



Wertgutachten

über den Verkehrswert eines bebauten Grundstückes

Das Amtsgericht Euskirchen, Kölner Straße 40 - 42, 53879 Euskirchen hat mit dem Schreiben vom 02.07.2024 darum gebeten, im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens den Verkehrswert (Marktwert) im Sinne von § 194 Baugesetzbuch (BauGB) für den in der

**Gemeinde Weilerswist,
Ortslage Weilerswist,**

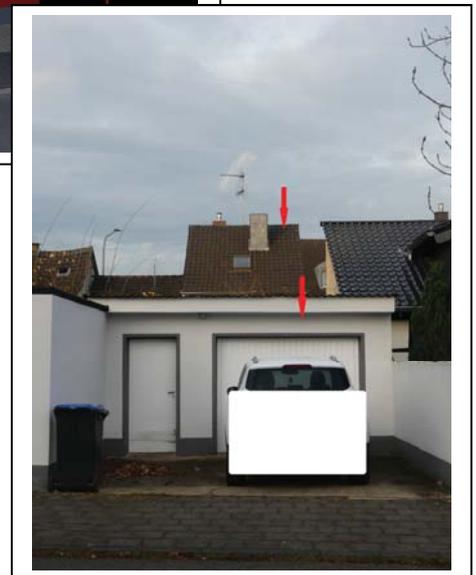
gelegenen und im Gutachten näher
bezeichneten Grundbesitz

**Gemarkung Weilerswist,
Flur 18,
Flurstück 25,
„Kölner Straße 166“,**

;

:

zu ermitteln.



Das folgende Gutachten wurde auf Grund der Ortsbesichtigung vom 05.12.2024 erstellt. Den Eigentümern bzw. dessen Stellvertretern sowie den Gläubigern wurde Gelegenheit gegeben bei der Ortsbesichtigung anwesend zu sein.

Wertermittlungs- / Qualitätsstichtag: 05. Dezember 2024

Das Objekt konnte nicht von Innen besichtigt werden. Die Bewertung erfolgt somit nach dem äußeren Anschein und den verfügbaren Unterlagen.

Internetversion:

Aus Datenschutzgründen ist die Internetversion gekürzt. Das vollständige Gutachten kann bei der Geschäftsstelle des Amtsgerichts Euskirchen eingesehen werden.

1 Allgemeine Grundstücksbeschreibung

Nachfolgend wird der Verkehrswert des mit einem teilunterkellerten zweigeschossigen Wohnhaus mit rückwärtigen Anbauten und einer Garage bebauten Grundstücks „Kölner Straße 166“ in 53919 Weilerswist zum Wertermittlungstichtag 05.12.2024 ermittelt.

Grundstücksdaten

Grundbuch	Band	Blatt	Lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
				Weilerswist	18	25	185 m ²

Nutzung (gemäß Katasterauszug): Wohnbaufläche

1.1 Lage und Zuschnitt

Skizze ohne Maßstab:

Das zu bewertende Grundstück befindet sich im Ortszentrum von Weilerswist.



Bei dem Grundstück Nr. 25 handelt es sich um ein regelmäßig zugeschnittenes Reihengrundstück, das auf einer Länge von rd. 5,3 m an die „Kölner Straße“ angrenzt. Die mittlere Grundstückstiefe beträgt rd. 37 m, die mittlere Grundstücksbreite rd. 5 m. Rückwärtig grenzt auf einer Länge von rd. 4,9 m noch der „Fliederweg“ an das Bewertungsgrundstück an.

Der Hauseingang liegt zur „Kölner Straße“, während die Garagenzufahrt über den „Fliederweg“ erfolgt.

Details zur Lage und Gestalt des Grundstückes können der beigefügten Liegenschaftskarte entnommen werden.

Die äußere Verkehrserschließung erfolgt aus Richtung der A1 über die L33/L163n, die nach Weilerswist führt. Von dieser ist die Kölner Straße direkt erreichbar. Bei der Kölner Straße handelt es sich um die Hauptdurchfahrtsstraße von Weilerswist. Die Verkehrsbelastung ist daher als regional „höher“ anzusehen.

Die direkte Umgebung ist von zweigeschossiger Mischbebauung in geschlossener Bauweise geprägt. In der näheren Umgebung befinden sich zahlreiche Einzelhandelsgeschäfte und Gaststätten.

Die Gemeinde Weilerswist mit mehr als 18.875 Einwohnern liegt im nördlichen Teil des Kreises Euskirchen (Reg. Bez. Köln). Sie grenzt im Norden an die Stadt Brühl und im Süden an die Stadt Euskirchen. Die Gemeinde hat eine Flächenausdehnung von ca. 57 km² und eine Höhenlage von rd. 110 - 158 Meter.

In der landwirtschaftlichen Umgebung der Kölner Bucht gelegen, bildet Weilerswist aufgrund der günstigen verkehrlichen Anbindungen zu den nahegelegenen Zentren Köln und Bonn ein regionales Wirtschaftszentrum.

