Seitz.
Sachverständigenbüro

Dipl.-Ing. Albert M. Seitz

von der Industrie- und Handelskammer zu Köln
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Schumannstraße 7 · 50931 Köln
T. 0221 4992095 · F. 0221 4992097

Markt 23-27 · 53111 Bonn
T. 0228 9265920 · F. 0228 9265929

info@sv-seitz.de
sv-seitz.de

Auszug aus dem Verkehrswertgutachten

zum Zwangsversteigerungsverfahren **23 K 156/15**

des Amtsgerichts Bonn

über das bebaute Grundstück

Eupener Straße 47
53332 Bornheim (Sechtem)

Wertermittlungsstichtag: 07.06.2018
Tag der Ortsbesichtigung: 07.06.2018
Qualitätsstichtag: 07.06.2018

A Hinweis

Die vorliegende Kurzfassung des Gutachtens enthält dem Zweck entsprechend lediglich stark verkürzte Inhalte der Wertermittlung. **Das vollständige Gutachten nebst allen zur Einschätzung notwendigen Anlagen kann auf der Geschäftsstelle des Amtsgerichts Bonn eingesehen werden.**

Die Wertschätzung erfolgt ohne Innenbesichtigung auf Grundlage des äußeren Eindrucks, der Bauakte und des Vorgutachtens zu Az. 23 K XXX vom 13.02.2015 mit Wertermittlungsstichtag 16.12.2014.

Ausstattung, Beschaffenheit und Zustand des Bewertungsobjekts können zum Wertermittlungsstichtag im Juni 2018 verbindlich nicht beurteilt werden. Ein Sicherheitsabschlag wird im Rahmen der Wertschätzung nicht berücksichtigt. Die entsprechenden Unwägbarkeiten und Risiken hat der Bietinteressent ggf. durch die Reduzierung seines Gebots im Zwangsversteigerungstermin selber zu kalkulieren.

Zur Erstattung des Vorgutachtens zu Az. 23 K XXX war ein Zutritt zu dem Bewertungsobjekt möglich. Nachrichtlich wird in dem hier gegenständlichen Gutachten die Wohnflächenaufstellung und Beschreibung der Ausbaugewerke aus dem Vorgutachten vom 13.02.2015 aufgeführt. Die Ausstattung, die Beschaffenheit und der bauliche Zustand können zum aktuellen Wertermittlungsstichtag im Juni 2018, wie bereits erwähnt, verbindlich nicht beurteilt werden.

B Bestandsaufnahme/Grundstücksbeschreibung

B.1 Eintragungen im Grundbuch

Das Bewertungsgrundstück ist eingetragen im:

Grundbuch von	Sechtem
Blatt	985
Amtsgericht	Bonn
Eigentümer	XXX

Bezeichnung gemäß Bestandsverzeichnis:

Gemarkung	Sechtem
Flur	16
Flurstück 206	Gebäude- und Freifläche, Eupener Straße 47
Größe	1.452 m²

B.2 Lage und Verkehrslage

Das Bewertungsobjekt befindet sich in Ortsrandlage des Ortsteils Bornheim-Sechtem auf der Südwestseite der Eupener Straße.

Die umliegende Bebauung besteht aus einer ein- und zweigeschossigen offenen Bauweise.

Zusammengefasst handelt es sich um eine mittlere bis gute Wohnlage innerhalb eines ländlich strukturierten Raums.

B.3 Grundstücksgestalt

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein regelmäßig geschnittenes, übertiefes Reihengrundstück mit einer Straßenfrontbreite von ca. 20 m und einer Grundstückstiefe von rd. 74 m.

Das Grundstück wird von der Eupener Straße als öffentliche Erschließungseinrichtung erschlossen. Rückwärtig grenzt das Grundstück an einen Wirtschaftsweg.

Das Gelände ist eben und liegt in etwa auf Straßenniveau.

