

Zertifizierter Sachverständiger für die Markt- und Beleihungswertermittlung von Wohn- und Gewerbeimmobilien, ZIS Sprengnetter Zert (WG)

Dr.-Ing. H.-J. Fuhlbrügge – Maubacher Straße 48 – 52372 Kreuzau

Amtsgericht Rheinbach
Abt. 011 - Zwangsversteigerungen
Schweigelstraße 30
53359 Rheinbach

**Sachverständigenbüro für
ImmobilienWERTE Dr. Fuhlbrügge**
Maubacher Straße 48, 52372 Kreuzau
Telefon 0 24 22 / 50 01 26
Telefax 0 24 22 / 50 01 27
www.immobilienbewertung-fuhlbruegge.de
hjf@immobilienbewertung-fuhlbruegge.de

Az. des Gerichts: 11 K 7/24
unser Zeichen: agrb7/24K
Datum: 20.11.2024

GUTACHTEN

im Rahmen der Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft über den Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 Baugesetzbuch für den 1.823/100.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Mehrfamilienhaus und Garagen bebauten Grundstück Berliner Straße 2, 4, 6 in 53359 Rheinbach, verbunden mit dem Sondereigentum an der in Haus Nr. 6 im 4. Obergeschoss gelegenen Wohnung Nr. 35 des Aufteilungsplans. Die Wohnung ist vermietet. Eintragungen in Abt. II des Grundbuchs bleiben verfahrensbedingt unberücksichtigt (unbelasteter Verkehrswert).



Der unbelastete Verkehrswert des Wohnungseigentums Nr. 35 wurde zum Stichtag 29.10.2024 im vermieteten Zustand ermittelt mit rund

105.000,00 €

Die Immobilie weist Besonderheiten auf, die sowohl das Gemeinschaftseigentum als auch das Sondereigentum betreffen (u.a. in baulicher Hinsicht, Vermietung, Sonderumlagen, siehe dazu im Gutachtentext), die nicht geklärt werden konnten. Der Verkehrswert ist somit nur unter den im Text formulierten Vorgaben und Annahmen (Maßgaben) zum angegebenen Stichtag gültig und mit einer hohen Unsicherheit behaftet.

Bei dieser Internetversion des Gutachtens handelt es sich um eine weboptimierte gekürzte Fassung zur Veröffentlichung im ZVG-Portal NRW. Das vollständige Verkehrswertgutachten kann beim Amtsgericht eingesehen werden. Es wird darauf hingewiesen, dass der Sachverständige Fragen und Auskünfte zum Gutachten weder telefonisch noch schriftlich erteilt.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Angaben zum Auftrag und Bewertungsobjekt	3
1.1	Kurzbeschreibung des Bewertungsobjekts	4
1.2	Grundsätzliches zur Datenerhebung und zur Wertermittlung	4
1.3	Ortsbesichtigung, Fotos	6
1.4	Vermietungssituation, Mietbesonderheiten, öffentliche Förderung	6
1.5	Gewerbe, mögliches Zubehör, Fremdzubehör	7
1.6	WEG Verwaltung	7
1.7	Hinweise und Besonderheiten	7
2	Grundstücksbeschreibung	8
2.1	Lage und Infrastruktur	8
2.1.1	Großräumige Lage	8
2.1.2	Kleinräumige Lage	8
2.1.3	Infrastruktur	8
2.2	Grundstückseigenschaften	9
2.2.1	Grundstücksbeschaffenheit	9
2.2.2	Überbau, nachbarschaftliche Gemeinsamkeiten	9
2.2.3	Baugrund, Hoch-, Grund- und Schichtenwasser	9
2.2.4	Erschließung	9
2.2.5	Immissionen, Umwelteinflüsse, Altlasten	9
2.3	Öffentliches Baurecht	10
2.3.1	Bauplanungsrecht, Bodenordnung, Überschwemmungsgebiet	10
2.3.2	Baulasten, Denkmalschutz	11
2.3.3	Bauordnungsrecht	11
2.4	Entwicklungs- und Erschließungszustand, Beiträge und Abgaben	11
2.5	Privatrechtliche Gegebenheiten, Grundbuch, Teilungserklärung und Gemeinschaftsordnung	12
2.5.1	Privatrechtliche Gegebenheiten und Grundbuch	12
2.5.2	Teilungserklärung und Gemeinschaftsordnung	12
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	14
3.1	Mehrfamilienhaus, in dem das zu bewertende Wohnungseigentum liegt	14
3.2	Eigentumswohnung Nr. 35	18
3.3	Garagen/Stellplätze, Außenanlagen	20
4	Berechnungen zur Verkehrswertermittlung	21
4.1	Vorbemerkungen zur Wertermittlung	21
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung	22
4.3	Bodenwertermittlung	23
4.4	Ertragswertermittlung	25
4.4.1	Ertragswertberechnung	26
4.4.2	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung	26
4.5	Vergleichswertermittlung	29
4.5.1	Vergleichswertermittlung für das Wohnungseigentum Nr. 35	29
5	Unbelasteter Verkehrswert	30
6	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur, Datenquellen und Software	31
7	Verzeichnis der Anlagen	32
	Anhang	

1 Angaben zum Auftrag und Bewertungsobjekt

Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts: Es handelt sich um eine Einzimmerwohnung (WET Nr. 35) mit Diele, Küche, Bad und Balkon im 4. OG von Haus Nr. 6, als Bestandteil eines viergeschossigen Mehrfamilienhauswohnblocks mit insgesamt 40 Wohnungen.

Objektadresse: 53359 Rheinbach, Berliner Straße 6

Grundbuch- und Katasterangaben: Wohnungsgrundbuch von Rheinbach, Blatt 0104
BV lfd. Nr. 1: 1.823/100.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Rheinbach, Flur 18, Flst.-Nr.: 579 (4.700 m², Gebäude- und Freifläche Berliner Straße 2, 4, 6), verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung 35 des Aufteilungsplans. Das Miteigentum ist durch Einräumung der zu den anderen Miteigentumsanteilen (eingetragen in Blatt 0070, 0071, 0072, 0073, 0074, 0075, 0076, 0077, 0078, 0079, 0080, 0081, 0082, 0083, 0084, 0085, 0086, 0087, 0088, 0089, 0090, 0091, 0092, 0093, 0094, 0095, 0096, 0097, 0098, 0099, 0100, 0101, 0102, 0103, 0105, 0106, 0107, 0108, 0109, 0110, 0111, 0112, 0113, 0114, 0115, 0116, 0117, 0118, 0119, 0120, 0121, 0122, 0123, 0124, 0125, 0126, 0127, 0128, 0129) gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt.
Mit Bezug auf die Bewilligung vom 20. Juni 1967 eingetragen am 16. Oktober 1967.
Der Inhalt des Sondereigentums ist geändert. Mit Bezug auf die Bewilligung vom 31. Januar 1976 eingetragen am 31. Mai 1976.

Angaben zum Auftraggeber

Auftraggeber: Amtsgericht Rheinbach, Schweigelstraße 30, 53359 Rheinbach, Auftrag vom 27.08.2024

Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung: Verkehrswertermittlung für das Amtsgericht Rheinbach zur Verwendung im Rahmen der Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft

Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag: 29.10.2024

Tage der Ortsbesichtigung: 02.10.2024 (Außenbesichtigung und Besichtigung von Teilen des Gemeinschaftseigentums) und 29.10.2024 (Wohnungsbesichtigung)

Teilnehmer am Ortstermin: siehe meine Schreiben an das Amtsgericht Rheinbach vom 02.10.2024 und vom 30.10.2024

Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen: insbesondere

- Auszug aus dem Wohnungsgrundbuch von Rheinbach, Blatt 104, letzte Änderung 09.07.2024, Ausdruck vom 09.07.2024
- Auszug aus der Liegenschaftskarte
- behördliche Auskünfte u.a. zum Bauplanungsrecht,

Bauordnungsrecht, zu Erschließungsbeiträgen, Baulasten, Altlasten, Denkmalschutz

- ergänzende Informationen aus sachthemenrelevanten Internetportalen
- zum Bewertungsstichtag relevante und verfügbare Marktdaten u.a. des örtlichen Gutachterausschusses
- mündliche Auskünfte der Anwesenden in den Ortsterminen

Die textlichen und tabellarischen Ausführungen sowie die Anlagen mit den abgelichteten Fotos ergänzen sich und bilden innerhalb dieses Gutachtens eine Einheit. Auf meine Sachstandsmitteilungen an das Amtsgericht Rheinbach vom 02.10.2024 und vom 30.10.2024 wird hingewiesen.

1.1 Kurzbeschreibung des Bewertungsobjekts

Das Bewertungsobjekt liegt im südwestlichen Stadtteil von Rheinbach. Das Grundstück ist mit drei aneinandergebauten mehrgeschossigen Mehrfamilienwohnhäusern und Garagenhöfen bebaut, die nach WEG in Wohnungs- und Teileigentumen aufgeteilt wurden.

