



Auszug aus dem Verkehrswertgutachten

34 K 042/21

über das bebaute Grundstück

Zum Frühlingschacht 58, 60
51503 Rösrath (Bleifeld)

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 Bergisch Gladbach eingesehen werden.** Es wird davon ausgegangen, dass Bietinteressenten vor Gebotsabgabe entsprechende Einsicht auf der Geschäftsstelle vornehmen.

Die Wertermittlung wird vorgenommen zum:

- › Wertermittlungstichtag: 18.01.2023
- › Tag der Ortsbesichtigung: 18.01.2023
- › Qualitätsstichtag: 18.01.2023

B Bestandsaufnahme/Grundstücksbeschreibung

B.1 Eintragungen im Grundbuch

Die Bewertungsgrundstücke sind eingetragen im:

Grundbuch von: Bleifeld
Blatt: 1867
Amtsgericht: Bergisch Gladbach

Bezeichnung gemäß Bestandsverzeichnis:

Gemarkung:	Bleifeld	
Flur:	7	
Flurstücke:	3136	Gebäude- und Freifläche, Zum Frühlingsschacht 58, 60 Größe: 762 m ²
	3138	Gebäude- und Freifläche, Zum Frühlingsschacht 58, 60 Größe: 82 m ²
	3139	Gebäude- und Freifläche, Verkehrsfläche, Zum Frühlingsschacht 58, 60

B.2 Lage und Verkehrslage

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Stadtgebiet Rösrath im Außenbereich (§ 35 BauGB) nördlich der Ortslage Bleifeld. Die östliche Grundstücksgrenze bildet gleichzeitig auch die Grenze zum anschließenden Stadtgebiet der Stadt Overath. Die Wegefläche „Zum Frühlingsschacht“ ist in diesem Bereich als Waldwirtschaftsweg ausgebaut.

Es handelt sich mit der Ortslage Bleifeld um einen ländlich strukturierten Raum innerhalb des Stadtgebiets Rösrath. Für den Zweck eines Gutachtens in einer Zwangsversteigerung ist zu unterstellen, dass ein potenzieller Erwerber vor einer Gebotsabgabe detaillierte Informationen zur Mikro- und Makrolage einholt.

B.3 Grundstücksgestalt

Die Bewertungsgrundstücke der Gemarkung Bleifeld, Flur 7, Flurstücke 3136, 3138 und 3139 weist einen unregelmäßigen Zuschnitt auf.

Das Gelände des Bewertungsgrundstücks fällt vom nordwestlichen Grundstücksteil zum südöstlichen Grundstücksteil hin ab.

B.4 Bodenbeschaffenheit

Nach schriftlicher Auskunft der zuständigen Fachdienststelle – Amt für Umweltschutz (Rheinisch-Bergischer Kreis) - vom 10.02.2022 ist das Bewertungsgrundstück als Altstandort im Altlastenkataster des Rheinisch-Bergischen Kreises geführt. Die zuständige Fachdienststelle führt hierzu aus: *Es handelt „sich bei den angefragten Flurstücken mit der Anschrift Zum Frühlingsschacht 58, 60 in Rösrath der Gemarkung Bleifeld, Flur 7, Flurstücke 3136, 3138 und 3139 um eine ehemalige Schachtanlage aus dem Pb/Zn-Erzbergbau der Grube Lüderich. Der Altstabdort wird geführt mit dem Az: 66.53.17.24. Es ist mit Bergealthalden und bergbaulichen Relikten in Form von Schwermetallbelastungen im Boden zu rechnen.“*

Für eine verbindliche Beurteilung wurde durch das Amtsgericht Bergisch Gladbach der von der Industrie- und Handelskammer zu Köln öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für Bodenschutz und Altlasten (Sachgebiet 2) Dipl.-Geol. Bernd Braun (Dr. Tillmans & Partner GmbH) beauftragt, orientierende Untersuchungen zur Feststellung möglicher Bodenverunreinigungen durchzuführen.

Für die erforderlichen Maßnahmen (Bodenaustausch/Asbestentsorgung) wird im Rahmen der Wertermittlung auf Grundlage der Ausführungen des Sachverständigen Braun, ein **Minderungsbetrag in Höhe von 70.000,00 €** eingeführt. Es ist jedoch darauf hinzuweisen, dass die tatsächlich entstehenden Kosten erheblich von dem Minderungsbetrag abweichen können.