Im Gemeindegebiet Weilerswist sind Behörden, Wirtschafts- und Industriebetriebe, eine Gesamtschule, vier Grundschulen, acht Kindergärten, eine Volkshochschule sowie mehrere Sportplätze, Turn- und Sporthallen vorhanden. Geschäfte für den täglichen und langfristigen Bedarf sowie weitere soziale Infrastruktureinrichtungen sind tlw. fußläufig erreichbar.

Die A1-Anschlussstelle „Weilerswist-West“ sowie die Anschlussstelle „Weilerswist“ an der A 61 sind in jeweils ca. 2 - 2,5 km erreichbar. Weilerswist verfügt über einen Bahnanschluss an der Bahnstrecke Trier – Köln.

1.2 Planungsrechtliche Gegebenheiten, zulässige bauliche Nutzung zum Wertermittlungsstichtag

Zum v. g. Wertermittlungsstichtag liegt das Flurstück 25 nach Auskunft der Gemeinde Weilerswist vom 10.07.2024 nicht im Bereich eines Bebauungsplanes und befindet sich im unbeplanten Innenbereich. Planungsrecht besteht somit nach § 34 BauGB (Bauen im Zusammenhang bebauten Ortsteile).

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Weilerswist ist das Grundstück als „Mischgebiet (M)“ dargestellt.

1.3 Entwicklungszustand

Aufgrund der planungsrechtlichen und tatsächlichen Gegebenheiten handelt es sich bei dem Bewertungsgrundstück am Wertermittlungsstichtag um eine Fläche des Entwicklungszustandes Baureifes Land (§3 (4) ImmoWertV).

1.4 Erschließung

Das Grundstück war am Wertermittlungsstichtag ortsüblich erschlossen. Es besteht ein Kanal-, Wasser-, Erdgas- und Elektrizitätsanschluss. Die Versorgungsleitungen waren in der Straße verlegt. Ob ein Telefonanschluss besteht konnte nicht festgestellt werden.

Nach Auskunft der Gemeinde Weilerswist vom 02.09.2024 sind Erschließungsbeiträge nach den §§ 127 ff. BauGB nicht mehr zu entrichten. Kanalanschlussbeiträge nach dem Kommunalabgabengesetz (KAG NRW) sind abgegolten. Unberührt bleibt das Recht der Gemeinde Weilerswist, für zukünftige Baumaßnahmen Beiträge gemäß dem Kommunalabgabengesetz (KAG) NRW zu fordern.

Weiter teilt die Gemeinde Weilerswist mit, dass ein Straßenausbaubeitrag für die bereits erfolgte Herstellung der Gehwege im Bereich der „Kölner Straße“ nach § 8 Kommunalabgabengesetz NRW noch zu zahlen ist. Die Abrechnung erfolgt zu einem späteren Zeitpunkt. Für die Straße „Fliederweg“ wird ein Straßenausbaubeitrag nach § 8 Kommunalabgabengesetz NRW derzeit nicht erhoben.

Wasseranschlussgebühren sind nach Auskunft des Verbandswasserwerk Euskirchen ebenfalls abgegolten.

Sollte jedoch in Zukunft eine bauliche Veränderung auf diesem Grundstück erfolgen, muss gegebenenfalls gemäß §9 AVB Wasser V in Verbindung mit Punkt 3.2 der Ergänzenden Bestimmungen zu den Allgemeinen Bedingungen für die Wasserversorgung von Tarifkunden ein Baukostenzuschuss nachentrichtet werden.

1.5 (Tatsächliche) Bauliche Nutzung

Zum Wertermittlungsstichtag war das Flurstück Nr. 25, "Kölner Straße 166" augenscheinlich wie folgt bebaut:

- Teilunterkellertes zweigeschossiges Wohnhaus mit rückwärtigem Anbau (2.1)
- Rückwärtig angebaute Waschküche (gemäß Vermessungsunterlagen) (2.2)
- Garage (2.3)

1.6 Baurecht

Beim Bauamt des Kreises Euskirchen liegt eine Bauakte, Aktennummer xxxxx, vor. Diese beinhaltet folgende Vorgänge:

- Bauschein Nr. xxxxxx: „Neubau eines Wohnhauses mit Garage“. Bauschein vom 27.05.1969, Rohbauabnahme vom 30.09.1970. Schlussabnahme vom 15.01.1971.

- Bauschein Nr. xxxxxx: „Wohnhausanbau (Nachtrag)“. Bauschein vom 17.08.1970, Rohbauabnahme vom 30.09.1970. Schlussabnahme vom 15.01.1971.

Der Akte liegen Baupläne bei. Aus diesen geht hervor, dass das zweigeschossige Wohnhaus teilunterkellert ist. Das Dachgeschoss ist gemäß Bauakte nicht ausgebaut. Ebenso wird die Garage in den Bauplänen dargestellt.

Im Gebäudeeinmessungsriß vom 8. November 1971 wurde rückwärtig der genehmigten Gebäudeteile zusätzlich noch eine Waschküche eingemessen. Hierzu liegen in der Bauakte keine Unterlagen vor. Ob die Waschküche aktuell noch besteht, konnte aufgrund der nicht möglichen Innenbesichtigung nicht festgestellt werden. Im Luftbild ist an dieser Stelle ein Baukörper sichtbar.