B.4 Bodenbeschaffenheit

Nach schriftlicher Auskunft der zuständigen Fachdienststelle des Rhein-Sieg-Kreises vom 03.05.2018 ist das Grundstück nicht als Altlast bzw. altlastenverdächtige Fläche gem. § 2 BBodSchG registriert.

B.5 Art und Maß der baulichen Nutzung

B.5.1 Vorhandene bauliche Nutzung

Die Ursprungsbebauung des Grundstücks besteht aus einem um 1959 errichteten Einfamilienwohnhaus mit Vollunterkellerung, einem Vollgeschoss und darüber liegendem nicht ausgebauten Dachgeschoss. Innerhalb des linken kellergeschossigen Gebäudeteils ist eine Einzelgarage angeordnet. Linksseitig wurde an das Wohngebäude eine Garage als Grenzbebauung angebaut. Gebäudeerweiterungen durch eingeschossige Anbauten ergeben sich im Bereich des rechten straßenwärtigen Gebäudeteils und des linken rückwärtigen Gebäudeteils. Auf dem rückwärtigen Grundstücksteil des Bewertungsgrundstücks besteht ein Unterstand für landwirtschaftliche Maschinen.

Bei der vorhandenen Bebauung beträgt das Maß der baulichen Nutzung grob überschlägig:

GRZ = ca. 0,1 (Grundflächenzahl = Verhältnis der bebauten Fläche zur Grundstücksfläche)

GFZ = ca. 0,1 (Geschossflächenzahl = Verhältnis der Geschossfläche zur Grundstücksfläche)

B.5.2 Zulässige bauliche Nutzung

Gemäß schriftlicher Auskunft der zuständigen Fachdienststelle der Stadt Bornheim vom 24.08.2018 liegt die straßenseitige Hälfte des Bewertungsgrundstücks im Innenbereich des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Sechtem. Die zulässige Bebauung ist für die straßenseitige Hälfte des Bewertungsgrundstücks nach § 34 Abs. 1 BauGB zu beurteilen:

> *„Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile.*
>
> *(1) Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile 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.“*

Die hintere Hälfte des Bewertungsgrundstücks liegt im Außenbereich. Der Flächennutzungsplan weist für die vordere Hälfte Wohnbaufläche und für die hintere Hälfte Fläche für die Landwirtschaft aus.

B.6 Abgabenrechtlicher Zustand

Das Bewertungsgrundstück wird von einer öffentlichen Erschließungsanlage – hier die Eupener Straße – erschlossen.

Die Eupener Straße ist ortsüblich ausgebaut.

Das Bewertungsgrundstück wird voll erschlossen und mit den ortsüblichen Ver- und Entsorgungsleitungen ver- und entsorgt.

Nach schriftlichen Angaben der zuständigen Fachdienststelle der Stadt Bornheim vom 14.05.2018 fallen Erschließungsbeiträge nach §§ 127 ff des Baugesetzbuches (BauGB) nicht mehr an.

Unberücksichtigt bleiben hiervon Abgaben, die nach § 8 Kommunalabgabengesetz (KAG NRW) für die Herstellung, Verbesserung und Erneuerung öffentlicher Einrichtungen anfallen können.

B.7 Baubeschreibung

B.7.1 Bauart und Baujahr

Gemäß Vorgutachten vom 13.02.2015 zu 23 K XXX ergeben sich nachstehende Angaben bezüglich der Bauart und des Baujahrs des Bewertungsobjekts:

„Die Ursprungsbebauung des Grundstücks besteht aus einem um 1959 errichteten Einfamilienwohnhaus mit Vollunterkellerung, einem Vollgeschoss und darüber liegendem nicht ausgebauten Dachgeschoss.