Die Wohnanlage wurde um 1967 in massiver Bauweise errichtet und verfügt über vier Geschosse mit Flachdach. Die Fassaden sind mit einem Wärmedämmverbundsystem versehen und gestrichen. Die isolierverglasten Fenster bestehen überwiegend aus Kunststoff. Das Gebäude wird über eine Gaszentralheizung beheizt (diese befindet sich im Keller von Haus Nr. 2). Die Versorgung mit Warmwasser erfolgt je Wohneinheit separat dezentral. Wärme- und Schallschutz entsprechen der Bauweise und -ausführung und sind als weitgehend mäßig zu bezeichnen. Der bauliche Gesamtzustand ist soweit erkennbar überwiegend durchschnittlich bis baujahresnah mäßig.

Mit dem zu bewertenden Miteigentumsanteil ist das Sondereigentum an der in Haus Nr. 6 im 4. Obergeschoss gelegenen Wohnung verbunden, im Aufteilungsplan mit Nr. 35 bezeichnet. Die Wohnung (Apartment) verfügt über einen Wohn-/Schlafraum, Küche, Diele, Duschbad mit WC und einen überdachten Balkon, rund 57 m² anrechenbare Wohnfläche. Der Zugang erfolgt straßenseitig über einen Laubengang. Die Belichtung und die Besonnung der Wohnräume sind normal. Die Ausstattung der Wohnung ist eher einfach und gepflegt. Es ist ein deutlicher Unterhaltungsstau vorhanden. Der Wohnung ist ein Kellerraum zugeordnet.

Eine Garage oder ein Pkw-Stellplatz sind der Wohnung nicht zugeordnet. Zum Parken muss der öffentliche Verkehrsraum genutzt werden.

Nachfolgend werden die tatsächlichen und rechtlichen Eigenschaften der zu bewertenden Immobilie zusammengestellt, soweit sie mir bis zum Zeitpunkt der Unterschrift bekannt wurden und als wertrelevant eingestuft werden. Zur ausführlicheren Darstellung und hinsichtlich weiterer Eigenschaften wird auf die folgenden Abschnitte verwiesen.

1.2 Grundsätzliches zur Datenerhebung und zur Wertermittlung

Von den Verfahrensbeteiligten wurden keine relevanten Objektunterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt. Die abgefragten Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation sowie zur Grundstücksbeschaffenheit und zu Marktdaten wurden teilweise schriftlich, mündlich oder telefonisch eingeholt bzw. den zugänglichen öffentlichen Online-Portalen entnommen.¹ Während der Ortsbesichtigung wurden der Zustand des Grundstücks und der baulichen Anlagen durch reine Inaugenscheinnahme (zerstörungsfrei ohne Bauteileöffnung) und Befragung der Anwesenden erfasst. Eigene Untersuchungen über den

¹ Ohne abschließende, inhaltliche und rechtliche Prüfung. Die behördlichen Stellen weisen teilweise darauf hin, dass die erteilten Auskünfte den dortigen derzeitigen Kenntnisstand wiedergeben, unverbindlich sind und eine rechtliche Prüfung vorbehalten bleibt. Von meiner Seite aus ist eine abschließende Prüfung nicht möglich. Auskünfte Dritter mache ich mir nicht zu eigen.

Baugrund, die Hoch- und Grundwassersituation und das Bergschadensrisiko, die Standsicherheit der Gebäude, Ursachen von Baumängeln oder Bauschäden, die Bauwerksabdichtung, zu bauphysikalischen Besonderheiten, Belangen des Brandschutzes, Altlasten, eventuell vorhandenen Umweltgiften bzw. entsprechenden sonstigen Einflüssen und Belastungen (z.B. Radon, Schwermetalle etc.) sowie tierischen und pflanzlichen Schädlingen, wurden nicht durchgeführt. Ggf. sind hier vertiefende Untersuchungen durch spezialisierte Sachverständige bzw. Fachingenieure oder Fachinstitute zu empfehlen, wobei Folgen von Extremereignissen generell nicht vorhersehbar sind.

Sofern das Bewertungsobjekt diesbezüglich Besonderheiten aufweist (siehe in den nachfolgenden Beschreibungen), sind die sich daraus ergebenden Auswirkungen im Verkehrswert in dem Maße wertbildend berücksichtigt, wie sie sich nach Kenntnisstand und eigener Marktbeobachtung aller Voraussicht nach auf die Preisfindung eines wirtschaftlich und umsichtig handelnden Marktteilnehmers auswirken würden. So stellen auch Ansätze für besondere objekt-spezifische Grundstücksmerkmale in den Wertermittlungsverfahren keine tatsächlichen Aufwendungen dar. Damit werden lediglich insgesamt die Werteeinflüsse eingegrenzt, die ein wirtschaftlich und umsichtig handelnder durchschnittlicher Marktteilnehmer bei dem Zustand des Bewertungsobjekts wahrscheinlich berücksichtigen wird.

Die vorliegenden Informationen und Unterlagen konnten nur stichpunktartig auf Plausibilität, jedoch nicht abschließend auf Vollständigkeit und Richtigkeit überprüft werden. Eine vollständige Dokumentation der baulichen Historie und Genehmigungslage liegt nicht vor. Entsprechend ist die Informationslage aus gutachterlicher Sicht unvollständig. Mit Unschärfen ist zu rechnen.

Eine lückenlose Recherche z.B. zur baulichen Historie sowie zu den rechtlichen und sonstigen Eigenschaften bzw. der Beschaffenheit des Bewertungsobjekts ist ausdrücklich nicht Gegenstand dieser Wertermittlung. Soweit die Ursachen und Folgen baulicher Besonderheiten sowie rechtlicher Eigenschaften nicht abschließend geklärt werden konnten, müssen sämtliche Bewertungsansätze dazu unter Vorbehalt gestellt werden. Der Verkehrswert musste auch unter besonderen Vorgaben (Maßgaben) ermittelt werden, die nicht abschließend prüfbar waren. Der Sachverständige haftet daher auch nur für die Richtigkeit des im Rahmen der in der Wertermittlung als zutreffend zugrunde gelegten Annahmen und Vorgaben (Maßgaben) ermittelten Verkehrswertes.² Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen grundsätzlich nicht der Haftung. Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im Rahmen der Gutachtenbearbeitung bezogen oder übermittelt werden, sowie daraus ggf. resultierende Folgeschäden ist auf die Höhe des für den Auftragnehmer möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt. Vor konkreten vermögenswirksamen Dispositionen muss daher jedem etwaigen Verwender dieses Gutachtens aus Haftungsgründen die Empfehlung ausgesprochen werden, von der jeweiligen zuständigen Stelle bzw. vom Eigentümer schriftliche Bestätigungen einzuholen und bei Besonderheiten ggf. detaillierte Ursachenerforschungen und Kostenermittlungen durchführen zu lassen. Auftragsgemäß ist der Verkehrswert des bebauten Grundstücks zu ermitteln. Der Verkehrswert ist in § 194 BauGB definiert: „Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem 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 Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“ Im vorliegenden Gutachten wird der Verkehrswert unter den dargestellten Rahmenbedingungen zum angegebenen Stichtag als der wahrscheinlichste (Kauf)Preis für den nächsten Verkaufsfall an einen wirtschaftlich und umsichtig handelnden „Jedermann“ ermittelt. Einzel- und Sonderinteressen bleiben also unberücksichtigt. Es wird vorausgesetzt, dass ein hinreichend großer Verwertungszeitraum vorangegangen ist. Den Besonderheiten des Zwangsversteigerungsverfahrens ist bei der Wertermittlung Rechnung zu tragen (u.a. lastenfreie

² siehe u.a. auch Urteil des OLG Rostock vom 27.06.2008 – 5 U 50/08
und BGH Urteil vom 10.10.2013 – III ZR 345/12

Wertermittlung, mögliche Besonderheiten bei Vermietung), sodass verfahrensbedingt ggf. von den Vorgaben des §194 BauGB abgewichen werden muss (Verfahrenswert zur Fortsetzung des Zwangsversteigerungsverfahrens). Weiter wird der vorgefundene Bestand bewertet, soweit er nach diesseitiger Auffassung und ohne abschließende rechtliche Würdigung hier unabhängig von ggf. schuldrechtlichen Umständen, Vereinbarungen und Sachverhalten üblicherweise als wesentlicher Bestandteil der Immobilie angesehen werden kann. Die diesbezüglich tatsächlichen Eigentums- und Besitzverhältnisse können im Rahmen einer Wertermittlung nicht geprüft werden.

Zum Bewertungsstichtag sind die allgemeinen Marktentwicklungen soweit relevant und bekannt berücksichtigt. Hinsichtlich von ggf. zeitlich befristeten Sondereinflüssen und deren weiteren Entwicklungen muss es dann den Marktteilnehmern überlassen werden, diese Umstände individuell zu berücksichtigen. Da weder der Termin der Zwangsversteigerung noch des Zuschlags bekannt ist, sind die Verhältnisse zum Zeitpunkt des Eigentumsübergangs auch nicht vorhersehbar. Entsprechend können die hier zu Grunde gelegten Sachverhalte und Annahmen von den tatsächlichen Verhältnissen im Zeitpunkt des Zuschlags abweichen. Der ermittelte Verkehrswert ist daher nur zum angegebenen Stichtag unter den in diesem Gutachten unterstellten Annahmen und Vorgaben gültig, die mir bis zum Tag der Unterzeichnung des Gutachtens bekannt wurden. Erst danach mitgeteilte Sachverhalte oder bekannt gewordene Umstände sind unberücksichtigt. Hinsichtlich der weiteren Entwicklungen bis zum Versteigerungstermin muss es dann letztendlich dem jeweiligen Bieter überlassen werden, die genannten Umstände je nach Sach- und Kenntnisstand bei der Abgabe seines Gebotes individuell zu berücksichtigen. Eine intensive Beobachtung des Marktes und im Bedarfsfall eine Überprüfung des Bewertungsergebnisses werden empfohlen.