In wie weit die ausgeführten Bauvorhaben mit der genehmigten Planung und der verbindlichen Bauleitplanung übereinstimmen, wurde nicht geprüft. Es wird bei der Wertermittlung von einer formellen und materiellen Rechtmäßigkeit der vorhandenen baulichen Anlagen ausgegangen. Soweit keine erteilte Genehmigung vorliegt oder Abweichungen in der Bauausführung gegenüber der Planung bestehen, wird davon ausgegangen, dass die betreffenden baulichen Anlagen nachgenehmigungsfähig sind, bzw. hierfür ein Bestandschutz besteht. Der ermittelte Verkehrswert berücksichtigt eventuelle bauordnungsrechtliche oder planungsrechtliche Verstöße nicht.

1.7 Lasten, Beschränkungen, Rechte

1.7.1 Grundbuch

Gemäß dem vorliegenden Grundbuchauszug vom 31.05.2024 ist in **Abteilung II** des Grundbuchs zum Wertermittlungstichtag folgende Eintragung vorhanden:

Abteilung II, lfd. Nr. 1:

„X.“

Das Recht hat keinen Werteinfluss auf den Verkehrswert.

1.7.2 Baulasten

Nach Auskunft des Bauamtes des Kreises Euskirchen vom 11.07.2024 ist auf dem Grundstück keine Baulast eingetragen.

1.7.3 Altlasten

Über ggf. auf dem Grundstück befindliche Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen können keine Aussagen getroffen werden. Nach Angabe der unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Euskirchen vom 12.11.2024 liegt in dem dort gemäß §8 Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) geführten Kataster über altlastenverdächtige Flächen und Altlasten sowie schädliche Bodenveränderungen bzw. entsprechende Verdachtsflächen nach dem derzeitigen Kenntnisstand keine Eintragung vor.

1.7.4 Wohnungsbindung

Nach Auskunft des Bauamtes des Kreises Euskirchen vom 11.07.2024 bestehen keine Wohnungsbindungen.

1.7.5 Bergbauliche Einwirkungen

Gemäß der Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 6, Bergbau und Energie in NRW vom 24.07.2024 über die bergbaulichen Verhältnisse und Bergschadensgefährdung liegt das Grundstück über dem auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeld „Liblar 18“.

Eigentümerin der Bergbauberechtigung ist die RWE Power Aktiengesellschaft, RWE-Platz 2, 45141 Essen. Bei Bergschadensersatzansprüchen und Bergschadensverzicht handelt es sich um Angelegenheiten, die auf privatrechtlicher Ebene zwischen Grundeigentümer und Bergwerksunternehmerin oder Bergwerkseigentümerin zu regeln sind. Diese Angelegenheiten fallen nicht in die Zuständigkeit der Bergbehörde. Hier ist ggfs. die Bergwerkseigentümerin zu befragen.

Dies gilt auch bei der Festlegung von Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen zur Vermeidung von Bergschäden.

Seitens der Bezirksregierung Arnsberg wird darauf hingewiesen, dass bei anstehenden Baumaßnahmen die Bergwerkseigentümerin gefragt werden sollte, ob mit Schäden aus ihrer Bergbautätigkeit zu rechnen

ist und welche Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen die Bergwerkseigentümerin im Hinblick auf ihre eigenen Bergbautätigkeiten für erforderlich hält.

Unabhängig von den privatrechtlichen Belangen unserer Anfrage, teilt die Bezirksregierung Arnsberg weiter mit, dass in den der Bezirksregierung Arnsberg vorliegenden Unterlagen im Bereich des Grundstücks kein Bergbau dokumentiert ist.

Allerdings liegt das Grundstück im Einflussbereich der Grundwasserabsenkung für den rheinischen Braunkohlenbergbau.

Nach Beendigung der bergbaulichen Sumpfungmaßnahmen ist ein Grundwasserwiederanstieg zu erwarten.

Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung für den Braunkohletagebau als auch bei einem späteren Grundwasserwiederanstieg sind hierdurch bedingte Bodenbewegungen möglich. Diese können bei bestimmten geologischen Situationen zu Schäden an der Tagesoberfläche führen. Die Änderungen der Grundwasserflurabstände sowie die Möglichkeit von Bodenbewegungen sollten bei Planungen und Vorhaben Berücksichtigung finden.

Hierzu wird empfohlen, eine gezielte Anfrage an die RWE Power Aktiengesellschaft, RWE-Platz 2, 45141 Essen zu stellen.

1.7.6 Überbauten

Nach den vorliegenden Vermessungsunterlagen liegen keine zu berücksichtigenden Überbauten vor.

1.7.7 Sonstiges

Sonstige Lasten oder Rechte, welche von Einfluss auf den Wert des Grundstückes sein könnten, sind dem Wertermittler nicht bekannt.

1.8 Allgemeines / Hinweise

Funktionsprüfungen der technischen Anlagen und Einrichtungen, Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädliche Baumaterialien wurden nicht vorgenommen.

