

Verkehrswertgutachten

Onlineversion

Aktenzeichen: 32 K 047/23

Objekt: (Wohn- und) Gewerbeobjekt
Boschstraße XX und Siemensstraße XX
50259 Pulheim

Auftraggeber: Bestellt vom: Amtsgericht Bergheim
Kennedystr. 2, 50126 Bergheim



Verkehrswert: 1.350.000,00 Euro

Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag am 29. Juli 2024
Auftrag vom: 14. Mai 2024

Die Online-Version des Gutachtens besteht aus 98 Seiten Text und Anlagen

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Allgemeine Angaben.....	3
1.1 Zum Auftrag.....	6
1.2 Zu den Grundstücken / Besonderheiten / Maßgaben.....	6
1.3 Allgemeine Maßgaben.....	9
1.4 Zu den Ausführungen in diesem Gutachten.....	9
1.5 Teilnehmer am Ortstermin.....	10
2. Grundstücksbeschreibung.....	11
2.1 Grundstücksdaten.....	11
2.2 Tatsächliche Eigenschaften.....	11
2.2.1 Lage des Grundstücks innerhalb des Stadtteils.....	11
2.2.2 Lage des Stadtteils.....	12
2.2.3 Infrastruktur.....	12
2.3 Planungsrechtliche Gegebenheiten.....	13
2.3.1 Flächennutzungsplan.....	13
2.3.2 Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 26 „Ortsteil Pulheim“.....	13
2.3.3 Bodenordnung.....	13
2.3.4 Entwicklungsstufe und Erschließungszustand.....	13
2.3.5 Bauordnungsrechtliche Gegebenheiten.....	14
2.4 Grundstücksbeschaffenheit.....	14
2.5 Erschließung.....	14
2.6 Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten.....	14
2.7 Baugrund und Grundwasser.....	15
2.8 Immissionen und störende nachbarliche Betriebe; Altlasten.....	15
2.9 Rechtliche Gegebenheiten.....	16
3. Exemplarische Beschreibung des Gebäudes und der Außenanlagen.....	17
3.1 Gebäude 1: KFZ-Werkstattgebäude.....	17
3.2 Exemplarische Beschreibung der Ausstattung.....	20
4. Exemplarische Beschreibung des Gebäudes und der Außenanlagen.....	22
4.1 Gebäude 2.....	22
4.2 Exemplarische Beschreibung der Ausstattung.....	26
5. Exemplarische Beschreibung des Gebäudes und der Außenanlagen.....	29
5.1 Gebäude 3: Werkstattgebäude.....	29
5.2 Exemplarische Beschreibung der Ausstattung.....	33
5.3 Raumliste.....	34
6. Ermittlung des Verkehrswerts.....	36
6.1 Bewertungsrechtliche Bewertungstheoretische Vorbemerkungen.....	36
6.1.1 Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren.....	36
6.1.2 Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren...	36
6.2 Verfahrenswahl mit Begründung.....	38
6.3 Bodenwertermittlung.....	38
6.4 Sachwertermittlung.....	38
6.5 Ertragswertermittlung Gebäude 1; 2; 3.....	38
6.6 Verkehrswertableitung aus Verfahrensergebnissen.....	38
6.7 Verkehrswert.....	39
7. Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software.....	42
8. Verzeichnis der Anlagen.....	43

1. Allgemeine Angaben

Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts: (Wohn- und) Gewerbeobjekt

Objektadresse: Boschstraße XX und
Siemensstraße XX
50259 Pulheim

Grundbuchangaben: Grundbuch von Pulheim Blatt 3790
BV lfd. Nr. 19

Katasterangaben: Gemarkung Pulheim
Flur 003, Flurstück 1795
Größe: 3.543 m²

Angaben zum Eigentümer im Grundbuch in Abteilung I:

Nicht Teil der Onlineversion

Angaben zu Abteilung II:

Lfd. Nr. 9/19:
Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht
Bergheim, 32K 047/23).
Eingegangen am 30.10.2023

Lfd. Nr. 10/19:
Die Zwangsverwaltung ist angeordnet (Amtsgericht
Bergheim, 32L 006/23).
Eingetragen am 30.10.2023

Angaben zum Auftraggeber

Auftraggeber: Amtsgericht Bergheim
Kennedystraße 2
50126 Bergheim

Auftrag vom 14.05.2024

Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Zwangsversteigerungsverfahren des oben bezeichneten Grundbesitzes in der Gemarkung Pulheim. Es soll gemäß § 74a Abs. 5 ZVG ein Gutachten eines Sachverständigen über den Verkehrswert des oben angegebenen Objekts erstellt werden. Zur Vorbereitung des Versteigerungstermin ist der aktuelle Verkehrswert zu ermitteln und festzusetzen.
Wertermittlungsstichtag:	29.07.2024
Qualitätsstichtag:	29.07.2024 entspricht dem Wertermittlungsstichtag
Tag der Ortsbesichtigung:	29.07.2024 & 06.08.2024

**herangezogene Unterlagen,
Erkundigungen, Informationen:**

Mit div. Schreiben und Telefonaten wurden die für die Gutachtenerstellung benötigten Objektunterlagen und Informationen bei den offiziellen Stellen angefordert.

Hierbei handelt es sich im Einzelnen:

- unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 26.06.2024;
- Auszug der Bauakten am 09.07.2024 Stadt Pulheim;
- Bauzeichnungen
(Grundrisse, Ansichten, Schnitte, Entwässerung);
- Bauzahlen;
- Baubeschreibungen;
- Genehmigungsunterlagen;
- Flurkartenauszug im Maßstab 1:1.000;
- Bodenrichtwert;
- Auskünfte von Behörden;
- Lärm Kartierung NRW
Onlineauskunft;
- Auskunft von dem Altlastenkataster vom 21.08.2024;
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 26.06.2024;
- Auskunft aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Rhein-Erft- Kreis von März 2024;
- Grundstücksmarktbericht 2024 vom 27.02.2024;
- RWE Auskünfte zu Bergschadensgesichtspunkten.

Vom gerichtlich bestellten Zwangsverwalter XX wurden folgende Unterlagen per E-Mail übergeben:

- Inbesitznahmebericht vom 28.11.2023;
- Objektdatenblatt Vermietung

1.1 Zum Auftrag

Zu der privatrechtlichen und öffentlichen-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

- Gegenstand der Zwangsversteigerung sind ein im Grundbuch gebuchtes Grundstück Flurstück 1795 (3.543 m²)
- Das Flurstück 1795 ist mit insgesamt 3 Gebäuden bebaut
- Gebäude 1 als KFZ-Werkstattgebäude einseitig angebaut an Gebäude 2, in Massivbauweise, Stahlkonstruktion mit Mauerwerk, eingeschossig ohne Unterkellerung
- Gebäude 2 als Wohn- und Geschäftshaus, 3 Geschosse mit Mischnutzung, voll unterkellert in Massivbauweise, Stahlbeton, einseitig an Gebäude 1 angebaut
- Gebäude 3 als KFZ-Werkstattgebäude, freistehend in Massivbauweise, Stahlbetonfertigteilkonstruktion und Mauerwerk, eingeschossig ohne Unterkellerung
- Es besteht zur Einhaltung baurechtlicher Vorschriften (Einhaltung der Grenzabstände) eine öffentlich-rechtliche Vereinbarung zur Vereinigung der Grundstücke im Sinne des § 4 Abs. 2 BauO NRW in Form einer Vereinigungsbaulast¹ wie folgt:
 - Baulast Nr. 1 vom 08.10.2009
 - Baulast Nr. 2 vom 15.10.2009
 - Baulast Nr. 3 vom 15.10.2009

¹ Eine Baulast ist im Bauordnungsrecht der meisten deutschen Bundesländer eine öffentlich-rechtliche Verpflichtung eines Grundstückseigentümers gegenüber der Baubehörde, bestimmte das Grundstück betreffende Dinge zu tun, zu unterlassen oder zu dulden. In der Regel dient dies der Erteilung einer sonst nicht zulässigen Baugenehmigung auf einem Grundstück. Der Eigentümer des belasteten Grundstückes geht eine bindende Verpflichtung ein.

Über die Baulasten wird bei den Baubehörden ein Baulastenverzeichnis geführt. Die Baulasten sind nicht im Grundbuch verzeichnet.

Die Baulast muss im Baugenehmigungsverfahren wie eine baugesetzliche Verpflichtung berücksichtigt werden. Ein Bauvorhaben, das mit einer Baulast nicht im Einklang steht, darf nicht genehmigt werden.

Eine Baulast kann aus dem Baulastenverzeichnis wieder gelöscht werden, wenn kein öffentliches Interesse mehr an der Verpflichtung besteht. Die Aufgabe der Baulast erfolgt dann durch einen schriftlichen Verzicht der Bauaufsichtsbehörde. In der Praxis kommt dies jedoch selten vor, da es einen Grund zur Eintragung einer Baulast gab.

Quelle: wikipedia.de (auszugsweise)

- An dem Gebäudekomplex besteht aufgrund von Instandhaltung und Reparaturaufwand ein entsprechender Investitionsbedarf.
- 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 tatsächlich vorhandenen Ausstattungen an, sondern um vergleichbare oder ähnliche Ausstattung. Diese wird anhand der Gebäudeteile in die Standardstufen 3 bis 5 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 bzw. 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 aufzuwendenden Kosten (die ohnehin je nach Standard unterschiedlich hoch sein können).

- Bei einer Wertermittlung wird zunächst der Wert des Normalobjektes (ohne besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale - 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 der 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.**
- Der ermittelte Verkehrswert unterstellt ein geräumtes und besenreines 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.

Grundlage der Wertschätzung bilden die anlässlich der Ortstermine am 29.07.2024 und am 06.08.2024 getroffenen Feststellungen.

Die Beteiligten wurden von den Ortsterminen in Kenntnis gesetzt. Zerstörende Prüfungen wurden nicht durchgeführt.