1.3 Ortsbesichtigung, Fotos

Bei den Ortsbesichtigungen wurden das Grundstück und das Mehrfamilienhaus von außen sowie im Treppenhaus von Haus Nr. 6 besichtigt. Nach Absprache mit der Mieterin war eine Besichtigung der Wohnung möglich. Die Antragsteller waren nicht anwesend und konnten damit auch nicht zur Immobilie befragt werden. Daher ist es wahrscheinlich, dass wertrelevante Eigenschaften unbekannt geblieben sind.

Zur Ermittlung der wertrelevanten Wohnfläche wurde ein zweckentsprechendes Aufmaß durchgeführt. Die Mieterin gestattete die Anfertigung von Innenaufnahmen und stimmte einer Veröffentlichung im Gutachten zur Verwendung ausschließlich im Rahmen dessen Zwecks zu.

1.4 Vermietungssituation, Mietbesonderheiten, öffentliche Förderung

Nach diesseitigem Kenntnisstand liegt keine Förderung mit öffentlichen Mitteln vor.

Die Wohnung ist vermietet und bewohnt. Der Mietvertrag konnte im Ortstermin eingesehen werden. Das Mietverhältnis begann am 01.10.2017 und läuft auf unbestimmte Zeit. Eine Wohnfläche wurde im Mietvertrag nicht festgelegt. Die monatliche Miete wurde in Höhe von xxx,- € zuzüglich xxx,- € Betriebskostenvorauszahlung (insgesamt xxx,- €) vereinbart.

Zum 01.07.2021 wurde die Nettokaltmiete von xxx,- € auf xxx,- € angepasst und im Jahr 2022 die Betriebskostenvorauszahlung auf xxx,- € angehoben (aktuell insgesamt xxx,- €).

Da weder der Termin der Zwangsversteigerung noch des Zuschlags bekannt ist, sind die Verhältnisse zum Zeitpunkt des Eigentumsübergangs nicht vorhersehbar. Im Rahmen der Teilungsversteigerung ist das Mietverhältnis vom Ersterher zu übernehmen, sofern dieses im Zeitpunkt des Zuschlags noch Bestand hat. Bei dieser Wertermittlung wird entsprechend auf einen vermieteten Zustand abgestellt.

Es ist darauf hinzuweisen, dass die vereinbarte Nettokaltmiete unter der als marktüblich anzusehenden Nettokaltmiete liegt. Bei der Wertermittlung wird unterstellt, dass eine Anhebung der Nettokaltmiete im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten vorgenommen wird und durchsetzbar ist. Rein rechnerisch ist zeitlich befristet ggf. mit einer Mindermiete zu rechnen. Diesbezüglich muss es in das Ermessen eines Bietinteressenten gestellt werden, den Umstand der Vermietung bei der Abgabe seines Gebotes individuell zu berücksichtigen.

1.5 Gewerbe, mögliches Zubehör, Fremdzubehör

In der Wohnung wird kein Gewerbe ausgeübt. Bewertbares mögliches Zubehör oder Fremdzubehör sind nach diesseitiger Auffassung nicht vorhanden.³

1.6 WEG Verwaltung

Die WEG-Verwaltung wird von der XXXXX XXXXX XXXXX, XXXXX XXXXX in 53359 Rheinbach durchgeführt. Gemäß vorliegenden Auskünften beträgt der Hausgeldvorschuss für die Einheit Nr. 35 zum Bewertungsstichtag xxx,xx € monatlich. Die Erhaltungsrücklage der Eigentümergemeinschaft betrug rund xxx.xxx,- € mit Stand 31.12.2023.

Auf der Eigentümerversammlung vom 09.12.2022 wurde beschlossen, die Sanierung der Balkone in vier Abschnitten, beginnend in 2023, ausführen zu lassen. Weiter wurde die Erhebung von vier Sonderumlagen pro Jahr, jeweils zu Beginn eines jeden Quartals à xx.xxx,- € zur Aufstockung der Erhaltungsrücklage, beginnend mit dem 01.07.2023 voraussichtlich über vier Jahre beschlossen. Der Anteil der zu bewertenden Eigentumswohnung an der Sonderumlage liegt bei xxx,xx € im Quartal.

Nach diesseitigem Kenntnisstand liegen Rechtsstreitigkeiten mit den Eigentümern der zu bewertenden Eigentumswohnung vor. Außenstände der Eigentümer gegenüber der Eigentümergemeinschaft sind aktuell ebenfalls vorhanden. Diese bleiben bei der Wertermittlung jedoch vollständig unberücksichtigt. Dies gilt auch für bis zum Zuschlag ggf. noch weiter auflaufende Beträge, z.B. aus Sonderumlagen.

Darüber hinaus ist es möglich, dass auch nach dem Tag des Zuschlags noch Sonderumlagen fällig werden, dann zu Lasten des neuen Eigentümers. Da weder der Zeitpunkt des Zuschlags noch der Fälligkeiten von weiteren Forderungen bekannt sind, ist deren Höhe insgesamt nicht vorhersehbar. Da allerdings zumindest das Risiko besteht, wird bei der Wertermittlung in freier Würdigung ein wertmindernder Ansatz vorgenommen. Deutliche Unschärfen sind dabei unvermeidbar. Darüber hinaus muss es letztendlich den jeweiligen Bietenden überlassen werden, diese Umstände ggf. je nach Sach- und Kenntnisstand zum Zeitpunkt der Versteigerung bei der Abgabe des Gebotes zu berücksichtigen.

1.7 Hinweise und Besonderheiten

Zustand der Immobilie, Wertansätze für Besonderheiten

Die vorstehende Auflistung und Ausführungen sind nicht abschließend. Die Immobilie weist bauliche Besonderheiten auf, die für einen potenziellen Erwerber (Verkehrswert = Jedermann) Risiken zur Folge haben und deutlichen Investitionsbedarf nach sich ziehen werden, ohne dass dieser am Stichtag abschließend beurteilbar ist. Somit stehen sämtliche Ansätze dazu unter Vorbehalt. Auf die Ausführungen im Gutachtentext wird verwiesen.

³ Die Einbauküche wird weder als wesentlicher Bestandteil noch als mögliches Zubehör betrachtet (Rechtsfrage) und ist auch im ermittelten Verkehrswert nicht enthalten.

2 Grundstücksbeschreibung

2.1 Lage und Infrastruktur

Lagepläne siehe in Anlage 1-3.

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Nordrhein-Westfalen		
Kreis:	Rhein-Sieg-Kreis		
Ort und Einwohnerzahl:	Stadt Rheinbach	ca.	27.600 Einwohner
	Rheinbach Kernstadt	ca.	16.100 Einwohner
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	nach Meckenheim	ca.	8 km
	nach Euskirchen	ca.	13 km
	nach Bonn	ca.	20 km
	nach Köln	ca.	40 km
	zur Landeshauptstadt Düsseldorf	ca.	80 km
nächster Anschluss an einen Flughafen:	Flughafen Köln/Bonn	ca.	40 km
nächster Anschluss an eine Bundesautobahn:	A 61 von Ludwigshafen nach Venlo Anschluss Rheinbach in	ca.	4,5 km
nächster Anschluss an eine Bundesstraße:	B 266 in	ca.	2,5 km

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Randlage in einem älteren Wohngebiet, Entfernungen zu einer Durchgangsstraße	ca.	550 m
	zur nächsten Bushaltestelle	ca.	100 m
	zu einem Bahnhof (Rheinbach)	ca.	1,5 km
Verkehrslage:	normal		
Wohn- und Geschäftslage:	weitgehend mittlere Wohnlage im Stadtteil, als Geschäftslage kaum geeignet		
Ausblick:	kein wertrelevanter vorhanden		
typische Bebauung und Nutzungen in der Straße und der näheren Umgebung:	überwiegend wohnbauliche Nutzungen, Ein- und Mehrfamili- enhäuser, Schulkomplex mit Sporthalle und Stadttheater Rheinbach gegenüber		

2.1.3 Infrastruktur

Infrastrukturelle Einrichtungen wie Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, ärztliche und zahnärztliche Versorgung, Apotheken, Tankstellen und Banken sind in ausreichendem Angebot in Rheinbach vorhanden und überwiegend fußläufig erreichbar. Die nächsten Krankenhäuser befinden sich in Euskirchen und Bonn.