An dieser Stelle möchte ich darauf hinweisen, dass das vorliegende Verkehrswertgutachten kein Bausubstanz- oder Bauschadensgutachten darstellt. Die technische Beschaffenheit bzw. der bauliche Zustand können ggf. nur durch einen Sondersachverständigen überprüft werden.

Im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens werden keine Untersuchungen zu energetischen Eigenschaften des Wertermittlungsobjektes vorgenommen. Eine genaue energetische Prüfung des Objektes ist bei Bedarf durch einen Sondersachverständigen durchzuführen.

Bezüglich der energetischen Anforderungen von Bestandsgebäuden wird auf das Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz - GEG) verwiesen. Für Bestandswohngebäude gelten beispielsweise u.a. folgenden Vorschriften:

- Betriebsverbot für Heizkessel, die mit einem flüssigen oder gasförmigen Brennstoff beschickt werden und vor dem 1. Januar 1991 eingebaut oder aufgestellt worden sind
- Heizkessel, die mit einem flüssigen oder gasförmigen Brennstoff beschickt werden und ab dem 1. Januar 1991 eingebaut oder aufgestellt worden sind, dürfen nach Ablauf von 30 Jahren nach Einbau oder Aufstellung nicht mehr betrieben werden
- Dämmung der obersten Geschossdecke von beheizten Räumen
- Einhaltung der vorgegebenen Wärmedurchgangskoeffizienten bei Änderungen an Außenbauteilen

Für Ausnahmen und weitere Vorschriften siehe Gebäudeenergiegesetz - GEG.

Die in den Wertermittlungsverfahren angesetzten Gesamt- und Restnutzungsdauern sowie die veranschlagten Normalherstellungskosten, werden für das Bewertungsobjekt der vorhandenen Ausstattung und Ausführung entsprechend abgeleitet. Somit sind ggf. fehlende bzw. noch auszuführende energetische Maßnahmen (z. B. Wärmedämmung, Austausch der Heizung) bereits im Verkehrswert berücksichtigt, so dass hierfür ein zusätzlicher Abschlag nicht erfolgt.

Der Abschlag für Instandsetzungs-, Modernisierungs- oder Sanierungsarbeiten wurde unter Berücksichtigung der marktüblichen Akzeptanz frei geschätzt. Es können möglicherweise Abweichungen zu tatsächlich entstehenden Investitionskosten auftreten, die durch Folgeschäden oder nicht sichtbare Schäden verursacht werden. Für einen anzubringenden Abschlag ist letztendlich nicht die tatsächliche Kostenhöhe entscheidend, sondern eher der Wert, wie ihn die Mehrzahl möglicher Marktteilnehmer einschätzen würde.

2 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, soweit nicht anders vermerkt, 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.

Die Berechnung des umbauten Raums sowie der Grund-, Geschäfts- und Wohnflächen erfolgt in Anlehnung an die DIN 277 „Grundflächen und Rauminhalte im Hochbau“ vom August 2021 sowie an die „Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche, über die Aufstellung von Betriebskosten und zur Änderung anderer Verordnungen“ vom November 2003. Da die Berechnungen durch wertbezogene Modifizierungen teilweise von den entsprechenden Vorschriften (DIN 277, WoFIV) abweichen, sind diese nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Da das Objekt nicht von innen besichtigt werden konnte, müssen die nachfolgenden Baubeschreibungen teilweise unvollständig bleiben.

Hinweise zur Wohn- und Nutzflächenberechnung:

Das Objekt konnte nicht von innen besichtigt werden. Somit war ein örtliches Aufmaß der vorhandenen Wohn- und Nutzfläche nicht möglich. Insofern kann die Wohn- und Nutzfläche lediglich anhand der verfügbaren Bauzeichnungen zur Baugenehmigung (vgl. 1.6) grafisch ermittelt und teilweise den Angaben des Entwurfsverfassers entnommen werden.

Bezüglich der Raumaufteilung bzw. der angenommenen Wohnräume wird auf die informell als Anlage beigefügten Auszüge aus den Bauzeichnungen verwiesen.

Für die Waschküche wird unterstellt, dass zum Wertermittlungsstichtag keine Raumunterteilung vorhanden ist.

Es sei ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die tatsächlich vorhandene Wohn- und Nutzfläche sowie die Raumaufteilung von diesen Annahmen abweichen kann.

2.1 Wohnhaus

2.1.1 Art, Bauweise und Baujahr

Bei dem zu bewertenden Gebäude handelt es sich gemäß Bauunterlagen um ein teilunterkellertes zweigeschossiges Wohnhaus mit einer rückwärtigen zweigeschossigen nicht unterkellerten Wohnraumerweiterung (Anbau). Das Gesamtgebäude wurde in Massivbauweise errichtet. Der Eingang liegt direkt zur der „Kölner Straße“. Das Dachgeschoss ist gemäß Bauunterlagen nicht ausgebaut. Das Baujahr des Wohnhauses samt Erweiterung wird gemäß Bauakten auf 1969/1970 geschätzt. Unter Berücksichtigung der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) sowie des Objektzustandes am Wertermittlungstichtag, ergibt sich nach gutachterlicher Einschätzung eine Restnutzungsdauer von ca. 26 Jahren.