Innerhalb des linken kellergeschossigen Gebäudeteils ist eine Einzelgarage angeordnet. Die Baubeschreibung mit Genehmigungsvermerk vom 29.05.1959 zum Neubau des Wohnhauses ist dem Anlagenteil[1] des Gutachtens beigefügt. Dem Anlagenteil[1] ferner zu entnehmen ist die Wohnflächenaufstellung vom 25.03.1959. Nach Auswertung der Bauakte konnte der Teilgebrauchsabnahmeschein[2] vom 05.09.1960 sowie der Gebrauchsabnahmeschein zu Bauschein-Nr. 323/1959 vom 11.11.1964 nachgewiesen werden. Die Gebrauchsabnahme hat zu keinen Beanstandungen geführt.

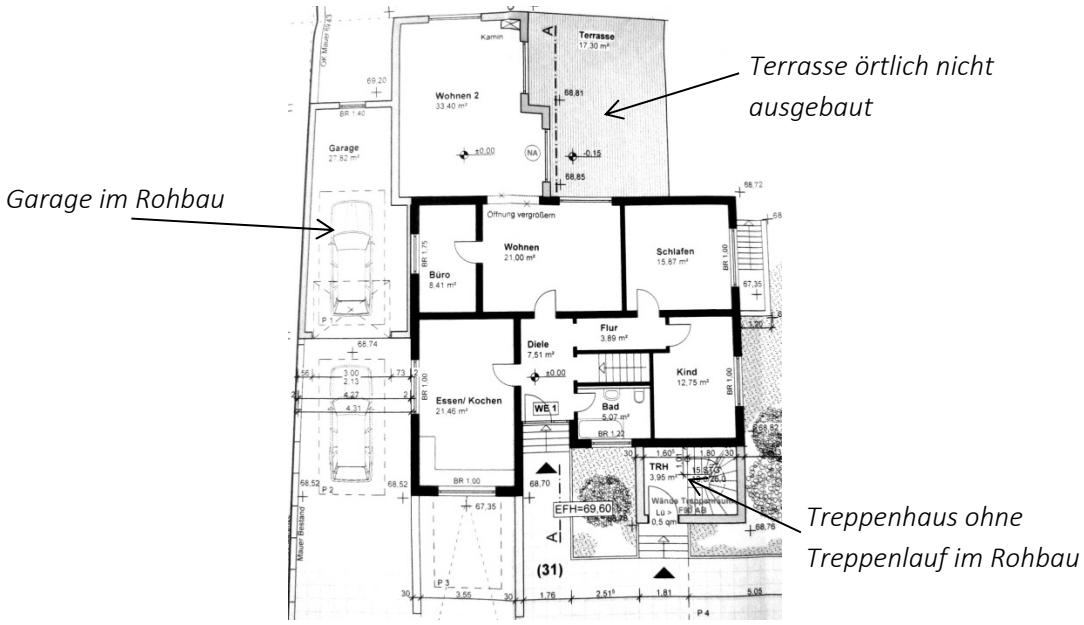
Ab April 2013 erfolgte mit der Baugenehmigung zu 3175/12 vom 08.03.2013 der Um- und Ausbau des Einfamilienwohnhauses im Erdgeschoss. Nachstehend ist der Grundriss der Ursprungsbebauung des Einfamilienwohnhauses aus 1959 zu entnehmen und die erdgeschossige Gebäudeerweiterung, die ab April 2013 erfolgte und in 2014 fertiggestellt wurde.

[...] Es wurde eine zweite Baugenehmigung erteilt für den Umbau und die Erweiterung des Einfamilienwohnhauses in ein Mehrfamilienwohnhaus mit vier Wohneinheiten mit Genehmigung zu 2778/13 vom 06.02.2014. Nach der hier vorliegenden zweiten Baugenehmigung vom 06.02.2014 zu 2778/13 wurde die Aufstockung des erdgeschossigen Gebäudebestandes genehmigt um ein weiteres Vollgeschoss mit darüberliegendem ausgebautem Dachgeschoss. Für die Umsetzung der Baugenehmigung zur Aufstockung des Gebäudebestandes ist ein Rückbau des vorhandenen Dachgeschosses erforderlich.