2.2 Grundstückseigenschaften

2.2.1 Grundstücksbeschaffenheit

Topografie:	weitgehend ebenes Gelände
Zuschnitt:	Breite ca. 97 m, Tiefe ca. 48 m
Grundstücksform:	regelmäßig
Höhenlage zur Straße:	weitgehend normal
Grundstückslage:	Eckgrundstück, Ausrichtung von Nordosten nach Südwesten

2.2.2 Überbau, nachbarschaftliche Gemeinsamkeiten

Grenzbebauung:	gemäß Flurkarte nicht vorhanden
Überbau auf andere Grundstücke:	Ein Überbau wurde nicht mitgeteilt oder erkennbar. Daher wird hier ohne weitere Prüfung unterstellt, dass kein Überbau vorliegt.
Grundstückseinfriedung:	zum Bewertungsgrundstück gehörend

2.2.3 Baugrund, Hoch-, Grund- und Schichtenwasser

Eigene Baugrunduntersuchungen sowie Feuchtigkeitsmessungen wurden im Rahmen dieses Gutachtens nicht durchgeführt. Bei dieser Wertermittlung wird ein gewachsener, normal tragfähiger Baugrund ohne dauerhaft gesundheitsschädliche Kontaminierungen (siehe dazu auch in Abschnitt 2.2.5) und dauerhafte Beeinflussung durch Hoch-, Grund- oder Schichtenwasser unterstellt.

Eine parzellenscharfe Beurteilung der Beschaffenheit des Baugrunds, des Bergschadensrisikos bzw. der Gefährdung durch Hoch-, Grund- oder Schichtenwasser ist im Rahmen dieses Gutachtens nicht möglich. Ein mögliches Risiko ist daher nur insoweit pauschal berücksichtigt, wie dieses insbesondere lageüblich im Bodenrichtwert und den Daten der Bewertungsmodelle enthalten ist. Die Besonderheiten des Einzelfalls werden frei gewürdigt.

Ob das Bewertungsobjekt durch Überflutungen o.ä. nach den Starkregen- bzw. Hochwasserereignissen im Juli 2021 betroffen war, wurde nicht bekannt.

2.2.4 Erschließung

Anschluss an den öffentlichen Verkehrsraum:	Das Bewertungsgrundstück grenzt mehrseitig unmittelbar an den öffentlichen Verkehrsraum (Berliner Straße, Dresdener Straße und Lortzingstraße) als Wohnstraßen.
Verkehrsbelastung:	mäßiger bis durchschnittlich
Straßenausbau:	Straßen ausgebaut und asphaltiert, beidseitig Gehwege, Parkstreifen, Straßenbeleuchtung
Anschlüsse an Ver- und Entsorgungsleitungen:	Ein Anschluss an die öffentliche Ver- und Entsorgung (Frischwasser, Regen-/Abwasserkanal) sowie die Versorgung mit Strom, Gas und Telefon sind vorhanden.

2.2.5 Immissionen, Umwelteinflüsse, Altlasten

Immissionen/Umwelteinflüsse (ohne abschließende Prüfung):	Bei der Ortsbesichtigung waren keine dauerhaften Immissionen oder sonstige Umwelteinflüsse in signifikantem Umfang wahrnehmbar. Auf die o.g. Lagemerkmale wird hingewiesen.
---	---

Altlasten: Nach Auskunft des Rhein-Sieg-Kreises ist das angefragte Objekt nicht im Altlasten- und Hinweisflächenkataster erfasst. Bisher liegen dort auch keine Hinweise auf sonstige schädliche Bodenveränderungen vor.

Auftragungsgemäß wurden keine Bodenuntersuchungen durchgeführt oder weitere Untersuchungen angestellt. Bei dieser Wertermittlung werden ungestörte, kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse (Altlastenfreiheit) unterstellt.

2.3 Öffentliches Baurecht

2.3.1 Bauplanungsrecht, Bodenordnung, Überschwemmungsgebiet

Darstellung im Flächennutzungsplan: Wohnbaufläche

Bebauungsplan: Nach Auskunft der Stadt Rheinbach liegt das Bewertungsgrundstück im Bereich des Bebauungsplans Rheinbach Nr. 3 - Süd-West V. Änderung (rechtskräftig seit Bekanntmachung vom 01.11.1977) mit folgenden Festsetzungen:
Art der baulichen Nutzung: WR (reines Wohngebiet)
Maße der baulichen Nutzung:
Grundflächenzahl GRZ: 0,3
Geschossflächenzahl GFZ: 0,8
Zahl der Vollgeschosse 4 max.
Bauweise: geschlossen
sonstiges: u.a. überbaubare Grundstücksfläche, Flachdach, textliche Festsetzungen. Es wird unterstellt, dass der Bebauungsplan rechtsverbindlich wirksam ist. Bezüglich näheren Erläuterungen und weiteren möglicherweise den Verkehrswert beeinflussenden Festsetzungen wird auf den rechtsgültigen Bebauungsplan verwiesen, der bei der Stadt Rheinbach oder deren Internetportal eingesehen werden kann.

festgesetztes Überschwemmungsgebiet: Gemäß Internetportal www.elwasweb.nrw.de (elektronisches wasserwirtschaftliches Verbundsystem für die Wasserwirtschaftsverwaltung in NRW) liegt das Bewertungsobjekt nicht in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet.

Bodenordnung: Das Bewertungsgrundstück ist gemäß Grundbuchauszug in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

sonstige Satzungen, Verfügungs- und Veränderungssperre: nach diesseitigem Kenntnisstand nicht vorhanden

Beurteilung und Verfahrensweise bei der Wertermittlung:
Das Grundstück ist weitgehend lageüblich bebaut und vergleichsweise gut ausgenutzt. Nennenswerte Erweiterungspotenziale bestehen im Bestand vermutlich nicht. Die Lage kann dem allgemeinen Wohngebiet zugeordnet werden.

2.3.2 Baulasten, Denkmalschutz

Eintragungen im

Baulastenverzeichnis:

Nach Auskunft der Stadt Rheinbach enthält das Baulastenverzeichnis keine Eintragungen zu Lasten des Bewertungsgrundstücks. Hinsichtlich begünstigender Baulasten liegen keine Informationen vor. Es wird unterstellt, dass keine begünstigenden Baulasten vorhanden sind.

Denkmalschutz:

Nach Auskunft der Stadt Rheinbach besteht kein Denkmalschutz. Eine Denkmalschutzbereichssatzung besteht ebenfalls nicht.

2.3.3 Bauordnungsrecht

Die Bauakte wurde nicht eingesehen. Es wird auf die Teilungserklärung und deren Anlagen zurückgegriffen. Bauauflagen, baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen wurden zwar nicht bekannt. Die baurechtliche Legalität und die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorliegenden Bauzeichnungen, einer Baugenehmigung, dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung konnte im Rahmen dieser Wertermittlung jedoch nicht abschließend überprüft werden. Bei dieser Wertermittlung wird daher ohne weitere Prüfung und damit unter Vorbehalt unterstellt, dass für die vorhandenen wertbestimmenden baulichen Anlagen zumindest die materielle Legalität gegeben ist.⁴ Nach üblicher Verkehrsanschauung wird der Verkehrswert somit auf der Grundlage des realisierten Vorhabens ermittelt. Er enthält keinen über die allgemeinen Ansätze hinausgehenden Wertansatz für möglicherweise aus der Genehmigungslage resultierende Aufwendungen oder Risiken.⁵

Allein schon aus Haftungsgründen ist zu empfehlen, den aktuellen Stand sowie offene Sachverhalte vor einer vermögenswirksamen Disposition über einen Fachingenieur / Architekten prüfen und mit der Baugenehmigungsbehörde klären zu lassen. Sofern sich diese anders als angenommen darstellen sollten, ist die Auswirkung auf den ermittelten Verkehrswert zu prüfen und dieser ggf. entsprechend anzupassen. In Bezug auf die vorgenannten Umstände muss es dann letztendlich dem jeweiligen Bieter überlassen werden, diese ggf. je nach Sachstand zum Zeitpunkt der Versteigerung bei der Abgabe seines Gebotes individuell zu berücksichtigen.

2.4 Entwicklungs- und Erschließungszustand, Beiträge und Abgaben

Entwicklungszustand

(Grundstücksqualität) gemäß

§ 3 ImmoWertV:⁶

baureifes Land

Erschließungszustand:

voll erschlossen

beitragsrechtlicher Zustand:

Nach Auskunft der Stadt Rheinbach ist das Bewertungsgrundstück bezüglich der Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG für das Land NRW als

⁴ Die Baugenehmigungsbehörden erteilen hierzu im Rahmen einer Wertermittlung grundsätzlich keine schriftlichen und rechtsverbindlichen Auskünfte. Die behördlichen Bauakten erheben generell auch keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

⁵ Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass damit nicht für sämtliche ggf. vorhandene Abweichungen gleichzeitig auch die nachträgliche Genehmigungsfähigkeit oder Genehmigungsfreiheit unterstellt werden (gesondert zu prüfen). Auskünfte diesbezüglich sowie u.a. auch über zulässige Nutzungen und Nutzungsänderungsmöglichkeiten können letztendlich nur von der zuständigen Fachbehörde nach Einzelfallprüfung erteilt werden. Eine lückenlose Recherche der baulichen Historie mit Überprüfung und abschließender Würdigung kann im Rahmen einer Wertermittlung nicht vorgenommen werden. Die Nachweispflicht (Beweislast) liegt grundsätzlich beim Grundstückseigentümer. Auf Unsicherheiten und Risiken kann daher nur hingewiesen werden. Eine Prüfung und Klärung ist vor vermögenswirksamer Disposition zu empfehlen. Ggf. können zusätzliche Kosten anfallen, die hier nicht berücksichtigt sind.