2.1.2 Baubeschreibung

Die Baubeschreibung erfolgt mit einer für die Wertermittlung ausreichenden Vollständigkeit und Genauigkeit, soweit diese ohne Innenbesichtigung möglich ist.

Baujahr: ca. 1969/1970

Restnutzungsdauer: ca. 26 Jahre (nach gutachterlicher Einschätzung unter Berücksichtigung der ImmoWertV)

Wohnfläche des Gebäudes (nach Bauplänen): rd. 81 m²

Bruttogrundfläche des Gebäudes (nach Vermessungsunterlagen): rd. 199 m²

Rohbau (überwiegend gemäß Bauakte)

Fundamente: Beton

Mauerwerk: Massivbauweise

Decken: Betondecken

Dach: Satteldach in Holzkonstruktion mit Ziegel gedeckt, rückwärtiger Anbau augenscheinlich Pultdach mit Welleternitplatten

Treppen: Betontreppe zum Keller, Holztreppe zum Obergeschoss, Einschubtreppe zum Speicher

Fassade: Putz gestrichen, Frontseite neu gestrichen

Isolierung: keine besonderen Feststellungen getroffen

Ausbau

Installation: Abfluss: nicht feststellbar

Wasser: nicht feststellbar

Elektro: nicht feststellbar

Sanitäre Einrichtungen: Bad im Erdgeschoss

Bad im Dachgeschoss

Heizung: nicht feststellbar

Warmwasserversorgung: nicht feststellbar

Fußböden: nicht feststellbar

Wandbehandlung: nicht feststellbar

Fenster: Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Dachflächenfenster

Türen: Hauseingangstür aus Kunststoff mit Glasausschnitt

Innentüren: nicht feststellbar

Anschlüsse: Strom, Wasser, Erdgas

Anschlüsse: Telefon nicht feststellbar

Entwässerung: Kanalanschluss an das bestehende Ortsnetz

Besondere Einrichtungen: nicht feststellbar

Zustand

- Dem äußeren Anschein nach befindet sich das Wohnhaus in einem normal gepflegten Zustand.
- Zum Zustand im Gebäudeinneren kann keine Aussage getroffen werden.
- Die Haustüre schließt augenscheinlich nicht richtig.
- Der seitliche Fassadenputz bzw. Anstrich weist Schäden und Verfärbungen auf.
- Kellerlichtschacht an der Gebäudevorderseite.
- Pflasterfläche an der Gebäudevorderseite.
- Ein Kamin in Ziegelstein, rückwärtiger Kamin verschiefert

2.1.3 Raumaufteilung, Wohn- und Nutzfläche des Wohnhauses nach Bauakte:

Keller	Fläche
Keller	21,5 m ²
Treppe	4,6 m ²
Summe	26,1 m²

Erdgeschoss	Fläche
Flur	5,9 m ²
Wohnzimmer	15,6 m ²
Küche	14,3 m ²
Vorraum	2,2 m ²
WC	2,2 m ²
Wohnfläche	40,2 m²
Treppe	3,5 m ²
Summe	43,7 m²

Obergeschoss	Fläche
Flur	1,2 m ²
Schlafzimmer	20,8 m ²
Zimmer	14,3 m ²
Bad	4,5 m ²
Wohnfläche	40,8 m²
Treppe	3,3 m ²
Summe	44,1 m²

Bezüglich der Raumaufteilung wird auf die als Anlage beigefügten Skizzen verwiesen.

2.2 Waschküche

2.2.1 Art, Bauweise und Baujahr

Das Gebäude wird im Einmessungsriß aus dem Jahr 1971 dargestellt. Scheinbar handelt es sich hierbei um eine eingeschossige Waschküche in Massivbauweise mit Flachdach.

Unter Berücksichtigung der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) sowie des Objektzustandes am Wertermittlungstichtag, ergibt sich nach gutachterlicher Einschätzung eine Restnutzungsdauer von ca. 26 Jahren.

2.2.2 Baubeschreibung

Die Baubeschreibung erfolgt mit einer für die Wertermittlung ausreichenden Vollständigkeit und Genauigkeit.

Baujahr: ca. 1970/71

Restnutzungsdauer: ca. 26 Jahre (nach gutachterlicher Einschätzung unter Berücksichtigung der ImmoWertV und des Objektzustandes)

Nutzfläche des Gebäudes (nach grafischer Konstruktion): rd. 8 m²

Bruttogrundfläche des Gebäudes (nach Vermessungsunterlagen): rd. 10 m²

Rohbau

Fundamente: nicht feststellbar
Mauerwerk: Massivbauweise
Decken: nicht feststellbar
Dach: Augenscheinlich Flachdach
Fassade: nicht feststellbar
Isolierung: nicht feststellbar

Ausbau

Fußböden: nicht feststellbar
Wandbehandlung: nicht feststellbar
Fenster: nicht feststellbar
Türen: nicht feststellbar
Anschlüsse: nicht feststellbar
Entwässerung: nicht feststellbar

Zustand

- Nicht feststellbar

2.3 Garage

2.3.1 Art, Bauweise und Baujahr

Bei dem zu bewertenden Gebäude handelt es sich gemäß Bauunterlagen um eine eingeschossige Garage, welche in Massivbauweise errichtet wurde. Es ist augenscheinlich ein Flachdach mit Welleternitplatten vorhanden. Die Zufahrt erfolgt über die Straße „Fliederweg“. Gemäß Vermessungsriß wurde die Garage einseitig grenzständig errichtet.