Hinzuweisen ist, dass der rückwärtige Erweiterungsanbau, der ab 2013 erstellt wurde, aus dem Betrachtungsabstand eine Flachdachabdichtung aufweist, jedoch ohne Randabschlüsse. Im Rahmen der Wertschätzung können die Beschaffenheit und der Zustand des Dachschichtenpaketes nicht beurteilt werden.

[1] nicht Bestandteil dieser Internetversion

[2] Teil-Gebrauchsabnahmeschein vom 05.09.1960 mit folgenden Beanstandungen: Im Kellergeschoss sind die Garagentür und die Tür zum Heizraum feuerhemmend auszuführen.



Ab 2013 erfolgten die erdgeschossigen Umbauten und Gebäudeerweiterungen mit der Befestigung der straßenwärtigen Grundstücksfreiflächen mit Betonverbundpflaster.

Im Rahmen der erdgeschossigen Gebäudeerweiterung wurde linksseitig an das Wohngebäude eine Garage als Grenzbebauung angebaut. Die Garage ist rohbaumäßig erstellt; im Bereich des mittleren Flachdachteils ist eine Flachdachlichtkuppel angeordnet.

Im Bereich des rechten straßenwärtigen Grundstücksteils ist der erdgeschossige Treppenhausanbau ohne Treppenlauf zur Umsetzung der Aufstockung als Mehrfamilienwohnhaus mit vier Wohnungen (Baugenehmigung 2778/13 vom 06.02.2014) im Rohbau erstellt.

Zum Wertermittlungsstichtag [im Dezember 2014] wurde festgestellt, dass im Kellergeschoss wohnraummäßige Ausbauten erfolgten. Für diese zusätzlichen wohnraummäßigen Ausbauten im Kellergeschoss konnten Baugenehmigungen nicht nachgewiesen werden. Ob und wieweit zum Wertermittlungsstichtag im Dezember 2014 die Ausbauten im Kellergeschoss im Rahmen einer Nachtragsbaugenehmigung legalisiert werden können, kann nicht beurteilt werden. Verbindliche Angaben erteilt die zuständige Bauaufsichtsbehörde im Rahmen einer gebührenpflichtigen Bauvoranfrage. Eine entsprechende Anfrage erfolgt nicht durch den Sachverständigen, da diese die Anforderung an ein Verkehrswertgutachten übersteigt. Im Rahmen der Wertermittlung wird unterstellt, dass die Ausbauten nicht als Aufenthaltsräume genehmigungsfähig sind. Die wohnraummäßigen Ausbauten im Kellergeschoss bleiben im Rahmen der Wertermittlung unberücksichtigt. Das hier vorliegende Verkehrswertgutachten steht unter dem Vorbehalt der Nachprüfung für den Fall, dass für die Ausbauten im Kellergeschoss eine Baugenehmigung für den Ausbau und die Nutzung als Aufenthaltsräume nachgewiesen werden kann."

Angaben zu den Zustandsmerkmalen zum aktuellen Wertermittlungsstichtag im Juni 2018 liegen nicht vor.

Zur Erstattung des hier gegenständlichen Verkehrswertgutachtens wurde die Bauakte erneut ausgewertet. Nach Auswertung der Bauakten ergibt sich nach der Gebrauchsabnahme im November 1964 nachstehende Chronologie:

- Bauantrag zur Erweiterung des Wohnhauses als Grenzbebauung mit Ablehnung des Bauantrages am 17.07.1978
- Baugenehmigung zu 3175/12 vom 08.03.2013 für den Umbau eines Einfamilienwohnhauses, hier: Aufstockung im DG (2 Appartements), Erweiterung des EG sowie Errichtung einer Garage
  Mit den Baumaßnahmen wurde begonnen.
- Zwischenzeitlich wurde ein neuer Bauantrag gestellt, eingegangen bei der Bauaufsicht der Stadt Bornheim am 13.12.2013. Die Baugenehmigung für den Umbau und die Erweiterung eines Einfamilienwohnhauses in ein Mehrfamilienwohnhaus mit 4 Wohneinheiten wurde genehmigt am 06.02.2014 zu 2778/13. Gemäß Schreiben vom 26.10.2016 der Stadt Bornheim ist die Baugenehmigung erloschen.