Nicht alle Gebäudeteile wurden besichtigt bzw. untersucht, so konnte das Kellergeschoss nur in Teilbereichen besichtigt werden. Eine Verbindliche Beschaffenheitsbeschreibung und -beurteilung setzt eine detaillierte Untersuchung eines Bauschadenssachverständigen voraus.

Untersuchungen hinsichtlich Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), Energieeinsparverordnung (EnEV) bzw. Gebäudeenergiegesetz (GEG) und Trinkwasserverordnung (TrinkwV) wurden nicht angestellt. Eine Bescheinigung über die Zustands- und Funktionsprüfung der Entsorgungsleitungen nach § 61 Abs. 2 des Ladeswassergesetzes Nordrhein- Westfalen (LWG) und ein Energieausweis nach ENEC bzw. GEG liegen dem Unterzeichner nicht vor.

Die Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungsmerkmale. Teilbereiche können hiervon abweichend ausgeführt sein. Beschreibungen der nicht sichtbaren Bauteile beruhen auf Angaben, vorgelegten Unterlagen oder Annahmen.

1.5 Teilnehmer am Ortstermin

Ortstermin am 29.07.2024

- für den Antragsgegner XXX
- als Mitarbeiter des Sachverständigen XXX
- für den Sachverständigen XXX

Ortstermin am 06.08.2024

- für den Antragsgegner XXX
- als Mitarbeiter des Sachverständigen XXX
- für den Sachverständigen XXX

Ein Vertreter des Antragstellers nahm an den Ortsterminen nicht teil.

2. Grundstücksbeschreibung

2.1 Grundstücksdaten

Ort:	50259 Pulheim – Rhein-Erft-Kreis	
Straße und Hausnummer:	Boschstraße XX und Siemensstraße XX	
Amtsgericht:	Bergheim	
Grundbuch von:	Pulheim Blatt 3790	
Katasterbezeichnung:	Gemarkung Pulheim BV. lfd. Nr. 19 Flur 003 Flurstück 1795	Größe: 3.543 m ²
Wirtschaftsarten:	a) Gebäude- und Freifläche	

2.2 Tatsächliche Eigenschaften

Stadt Köln:	Einwohnerzahl:	ca. 1,086 Millionen
Stadtteil Pulheim:	Einwohnerzahl:	ca. 56.284

2.2.1 Lage des Grundstücks innerhalb des Stadtteils

Lage:	Gewerbegebiet	
Entfernungen:	zum Ortszentrum:	ca. 1,7 km
	zu einer Hauptstraße:	ca. 180 m
	zur nächsten Bushaltestelle:	ca. 250 m
	zum nächsten Bahnhof:	ca. 2,3 km
Verkehrslage des Grundstücks:	Gute Verkehrslage	
Wohn- und Geschäftslage:	Gewerbegebiet, gute Lage	
Nachbarschaft:	Das Gewerbegebiet ist geprägt von einer Mischung aus verschiedenen Betrieben, darunter Handwerksbetriebe, Lagerhallen, Produktionsstätten und Dienstleistungsunternehmen. In direkter Nachbarschaft befinden sich mehrere bekannte Unternehmen, die für eine hohe Frequenz und eine belebte Geschäftstätigkeit in der Umgebung sorgen. Darüber hinaus gibt es in der Nähe einige Restaurants und Imbisse.	

2.2.2 Lage des Stadtteils

Landkreis:	Rhein-Erft-Kreis
Regierungsbezirk:	Köln
Bundesland:	Nordrhein-Westfalen

Entfernungen zu zentralen Orten in der Region:

zur Kernstadt Köln	ca.17 km
zur Landeshauptstadt Düsseldorf	ca. 32 km
nach Köln	ca. 17 km
nach Bonn	ca. 41 km

nächste Anschlüsse an Bundesautobahnen:

A 1	
Anschluss Köln Bocklemünd	ca. 3,5 km
A57	
Anschluss Kreuz Köln-Nord	ca. 7 km

2.2.3 Infrastruktur

Die Stadt ist verkehrstechnisch gut angebunden. Die Autobahnen A1 und A57 sind in wenigen Minuten erreichbar und bieten schnelle Verbindungen nach Köln, Düsseldorf und ins Ruhrgebiet. Zudem ist die Bundesstraße B59 eine wichtige Verkehrsader für die Region.

Eine Bäckerei sowie der nächste Verbrauchermarkt befinden sich am Ort. Weitere Verbrauchermärkte und Tankstellen sind in Pulheim vorhanden.

Die nächsten Größeren Einkaufsorte sind Köln und Düsseldorf.

Kindergarten und Grundschule befinden sich am Ort. Haupt- und Realschulen und die nächsten Gymnasien sind in Pulheim vorhanden.

Ein Arzt, ein Zahnarzt und eine Apotheke befinden sich am Ort. Weitere Ärzte, Zahnärzte, Apotheken und das nächste Krankenhaus befinden sich in Köln.

Bankzweigstellen und eine Postfiliale sind am Ort vorhanden.

2.3 Planungsrechtliche Gegebenheiten

2.3.1 Flächennutzungsplan

Darstellung: Ge - Gewerbegebiet

2.3.2 Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 26 „Ortsteil Pulheim“

Datum: 11.05.1983

Art der baulichen Nutzung: Ge - Gewerbegebiet

Maß der baulichen Nutzung: Grundflächenzahl GRZ 0,8
Zahl der Vollgeschosse: III

Bauweise: offen

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

2.3.3 Bodenordnung

Das zu bewertende Grundstück ist gemäß Grundbuchauszug vom 26.06.2024 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 der Grundstücke als erschließungsbeitragsfrei zu bewerten. Es kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass noch Beiträge oder Gebühren anfallen können, die nicht bekannt geworden sind. Insofern muss eine Haftung für die Erschließungssituation ausdrücklich ausgeschlossen werden.

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 Grundstücksbeschaffenheit

Topografische Grundstückslage:	eben
Grundstücksformen:	rechteckige Grundstücksformen
Höhenlage zur Straße:	normal
Grundstückslagen:	Grundstücke in Straßenreihe über Eck Boschstraße XX und Siemensstraße XX

2.5 Erschließung

Straßenart:	50 km/h-Zone
Verkehrsbelastung:	zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung entsprechender Verkehr in einem Gewerbegebiet
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn asphaltiert und Gehwege gepflastert
Straßenbeleuchtung:	vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung	
a) Flurstück 1795:	Strom und Wasser aus öffentlicher Versorgung, Kanalanschluss an öffentliche Entsorgung, Telefonanschluss

2.6 Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten

Grenzbebauung:	a) Flurstück 1795: einseitige Grenzbebauung zu Grundstück 1645
-----------------------	--

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: Gemäß der Auskunft im Altlastenkataster des Rhein-Erft-Kreises vom 21.08.2024 liegt keine Eintragung im Altlastenkataster vor. Es gibt jedoch einen Altlastenvorfall von August 1993 und Februar 1994. Dieser wurde jedoch ordnungsgemäß saniert.

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 Grundbuches besteht folgende Eintragung:

- Die Zwangsversteigerung ist angeordnet.
(Amtsgericht Bergheim 32 K 047/23)
Eingetragen am 30.10.2023
- Die Zwangsverwaltung ist angeordnet.
(Amtsgericht Bergheim 32L 006/23)
Eingetragen am 30.10.2023

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 Baulastenverzeichnis:

Das Baulastenverzeichnis enthält folgende Eintragungen:
siehe Anlage 4.

3. Exemplarische Beschreibung des Gebäudes und der Außenanlagen

Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die ggf. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

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 Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

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

3.1 Gebäude 1: KFZ- Werkstattgebäude

Nutzung:	Gewerbenutzung
Gebäudestellung:	eine Seite angebaut
Ausbau:	Das Gebäude ist nicht unterkellert
Vollgeschosszahl:	1
Geschosse:	Erdgeschoss
Baujahr:	gemäß Bauakte 1997
Konstruktionsart:	Massivbau; Stahlkonstruktion; Mauerwerk
Gründung:	gemäß Baubeschreibung aus Beton
Außenwände:	gemäß Baubeschreibung Sichtmauerwerk mit Lichtband und Alu-Blende Wärme- und Schallschutz vermutlich dem Baujahr entsprechend

Innenwände: gemäß Baubeschreibung Kalksandsteinwände z.T. gefliest

Innentreppen: Treppe aus Beton mit Stufenbelag Fliesen

Dach

Dachkonstruktion: Trapezblechdach mit Wärmedämmung, vermutlich dem Baujahr entsprechend

Dachform: Flachdach

Dacheindeckung: Stahl Binder mit Trapezblech

Wärmedämmung: Dach mit Wärmedämmung, vermutlich dem Baujahr entsprechend

Dachentwässerung: Innenliegende Entwässerung

Außenansicht: Sichtmauerwerk mit Lichtband und Alu-Blende

Sockel: Mauerwerk

Außentreppe: Stahlkonstruktion mit Riffelstahlstufen und seitlichem Metallgeländer

Überdachung Hofseite: Stahlkonstruktion Kragdach mit Trapezblecheindeckung

<u>Heizung:</u>	Zentralheizung über Gebäude 2 Brennstoff: Öl Fabrikat: Buderus Baujahr: nicht bekannt Leistung: nicht bekannt
Brennstofflagerung:	Öltanks unterirdisch im Hof
Warmwasserversorgung:	zentral über die Heizung
Kamin:	Kaminzug für Ölbetrieb über Gebäude 2
Elektroinstallation:	durchschnittliche Ausstattung
Anmerkung:	Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass vom Sachverständigen keine Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (Heizung, Wasserversorgung, Elektroinstallation, etc.) vorgenommen wurden.
Besondere Bauteile:	Schiebetor außen zur Straße
Hinweis:	Ein Energieausweis lag zur Bewertung des Objekts nicht vor. Darüber hinaus waren hierzu keine weiteren Informationen in der Bauakte zu finden.