Anmerkung: Aus dem Vermessungsriß ergibt sich eine Garagenbreite von rd. 3,50 m, in den Bauunterlagen wird die Breite mit 2,99 m angegeben. Ob die Garage etwas breiter gebaut wurde, kann ohne Innenbesichtigung nicht festgestellt werden.

Unter Berücksichtigung der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) sowie des Objektzustandes am Wertermittlungsstichtag, ergibt sich nach gutachterlicher Einschätzung eine Restnutzungsdauer von ca. 10 Jahren.

2.3.2 Baubeschreibung

Die Baubeschreibung erfolgt mit einer für die Wertermittlung ausreichenden Vollständigkeit und Genauigkeit.

Baujahr: ca. 1969/70

Restnutzungsdauer: ca. 10 Jahre (nach gutachterlicher Einschätzung unter Berücksichtigung der ImmoWertV und des Objektzustandes)

Nutzfläche des Gebäudes (nach Bauplänen):	rd.	17 m ²
Bruttogrundfläche des Gebäudes (nach Vermessungsunterlagen):	rd.	25 m ²
Bruttogrundfläche des Gebäudes (nach Bauplänen):	rd.	21 m ²

Rohbau

Fundamente:	Beton
Mauerwerk:	Massivbauweise
Dach:	Flachdach mit Welleternitplatteneindeckung
Fassade:	Putz gestrichen (neuer)
Isolierung:	nicht feststellbar

Ausbau

Fußböden:	nicht feststellbar
Wandbehandlung:	nicht feststellbar
Fenster:	nicht feststellbar
Tor:	Metallschwingtor
Türen:	nicht feststellbar
Anschlüsse:	nicht feststellbar
Entwässerung:	nicht feststellbar

Zustand

- Dem äußeren Anschein nach befindet sich die Garage in einem normal gepflegten Zustand.
- Zum Zustand im Gebäudeinneren kann keine Aussage getroffen werden.
- Seitlich des Garagentores befindet sich noch eine Türe. Gemäß Luftbild wurde dieser Bereich ebenfalls überdacht.
- Betonstellplatzfläche vor der Garage.

3 Außenanlagen

Der vorläufige Sachwert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits anderweitig miterfasst wird, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i.d.R. auf der Grundlage von durchschnittlichen Herstellungskosten, Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung (vgl. § 37 ImmoWertV) ermittelt.

Außenanlagen	Zeitwert (inkl. BNK)
Hausanschlüsse	
Pflaster	
Betonfläche	
Einfriedungen (Mauern etc.)	
Vorläufiger Sachwert der Außenanlagen, pauschal	rd. 6.000,00 €

Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung und der geschlossenen Bauweise konnten eventuell im Garteninnenbereich vorhandene Außenanlagen nicht erfasst werden.

4 Ermittlung des Verkehrswertes

4.1 Bodenwert

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen i.d.R. im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 - 26 ImmoWertV grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre (vgl. §40 (1) ImmoWertV). Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden (vgl. §40 (2) ImmoWertV). 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.

Bei dem zu bewertenden Grundstück handelt es sich um den Entwicklungszustand „baureifes Land“ (§3 (4) ImmoWertV).

Dem Wertermittler liegen z. Z. keine Vergleichskaufpreise für die Flächen des vorgenannten Entwicklungszustandes aus der näheren Umgebung vor.

Der **Bodenrichtwert für Wohnbauland** beträgt für eine vergleichbare Lage **260,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**, mit dem Zusatz „beitragsfrei“.

Der Bodenrichtwert ist an die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag anzupassen. Die Entwicklung der durchschnittlichen Bodenpreise wird in Bodenpreisindexreihen dargestellt. Hierbei werden die Bodenpreisindizes auf der Grundlage der vom Gutachterausschuss jährlich beschlossenen Bodenrichtwerte abgeleitet. Eine Aussage über die absolute Höhe der Grundstückswerte kann aus den Indexzahlen nicht abgeleitet werden.