Im Rahmen der Wertschätzung wird unterstellt, dass die Gebäudeerweiterung entsprechend der Baugenehmigung erfolgte; im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens erfolgte keine Gebäudeeinmessung, so dass unterstellt wird, dass keine Abstandsflächenverstöße vorliegen.

Hinweis: Auf dem rückwärtigen Grundstücksteil des Bewertungsgrundstücks besteht ein Unterstand für landwirtschaftliche Maschinen auf einer Grundfläche von ca. 19 m x 7 m. Nach Auskunft der Bauaufsicht der Stadt Bornheim besteht eine rechtskräftige Ordnungsverfügung zur Beseitigung des Unterstandes zu 02268/2010 vom 05.03.2014. Im Rahmen der Wertschätzung werden **Rückbaukosten** (Minderungsbetrag in freier Schätzung) in Höhe von **5.000,00 €** in den Rechengang der Wertermittlung eingeführt. Die tatsächliche Höhe der Rückbaukosten kann vom Sachverständigen nicht ohne weiteres ermittelt werden; diesbezüglich ist eine Kostenberechnung erforderlich; ggf. sind konkrete Angebote entsprechender Fachfirmen einzuholen.

Das hier vorliegende Verkehrswertgutachten steht unter dem Vorbehalt der Nachprüfung für den Fall, dass im Rahmen des verwaltungsgerichtlichen Verfahrens die Ordnungsverfügung zum Rückbau aufgehoben wird.

Baujahr (Gebäudealtbestand): 1959 bis 1964

B.7.2 Aufteilung

gemäß Vorgutachten vom 13.02.2015 zu 23 K XXX

Gemäß Vorgutachten vom 13.02.2015 zu 23 K XXX ergeben sich nachstehende Angaben bezüglich der Aufteilung des Bewertungsobjekts:

Kellergeschoss
Trockenraum, Waschraum, Abstellraum, Kellerflur

Innerhalb des linken kellergeschossigen Gebäudeteils ist eine Einzelgarage angeordnet.

Erdgeschoss
4 Zimmer, Büro, Küche, Bad/WC, Diele

Dachgeschoss
nicht ausgebaut

B.7.3 Wohnflächenaufstellung gem. WoFlV

nach Aufmaß zum Vorgutachten vom 13.02.2015 zu 23 K XXX

Gemäß Vorgutachten zu 23 K XXX wurde die Wohnfläche durch örtliches Aufmaß wie folgt ermittelt:

Erdgeschoss

Wohnzimmer (einschließlich rückwärtige Erweiterung)	*52,02 m²*
Essraum	*11,95 m²*
Elternzimmer	*16,78 m²*
Kinderzimmer	*12,83 m²*
Büro	*9,16 m²*
Küche	*8,58 m²*
Bad/WC	*5,39 m²*
Diele	*11,29 m²*
	128,00 m²

Wohnflächen gesamt ***rd. 128 m²***

Hinweis: Verbindliche Angaben zur Raumaufteilung und über die Wohnflächen können nur durch ein Aufmaß im Rahmen einer Innenbesichtigung erlangt werden.

B.7.4 Grundrissanordnung

gemäß Vorgutachten vom 13.02.2015 zu 23 K XXX

Gemäß Vorgutachten zweckmäßige Grundrissanordnung mit gefangenen Räumen.

B.7.5 Bauweise und Ausstattung

gemäß Vorgutachten vom 13.02.2015 zu 23 K XXX

Die Wertschätzung erfolgt ohne Innenbesichtigung auf Grundlage des äußeren Eindrucks, der Bauakte sowie des Vorgutachtens vom 13.02.2015 zu Az. 23 K XXX.