B.5 Art und Maß der baulichen Nutzung

B.5.1 Vorhandene bauliche Nutzung

Die Bewertungsgrundstücke Flurstücke 3136, 3138 und 3139 bilden zusammen eine wirtschaftliche Grundstückseinheit, die mit einem Zweifamilienhaus als Doppelhaus, d.h. mit zwei Doppelhaushälften bebaut ist, bestehend jeweils aus einem Vollgeschoss, ausgebautem Dachgeschoss und darüberliegendem nicht ausgebautem Spitzboden. Im Bereich der rechten Doppelhaushälfte (postalisch „Zum Frühlingsschacht 58“) konnte darüber hinaus ein Kriechkeller mit einer Nutzfläche von rd. 3 m² und einer lichten Höhe von rd. einem Meter nachgewiesen werden. Weitere Unterkellerungen bestehen soweit bekannt im Bereich des Gebäudebestandes nicht. An das Doppelhaus rückwärtig angebaut sind barackenähnliche Anbauten.

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

GRZ = ca. 0,12 (Grundflächenzahl = Verhältnis der bebauten Fläche zur Grundstücksfläche)

GRZ = ca. 0,29 (Grundflächenzahl = Verhältnis der bebauten Fläche zur fiktiven Umgriffsfläche zur vorhandenen Wohnbebauung)

GFZ = ca. 0,13 (Geschossflächenzahl = Verhältnis der Geschossfläche zur Grundstücksfläche)

In der hier angegebenen Geschossflächenzahl sind auch die wertrelevanten Geschossflächen im ausgebauten Dachgeschoss, die nach dem Bauplanungsrecht in Verbindung mit dem Bauordnungsrecht außer Ansatz bleiben, berücksichtigt.

B.5.2 Zulässige bauliche Nutzung

Nach schriftlicher Auskunft der zuständigen Fachdienststelle der Stadt Rösrath (Fachbereich 4: Planen, Bauen, Umwelt, Mobilität) vom 08.02.2022 liegen die Bewertungsgrundstücke im Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Das Baugesetz legt mit dem § 35 fest, welche Bauvorhaben im Außenbereich zulässig sind. Vorhaben sind nach § 35 BauGB nur zulässig, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen und eine ausreichende Erschließung gesichert ist.

Da Genehmigungsvorgänge für das Wohngebäude nicht nachgewiesen werden konnten, ist nicht überprüfbar, wie das Bewertungsobjekt (Wohngebäude) mit der Lage im Außenbereich seine Legalität erhalten hat. Jegliche Baumaßnahmen sind nur im Rahmen des Bestandschutzes zulässig.

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan¹ der Stadt Rösrath werden die Grundstücke als „Fläche für die Forstwirtschaft“ dargestellt.

¹ Abrufdatum: 26.06.2023; abrufbar unter: <https://www.roesrath.de/planungsrecht.aspx>

B.6 Beitragsrechtlicher Zustand

Die Bewertungsgrundstücke liegen nicht unmittelbar an einer öffentlichen Erschließungsanlage; das Bewertungsareal wird über Privatgrundstücke an die öffentliche Erschließungsanlage „Zum Frühlingschacht“ angebunden. Die Wegefläche ist im Bereich der Bewertungsgrundstücke als Wirtschaftsweg ausgebaut. Die Erschließung der Bewertungsgrundstücke ist nicht gesichert; es kann nur unterstellt werden, dass von Seiten der Eigentümer der Nachbargrundstücke auch weiterhin geduldet wird, dass die Erschließung über Privatgrundstücke (Wirtschaftsweg) entsprechend der derzeitigen Gepflogenheiten auch weiterhin geduldet wird.

Das Grundstück wird mit Strom und Wasser versorgt; im südöstlichen Teil des Bewertungsareals besteht eine ehemalige Abwasserbehandlungsanlage (Pflanzenkläranlage; vollbiologische Klärung).

Nach schriftlicher Auskunft der zuständigen Fachdienststelle - Fachbereich 4: Planen, Bauen, Umwelt, Mobilität (Stadt Rösrath) - vom 21.02.2022 sind derzeit Erschließungsbeiträge nach §§ 127 ff des Baugesetzbuches (BauGB) aufgrund der Lage im Außenbereich gemäß § 35 BauGB nicht zu zahlen.