Zustand des Gebäudes

Bau- und Unterhaltungszustand:	normal Es besteht ein entsprechender Instandhaltungsstau bzw. Restbauarbeiten entsprechend des Baujahres
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig
Belichtung / Besonnung:	ausreichend
Baumängel / Bauschäden / Unterhaltungs- und Modernisierungs- besonderheiten:	<ul style="list-style-type: none">• kleinere Rissbildungen Fensterverglasungen• kleinere Rissbildungen Fassade/ Mauerwerk• Instandhaltungsarbeiten am Gebäude erforderlich
Anmerkung:	Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht vorgenommen.

<u>Nebengebäude:</u>	Wohn- und Geschäftshaus Mischnutzung
<u>Außenanlagen:</u>	Versorgungs- und Entwässerungsanlagen bestehen vermutlich vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz (nicht bekannt). keine Grundstückseinfriedung gepflasterte Wege- und Hofbefestigung befestigte PKW und LKW Stellplätze keine Gartenanlagen unterirdische Tank-Benzin- und Koalezenzabscheider Anlagen

3.2 Exemplarische Beschreibung der Ausstattung

<u>Fußböden:</u>	Estrich + Keramikplatten; Rüttelboden gemäß Baubeschreibung
<u>Innenansichten:</u>	Sichtmauerwerk mit z.T. weißen Fliesen, verputzte Fassade
<u>Deckenfläche:</u>	Trapezblech
Fenster:	Alu- und Isolierglas (thermisch getrennt), Lichtkuppeln
Rollläden:	Nein
Innentüren:	Metalltür
Tore:	zwei Sektionaltore
Vordach:	Stahlkonstruktion Kragdach mit Trapezblecheindeckung im Hof

sonstige Ausstattung

Beheizung: Deckenheizung

Elektroinstallation: zeitgemäße Ausstattung

**Ausstattung des Objekts/
Gesamtbeurteilung:**

zeitgemäß
Das Objekt erfüllt voll heutige Anforderungen an eine Auto-
Werkstatt und ist zurzeit vermietet

Besondere Einrichtungen: Hebebühnen

Stellplatz / Garage: Zum Objekt gehören 14 Stellplätze

4. Exemplarische Beschreibung des Gebäudes und der Außenanlagen

Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die ggf. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

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 Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

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

4.1 Gebäude 2

Nutzung:	Mischnutzung Gewerbe- und Wohnnutzung
Gebäudestellung:	eine Seite angebaut
Ausbau:	Das Gebäude ist komplett unterkellert
Vollgeschosszahl:	3
Geschosse:	Kellergeschoss, Erdgeschoss, 1. Obergeschoss, 2. Obergeschoss
Baujahr:	gemäß Bauakte 1974
Konstruktionsart:	Massivbau
Gründung:	gemäß Baubeschreibung aus Beton
Kellerwände:	gemäß Baubeschreibung Kalksand- bzw. Bimssteinmauerwerk
Außenwände:	gemäß Baubeschreibung Kalksand- bzw. Bimssteinmauerwerk Wärme- und Schallschutz vermutlich dem Baujahr entsprechend

Geschossdecken: Kellergeschoss: massiv
Erdgeschoss: massiv
1.Obergeschoss: massiv
2.Obergeschoss: massiv

Treppen

Geschosstreppe: Treppe aus Beton mit Stufenbelag in Naturstein,
Geländer mit Handlauf aus Metall, Zustand der Treppe dem
Baujahr entsprechend

Kellertreppe: Treppe aus Beton mit Stufenbelag Fliesen,
Geländer mit Handlauf aus Metall, Zustand der Treppe dem
Baujahr entsprechend

Treppe Maisonettwohnung: Stahl-Holz Treppe

Außentreppe: Stahlterrasse mit Podest und Geländer
Betontreppenkonstruktion mit Waschbetonstufen

Dach

Dachkonstruktion: Flachdach in Walmdachkonstruktion, Attikaabdeckung aus
Leichtmetallprofilen

Dachform: Flachdach

Dacheindeckung: Attikaabdeckung aus Leichtmetallprofilen

Wärmedämmung: Dach mit Wärmedämmung, vermutlich entsprechend
dem Baujahr

Dachentwässerung: Innenliegende Entwässerung, Vordach Fallrohre

Vordach: Stahlkonstruktion Kragdach mit Trapezblech-Eindeckung

Außenansicht: verputzt und gestrichen

Sockel: grauer Sockel

Heizung:	Zentralheizung Brennstoff: Öl Fabrikat: Buderus Baujahr: nicht bekannt, Leistung: nicht bekannt
Brennstofflagerung:	Öltanks unterirdisch im Hof
Warmwasserversorgung:	zentral über die Heizung
Kamin:	Kamin vorhanden
Elektroinstallation:	durchschnittliche, teilweise reichliche Ausstattung
Anmerkung:	Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass vom Sachverständigen keine Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (Heizung, Wasserversorgung, Elektroinstallation, etc.) vorgenommen wurden.
Besondere Bauteile:	Kaminofen im 1. OG
Hinweis:	Ein Energieausweis lag zur Bewertung des Objekts nicht vor. Darüber hinaus waren hierzu keine weiteren Informationen in der Bauakte zu finden.

Zustand des Gebäudes

Bau- und Unterhaltungszustand:	normal Es besteht ein Unterhaltungsstau bzw. Restbauarbeiten im Kellergeschoss.
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig
Belichtung / Besonnung:	ausreichend, im Kellergeschoss teilweise schlecht
Baumängel / Bauschäden / Unterhaltungs- und Modernisierungsbesonderheiten:	<ul style="list-style-type: none">• Instandhaltungsstau im Keller und Treppenhaus• kleinere Feuchtigkeitsschäden im Kellergeschoss• kleinere Rissbildungen im Kellergeschoß und Treppenhaus• kleinere Rissbildungen im äußeren Fassadenbereich

Anmerkung: Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht vorgenommen.

Nebengebäude: KFZ-Autowerkstatt

Außenanlagen: Versorgungs- und Entwässerungsanlagen bestehen vermutlich vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz (nicht bekannt).

keine Grundstückseinfriedung

komplett gepflasterte Wege- und Hofbefestigung

Komplett befestigte PKW und LKW-Stellplätze

keine Gartenanlagen

Unterirdische Tank- Benzin- und Koalezenzabscheider Anlagen

4.2 Exemplarische Beschreibung der Ausstattung

Fußböden:

Kellerräume:	Fliesen
Wohnräume:	Holzfußboden
Schlafräume:	Holzfußboden
Bad 1. Obergeschoss links:	Holzfußboden
Bad 1. Obergeschoss rechts:	Fliesen
Bad 2. Obergeschoss:	Holzfußboden
Küche:	Holzfußboden
Büro Werkstatt:	Korkboden
Treppenhaus	Keller-Erdgeschoss: Fliesen Obergeschosse: Steinbodenbelag

Innenansichten:

	Kellergeschoss: z.T. Verputzt
	Erdgeschoss: Raufasertapete, z.T. glatt verputzt
	Obergeschosse: Raufasertapete
Badezimmer:	Fliesen raumhoch oder mit Raufasertapete
WC-Wettbüro:	Fliesen ca. 1,80 m hoch, Raufasertapete
WC-Werkstatt:	Fliesen ca. 1,20 m hoch, verputzt
Küche Maisonette:	Glas Rückwand vor Raufasertapete

Deckenflächen:	Kellergeschoss: teilweise verputzt und gestrichen, teilweise Rohdecke Erdgeschoss: z.T. Abhangdecke, Akustikpaneele, Raufasertapete Obergeschosse: Raufasertapete
Fenster:	z.T. aus Kunststoff mit Dreifachverglasung, Holzfenster (Keller und Wettbüro)
Rollläden:	z.T. aus Kunststoff mit elektrischem Antrieb; Außenjalousien
Innentüren:	Holztüren, Holzzargen, Glastüre zu Badezimmern,
Eingangstüre:	aus Kunststoff mit Lichtausschnitt und zwei seitlichen Lichtteilen, Haustüranlage in Aluminiumkonstruktion

Sanitäre Installation

WC- Keller:	Dusche, WC, Waschbecken, Urinal mittlere Ausstattung und Qualität weiße Sanitärobjekte
WC-Wettbüro:	WC, Waschbecken, Urinal mittlere Ausstattung und Qualität weiße Sanitärobjekte
WC-Werkstatt:	WC, Waschbecken, mittlere Ausstattung und Qualität weiße Sanitärobjekte
Bad 1. Obergeschoss rechts	Wanne, WC, Waschbecken, Bidet, Urinal, gehobene Ausstattung und Qualität, weiße Sanitärobjekte
Bad 1. Obergeschoss links	Duschtasse, WC, Waschbecken, mittlere Ausstattung und Qualität, weiße Sanitärobjekte
Bad 2. Obergeschoss:	Wanne, WC, Waschbecken, Bidet, Handtuchheizkörper gehobene Ausstattung und Qualität, weiße Sanitärobjekte

sonstige Ausstattung

- Küchenausstattung:** nicht in der Wertermittlung enthalten
- Beheizung:** Wandheizkörper
- Elektroinstallation:** zeitgemäße, reichliche Ausstattung
- Besondere Einrichtungen:** Klimaanlage, Alarmanlage Wohnung 1. und 2. Obergeschoss,

**Ausstattung des Objekts/
Gesamtbeurteilung:**

- zeitgemäß
Das Objekt erfüllt in den Wohnungen voll heutige
Anforderungen an Wohnraum.
- Stellplatz / Garage:** Zum Objekt gehören 12 Stellplätze

5. Exemplarische Beschreibung des Gebäudes und der Außenanlagen

Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die ggf. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

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 Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