Nachrichtlich wird in dem hier gegenständlichen Gutachten die Beschreibung der Ausbaugewerke aus dem Vorgutachten vom 13.02.2015 aufgeführt. Die Ausstattung, die Beschaffenheit und der bauliche Zustand können zum aktuellen Wertermittlungsstichtag im Juni 2018 verbindlich nicht beurteilt werden. Die entsprechenden Unwägbarkeiten und Risiken hat der Bietinteressent ggf. durch die Reduzierung seines Gebots im Zwangsversteigerungstermin selber zu kalkulieren.

Fundamente	*Einzel- bzw. Streifenfundamente frostfrei gegründet*
Umfassungswände Kellergeschoss und Innenwände	*Stahlbeton/Mauerwerk entsprechend den statischen Erfordernissen*
aufgehende Umfassungswände und Innenwände	*Mauerwerk entsprechend den statischen Erfordernissen*
Decken	*<u>Decke über Kellergeschoss und Geschossdecke</u> Beschaffenheit und Zustand der Decken kann ohne zerstörende Prüfung verbindlich nicht beurteilt werden; es werden Stahlbetondecken unterstellt.*
Dach	*Satteldach als zimmermannsmäßige Holzkonstruktion abgebunden; Eindeckung der geneigten Dachflächen mit Betondachsteinen*

	Dachentwässerung *Regenrinnen und Fallrohre in Zink*
Außenfronten	*ursprünglicher Gebäudebestand* *überwiegend bauzeittypischer Klinker*
	Gebäudeerweiterungen *Kunststoffkieselputz*
Treppen	*Kellertreppe* *Stahlbeton*
	Zugang nicht ausgebautes Dachgeschoss *ausziehbare Bodentreppe aus Holz*

dominierende Ausstattungsmerkmale erdgeschossiger Gebäudebestand einschließlich der Gebäudeerweiterung

Oberböden	*teils Marmorbruchplatten, teils keramische Bodenfliesen, teils Travertin, teils Laminat und Parkett*
	Küche *keramische Bodenfliesen, die dem bauzeittypischen Standard der 1980er Jahre entsprechen*
Wand-/Deckenbehandlungen und Verkleidungen	*Wandflächen* *teils tapeziert, teils Reibeputz*
	Deckenuntersichten *teils holzvertäfelt, teils verputzt bzw. malermäßig gespachtelt und gestrichen*
	Küche *installationswandseitig keramischer Fliesenspiegel*

Türen	*<u>Hauseingangstüranlage</u>* *Stahlrahmentür mit Einscheibenverglasung entsprechend dem bauzeittypischen Standard um 1959/60* *<u>Innentüren</u>* *überwiegend Holzfurniertürblätter (Eiche) in Futter und Bekleidungen*
Fenster	*Holzfenster (Meranti) mit Isolierverglasung; Fensteranlagen mit außenliegenden elektrisch betriebenen Rollläden mit Ausnahme eines Rollladens mit Gurtzug im Schlafzimmer*
gebäudetechnische Einrichtungen	*<u>Elektroinstallationen</u>* *Elektroinstallationen abgestellt auf die zum Wertermittlungsstichtag ausgeübte Nutzung* *<u>Heizung und Warmwasserbereitung</u>* *Die Beheizung und die Warmwasserbereitung erfolgen zentral über eine Warmwasserpumpenheizung mit Ölfeuerung, Heizkessel Fabrikat Viessmann Duoparola-e; nach Auskunft der Schuldnerin wurde der Heizkessel um 1980 installiert[3]. Öltank als kellergeschweißter Stahltank, Fassungsvermögen 5.000 Liter, Baujahr 1966. Für die Wärmeabgabe sind Stahlradiatoren und Plattenheizkörper installiert. Getrennt von der zentralen Warmwasserbereitung erfolgt die Warmwasserbereitung für das Duschbad/WC im Kellergeschoss über Durchlauferhitzer.*