B.7 Baubeschreibung

B.7.1 Bauart und Baujahr

Die Bewertungsgrundstücke Flurstücke 3136, 3138 und 3139 bilden zusammen eine wirtschaftliche Grundstückseinheit, die mit einem Zweifamilienhaus als Doppelhaus, d.h. mit zwei Doppelhaushälften bebaut ist, bestehend jeweils aus einem Vollgeschoss, ausgebautem Dachgeschoss und darüberliegendem nicht ausgebautem Spitzboden. Im Bereich der rechten Doppelhaushälfte (postalisch „Zum Frühlingschacht 58“) konnte darüber hinaus ein Kriechkeller mit einer Nutzfläche von rd. 3 m² und einer lichten Höhe von rd. einem Meter nachgewiesen werden. Weitere Unterkellerungen bestehen soweit bekannt im Bereich des Gebäudebestandes nicht. An das Doppelhaus rückwärtig angebaut sind barackenähnliche Anbauten.

Auf dem östlichen Grundstücksteil sind weitere barackenähnliche Aufbauten angeordnet. Nach grob überschlägigen Abgriff nach Luftbildrecherche sind ca. 92% der barackenähnlichen Aufbauten dem Nachbargrundstück zuzuordnen. An dieser Stelle ist der Hinweis erforderlich, dass die barackenähnlichen Aufbauten von dem Bewertungsgrundstück ausgehend auf das Nachbargrundstück Flurstück 367 überbauen; nach ungeprüften Angaben des am Ortstermin anwesenden Antragsgegners bestehen diesbezüglich Eingaben von Nachbarseite mit der Forderung des Rückbaus auf die Grundstücksgrenze des Bewertungsgrundstücks. Der Rückbau wird bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen mit einem Minderungsbetrag in freier Schätzung in Höhe von **5.000,00 €** berücksichtigt. An dieser Stelle muss eingeräumt werden, dass hinsichtlich der Ermittlung der Freilegungskosten Bewertungsunsicherheiten bestehen; diesbezüglich wären ggf. konkrete Angebote entsprechender Fachfirmen einzuholen. Bei dem Minderungsbetrag unberücksichtigt bleiben Verbringungskosten, die möglicherweise für die Entsorgung kontaminierter Bauteile anfallen würden. Abschließend sei darauf hinzuweisen, dass im Rahmen der Wertermittlung keine Kosten-, sondern eine

Wertbetrachtung erfolgt, d.h. der Minderungsbetrag berücksichtigt die Freilegung losgelöst von den Kosten unter Beachtung der marktüblichen Akzeptanz.

Die Grundstücksfreiflächen sind im Wesentlichen unbefestigt.

Baujahr (geschätzt): um 1900

B.7.2 Aufteilung

Zum Frühlingsschacht 58 (Doppelhaushälfte rechts)

Kellergeschoss (Teilunterkellerung)

ein Raum (Kriechkeller, Höhe ca. ein Meter)

Erdgeschoss

Zimmer, Küche, Diele, separate Toilette

Obergeschoss

zwei Zimmer, nicht ausgebauter Dachraum (straßenwärts, ohne Abschluss zum nicht ausgebauten Dachraum der linken Doppelhaushälfte)

Spitzboden

nicht ausgebaut

Zum Frühlingsschacht 60 (Doppelhaushälfte links)

Erdgeschoss

Zimmer, Küche, Diele, separate Toilette, Duschbad (behelfsmäßig im Bereich der rückwärtigen barackenähnlichen Aufbauten)

Obergeschoss

zwei Zimmer, nicht ausgebauter Dachraum (straßenwärts, ohne Abschluss zum nicht ausgebauten Dachraum der rechten Doppelhaushälfte)

Spitzboden

nicht ausgebaut

B.7.3 Wohnflächenaufstellung gemäß WoFIV

nach Aufmaß

Zum Frühlingschacht 58 (Doppelhaushälfte rechts)*Erdgeschoss*

Zimmer	14,01 m ²
Küche	14,01 m ²
Diele	7,20 m ²
separate Toilette	1,21 m ²

Wohnfläche Erdgeschoss 36,43 m²

Obergeschoss

Zimmer	11,65 m ²
Zimmer	12,37 m ²

Wohnfläche Obergeschoss 24,02 m²

Zum Frühlingschacht 60 (Doppelhaushälfte links)*Erdgeschoss*

Zimmer	13,77 m ²
Küche	14,06 m ²
Diele	7,13 m ²
separate Toilette	1,10 m ²
Duschbad	7,01 m ²