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

5.1 Gebäude 3: Werkstattgebäude

Nutzung:	Gewerbenutzung KFZ- Werkstatt
Gebäudestellung:	eine Seite Carport (Nutzfahrzeuge) Grenzbebauung
Ausbau:	Das Gebäude ist nicht unterkellert.
Vollgeschosszahl:	1
Geschosse:	Erdgeschoss
Baujahr:	gemäß Bauakte 1994
Konstruktionsart:	Stahlbetonstützen und Stahlbetondachbinder in Montagebauweise; Ausfachung in Mauerwerk, Stahlskelett Carport als Überdachung
Gründung:	gemäß Baubeschreibung aus Beton
Außenwände:	gemäß Baubeschreibung Mauerwerk mit Putzfassade Wärme- und Schallschutz vermutlich dem Baujahr entsprechend

Dach

Dachkonstruktion:	Stahldach Konstruktion
Dachform:	Flachdach; Pultdach
Dacheindeckung:	Trapezblech
Wärmedämmung:	Dach mit Wärmedämmung; Wärmeschutz vermutlich dem Baujahr entsprechend
Dachentwässerung:	Innenliegende Entwässerung
<u>Außenansicht:</u>	verputzt und gestrichen
Sockel:	hellgrauer Sockel

Heizung:	Zentralheizung über Gebäude 2 Brennstoff: Öl Fabrikat: Buderus Baujahr: nicht bekannt Leistung: nicht bekannt
Brennstofflagerung:	Öltanks unterirdisch im Hof
Warmwasserversorgung:	zentral über die Heizung
Kamin:	Kamin nicht vorhanden
Elektroinstallation:	durchschnittliche Ausstattung
Anmerkung:	Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass vom Sachverständigen keine Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (Heizung, Wasserversorgung, Elektroinstallation, etc.) vorgenommen wurden.
Besondere Bauteile:	Hebebühnen
Hinweis:	Ein Energieausweis lag zur Bewertung des Objekts nicht vor. Darüber hinaus waren hierzu keine weiteren Informationen in der Bauakte zu finden.

Zustand des Gebäudes

Bau- und

Unterhaltungszustand:

normal

Es besteht ein entsprechender Instandhaltungsstau bzw. Restbauarbeiten entsprechend des Baujahres

Grundrissgestaltung:

zweckmäßig

Belichtung / Besonnung:

ausreichend

Baumängel / Bauschäden / Unterhaltungs- und Modernisierungs- besonderheiten:

- Risschäden an Fensterverglasungen
- kleinere Rissbildungen Fassade/ Mauerwerk
- Instandhaltungsarbeiten

Anmerkung:

Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht vorgenommen.

Nebengebäude:

Wohngebäude

Außenanlagen:

Versorgungs- und Entwässerungsanlagen bestehen vermutlich vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz (nicht bekannt).

keine Grundstückseinfriedung

gepflasterte Wege- und

Hofbefestigung

befestigte PKW- und LKW-

Stellplätze

keine Gartenanlagen

Unterirdische Tank- Benzin- und

Koalezenzabscheider Anlagen

5.2 Exemplarische Beschreibung der Ausstattung

Fußböden: Estrich + Keramikplatten; Rüttelboden gemäß Baubeschreibung

Innenansichten: Wände z.T. verputzt

Deckenflächen: Stahlbetonplattendecke

Fenster: aus Aluminium, Lichtkuppeln

Rollläden: nicht vorhanden

Tore Sektionaltore inklusiver einer Tür

sonstige Ausstattung

Beheizung: Deckenheizung

Elektroinstallation: zeitgemäße Ausstattung

Besondere Einrichtungen: Hebebühne

**Ausstattung des Objekts/
Gesamtbeurteilung:** zeitgemäß
Das Objekt erfüllt voll heutige Anforderungen an eine
KFZ-Werkstatt.

Stellplatz / Garage: Zum Objekt gehören 20 Stellplätze

5.3 Raumliste

Lfd. Nr.	Bezeichnung	Bemerkungen
1.	Kellergeschoss	
1.1	Umkleideraum	Instandhaltungsstau; Fußboden und Wandflächen
1.2	Windfang	Instandhaltungsstau; Fußboden und Wandflächen
1.3	Wasch- und Duschaum	Instandhaltungsstau; Fußboden und Wandflächen
1,4	Toiletten	Instandhaltungsstau
1.5	Akten 1	Instandhaltungsstau; Fußboden und Wandflächen
1.6	Mietkeller	Instandhaltungsstau; Fußboden und Wandflächen
1.7	Heizung	Großer Instandhaltungsstau; und Reperaturbedarf
1.8	Akten 2	Instandhaltungsstau
1.9	Flur	Unebene Spachtelung; Großer Instandhaltungsstau; und Reperaturbedarf
2.	Erdgeschoss	
2.1	Treppenhaus	Unebene Spachtelung; Instandhaltungsstau; Reperaturbedarf
2.2	Wettbüro	Instandhaltungsstau
2.3	Büro Werkstatt	Instandhaltungsstau
2.4	WC	Instandhaltungsstau
2.5	Flur	Unebene Spachtelung; Instandhaltungsstau; Reperaturbedarf
2.6	Toiletten und Abstell	Instandhaltungsstau

Lfd. Nr.	Bezeichnung	Bemerkungen
3.	1. Obergeschoss	
3.1	Wohnen	Guter Zustand; kein Instandhaltungsrückstau
3.2	Schlafen	Guter Zustand; kein Instandhaltungsrückstau
3.3	Kinderzimmer	Guter Zustand; kein Instandhaltungsrückstau
3.4	Küche	Guter Zustand; kein Instandhaltungsrückstau
3.5	Diele	Guter Zustand; kein Instandhaltungsrückstau
3.6	Bad	Guter Zustand; kein Instandhaltungsrückstau
3.7	Wohnzimmer & Küche	Guter Zustand; kein Instandhaltungsrückstau
3.8	Bad	Guter Zustand; kein Instandhaltungsrückstau
4.	2. Obergeschoss	
4.1	Wohnen	Guter Zustand; kein Instandhaltungsrückstau
4.2	Schlafen	Guter Zustand; kein Instandhaltungsrückstau
4.3	Bad	Guter Zustand; kein Instandhaltungsrückstau
4.4	Küche	Guter Zustand; kein Instandhaltungsrückstau
4.5	Diele	Guter Zustand; kein Instandhaltungsrückstau
4.6	Abstellraum	Guter Zustand; kein Instandhaltungsrückstau
4.7	Wohn- und Schlafräum	Guter Zustand; kein Instandhaltungsrückstau

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.

6. Ermittlung des Verkehrswerts

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit Werkstättegebäude, Wohn- und Geschäftshaus bebaute Grundstück in 50259 Pulheim, Boschstraße XX und Siemensstraße XX, zum Wertermittlungstichtag 29.07.2024 ermittelt.

Grundstücksdaten

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Pulheim	3790	19	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Pulheim	003	1795	3.543 m ²

6.1 Bewertungsrechtliche Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

6.1.1 Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren

Nach §194 BauGB wird der Verkehrswert (Marktwert) durch den Preis bestimmt, der im 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 Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Nach Vorschriften der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 21) sind zur Ermittlung des Verkehrswertes das Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26), das Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34), das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39) oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts, unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen. Die Wahl ist zu begründen. Der Verkehrswert ist aus dem Verfahrenswert des oder der herangezogenen Wertermittlungsverfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

6.1.2 Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren

Der Rechenablauf der Verfahren soll den, diesem Grundstücksteilmarkt vorherrschenden, Marktüberlegungen (Preisbildungsmechanismen) entsprechen.

Hauptaufgabe ist es, den Verkehrswert (i.S.d. § 194 BauGB) möglichst zutreffend zu ermitteln. Diesbezüglich ist dasjenige Verfahren am geeignetsten und vorrangig zur Ableitung des Verkehrswerts heranzuziehen, dessen für marktkonforme Wertermittlungen erforderlichen Daten und Marktanpassungsfaktoren am zuverlässigsten aus dem Grundstücksmarkt (d.h. aus dem vergleichbaren Kauffällen) abgeleitet wurden bzw. dem Sachverständigen zur Verfügung stehen.

Beim *Vergleichswertverfahren* wird der vorläufige Vergleichswert aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen ermittelt. Für die Ableitung der Vergleichspreise sind Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind, die in hinreichender zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag liegen. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann insbesondere bei bebauten Grundstücken ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert herangezogen werden.

Das *Ertragswertverfahren* ist bei Grundstücken anzuwenden, bei denen der nachhaltig erzielbare Ertrag für die Wertschätzung bei der Kaufpreisfindung im Vordergrund steht, so zum Beispiel bei Mietwohngrundstücken, gemischt genutzten sowie gewerblich genutzten Grundstücken. Der vorläufige Ertragswert ergibt sich aus dem Bodenwert und dem kapitalisierten jährlichen Reinertragsanteil der baulichen Anlagen zum Wertermittlungsstichtag.

Das *Sachwertverfahren* ist in der Regel bei Grundstücken anzuwenden, bei denen die renditeunabhängige Eigennutzung im Vordergrund steht, so zum Beispiel bei individuell gestalteten Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken.

Der vorläufige Sachwert wird aus der Summe des Bodenwerts, des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen sowie des vorläufigen Sachwerts der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ermittelt.

Der Bodenwert ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen, in der Regel auf Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 2 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. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks vom Vergleichsgrundstück bzw. vom Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – aber auch Abweichungen des Bodenwerts vom Vergleichskaufpreis bzw. dem Bodenrichtwert.

Sowohl bei der Sachwert- als auch bei der Ertragswertermittlung sind alle das Bewertungsgrundstück betreffenden besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sachgemäß zu berücksichtigen. Dazu zählen insbesondere:

- Besondere Ertragsverhältnisse (z.B. Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete),
- Baumängel und Bauschäden,
- Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen,
- Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke,
- Abweichungen in der Grundstücksgröße, insbesondere wenn Teilflächen selbstständig verwertbar sind.