[3] Hinweis: Gemäß der Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (Energieeinsparverordnung – EnEV) besteht folgende Regelung:
„§ 10 Nachrüstung bei Anlagen und Gebäuden
(1) Eigentümer von Gebäuden dürfen Heizkessel, die mit flüssigen oder gasförmigen Brennstoffen beschickt werden und vor dem 1. Oktober 1978 eingebaut oder aufgestellt worden sind, nicht mehr betreiben. Eigentümer von Gebäuden dürfen Heizkessel, die mit flüssigen oder gasförmigen Brennstoffen beschickt werden und vor dem 1. Januar 1985 eingebaut oder aufgestellt worden sind, ab 2015 nicht mehr betreiben. Eigentümer von Gebäuden dürfen Heizkessel, die mit flüssigen oder gasförmigen Brennstoffen beschickt werden und nach dem 1. Januar 1985 eingebaut oder aufgestellt worden sind, nach Ablauf von 30 Jahren nicht mehr betreiben. Die Sätze 1 bis 3 sind nicht anzuwenden, wenn die vorhandenen Heizkessel Niedertemperatur-Heizkessel oder Brennwertkessel sind, sowie auf heizungstechnische Anlagen, deren Nennleistung weniger als vier Kilowatt oder mehr als 400 Kilowatt beträgt, und auf Heizkessel nach § 13 Absatz 3 Nummer 2 bis 4.“

Im Hauptwohnraum ist ein Kaminanschluss mit einem Ofen für Feststofffeuerung. Der Einzelofen bleibt bei der Wertermittlung unberücksichtigt.

Im Rahmen der Wertschätzung können die Beschaffenheit und der Zustand der gebäudetechnischen Einrichtungen verbindlich nicht beurteilt werden.

Ausstattungsmerkmale	
Duschbad/WC im Kellergeschoss	*mittlerer Ausstattungsstandard der dem bauzeittypischen Standard der 1980er Jahre entspricht*
Ausstattungsmerkmale	
Bad/WC im Erdgeschoss	*mittlerer Ausstattungsstandard der dem bauzeittypischen Standard des Ursprungsbaujahrs um 1959/60 entspricht*

gesondert zu veranschlagende Bauausführungen, Bauteile und bauliche Außenanlagen

hierzu zählen:

- *der straßenwärtige Ausbau der Grundstücksfreiflächen teils mit Betonverbundpflaster, teils mit Rasengittersteinen*
- *die Differenzstufenanlage im Hauseingangsbereich*
- *die Garagenrampe zur Erschließung der kellergeschossigen Einzelgarage*
- *die Differenzstufenanlage zur Erschließung des rechten Treppenhausanbaus (im Rohbau erstellt)*
- *die anteiligen Grenzeinrichtungen*
- *die Gebäudeanschlüsse*

sonstige Anlagen[4]

hierzu zählen:

› *die begrünten Flächen der Hausgartenanlage*

B.7.6 Baulicher Zustand

Die Wertschätzung erfolgt ohne Innenbesichtigung auf Grundlage des äußeren Eindrucks. Gemäß Vorgutachten zu Az. 23 K XXX vom 13.02.2015 konnten zum Wertermittlungsstichtag 16.12.2014 nachstehende Baumängel und Bauschäden festgestellt werden:

„Im Bereich der rückwärtigen Außenanlagen ergeben sich im Anschluss an die Gebäudeerweiterung Geländeanfüllungen, die vorbereitet sind für den nachträglichen Terrassenausbau. Im Anschluss der rückwärtigen erdgeschossigen Gebäudeerweiterung zum ursprünglichen Gebäudestand wurde ein Vordach zurückgebaut; in diesem Bereich wurde auch die Dachentwässerungsrinne zurückgebaut. Für die nachträgliche Gebäudeaufstockung ist dies nicht relevant, da hier der komplette dachgeschossige Rückbau des ursprünglichen Gebäudebestandes erforderlich ist.

Die Flachdachabschlüsse der Gebäudeerweiterungen weisen keine Flachdachrandabschlüsse auf; im Rahmen der Wertschätzung können die Beschaffenheit und der Zustand der Flachdachabdichtungen nicht beurteilt werden.