⁶ in der aktuellen Fassung vom 14.07.2021 BGBl. I (Nr. 44) S. 2805

beitragsfrei einzustufen. Derzeit sind auch keine sonstigen Maßnahmen geplant oder bekannt, die eine entsprechende Abgaben- und Beitragspflicht in absehbarer Zeit erwarten lassen. Zukünftige Beiträge oder Gebührenerhebungen z.B. für Ausbaubeiträge nach KAG sind jedoch nicht ausgeschlossen.

2.5 Privatrechtliche Gegebenheiten, Grundbuch, Teilungserklärung und Gemeinschaftsordnung

2.5.1 Privatrechtliche Gegebenheiten und Grundbuch

grundbuchlich gesicherte
Rechte und Belastungen:

In Abteilung II des vorliegenden Wohnungsgrundbuchauszugs bestehen folgende verfahrensbedingt nicht berücksichtigte Eintragungen (zum Wortlaut siehe Grundbuch):

lfd. Nr. 2: Pfändung des Anteils eines Miteigentümers. Bezug: Pfändungs- und Überweisungsbeschluss Amtsgericht Rheinbach vom 14.08.2023 (12 M 723/23). Eingetragen am 07.11.2023.

lfd. Nr. 3: Pfändung des Anteils eines Miteigentümers. Bezug: Pfändungs- und Überweisungsbeschluss Amtsgericht Rheinbach, Az. 12 M 254/24. Eingetragen am 06.05.2024.

lfd. Nr. 4: Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (AG Rheinbach, 11 K 7/24). Eingetragen am 09.07.2024.

Schuldverhältnisse, die ggf. im Grundbuch in Abteilung III verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.

nicht eingetragene Lasten
und Rechte:

Sonstige nicht eingetragene Lasten, an einen Käufer weiterzugebende schuldrechtliche Vereinbarungen oder (z.B. begünstigende) Rechte wurden nicht mitgeteilt. Auftragsgemäß wurden diesbezüglich auch keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt. Daher wird hier ungeprüft unterstellt, dass diese in wertbeeinflussender Art nicht vorhanden sind.

2.5.2 Teilungserklärung und Gemeinschaftsordnung

Teilungserklärung und
Gemeinschaftsordnung:

Die Teilungserklärung aus dem Jahr 1967 und die Änderung aus dem Jahr 1976 (zu den Garagen) enthalten rudimentäre Vereinbarungen (UR.Nr. 421 für 1967, Notar Dr. jur. XXXX XXXX, Dortmund sowie UR.Nr. 255 für 1976, Notar Dr. jur. XXXX XXXX, Rheinbach). Inhaltlich wird darauf verwiesen. Die Abgeschlossenheit der Wohnungen wurde bescheinigt. Sondernutzungsrechte wurden nicht bekannt.

Konkrete Inhalte einer Gemeinschaftsordnung wurden nach diesseitiger Auffassung nicht vereinbart. Insofern wird davon ausgegangen, dass die gesetzlichen Regelungen greifen (Rechtsfrage, daher unter Vorbehalt). Auf die Beschlussammlung der WEG-Verwaltung ist konkretisierend zu

verweisen. Danach wurde u.a. beschlossen, dass jeder Wohnungseigentümer zukünftig die Kosten aller Maßnahmen zur Erhaltung / Instandsetzung der zu seiner Sondereigentums-einheit zählenden Fenster / Balkon-/Wohnungseingangstüren, einschließlich des Austausches selbst trägt (unter Bedingungen). Weiter wurden im Rahmen einer Grundsatzbeschlussfassung die Rechte und Pflichten des Verwalters im Innenverhältnis geregelt.

Informationen über sonstige wertrelevante Änderungen der Teilungserklärung wurden nicht bekannt. Dabei wird darauf hingewiesen, dass mir möglicherweise nicht alle wertrelevanten Beschlussfassungen der Eigentümerversammlung vorliegen, die als Gemeinschaftsordnung gelten können, diese ergänzen bzw. ändern. Daher wird empfohlen, diesbezüglich bei der WEG-Verwaltung nachzufragen.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen

Nachfolgend wird der maßgebliche Ist-Zustand der Gebäude (Gemeinschaftseigentum = GE, Sondereigentum = SE) und Außenanlagen insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig und auf der Grundlage der vorliegenden Informationen möglich ist. Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind im Wesentlichen die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die unvollständig vorliegenden Objektunterlagen und Informationen. Der ursprüngliche Bauherr konnte nicht befragt werden.. Die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen sowie Ausstattungen werden dann dargestellt, soweit diese bekannt wurden oder augenscheinlich ersichtlich sind. Auf Besonderheiten wird sofern erforderlich hingewiesen. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Annahmen üblicher Ausführungen im jeweiligen Baujahr. Teilweise können daher Abweichungen auftreten, die ggf. auch wertbeeinflussend sein können. Die energetischen Eigenschaften sind daher auch nur soweit erfasst, wie diese mitgeteilt wurden oder augenscheinlich erkennbar waren. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und technischer Anlagen sowie Installationen wurde nicht geprüft. Bei dieser Wertermittlung wird ihre Funktionsfähigkeit unterstellt.

Diese Wertermittlung stellt insgesamt kein Bausubstanzgutachten dar. Bauliche Besonderheiten und Bauschäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren (ohne Bauteileöffnung, Prüfung ist nicht Gegenstand der Beauftragung). Ein Anspruch auf Vollständigkeit der Erfassung aller Mängel und Schäden kann daraus nicht abgeleitet werden. Soweit bauliche Besonderheiten und oder Bauschäden benannt werden, sind diese Angaben unverbindlich. Es ist zu empfehlen, ggf. eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung durch einen entsprechenden Sachverständigen anstellen zu lassen. Die Auswirkungen der ggf. vorhandenen baulichen Besonderheiten oder Bauschäden auf den Verkehrswert sind in diesem Gutachten nur pauschal berücksichtigt. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien bzw. sonstigen Einflüssen und Belastungen wurden auftragsgemäß nicht durchgeführt. Diesbezüglich wird Mängelfreiheit ungeprüft vorausgesetzt. Auf die für das Baujahr und die Zeitpunkte von Modernisierungen üblichen besonderen Eigenschaften der verwendeten Baumaterialien sowie ggf. la-gebedingte Einflüsse wird dabei ausdrücklich hingewiesen.

3.1 Mehrfamilienhaus, in dem das zu bewertende Wohnungseigentum liegt

Nutzung:	Der Wohnkomplex verfügt über insgesamt 40 Wohnungen und 20 Garagen. Die zu bewertende Eigentumswohnung Nr. 35 liegt im Haus Berliner Straße 6 im 4. OG. Die Häuser Nr. 2 und 4 sind im Prinzip vergleichbar und wurden nicht be- sichtigt.
Gebäudestellung:	Wohnhauskomplex insgesamt freistehend
Geschosszahl:	4
Geschosse:	tiefer liegendes Erdgeschoss (Zugang und Keller), Wohnen im 1. bis 4. Obergeschoss
Ausbau:	voll unterkellert
Baujahr:	soweit bekannt um 1967
<i>Gebäudekonstruktion</i>	
Konstruktionsart:	Massivbau
Gründung:	nicht bekannt, vermutlich Streifenfundamente aus Beton und/oder Bodenplatte
Kellerwände:	soweit ersichtlich Kalksandstein und Beton
Außenwände:	nicht bekannt, vermutlich Hohlblockstein und Kalksandstein
Innenwände:	nicht bekannt, vermutlich Bimsstein
Geschossdecken:	Beton
Fenster im GE:	im Treppenhaus einfach verglaste Stahlrahmenfenster