6.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Mit dem Ertragswertverfahren werden solche bebauten Grundstücke vorrangig bewertet, die üblicherweise zur Erzielung von Renditen und weniger zur Eigennutzung verwendet werden.

Das zu bewertende Objekt ist ertragsorientiert zu sehen, daher wird das Ertragswertverfahren vorrangig angewendet.

Zusätzlich wird eine Sachwertermittlung durchgeführt; das Ergebnis wird jedoch nur unterstützend, vorrangig als von der Ertragswertberechnung unabhängige Berechnungsmethode, bei der Ermittlung des Verkehrswerts herangezogen.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Erft-Kreis in Bergheim hat für die Lage des Bewertungsobjekts geeignete, d.h. hinreichend gegliederte und bezüglich ihrer wesentlichen Einflussfaktoren definierte Bodenrichtwerte, aus der Kaufpreissammlung abgeleitet. Daher erfolgt die Bodenwertermittlung des zu bewertenden Grundstücks im Vergleichswertverfahren anhand des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks vom Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen sind durch entsprechende Anpassung des Bodenrichtwerts zu berücksichtigen.

6.3 Bodenwertermittlung

Nicht Teil der Onlineversion

6.4 Sachwertermittlung

Nicht Teil der Onlineversion

6.5 Ertragswertermittlung Gebäude 1; 2; 3

Nicht Teil der Onlineversion

6.6 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

Nicht Teil der Onlineversion

6.7 Verkehrswert

Ziel jeder Grundstückswertermittlung ist die Ermittlung des Verkehrswertes nach § 194 BauGB. Bei Gutachten in der Zwangsversteigerung ergibt sich die Besonderheit, dass grundsätzlich der Verkehrswert ohne die wertmäßige Berücksichtigung der Abteilung II des Grundbuchs (Lasten und Beschränkungen) ermittelt wird; hier besteht der wesentliche Unterschied zwischen dem Verkehrswert im Zwangsversteigerungsverfahren und dem Verkehrswert nach der Legaldefinition gemäß § 194 BauGB. Der Verkehrswert in der Zwangsversteigerung wird somit ohne Einfluss durch die eingetragenen dinglich abgesicherten Lasten und Beschränkungen ermittelt. Für den Fall, dass Rechte bestehen bleiben, setzt das Amtsgesicht gemäß §§ 50, 51 Ersatzwerte fest.

Der Verkehrswert kann jedoch nicht exakt mathematisch errechnet werden, letztendlich handelt es sich um eine Schätzung. Diese Feststellung trifft bei Objekten mit individuellen Wertmerkmalen im erhöhten Maße zu.

Basis der Verkehrswertermittlung sind grundsätzlich die drei Wertermittlungsverfahren

- Vergleichswertverfahren §§ 24 bis 26 ImmoWertV
- Ertragswertverfahren §§ 27 bis 34 ImmoWertV
- Sachwertverfahren §§ 35 bis 39 ImmoWertV

Zu beachten ist § 6 Absatz 1 ImmoWertV:

„Grundsätzlich sind zur Wertermittlung das Vergleichsverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen.“

Der Verkehrswert sollte entsprechend den im gewöhnlichen Geschäftsverfahren bestehenden Gepflogenheiten für Objekte, die überwiegend vermietet werden und als Kapitalanlage dienen, ausschließlich aus dem Ertragswert abgeleitet werden.

Das Ergebnis des Sachwertverfahrens ist schon wegen Problemen in der Bemessung der Marktanpassung relativ unsicher. Eine modellkonforme Berechnung des Sachwerts des Grundstücks ist nicht möglich, da der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Erft-Kreis hierzu nicht die erforderlichen Daten (Sachwertfaktoren für Wohn- und Geschäftshäuser) veröffentlicht hat. Somit wurde auf die Ermittlung des Sachwertes verzichtet.

Der Ertragswert ist höher zu gewichten, da die Marktorientierung über Miete und Zinsfuß leichter möglich ist.

Der Ertragswert wurde unter Berücksichtigung einer Marktgerechten Miete und eines marktgerechten Liegenschaftszinssatzes ermittelt, eine zusätzliche Marktanpassung ist aus sachverständiger Sicht nicht objektivierbar.

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 Verkehrswert des mit drei Gebäuden bebauten Grundstücks in 50259 Pulheim – Boshstraße XX und Siemensstraße XX

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Pulheim	3790	19
Gemarkung	Flur	Flurstück
Pulheim	003	1795

wird zum Wertermittlungsstichtag 29.07.2024 nach marktüblicher Rundung mit rd.

1.350.000,00 €

in Worten: einmillionendreihundertdreizigtausend Euro
geschätzt.

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.

Das Wertermittlungsobjekt wurde 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.

Erfstadt den, 02.09.2024

Dipl.-Ing. Klaus-Gerd Brandt
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.

Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

Der Auftragnehmer haftet unbeschränkt, sofern der Auftraggeber oder (im Falle einer vereinbarten Drittverwendung) ein Dritter Schadenersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit, einschließlich von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der Vertreter oder Erfüllungsgehilfen des Auftragnehmers beruhen, in Fällen der Übernahme einer Beschaffenheitsgarantie, bei arglistigem Verschweigen von Mängeln, sowie in Fällen der schuldhaften Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit.

In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Einhaltung für die Erreichung des Vertragszwecks von besonderer Bedeutung ist (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadenersatzhaftung auf den vorhersehbaren und typischerweise eintretenden Schaden begrenzt. Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt. Ausgeschlossen ist die persönliche Haftung des Erfüllungsgehilfen, gesetzlichen Vertreters und Betriebsangehörigen des Auftragnehmers für von ihnen durch leichte Fahrlässigkeit verursachte Schäden.

Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im Rahmen der Gutachtenbearbeitung bezogen oder übermittelt werden, ist auf die Höhe des für den Auftragnehmer möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt.

Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 1.000.000,00 EUR begrenzt.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z.B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u.ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

7 **Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software**

Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

- in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung -

BauGB:

Baugesetzbuch

BauNVO:

Baunutzungsverordnung - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

BauO NRW:

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

ImmoWertV:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten - Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV

DIN 283:

DIN 283 Blatt 2 "Wohnungen; Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen" (Ausgabe Februar 1962; obwohl im Oktober 1983 zurückgezogen findet die Vorschrift in der Praxis weiter Anwendung)

II. BV:

Zweite Berechnungsverordnung - Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen

BetrKV:

Betriebskostenverordnung - Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung - Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2019
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung - Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2019
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- [4] Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 10. Auflage
- [5] T. Gerardy, R. Möckel, (Hrsg.), Praxis der Grundstücksbewertung
- [6] Kleiber, ImmoWertV (2021), 14. Auflage mit Anwendungshinweisen zur ImmoWertV: ImmoWertA23;

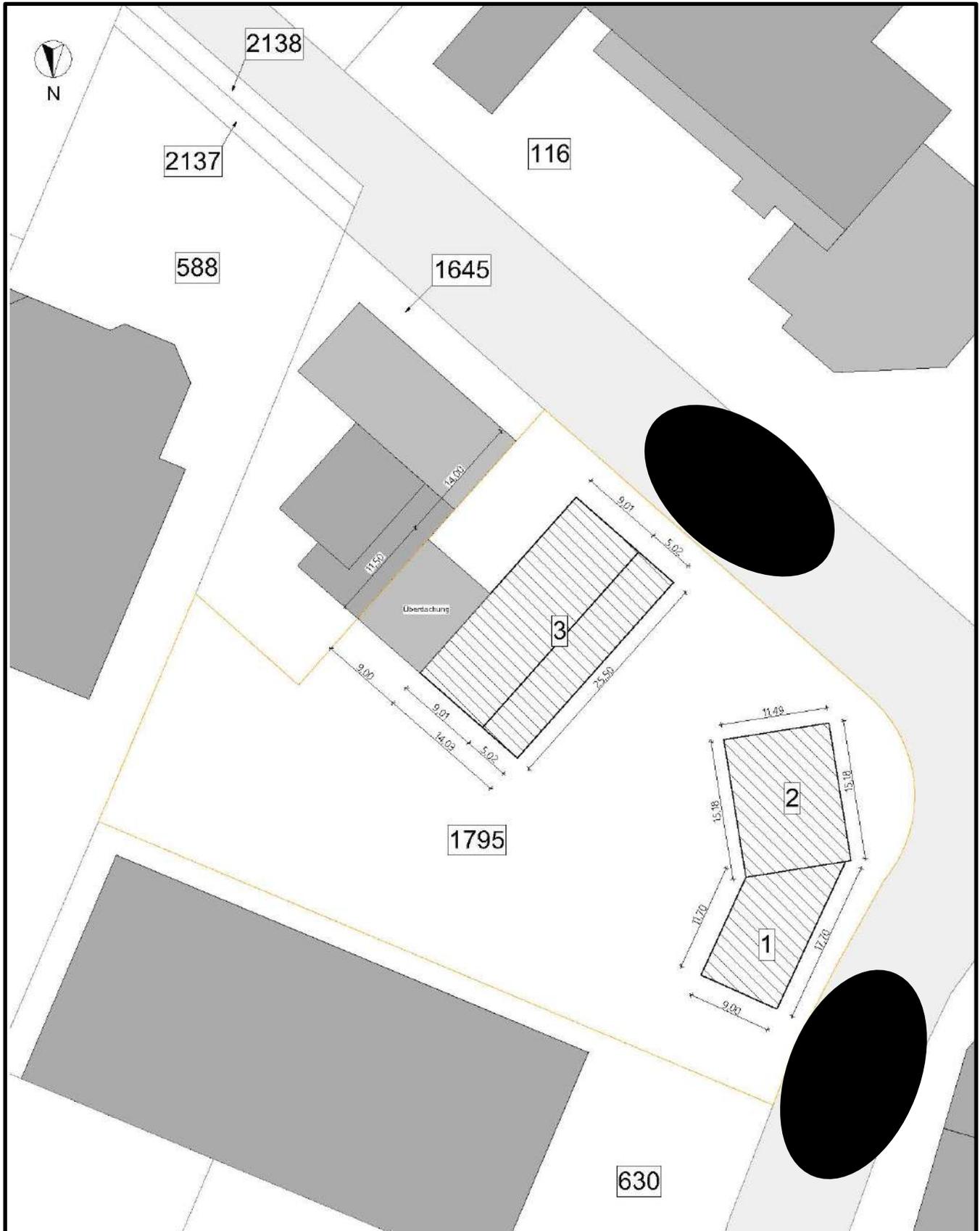
8 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Lage im Raum (nicht Bestandteil der Internetversion)
- Anlage 2: Lage im Stadtteil (nicht Bestandteil der Internetversion)
- Anlage 3: Auszug aus der Liegenschaftskarte (nicht Bestandteil der Internetversion)
- Anlage 4: Baulastenauskunft (Nicht Bestandteil der Internetversion)
- Anlage 5: Bauzeichnungen
- Anlage 6: Wohn- und Nutzflächen
- Anlage 7: Berechnung der Bruttogrundfläche
- Anlage 8: Fotoanhang