Im Rahmen der Wertschätzung wird einem möglichen Planungs- und Zeitvorteil durch die bestehende Baugenehmigung (Aufstockung) kein Werteinfluss beigemessen, da ein verständiger Erwerber, der jeder Wertermittlung zu unterstellen ist, in der Regel nicht konzeptionell an die genehmigte Planung gebunden sein will - somit sind entsprechende Planungsänderungen durch einen potentiellen Ersteher in der Zwangsversteigerung nicht auszuschließen, darüber hinaus ist es durchaus auch denkbar, dass das genehmigte Vorhaben nicht umgesetzt wird.

Andererseits wird auch kein Minderungsabschlag für Baumängel und Bauschäden angesetzt, der sich aus den begonnenen Umbauarbeiten zur Erweiterung und Umbau des Einfamilienhauses ergibt."

Zum Wertermittlungsstichtag im Juni 2018 ist die Baugenehmigung zu 2778/13 vom 06.02.2014 erloschen.

Die Zustandsmerkmale können zum Wertermittlungsstichtag im Juni 2018 nicht beurteilt werden.

[4] Nach §21 (3) ImmoWertV soll auch der Wert der sonstigen Anlagen (nicht bauliche Außenanlagen) im Grundstückssachwert enthalten sein. In der Wertermittlungspraxis werden die sonstigen Anlagen, wie z.B. Zier- und Nutzgärten im Bodenwert mit abgegolten. Nur in Ausnahmefällen werden parkartig gestaltete Gärten oder wertvolle Anpflanzungen durch Erfahrungssätze pauschal erfasst und getrennt von den baulichen Anlagen ausgewiesen.

Darüber hinaus kann – gerade im Hinblick auf den in Ansatz gebrachten Zuschlag für die im Rohbau erstellten Gebäudeerweiterungen – auch nicht beurteilt werden, ob aufgrund des Erlöschens der Baugenehmigung eine Fertigstellung des begonnenen Vorhabens durch einen Bauantrag nachträglich genehmigt wird. Verbindliche Auskünfte erteilt das Bauaufsichtsamt der Stadt Bornheim durch eine gebührenpflichtige Bauvoranfrage, die der Bietinteressent im Bedarfsfall gesondert in Auftrag zu geben hat. Eine entsprechende Anfrage erfolgt nicht durch den Sachverständigen im Rahmen der Wertermittlung, da diese die Anforderung an ein Verkehrswertgutachten übersteigt.

Im Rahmen der Wertschätzung wird aufgrund der vorstehenden ungeklärten Sachverhalte ein Sicherheitsabschlag nicht berücksichtigt. Es bestehen jedoch nicht unerhebliche Unwägbarkeiten und Risiken, die der Bietinteressent gegebenenfalls durch die Reduzierung seines Gebots im Zwangsversteigerungstermin selber zu kalkulieren hat, da nicht auszuschließen ist, dass sich auch die Zustandsmerkmale im Zeitraum von Dezember 2014 (Vorgutachten) bis zum aktuellen Wertermittlungsstichtag im Juni 2018 verändert haben. Dabei können einerseits auch örtlich werterhöhende Maßnahmen durchgeführt worden sein, andererseits aber auch Verschlechterungen z.B. aufgrund starker Instandsetzungsrückstände vorliegen.

B.8 Mietverhältnis und vertraglich vereinbarte Miete

Soweit bekannt, wird das Bewertungsobjekt von der Schuldnerin und ihrem Ehemann bewohnt. Es bestehen keine Mietverhältnisse.

C Verkehrswert nach ZVG

zum Wertermittlungsstichtag 07.06.2018

380.000,00 €

in Worten: dreihundertachtzigtausend Euro

Es wurde nicht geprüft, ob das Gebäude und die baulichen Außenanlagen einschließlich Einfriedungen innerhalb der katastermäßigen Grenzen errichtet wurden.