Hauseingang Nr. 6:	tiefer gelegen mit Eingangstür aus Leichtmetall mit isolierverglastem Lichtausschnitt, Seitenteil mit Isolierverglasung, Klingel- und Briefkastenanlage
Besondere Bauteile:	Eingangstreppe und -rampe zu den Hauseingängen im Untergeschoss, Balkone/Loggien, Laubengänge
<i>Außenansicht</i>	
Fassaden:	Wärmedämmverbundsystem mit Anstrich, Sockel verputzt
Zustand:	durchschnittlich bis mäßiger
<i>Treppenhaus</i>	
Geschosstreppen:	Wände mit Kunstharzputz oder Mauerstein (gestrichen), Böden mit Kunststeinfliesen
Zustand des Treppenhauses:	massive Treppen in U-Form mit Zwischenpodest, Stufenbelag aus Kunststein, einfache Metallgeländer mit Handlauf aus Holz
	mäßiger
<i>Dach</i>	
Dachkonstruktion:	Betondach
Dachform:	Flachdach
Dacheindeckung:	nicht bekannt, vermutlich bituminös
Wärmedämmung:	nicht bekannt
Dachentwässerung:	Dachrinnen und Regenfallrohre
Zustand des Daches:	nicht besichtigt, nach Auskunft der WEG-Verwaltung wurde das Dach soweit erforderlich regelmäßig repariert und ertüchtigt, Schadensfreiheit wird somit ungeprüft unterstellt
<i>Keller</i>	
Böden:	nur eingeschränkt besichtigt, hauptsächlich Kellerräume zu den Wohnungseigentumen und Fahrradkeller
Wände und Decken:	mit Estrich
Türen:	gestrichen, Kellerdecke ungedämmt
Zustand:	einfache Kellertüren aus Holz
	durchschnittlich
<i>Technische Einrichtungen / Haustechnik im Gemeinschaftseigentum</i>	
Beheizung:	im Keller von Haus Nr. 2 für alle Wohnungen: Gaszentralheizung von Viessmann, Typ Paromat-Triplex, Baujahr 1997 (wirtschaftlich überaltert), Brenner von Weishaupt aus dem Jahr 2008 (nach Umstellung von Öl auf Gas) mit Wasserspeicher von reflex, GG 600-340 ST, Baujahr 1995, Fassungsvermögen ca. 600 Liter (wirtschaftlich überaltert)
Brennstofflagerung:	soweit bekannt keine
Warmwasserversorgung:	dezentral mittels Elektro-Durchlauferhitzer je Wohneinheit separat (Sondereigentum)
Kamine:	vermutlich gemauert
Elektroinstallation:	einfachere ältere Ausstattungen
Wasser- und Abwasserinstallationen: ⁷	baujahresübliche Ausführungen
Lüftungstechnik:	Fensterlüftung
Anmerkung:	Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass von mir keine Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (Heizung, Wasserver- und -entsorgung, Elektro, Hausanschlüsse, etc.) vorgenommen wurden. Deren Funktionsfähigkeit wird ungeprüft unterstellt. Die Qualität und Ausführung sind nicht beurteilbar (insgesamt gesondert zu prüfen).

⁷ Die Dichtheit der unterirdischen Abwasseranlagen bzw. deren Funktionsfähigkeit werden ungeprüft vorausgesetzt.

Technische Gemeinschaftseinrichtungen: u.a. Klingel- und Türöffnungs-/Sprechanlage, Telefonanschluss

Gemeinschaftsräume, besondere Einrichtungen im Gemeinschaftseigentum: gemäß Aufteilungsplan Kellerräume zu den Wohnungseigentumen, Wasch- und Fahrradkeller, Heizungsraum

Unterhaltungsmaßnahmen / Modernisierungen am Gemeinschaftseigentum

Bezüglich wesentlicher Unterhaltungsmaßnahmen bzw. Modernisierungen in den letzten 20 Jahren erteilte die WEG-Verwaltung folgende Auskünfte:

- zahlreiche Fenster und Eingangstüren wurden durch die Sondereigentümer selbst erneuert (in Kunststoff/weiß).
- Balkone und Laubengänge waren schon immer Sanierungsanlass. Ursache hierfür war die spezielle südländische Baukonstruktion mit nach innen gerichteter Entwässerung. Die bisherigen Reparaturen mündeten in die großen Sanierungen, die derzeit durchgeführt werden. Mit Abschluss der Balkonarbeiten im Jahr 2024 sind dann ca. 50 % der Balkone und 75 % der frontseitigen Laubengänge saniert. Weitere Maßnahmen werden folgen müssen.
- Die Hausdachfläche wurde in der gesamten Zeit repariert und ertüchtigt, soweit dies zulässig war. Durch den Dachdecker erfolgt eine jährliche Begehung, mit den erforderlichen Reparaturen.
- Die Heizungsanlage wurde in 2008 von Öl auf Gas umgestellt. Ein neuer Brenner wurde hierzu eingebaut.
- Weitere Maßnahmen wurden bisher nicht durchgeführt.

Nach Auskunft im Ortstermin wurden an der Wohnung Nr. 35 wie folgt Unterhaltungsmaßnahmen bzw. Modernisierungen am Gemeinschaftseigentum vorgenommen:

- Um das Jahr 2010 wurden die Fenster zum Laubengang erneuert (in Kunststoff/weiß). Die Fensteranlage zum Balkon wurde vor 1990 erneuert.
- Um 2018/19 wurde im Laubengang die Drainagerinne vor dem Wohnungseingang und der Bodenbelag erneuert.

Beurteilung von Gebäudezustand und Erweiterungsmöglichkeiten

Grundrissgestaltung: individuell
Barrierefreiheit: nicht barrierefrei
Belichtung / Besonnung: weitgehend normal

Bau- und Unterhaltungszustand, Mängel und Schäden am Gemeinschaftseigentum⁸: Der Bau- und Unterhaltungszustand ist soweit augenscheinlich erkennbar und bekannt für das Baujahr überwiegend durchschnittlich bis teilweise mäßig. Es besteht ein deutlicher Unterhaltungsstau u.a. an den Fassaden, teilweise an Fenstern und den Hauseingangsanlagen, den Balkonen/Loggien und Laubengängen (werden saniert), der Dacheindeckung (vermutlich auch der Wärmedämmung), der Haustechnik (Leitungen, Absicherungen) sowie im Treppenhaus mit deutlichem Bedarf zur Investition. Neben üblichen Gebrauchsspuren sind teilweise bauliche Besonderheiten, Schäden,

⁸ ohne rechtliche Würdigung, siehe auch in der Raumlite

Beschädigungen bzw. Mängel erkennbar (siehe auch im Text, in der Raumliste und auf den Fotos in der Anlage). Die Balkone werden bereits saniert, Schäden an Fallleitungen sind in der Vergangenheit bereits aufgetreten.

Aufgrund des Alters der baulichen Anlagen sind z.B. asbesthaltige oder schadstoffbelastete Baumaterialien möglich. Bei einer Modernisierung bzw. Sanierung ist daher mit einem erhöhten Aufwand und Kosten zu rechnen.

Weitere substanzielle bauliche Besonderheiten, (Folge-)Schäden, Beschädigungen oder Mängel waren augenscheinlich nicht erkennbar und wurden auch nicht mitgeteilt. Somit wird unterstellt, dass keine weiteren und substanziellen Schäden oder Mängel vorhanden sind, die signifikante Kosten zur Folge haben können oder einer Folgenutzung aus technischen und wirtschaftlichen Gesichtspunkten entgegenstehen. Dabei wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass hier nur diejenigen Schäden und Mängel aufgeführt sind, die zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung augenscheinlich erkennbar waren und als wertrelevant eingestuft werden. Verdeckte Schäden oder Mängel (z.B. hinter Wand- und Deckenverkleidungen oder im Dachbereich) oder in nicht besichtigten Bereichen sind daher ggf. nicht erfasst. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht vorgenommen. Diese Wertermittlung stellt insgesamt kein Bausubstanzgutachten dar. Auf verbleibende Risiken wird hingewiesen, eine Überprüfung empfohlen.

energetische Beurteilung:⁹

Ein Energieausweis gemäß Gebäudeenergiegesetz (GEG (ehemals Energieeinsparverordnung – EnEV) wurde erstellt. Dieser weist einen nutzerabhängigen Endenergieverbrauch von 130,9 kWh/(m²a) für den Energieträger Gas ohne Warmwasser aus (Einordnung Vergleichsskala E).¹⁰

Erweiterungsmöglichkeiten:

Erweiterungsmöglichkeiten sind im Bestand soweit ersichtlich und bekannt unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten nicht gegeben.

Wohn-/Nutzeinheiten

Wohn-/Nutzeinheiten:

Der Wohnkomplex Nr. 2-6 verfügt über 40 Wohnungen mit Kellerräumen und 20 Garagen. Die Abgeschlossenheit der Wohnungen ist gegeben.

⁹ Eine detaillierte Beurteilung der energetischen Gesamtqualität von Gebäude und Anlagentechnik sowie ggf. wirtschaftlicher Optimierungsmöglichkeiten kann nur im Rahmen einer energetischen Begutachtung oder umfangreichen Energieberatung durch einen qualifizierten Fachplaner erfolgen und ist im Rahmen einer Wertermittlung daher nicht möglich. Auf die Anforderungen und ggf. mögliche Nachrüstverpflichtungen gemäß GEG wird hingewiesen. Mit zukünftig erhöhten Anforderungen bei einzelnen Maßnahmen sowie Steigerungen bei Energiepreisen ist nach derzeitigem Stand zu rechnen (unverbindliche Prognose).

¹⁰ Daten rein nachrichtlich und ohne weitere Prüfung übernommen. Der Energieausweis wurde am 26.02.2024 ausgestellt und ist bis zum 25.02.2034 gültig. Die Werte beziehen sich auf das ganze Gebäude und Erdgas LL als wesentlichen Energieträger für Heizung. Um Anhaltspunkte für übliche Verbrauchskosten zu erhalten, müssen die Preise für den genannten Energieträger berücksichtigt werden. Eine nutzerunabhängige Ermittlung des Endenergiebedarfs, eine eingehende Energieberatung oder ein Gutachten mit Analyse zum energetischen Gebäudezustand durch einen qualifizierten Energieberater ist zu empfehlen.