Anlage 5) Bauzeichnungen

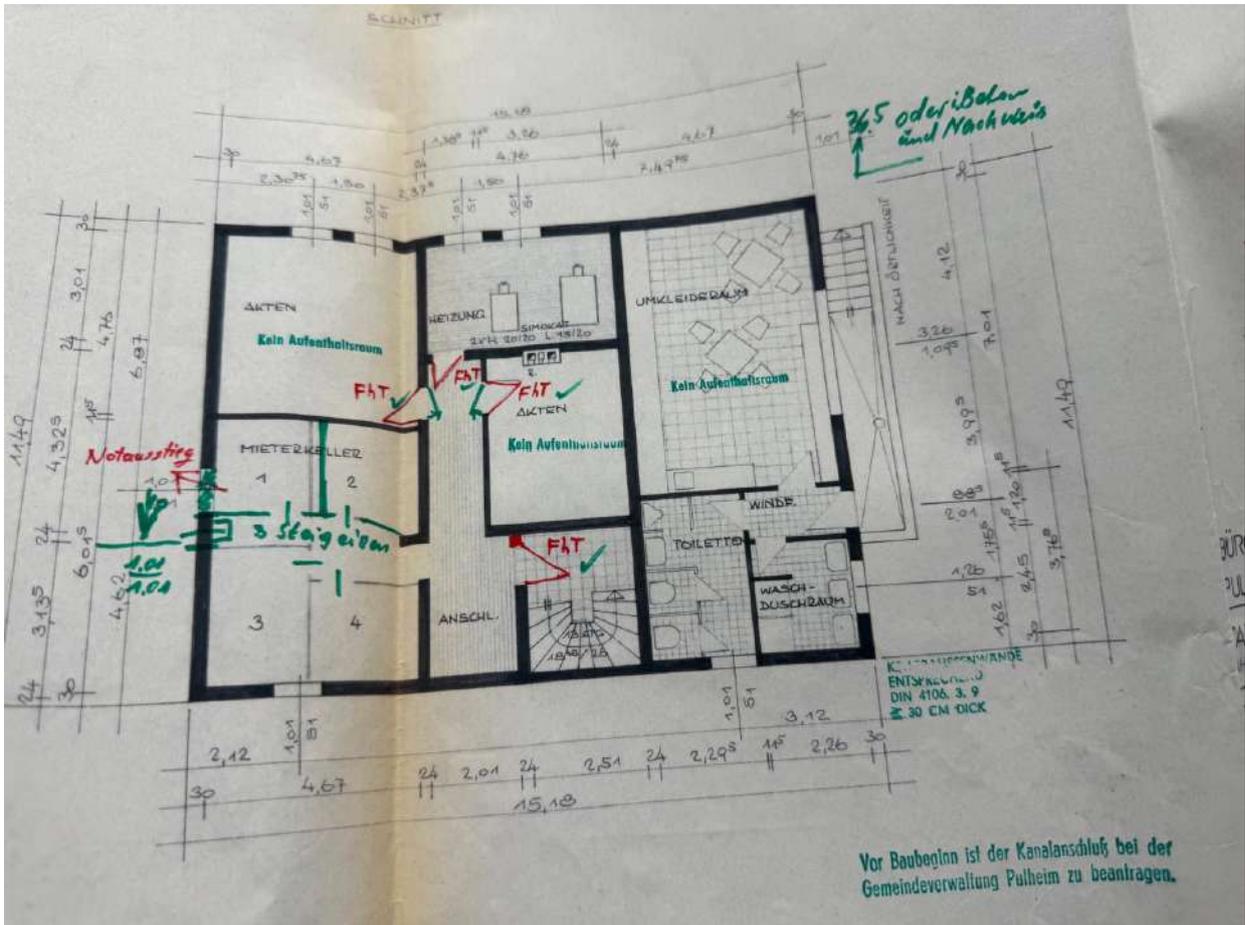
Seite 1 von 8

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



Seite 2 von 8

Gebäude 2

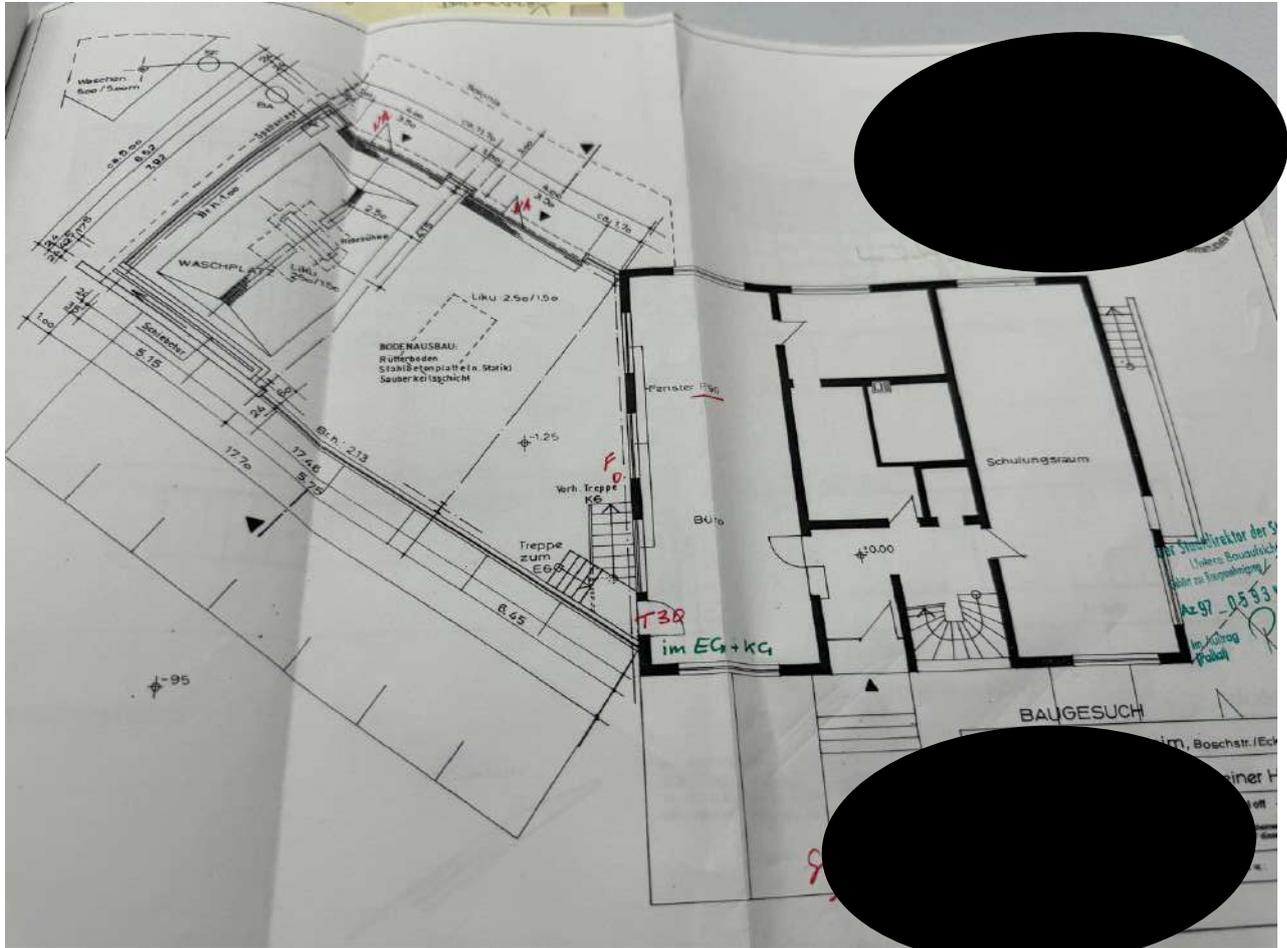


Keller

Seite 3 von 8

Gebäude 1

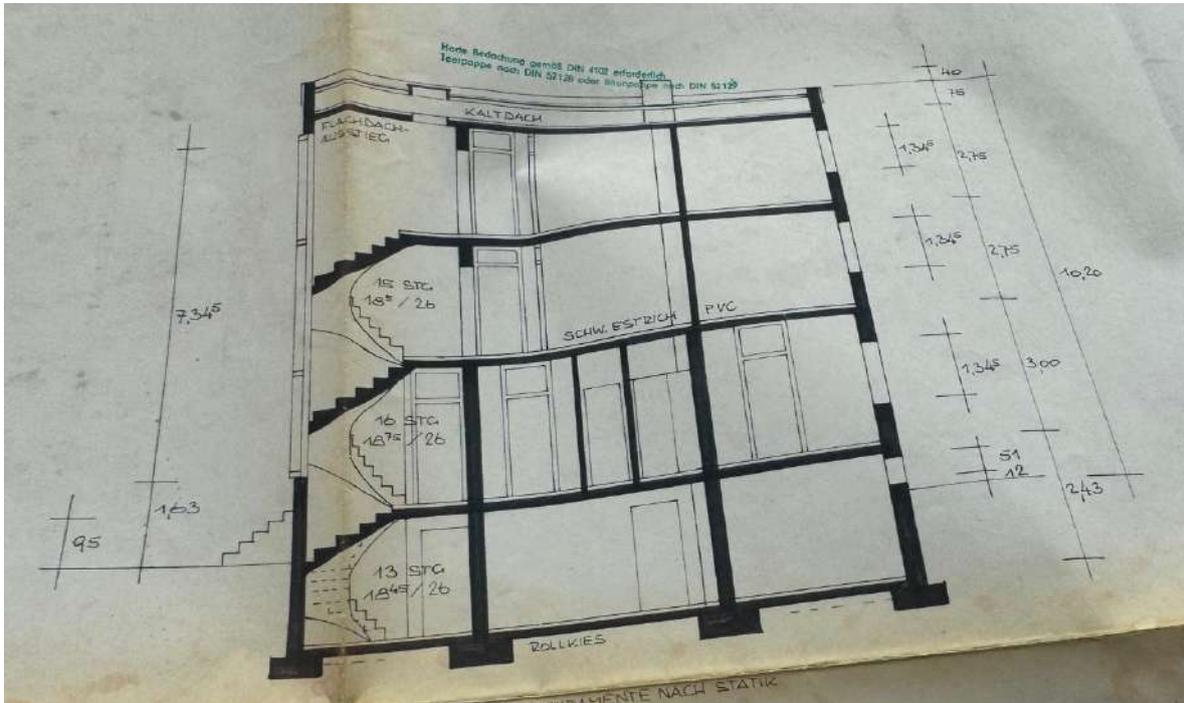
Gebäude 2



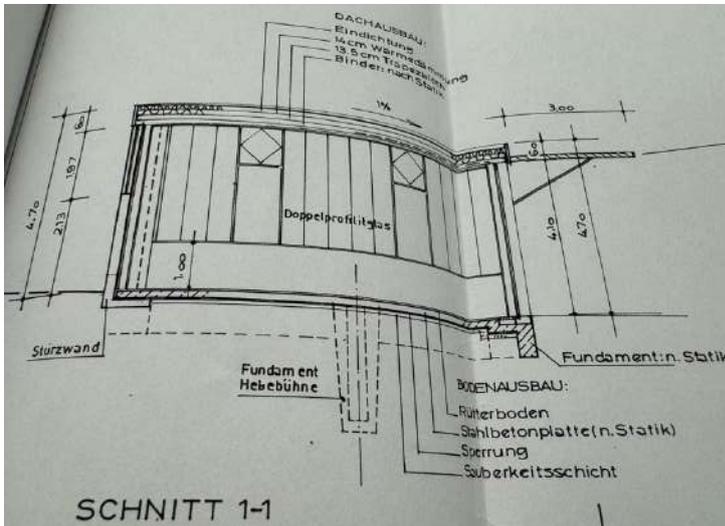
Erdgeschoss

Seite 5 von 8

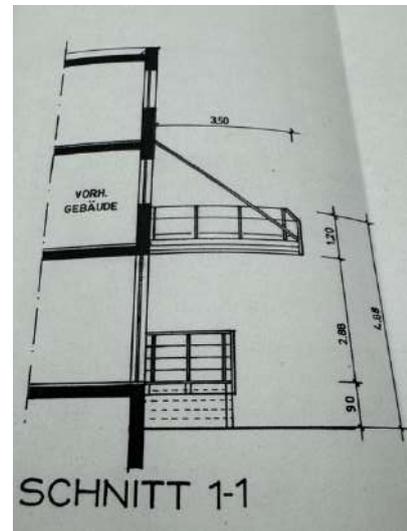
Gebäude 2



Gebäude 1



Gebäude 2



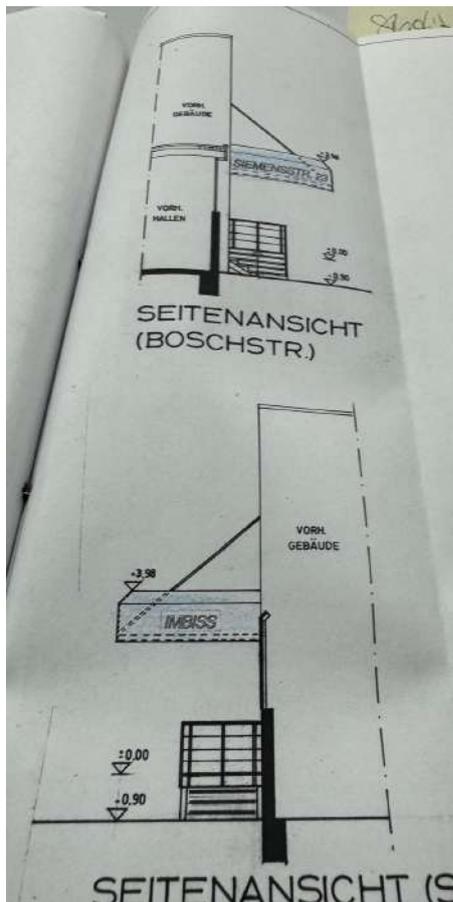
Schnitt

Seite 6 von 8

Gebäude 2



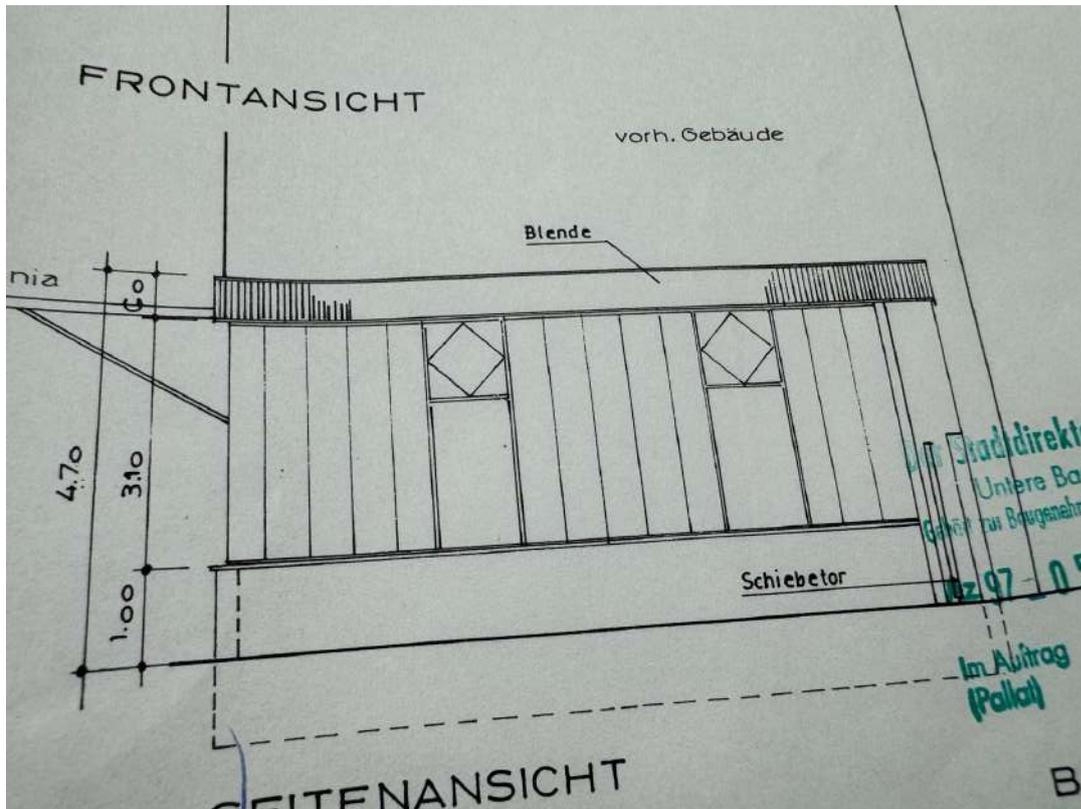
Gebäude 2



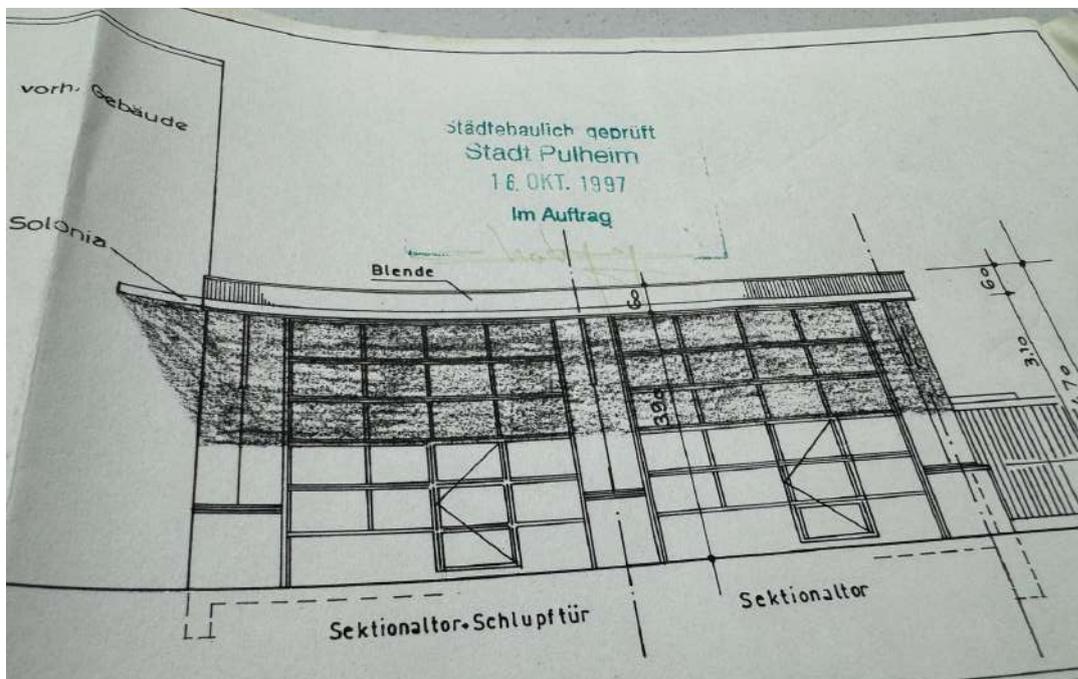
Ansichten

Seite 7 von 8

Gebäude 1



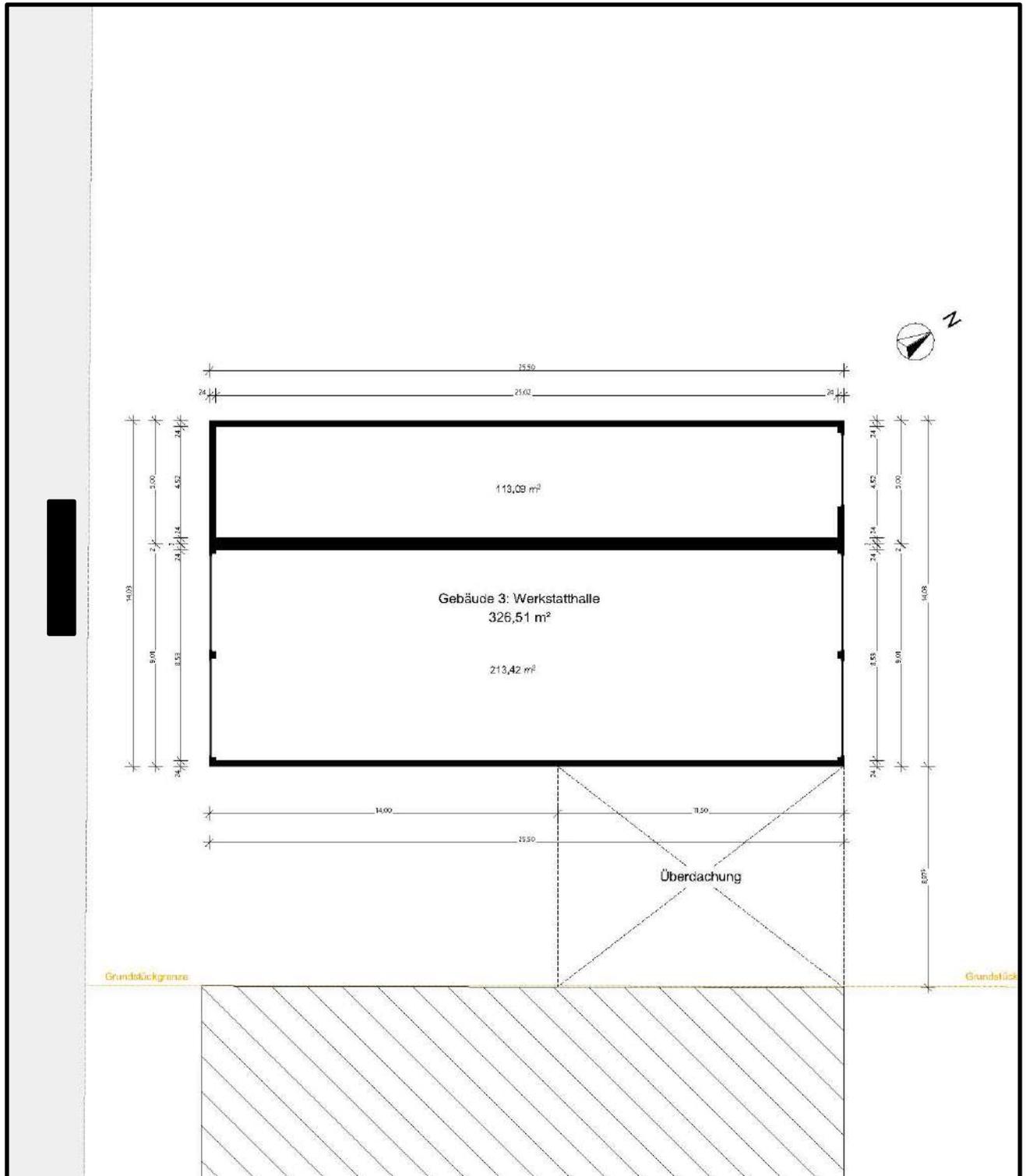
Gebäude 1



Ansichten

Seite 8 von 8

Gebäude 3



Anlage 6) Wohn- und Nutzflächen (aus Bauunterlagen)
Kein örtliches Aufmaß!

Seite 1 von 2

Gebäude 1

1. KFZ- Werkstatt Gebäude 1 **120,20 qm**

Gebäude 2

Kellergeschoss gewerblicher Teil

1. Umkleideraum	31,76 qm
2. Windfang	2,63 qm
3. Wasch- und Duschaum	5,37 qm
4. Toiletten	8,38 qm
Summe Kellergeschoss gewerblicher Teil	48,14 qm

Kellergeschoss Nutzfläche

1. Akten 1	22,23 qm
2. Mietkeller	28,09 qm
3. Heizung	14,33 qm
4. Akten 2	10,86 qm
5. Flur	12,67 qm
Summe Kellergeschoss Nutzfläche	88,18 qm
Summe Kellergeschoss Gesamt	136,32 qm

Erdgeschoss

1. Wettbüro	43,92 qm