Wohnfläche Erdgeschoss 43,07 m²

Obergeschoss

Zimmer	12,57 m ²
Zimmer	12,99 m ²

Wohnfläche Obergeschoss 25,56 m²

Wohnflächen gesamt**rd. 129 m²****Hinweis:**

Bei der vorgenommenen maßlichen Bestandsaufnahme handelt es sich um eine Wohnflächenermittlung mittels

Lasermessgerät „Leica Disto“, die für das hier vorliegende Verkehrswertgutachten eine ausreichende Genauigkeit ergibt. Toleranzen von +/- 3 % in technischer Hinsicht sind hinzunehmen.

B.7.4 Grundrissanordnung und Barrierefreiheit

Überalterte Grundrissanordnung mit gefangenen Zimmern in den Erd- und Dachgeschossen.

Ist eine Wohnung/ein Gebäude barrierefrei entsprechend dem Regelwerk der DIN18040 ausgeführt, werden insbesondere die Bedürfnisse von Menschen mit Sehbehinderung, Blindheit, Hörbehinderung (Gehörlose, Ertaubte und Schwerhörige) oder motorischen Einschränkungen sowie von Personen, die Mobilitätshilfen und Rollstühle benutzen, berücksichtigt. Auch wenn im Rahmen eines Verkehrswertgutachtens keine umfassende und abschließende Prüfung dahingehend erfolgen kann, ob Barrierefreiheit vorliegt, kann im vorliegenden Fall der Grad der Barrierefreiheit als nicht barrierefrei (üblich bei Bestandsgebäuden) beurteilt werden. Aus sachverständiger Sicht hat zum Wertermittlungsstichtag der Grad der Barrierefreiheit im Wesentlichen keinen Einfluss auf den Verkehrswert.

B.7.5 Bauweise und Ausstattung

Die Beschreibungen zu den nicht sichtbaren Gebäudeteilen können ohne Bauteilöffnungen verbindlich nicht beurteilt werden. Hierzu zählen die Angaben in der nachstehenden Baubeschreibung u.a. zu Fundamenten und Bodenplatte, den Umfassungswänden, den Innenwänden, den Geschossdecken, sowie der Dachkonstruktion. Entsprechend basieren die Ausführungen im Gutachten hierzu auf Annahmen.

Fundamente	Einzel- bzw. Streifenfundamente frostfrei gegründet
Umfassungswände und Innenwände	teils Fachwerk, teils Mauerwerk
Dach	Satteldach mit vorgezogenem flachgeneigtem Pultdach zur Vorderseite des Doppelhauses Dachkonstruktion als zimmermannsmäßige Holzkonstruktion abgebunden; Eindeckung der geneigten Dachflächen mit Dachziegeln. Soweit aus dem Betrachtungsabstand erkennbar, bestehen Instandsetzungsrückstände bei der Dacheindeckung einschließlich der Zinkabschlüsse.

	<p><i>Dachentwässerung</i> Die Dachentwässerung erfolgt über die Grundstücksfreiflächen.</p>
Außenfronten	<p>teils Putzfassade mit Rissbildungen und Putzschäden, teils Holzfachwerk</p> <p>Angaben zur Beschaffenheit der Ausfachung liegen nicht vor.</p>
Türen	<p><i>Hauseingangstüranlagen</i> doppelwandige Stahlblechtüren</p>
Fenster	<p>teils Kunststofffenster mit Isolierverglasungen, teils Holzfenster mit Einscheibenverglasungen</p> <p>Holzfenster mit erheblichen Verwitterungen, teils mit Holzabbau durch Fäulnis an den Rahmenteilern der Blend- und Flügelrahmenprofile.</p>
gebäudetechnische Einrichtungen	<p><i>Elektroinstallationen</i> überalterte Elektroinstallationen mit behelfsmäßigen Nachinstallationen</p> <p><i>Wasser</i> Der Wasserhausanschluss ist im Bereich der rechten Doppelhaushälfte angeordnet.</p> <p><i>Abwasser</i> Das Bewertungsobjekt ist nicht an die öffentliche Kanalisation angeschlossen; es ist eine biologische Kläranlage auf dem Grundstück angeordnet. Die Zustandsmerkmale der biologischen Kläranlage können nicht beurteilt werden². Für die Kleinkläranlage erfolgte die letzte Wartung mit Rechnung vom 13.02.2020 durch die Firma ALWA-Plan.</p> <p><i>Heizung und Warmwasserbereitung</i> Die Beheizung erfolgte bis November 2020 über Einzelöfen mit Kaminanschluss; die Einzelöfen wurden demontiert. Die Warm-</p>