Dem Bodenrichtwert liegt ein Richtwertgrundstück mit einer Fläche von 630 m² zugrunde. Insofern ist der Bodenrichtwert an die Bewertungsfläche (185 m²) anzupassen. Gemäß dem Grundstücksmarktbericht 2024 für den Kreis Euskirchen ist für den vorliegenden Fall ein Zuschlag in Höhe von ca. 11 % zutreffend: $260,00 \text{ €/m}^2 \times 111/100 = 288,60 \text{ €/m}^2$, **also rd. 289,00 €/m²**

Der Bodenwert ergibt sich somit zu:

Bezeichnung des Flurstückes	Fläche [m ²]	Bodenwert relativ [€/m ²]	Bodenwert erschließungsbeitragsfrei [€]
Flurstück 25			
Bauland	185	289,00	53.465,00
Summe	185		53.465,00

4.1.1 Ausbaubeiträge nach Kommunalabgabengesetz

XXXXXX

4.2 Sachwert

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 - 39 ImmoWertV beschrieben. Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts, den vorläufigen Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen (wie Gebäude und bauliche Außenanlagen) sowie der sonstigen (nicht baulichen) Anlagen und ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

Der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen (inkl. besonderer Bauteile, besonderer (Betriebs)Einrichtungen und sonstiger Vorrichtungen) ist auf der Grundlage durchschnittlicher Herstellungskosten (Kostenkennwerten) unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale, wie z. B. Objektart, Gebäudestandard und Restnutzungsdauer (Alterswertminderung) abzuleiten.

Die Summe aus Bodenwert, vorläufigem Sachwert der baulichen Anlagen und vorläufigem Sachwert der Außenanlagen und sonstigen Anlagen ergibt den vorläufigen Sachwert des Grundstücks. Zur Berücksichtigung der Marktlage (allgemeine Wertverhältnisse) ist eine Marktanpassung mittels Sachwertfaktor erforderlich. Die „Marktanpassung“ an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt führt im Ergebnis erst zum marktangepassten vorläufigen Sachwert des Grundstücks.

Der Sachwert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert nach Berücksichtigung ggf. vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjektes (vgl. § 35 Abs. 4 ImmoWertV).

Sachwertberechnung:

Gebäudebezeichnung		Einfamilienhaus	Waschküche	Garage
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	579,00 €/m² BGF	1.025,00 €/m² BGF	485,00 €/m² BGF
Berechnungsbasis				
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	199,00 m²	10,00 m²	25,00 m²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	115.221,00 €	10.250,00 €	12.125,00 €
Baupreisindex (BPI) 05.12.2024 (2010 = 100)	x	184,0/100	184,0/100	184,0/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	212.006,64 €	18.860,00 €	22.310,00 €
Regionalfaktor	x	1,000	1,000	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	212.006,64 €	18.860,00 €	22.310,00 €
Alterswertminderung				
• Modell		linear	linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre	80 Jahre	60 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		26 Jahre	26 Jahre	10 Jahre
• prozentual		67,50 %	67,50 %	83,33 %
• Faktor	x	0,325	0,325	0,1667
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	68.902,16 €	6.129,50 €	3.719,08 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		78.750,74 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	6.000,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	84.750,74 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	53.465,00 €
vorläufiger Sachwert	=	138.215,74 €
Sachwertfaktor	x	1,15
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	158.948,10 €
Geschätzter Ausbaubeitrag	-	700,00 €
Sachwert	=	158.248,10 €
	rd.	158.300,00 €

4.3 Ertragswert

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 - 34 ImmoWertV beschrieben. Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (insbesondere Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Erträge wird als Rohertrag bezeichnet. Maßgeblich für den vorläufigen (Ertrags)Wert des Grundstücks ist jedoch der Reinertrag. Der Reinertrag ermittelt sich als Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung einschließlich Erhaltung des Grundstücks aufwenden muss (Bewirtschaftungskosten).

Das Ertragswertverfahren fußt auf der Überlegung, dass der dem Grundstückseigentümer verbleibende Reinertrag aus dem Grundstück die Verzinsung des Grundstückswerts (bzw. des dafür gezahlten Kaufpreises) darstellt. Deshalb wird der Ertragswert als Rentenbarwert durch Kapitalisierung des Reinertrags bestimmt.

Hierbei ist zu beachten, dass der Reinertrag für ein bebautes Grundstück sowohl die Verzinsung für den Grund und Boden als auch für die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen (insbesondere Gebäude) und sonstigen Anlagen (z. B. Anpflanzungen) darstellt. Der Grund und Boden gilt grundsätzlich als unvergänglich (bzw. unzerstörbar). Dagegen ist die (wirtschaftliche) Restnutzungsdauer der baulichen und sonstigen Anlagen zeitlich begrenzt.

Der auf den Bodenwert entfallende Reinertragsanteil wird durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem Liegenschaftszinssatz bestimmt. (Der Bodenertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar.)

Der auf die baulichen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz „(Gesamt)Reinertrag des Grundstücks“ abzüglich „Reinertragsanteil des Grund und Bodens“.

Der vorläufige Ertragswert der baulichen Anlagen wird durch Kapitalisierung (d. h. Zeitrentenbarwertberechnung) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt.

Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von „Bodenwert“ und „vorläufigem Ertragswert der baulichen Anlagen“ zusammen.

Ggf. bestehende besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, die bei der Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Ertragswerts aus dem vorläufigen Ertragswert sachgemäß zu berücksichtigen.

Die derzeit zu erwartenden Mieten welche bei der Bewertung in Ansatz gebracht worden sind, entsprechen den Erfahrungen des Gutachters bzw. wurden aus den Mietspiegeln entnommen.