2. Büro Werkstatt	74,69 qm
3. WC	5,42 qm
4. Flur	2,09 qm
5. Toiletten und Abstell	11,79 qm
Summe Erdgeschoss	137,91 qm

Seite 2 von 2

1.Obergeschoss Wohnung links

1.	Wohnzimmer	29,17 qm
2.	Schlafzimmer	19,25 qm
3.	Kinderzimmer	14,17 qm
4.	Küche	8,01 qm
5.	Diele	13,11 qm
6.	Bad	5,90 qm
Summe 1.OG Wohnung links		89,61 qm

1.Obergeschoss Wohnung rechts

1.	Wohnzimmer und Küche	31,1 qm
2.	Bad	18,45 qm
Summe 1.OG Wohnung rechts		49,56 qm
Summe 1. Obergeschoss		139,17 qm

2.Obergeschoss Wohnung links

1.	Wohnzimmer	29,17 qm
2.	Schlafzimmer	19,25 qm
3.	Badezimmer	14,17 qm
4.	Küche	8,01 qm
5.	Diele	13,11 qm
6.	Abstellraum	5,90 qm
Summe 2.OG Wohnung links		89,61 qm

2.Obergeschoss Wohnung rechts

1.	Wohn- Schlafraum	49,56 qm
Summe 2.OG Wohnung rechts		49,56 qm
Summe 2. Obergeschoss		139,17 qm

<u>Summe Wohnfläche</u>	<u>278,34 qm</u>
<u>Summe Gewerbefläche</u>	<u>186,05 qm</u>

Gebäude 3

1. KFZ- Werkstatthalle	<u>326,51 qm</u>
------------------------	-------------------------

Anlage 7) Berechnung der Bruttogrundfläche
(gemäß Bauzeichnungen/ Bauakte)
Kein örtliches Aufmaß!

Bruttogrundfläche

Gebäude 1

KFZ- Werkstatt ~ 11,70m x 9,00m + 9,00m x 6m /2 = 132,30 m²

Bruttogrundfläche Gebäude insgesamt 1 = 132,30 m² rd. 132 m²

Gebäude 2

Kellergeschoss ~ 15,18 m x 11,49 m = 174,42 m²

Erdgeschoss ~ 15,18 m x 11,49 m = 174,42 m²