² Im Bedarfsfall ist hierzu ein Fachgutachten gesondert in Auftrag zu geben.

wasserbereitung erfolgt in der linken Doppelhaushälfte innerhalb des behelfsmäßigen Duschbades über einen Durchlauferhitzer, der zum Wertermittlungsstichtag nicht funktionsfähig war.

dominierende Ausstattungsmerkmale

Oberböden	in einfacher Qualität mit deutlichen Gebrauchsspuren: teils Laminat, teils synthetisch-textiler Bodenbelag, teils Holzdielen
Innentüren	deckend lackierte Türblätter in Futter und Bekleidungen
Treppen	Holzwangentreppen mit Holzgeländerkonstruktion
sanitäre Einrichtungen	<p><i>Doppelhaushälfte rechts (Toilettenanlage)</i> einfacher Ausstattungsstandard der Toilettenanlage; ein Bad ist nicht installiert</p> <p><i>Doppelhaushälfte links (Toilettenanlage, Duschbad)</i> einfacher Ausstattungsstandard der Toilettenanlage</p> <p>im rückwärtigen Raum ist ein Duschbad in behelfsmäßiger Ausführung angeordnet</p>

besondere Bauteile und Bauausführungen sowie bauliche Außenanlagen

hierzu zählen:

- › die barackenähnlichen Anbauten (rückwärtig am Wohngebäude) u.a. mit behelfsmäßig installiertem Duschbad
- › die Teilunterkellerung (Kriechkeller, ca. 3 m²)
- › die biologische Kläranlage
- › die Gebäudeanschlüsse (Strom/Wasser)

B.7.6 Baulicher Zustand

Es konnten folgende Baumängel und Bauschäden festgestellt werden:

Das Bewertungsobjekt weist einen äußerst nachlässigen Unterhaltungszustand auf; es bestehen erhebliche Instandsetzungs- und Modernisierungsrückstände. Die Zustandsmerkmale des Bewertungsobjekts suggerieren eine technische und wirtschaftliche Überalterung; dies indiziert jedoch keine Freilegung des Grundstücks im Hinblick auf den Bestandsschutz im Außenbereich.

In den Außenwandbereichen und Bodenflächen (Erdgeschoss) der Doppelhaushälften konnte erhöhte Bauteilfeuchte nach stichprobenweiser Überprüfung festgestellt werden. Der Nachweis erfolgte durch Einsatz eines elektronischen Baufeuchteindikators der Fa. GANN (Hydromette Compact B)³. Dieses Gerät dient zum zerstörungsfreien Aufspüren von Feuchtigkeit in Baustoffen sowie zur Erkennung der Feuchtigkeitsverteilung in Wänden, Decken und Fußböden. Laut Angaben des Herstellers weisen trockene Räume Werte zwischen 20 und 40 Digits, feuchte Räume zwischen 45 und 70 Digits und nasse Räume über 75 Digits auf. Hier konnten beispielhaft Anzeigewerte von 76 bis 99 Digits nachgewiesen werden, welche auf eine hohe Feuchtigkeitsverteilung schließen lassen.

Innerhalb der Wohnräume konnten darüber hinaus Schimmelpilzbildungen festgestellt werden.

Die Putzfasadenbereiche weisen erhebliche Rissbildungen und Putzschäden auf.

Im Bereich der Fachwerkkonstruktionen bestehen teils erhebliche Instandhaltungsrückstände gekennzeichnet durch umfangreichen Holzabbau durch Fäulnis. Darüber hinaus weisen die vorhandenen Holzfenster erhebliche Verwitterungen und teils ebenfalls Holzabbau durch Fäulnis aus.