3.2 Eigentumswohnung Nr. 35

Beschreibung der Lage und der vorwiegenden Ausstattung¹¹

Lage im Gebäude:	Haus Nr. 6, 4. Obergeschoss
Fußböden:	Estrich, Laminat, PVC (auch in Küche und Bad/WC)
Wandflächen:	verputzt, Raufaser und Anstrich
Bad/WC:	mintfarbene Fliesen (Standard aus dem Baujahr) bis zu einer Höhe von ca. 1,45 m, im Duschbereich bis ca. 1,75 m
Küche:	Installationswand (von der Mieterin eingebaut)
Deckenflächen:	weiß gestrichen
Wohnungstür (GE):	Hauseingangstür aus Leichtmetall mit strukturierter Isolierverglasung, Seitenteil baugleich
Innentüren:	einfache furnierte Holztür zum Bad/WC gestrichen, einfache Beschläge, Stahlzargen, Oberlichter, eine Holzrahmenkonstruktion mit einfacher Verglasung zum Wohnbereich
Fenster (GE):	Fenstertür zum Balkon und Fenster aus Kunststoff mit Isolierverglasung
Rollläden/Verschattungen (GE):	nicht vorhanden
Fensterbänke innen:	nicht vorhanden
Sanitäre Installationen:	einfache Ausstattung und Qualität, weiße Sanitärobjekte
Bad/WC:	Duschtasse mit Vorhang, ein Waschbecken, Stand-WC mit Kunststoffspülkasten
Beheizung der Räume:	Stahl- und Stahlrippenheizkörper mit älteren Thermostatventilen und Wärmemengenzählern
Sonstiges:	Rauchwarnmelder vorhanden
Warmwasserversorgung:	dezentral mittels Elektro-Durchlauferhitzer
Küchenausstattung:	Einbauküche vorhanden, jedoch nicht in der Wertermittlung enthalten (Mietereigentum)
Besondere Einrichtungen:	nicht vorhanden
Anmerkung:	Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass von mir keine Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (Heizung, Wasserver- und -entsorgung, Elektro, Hausanschlüsse, etc.) vorgenommen wurden. Deren Funktionsfähigkeit wird ungeprüft unterstellt. Die Leitungen sind vermutlich überaltert.
Ausstattung:	überwiegend einfache Ausstattung in gepflegtem Zustand

Unterhaltungsmaßnahmen / Modernisierungen im Sondereigentum

Soweit bekannt ist, wurden in den letzten 20 Jahren keine wesentlichen Unterhaltungsmaßnahmen oder Modernisierungen vorgenommen.

Zustand der Wohnung

Grundrissgestaltung:	für ein Apartment zweckmäßig
Barrierefreiheit:	nicht barrierefrei
Belichtung/Besonnung:	normal
Bau- und Unterhaltungszustand, Besonderheiten, Beschädigungen:	Der Bau- und Unterhaltungszustand in der Wohnung ist soweit augenscheinlich erkennbar und bekannt überwiegend durchschnittlich bis mäßiger und gepflegt. Ein

¹¹ Ergänzend wird auf die Raumliste verwiesen.

Unterhaltungsstau besteht im Bereich des Innenausbaus und der Innenausstattung (teilweise an Boden-, Decken- und Wandbelägen, im Sanitärbereich, an der Haustechnik und den Heizkörpern). Ein Höhenversatz vom Balkon zum Wohnraum ist nicht vorhanden (keine Drainagerinne), bisher ohne erkennbare Folgen für die Bausubstanz.

Substanzielle bauliche Besonderheiten, (Folge-)Schäden, Beschädigungen oder Mängel waren augenscheinlich nicht erkennbar und wurden auch nicht mitgeteilt. Stellenweise sind leichte Rissbildungen erkennbar. Aufgrund des Alters sind z.B. asbesthaltige oder schadstoffbelastete Baumaterialien möglich. Bei einer Modernisierung bzw. Sanierung ist daher mit einem erhöhten Aufwand und Kosten zu rechnen.

Sonstiges:

Mangels Verschattungsmöglichkeit besteht schlechter sommerlicher Wärmeschutz.

Abstellraum:

nur im Keller vorhanden

Nutzbarkeit:

Die Wohnung ist im derzeitigen Zustand bewohnbar und vermietbar. Für eine nachhaltige Folgenutzung im Bestand sind dann mittelfristig deutliche Investitionen zu kalkulieren, die die im Rahmen dieser Wertermittlung modellkonform angesetzten Mindestinvestitionen erheblich übersteigen werden. Eine gesonderte Planung und Einholung von Angeboten werden empfohlen.

Raumliste

lfd. Nr.	Bezeichnung	Bemerkungen	anrechenbare Wohnfläche ca. in m ²
1	WET Nr. 35	Zugang über einen Laubengang (Gemeinschaftseigentum) mit Orientierung nach Osten, lichte Raumhöhe in der Wohnung ca. 2,55 m, kein Abstellraum in der Wohnung vorhanden, ein Mieterkeller	
1.1	Diele	mit Einbauschränk (mitvermietet, ohne Zeitwert)	11,5
1.2	Küche		5,3
1.3	Duschbad/WC	Kölner Lüftung, Durchlauferhitzer, stellenweise feuchtigkeitsbedingte Einflüsse möglich, stellenweise Rissbildungen	3,6
1.4	Wohn-/Schlafraum	Zugang zum Balkon	33,9
1.5	Balkon	Orientierung nach Westen, wird derzeit saniert, Überdachung als Stahlrahmenkonstruktion mit Eindeckung aus Drahtglas (stellenweise gerissen), keine Verschattungen	2,4
1.6	Kellerraum	mit Holzlattentür, Boden mit Estrich, Wände und Decke gestrichen, Nutzfläche ca. 6 m ²	
Summe der anrechenbaren Wohnfläche in der ETW Nr. 35: ¹²			= 56,7 m²
			rd. 57 m²

¹² ohne baurechtliche bzw. mietrechtliche Beurteilung

3.3 Garagen/Stellplätze, Außenanlagen

Garagen / Stellplätze

Auf dem Grundstück hinter dem Wohngebäudekomplex befinden sich zwei Garagenhöfe mit Reihengaragen. Der Eigentumswohnung Nr. 35 ist weder eine Garage noch ein Pkw-Stellplatz zugeordnet. Zum Parken muss der öffentliche Verkehrsraum genutzt werden.

Außenanlagen

Soweit erkennbar handelt es sich um eine weitgehend gepflegte Anlage. Zu den Außenanlagen zählen hier die Versorgungs- und Entwässerungsanlagen (Kanalanschluss) vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Rasenflächen, Pflanzungen, höhere Bäume, Einfriedungen (Metallzaun und Hecken) sowie befestigte Flächen aus Betonpflaster.

4 Berechnungen zur Verkehrswertermittlung

4.1 Vorbemerkungen zur Wertermittlung

Nachfolgend werden Berechnungen zur Wertermittlung für den 1.823/100.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Mehrfamilienhaus und Garagen bebauten Grundstück Berliner Straße 2, 4, 6 in 53359 Rheinbach, verbunden mit dem Sondereigentum an der in Haus Nr. 6 im 4. Obergeschoss gelegenen Wohnung Nr. 35 des Aufteilungsplans (hier kurz WET 35 genannt) zum Wertermittlungsstichtag 29.10.2024 vorgenommen.

Im vorliegenden Gutachten wird der Verkehrswert unter den dargestellten Rahmenbedingungen als der wahrscheinlichste (Kauf)Preis für den nächsten Verkaufsfall an einen wirtschaftlich und umsichtig handelnden Dritten („Jedermann“) in der Systematik der ImmoWertV ermittelt. Einzel- und Sonderinteressen bleiben also unberücksichtigt. Es wird vorausgesetzt, dass ein hinreichend großer Verwertungszeitraum vorangegangen ist.

Beim Bewertungsobjekt handelt es sich um eine marktgängige Eigentumswohnung mit den ihr eigenen Eigenschaften und Besonderheiten. Eine nachhaltig sinnvolle Drittverwendung beschränkt sich auf reine Wohnnutzungen. Daher wird unterstellt, dass die wahrscheinlichste Nachfolgenutzung der bisherigen Nutzung entspricht.

Im Bewertungsansatz wird weitgehend auf die vorhandene Ausstattung im vorgefundenen Zustand abgestellt (zustandnaher Bewertungsansatz). Aufgrund der vorhandenen baulichen Besonderheiten u.a. mit Unterhaltungsstau im und am Gemeinschaftseigentum und im Sondereigentum (s.o.) wird vorausgesetzt, dass ein wirtschaftlich und umsichtig handelnder Marktteilnehmer die notwendigen Mindestinvestitionen, die zu erwartenden Sonderumlagen sowie die vorgenannten Besonderheiten bei der Wertfindung berücksichtigen wird (stets im Vergleich zu davon nicht betroffenen bzw. unbelasteten Immobilien). Die energetischen Eigenschaften werden bei der Bestimmung von Modernisierungsgrad und Gebäudestandard unter Würdigung der energetisch relevanten Angaben zum Gebäude berücksichtigt (soweit diese mitgeteilt wurden oder erkennbar waren). Darüber hinausgehende Besonderheiten werden ggf. über objektspezifisch angepasste Marktdaten, eine zusätzliche Marktanpassung und/oder als besonders objektspezifisches Grundstücksmerkmal einbezogen.