1.Obergeschoss ~ 15,18 m x 11,49 m = 174,42 m²

2.Obergeschoss ~ 15,18 m x 11,49 m = 174,42 m²

Bruttogrundfläche Gebäude 2 insgesamt = 697,68 m² rd. 698 m²

Gebäude 3

KFZ- Werkstatt ~ 25,50m x 5,02m + 25,38m x 9,01m = 356,68m²

Bruttogrundfläche Gebäude 3 insgesamt = 356,68 m² rd. 357 m²



AIS Architekten & Ingenieure GmbH
Merowingerstr. 149
50374 Erftstadt

Erftstadt, den 02. September 2024

Elektronische Version des Verkehrswertgutachtens (Internetveröffentlichung)

Für die vorliegende Internetversion des Gutachtens wurde aufgrund datenschutzrechtlicher Rahmenbedingungen auf die Beilegung der dargestellten Anlagenteils 8 verzichtet. Die Lichtbilder wurden in einem separatem Fotoexposé beigefügt.

Das vollständige Gutachten nebst allen zur Einschätzung notwendigen Anlagen kann auf der Geschäftsstelle des Amtsgerichts eingesehen werden.

Es wird davon ausgegangen, dass Bietinteressenten vor Gebotsabgabe entsprechende Einsicht der Geschäftsstelle vornehmen.

AIS Architekten & Ingenieure GmbH
Telefon +49 (0) 2235 / 464104
Telefax +49 (0) 2235 / 464105
E-Mail: info@brandt-immogruppe.de

Sitz:
Merowingerstr. 149
50374 Erftstadt
Amtsgericht:
Köln, HRB 89471

Geschäftsführer:
Klaus-Gerd Brandt
Dipl.-Ing. Architekt EUR ING.

Bankverbindung:
Kreissparkasse Euskirchen
IBAN: DE54 3825 0110 0001 6958 65
BIC: WELADED1EUS