Ertragswertberechnung:

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stk.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ²) bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Einfamilienhaus		Wohnung	81,00		7,00	567,00	6.804,00
Waschküche		Waschküche	8,00		4,00	32,00	384,00
Garage		Garage	17,00		-	40,00	480,00
Summe			106,00	-		639,00	7.668,00

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	7.668,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (23,00 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	– 1.763,64 €
jährlicher Reinertrag	= 5.904,36 €
Reinertragsanteil des Bodens 1,80 % von 53.465,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	– 962,37 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	= 4.941,99 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 1,80 % Liegenschaftszinssatz und RND = 26 Jahren Restnutzungsdauer	× 20,619
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 101.898,89 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 53.465,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	= 155.363,89 €
Geschätzter Ausbaubeitrag	– 700,00 €
Ertragswert	= 154.663,89 €
	rd. 154.700,00 €

5. Verkehrswert

Der Verkehrswert wird nach § 194 Baugesetzbuch (BauGB) durch den Preis bestimmt, der am Wertermittlungsstichtag im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und den 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.

Für das vorbezeichnete Grundstück sind nach § 6 der Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Der Verkehrswert ist aus dem Verfahrenswert des oder der angewendeten Wertermittlungsverfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

Verkehrswert zum Wertermittlungsstichtag

Nach der Erfahrung des Wertermittlers werden Grundstücke in der vorliegenden Art etwa in Höhe des Sachwertes gehandelt. Hiernach und bei unterstützender Heranziehung des Ertragswertes ermittelt der Wertermittler den mit einem teilunterkellerten zweigeschossigen Wohnhaus mit rückwärtigen Anbauten und einer Garage bebauten Grundstücks Gemarkung Weilerswist, Flur 18, Flurstück 25, Kölner Straße 166 in 53919 Weilerswist zum Wertermittlungsstichtag 05. Dezember 2024 mit:

158.300,00 €

Das Objekt konnte nicht von Innen besichtigt werden. Die Bewertung erfolgt somit nach dem äußeren Anschein und den verfügbaren Unterlagen.

Versicherung

Vorstehendes Gutachten habe ich nach Prüfung des Objektes nach bestem Wissen und Gewissen angefertigt. 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

Bei der Erstellung des Gutachtens wurden die Grundsätze des Persönlichkeits- und Urheberrechts beachtet.

Für das Gutachten beanspruche ich den ges. Urheberrechtsschutz. Zitieren, vervielfältigen, weitergeben oder eine Verwertung durch Dritte ist nur mit meiner schriftlichen Zustimmung gestattet. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt.

*Dipl.-Ing. Frank Diefenbach
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Sachverständiger für die Bewertung
bebauter und unbebauter Grundstücke
Ahrstraße 54
53945 Blankenheim*

*Telefon: 0 24 49 / 95 25-0
Telefax: 0 24 49 / 95 25-20*

*eMail: info@diefenbach-geo.de
Internet: www.diefenbach-geo.de*

Blankenheim, den 22.05.2025

Dipl.-Ing. Frank Diefenbach

Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung – in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung –

BauGB:

Baugesetzbuch

ImmoWertV:

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

BauNVO:

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO)

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

WEG:

Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz – WEG)

Erbbaurecht:

Gesetz über das Erbbaurecht

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

WoFlV:

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFlV)

WMR:

Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – WMR)

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 tlw. weiter Anwendung)

II. BV:

Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz (Zweite Berechnungsverordnung – II. BV)

BetrKV:

Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

WoFG:

Gesetz über die soziale Wohnraumförderung

WoBindG:

Gesetz zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen

MHG:

Gesetz zur Regelung der Miethöhe (Miethöhegesetz – MHG; am 01.09.2001 außer Kraft getreten und durch entsprechende Regelungen im BGB abgelöst)

PfandBG:

Pfandbriefgesetz

BelWertV:

Verordnung über die Ermittlung der Beleihungswerte von Grundstücken nach § 16 Abs. 1 und 2 des Pfandbriefgesetzes (Beleihungswertermittlungsverordnung – BelWertV)

KWG:

Gesetz über das Kreditwesen

GEG:

Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG)

EnEV:

Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (Energieeinsparungsverordnung – EnEV; am 01.11.2020 außer Kraft getreten und durch das GEG abgelöst)

BewG:

Bewertungsgesetz

ErbStG:

Erbschaftsteuer- und Schenkungssteuergesetz

ErbStR:

Erbschaftsteuer-Richtlinien

Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- [4] Sprengnetter / Kierig: ImmoWertV. Das neue Wertermittlungsrecht – Kommentar zur Immobilienwertermittlungsverordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2010
- [5] Sprengnetter (Hrsg.): Sachwertrichtlinie und NHK 2010 – Kommentar zu der neuen Wertermittlungsrichtlinie zum Sachwertverfahren, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2013
- [6] Sprengnetter / Kierig / Drießen: Das 1 x 1 der Immobilienbewertung, 3. Auflage, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2023
- [7] Kröll Hausmann Rolf, Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung, 5. Auflage
- [8] Kleiber - Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV, 10. Auflage

Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand 08.10.2024) erstellt.

Anlagen