Bezüglich Ausstattung und Zustand müssen Merkmalsausprägungen ggf. gewichtet gemittelt werden. Nicht jeder kleinere Unterschied führt dabei nachweislich zu einem anderen Verkehrswert, der somit stets in einer sinnvollen Bandbreite zu würdigen ist. Es wird grundsätzlich vorausgesetzt, dass die Ausführung ggf. durchzuführender Maßnahmen gemäß den Regeln der Technik erfolgt sowie baurechtliche, technische und sonstige Vorschriften beachtet werden. Deren Werteeinfluss bzw. ggf. mögliche Investitionskosten sowie sonstige Aufwendungen und Kosten werden in dem Maße berücksichtigt, wie sie in Bezug auf die Besonderheiten des Bewertungsobjekts nach meinem Verständnis der Sachlage üblicherweise kaufpreisbildend wirken und damit als wertrelevant anzusehen sind (d.h. ggf. gedämpft). Oftmals wird das gesamte Ausmaß an Aufwand und Investitionen erst erkennbar, wenn mit den ersten Maßnahmen begonnen wurde. Von der Bewertungsmethodik her liegt den Ansätzen in den Wertermittlungsverfahren daher ein Ausstattungsstandard zu Grunde, der nach Durchführung ggf. dargestellter bzw. notwendiger Maßnahmen voraussichtlich unterstellt werden kann. Dabei ist ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass im Rahmen dieser Wertermittlung keine Maßnahmen konkret geplant und dafür Angebote eingeholt wurden. Die tatsächlichen Aufwendungen können daher auch erheblich von den Ansätzen in dieser Wertermittlung abweichen.

Es wird auf eine im Zeitpunkt des Zuschlags vermietete Eigentumswohnung unterstellt. Hinsichtlich weiterer Besonderheiten wird auf die Ausführungen in den vorigen Abschnitten verwiesen. Dieser Wertermittlung liegen hinsichtlich verschiedener wertrelevanter Aspekte Annahmen zugrunde, deren Richtigkeit nicht abschließend überprüft werden konnte. **Der ermittelte Verkehrswert gilt daher nur unter den in diesem Gutachten unterstellten Vorgaben und Annahmen (Maßgaben), die als zutreffend unterstellt werden.** Sollten im Nachhinein anders lautende Informationen bekannt werden, so ist der jeweilige Verkehrswert ggf. in diesen Punkten bzw. an eine geänderte Marktlage anzupassen. Eine intensive Beobachtung des Marktgeschehens wird empfohlen.

5 Unbelasteter Verkehrswert

In den vorigen Abschnitten wurde der Ertragswert auf der Grundlage der zum Wertermittlungstichtag bekannt gewordenen maßgeblichen Informationen mit rd. 104.000,00 € ermittelt. Der indikativ ermittelte Vergleichswert beträgt rund 109.000,- € und bestätigt den Ertragswert damit hinreichend.

Im Rahmen dieser Wertermittlung konnten nicht alle wertbeeinflussenden Eigenschaften abschließend geklärt werden. Teilweise mussten Annahmen getroffen werden, die erhebliche Unschärfen zur Folge haben. Auf die Ausführungen dazu im Gutachtentext und eine entsprechend erhöhte Unsicherheit des Bewertungsergebnisses wird hingewiesen. Somit ist es auch in das Ermessen eines Bietinteressenten zu stellen, diese Umstände bei der Abgabe des Gebotes entsprechend zu berücksichtigen. Der Verkehrswert ist daher stets in einer sachgerechten Bandbreite zu würdigen. Eine intensive Beobachtung des Marktgeschehens wird empfohlen.

Die Eintragungen in Abt. II des Grundbuchs bleiben verfahrensbedingt unberücksichtigt. Der unbelastete Verkehrswert für den 1.823/100.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Mehrfamilienhaus und Garagen bebauten Grundstück Berliner Straße 2, 4, 6 in 53359 Rheinbach, verbunden mit dem Sondereigentum an der in Haus Nr. 6 im 4. Obergeschoss gelegenen Wohnung Nr. 35 des Aufteilungsplans nebst Kellerraum

Wohnungsgrundbuch von Rheinbach, Blatt 104,
Gemarkung Rheinbach, Flur 18, Flst.-Nr. 579

wird im Rahmen der Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft somit zum Wertermittlungstichtag 29.10.2024 mit rd.

105.000,00 €

in Worten: einhundertfünftausend Euro

ermittelt.

Die Immobilie weist Besonderheiten auf, die sowohl das Gemeinschaftseigentum als auch das Sondereigentum betreffen (u.a. in baulicher Hinsicht, Vermietung, Sonderumlagen, siehe dazu im Gutachtentext), die nicht geklärt werden konnten. Der Verkehrswert ist somit nur unter den im Text formulierten Vorgaben und Annahmen (Maßgaben) zum angegebenen Stichtag gültig und mit einer hohen Unsicherheit behaftet.

Kreuzau, 20.11.2024

Dr.-Ing. H.-J. Fuhlbrügge

Als Sachverständiger bescheinige ich mit meiner Unterschrift zugleich, dass mir keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann. 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.

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Das Gutachten für das Gericht eignet sich nicht für gerichtliche Vergleiche der Parteien ohne ergänzende Anhörung des Sachverständigen. Eventuell in die Wertfindung eingeflossene Besonderheiten, bedingt durch den Zweck der Wertermittlung, können die Gebrauchsfähigkeit dieses Gutachten auch für andere Verwendungen einschränken. Dabei weise ich ausdrücklich darauf hin, dass ich einer Verwendung und Weitergabe des Gutachtens als Ganzes, in Teilen oder auszugsweise an Dritte außerhalb dieses Auftrags und zu anderen Zwecken als dem Grund der Beauftragung – insbesondere einer Veräußerung, Vermarktung oder Beleihung – nicht zustimme. Die dem Gutachten beigefügten Anlagen und insbesondere die Fotos dürfen nicht weitergegeben oder veröffentlicht

werden. Gleiches gilt für die textlichen und tabellarischen Beschreibungen, Ausführungen und Bewertungen. Eine Vervielfältigung oder eine Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet. Eine Veröffentlichung im Internet ist ausdrücklich nur im Falle einer Zwangsversteigerung durch das zuständige Amtsgericht und ausdrücklich nicht für sonstige kommerzielle oder private Zwecke zulässig. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass bei Zuwiderhandlung ggf. rechtliche Schritte vorbehalten sind. Ggf. daraus verursachte und formulierte Ansprüche seitens der Eigentümer, von Mietern oder Dritten gegen mich werden an den oder die Zuwiderhandelnden weitergegeben. Weitere Ansprüche sind je nach Sachlage vorbehalten.

6 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur, Datenquellen und Software

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

BauGB: Baugesetzbuch

BauNVO: Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

ImmoWertV: Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV – in der aktuellen Fassung vom 14.07.2021 BGBl. I (Nr. 44) S. 2805

ImmoWertA: Muster- Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV-Anwendungshinweise – ImmoWertA)

BGB: Bürgerliches Gesetzbuch

WoFlV: Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

WMR: WF-Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung

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

ZVG: Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

WEG: Wohnungseigentumsgesetz – Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht

Verwendete Wertermittlungsliteratur und Datenquellen, insbesondere

- [1] **Kleiber, Simon (2007, 2024):** Verkehrswertermittlung von Grundstücken. Kommentar und Handbuch, 5. vollständig neu bearbeitete und erweiterte Auflage, Bundesanzeiger Verlag und Kleiber-Digital
- [2] **Sprengnetter, Hans Otto (2024):** Grundstücksbewertung – Marktdaten und Praxishilfen; Loseblattsammlung, Sprengnetter GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler
- [3] **Sprengnetter, Hans Otto u.a. (2024):** Grundstücksbewertung – Lehrbuch und Kommentar; Loseblattsammlung, Sprengnetter GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler
- [4] **Schwirley, Dickersbach (2017):** Die Bewertung von Wohnraummieten bei Miet- und Verkehrswertgutachten. Bundesanzeiger Verlag, 3. vollständig neu bearbeitete Auflage 2017
- [5] **Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte (2024):** zum Wertermittlungsstichtag relevante Marktdaten und Grundstücksmarktbericht

Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des Softwareprogramms „Sprengnetter-ProSa“ (Sprengnetter GmbH, Stand 2024) erstellt.

Anlage 6: Fotos (beispielhafte Auswahl)



Bild 1
Außenansicht Straßenseite



Bild 2
Außenansicht Gartenseite



Bild 3
Außenansicht Garagenhof



Bild 4
Außenansicht Gartenseite



Bild 5
Hauseingang zu Haus Nr. 6



Bild 6
Innenansicht Eingangsbereich
Haus Nr. 6
(Gemeinschaftseigentum)