Die Elektroinstallationen sind in überwiegend als behelfsmäßige Nachinstallationen ausgeführt.

Soweit aus dem Betrachtungsabstand erkennbar, bestehen Instandsetzungsrückstände bei der Dacheindeckung einschließlich der Zinkabschlüsse.

Die Deckenuntersichten in den Dachgeschossen weisen Wasserlauffahnen und Tapetenablösungen auf, die auf Dachundichtigkeiten hinweisen können.

Die Beheizung erfolgte bis November 2020 über Einzelöfen mit Kaminanschluss; die Einzelöfen wurden demontiert.

Die nicht disponiblen Schadensbeseitigungskosten für die Sicherung des Gebäudebestandes werden zum Wertermittlungsstichtag geschätzt auf 30.000,00 €.

Die tatsächliche Höhe der Investitionen für die nicht disponiblen Schadensbeseitigungskosten kann im Rahmen

³ Das Messgerät der Fa. GANN (Hydromette Compact B) dient als Vorprüfgerät nur zur Vorprüfung. Es handelt sich nicht um eine qualifizierte Feuchtemessung nach den einschlägigen Fachvorschriften. Für exakte Angaben sind Messungen über einen längeren Zeitraum erforderlich; im Bedarfsfall wird eine Messprüfung durch einen Messtechniker empfohlen.

einer Kostenschätzung nicht verbindlich ermittelt werden. Diesbezüglich ist eine Kostenberechnung erforderlich, die jedoch auf festgelegten Einzelmaßnahmen zu detaillierten Punkten aufbaut; ggf. sind konkrete Angebote entsprechender Fachfirmen einzuholen. Es ist hinzuweisen, dass in dem Minderungsbetrag keine Durchführung von Modernisierungsmaßnahmen enthalten ist, die eine Verlängerung der Restnutzungsdauer auslösen würde.

Hierzu führt Kleiber⁴ aus: „Bei Baumängeln und Bauschäden, deren Behebung aus rechtlichen oder sonstigen Gründen unabweisbar ist (nicht disponible Schadensbeseitigungskosten), insbesondere, wenn der Restwert des Gebäudes zu ‚verfallen‘ droht, wird man sich an den ‚vollen‘ Schadensbeseitigungskosten orientieren müssen. [...] Fallen die Schadensbeseitigungskosten indessen höher als der Gebäudewert des instandgesetzten Gebäudes aus, ist im Ergebnis der Liquidationsfall gegeben, d.h., die Freilegung ist dann wirtschaftlicher als die Schadensbeseitigung.“

Es wird darüber hinaus darauf hingewiesen, dass das vorliegende Verkehrswertgutachten kein Bausubstanzgutachten oder Bauschadensgutachten darstellt. Die technische Beschaffenheit und der bauliche Zustand sind gegebenenfalls durch einen Sondersachverständigen zu prüfen. Die Beurteilung des Bauzustandes erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

Es ist nicht auszuschließen, dass sich erst bei Durchführung von Modernisierungs-/ Sanierungsmaßnahmen und den damit verbundenen Eingriffen in die Bausubstanz weitere unvermutete Schadensursachen zeigen können.

Bei der Abschlagshöhe handelt es sich um eine freie Schätzung, die nicht identisch ist mit den tatsächlichen Investitionskosten.

Die Abschlagshöhe wurde unter Berücksichtigung der marktüblichen Akzeptanz geschätzt.

C Verkehrswert

ohne Berücksichtigung der Lasten und Beschränkungen in Abteilung II

zum Wertermittlungsstichtag 18.01.2023

13.000,00 €

in Worten: dreizehntausend Euro

Ersatzwertvorschläge

Abteilung II/1 (Grunddienstbarkeit)	5.000,00 €
Abteilung II/2 (beschränkte persönliche Dienstbarkeit)	10.000,00 €

⁴ Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Bundesanzeiger Verlag GmbH, 8. Auflage 2017, Seite 1011, Rn 209

D Anmerkungen

D.1 Mietverhältnis und vertraglich vereinbarte Miete

Nach Vortrag des am Ortstermin anwesenden Antragsgegners wird das Bewertungsobjekt seit November 2020 nicht mehr bewohnt; es bestehen keine Mietverhältnisse.