

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 4/24
unser Zeichen: agrb04/24K
Datum: 30.09.2024

GUTACHTEN

im Rahmen der Zwangsversteigerung über den Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 Baugesetzbuch für das mit einem einseitig angebauten Einfamilienhaus (Bungalow) bebaute Grundstück Mörikeweg 1 in 53340 Meckenheim sowie das mit einer Garage bebaute Grundstück in der Tieckstraße, verbunden mit dem 1/3 Miteigentumsanteil an dem davor liegenden unbebauten Grundstück (Zufahrt). Die Grundstücke bilden eine wirtschaftliche Einheit (Gesamtverkehrswert).



Der Gesamtverkehrswert der wirtschaftlichen Einheit wurde zum Stichtag 22.08.2024 ermittelt mit rund

343.000,00 €

Die Immobilie weist Besonderheiten auf, die nicht abschließend geklärt werden konnten (u.a. Baulasten, keine Innenbesichtigung – siehe dazu im Gutachtentext). Eine Besichtigung war nur vom öffentlichen Verkehrsraum aus möglich. Die ermittelten Werte sind daher nur unter den im Text formulierten Vorgaben und Annahmen (Maßgaben) zum angegebenen Stichtag gültig, mit einer erhöhten Unsicherheit behaftet und nur als Verfahrenswerte zur Fortführung des Zwangsversteigerungsverfahrens zu betrachten.

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.

Einzelwerte (Aufteilung des Gesamtverkehrswerts)

Der Gesamtverkehrswert wird für den Fall eines Einzelausgebotes wie folgt gemäß überschlägig ermittelten Wertanteilen aufgeteilt:

Flurstück Nr.	Wertanteil ca.	Wert des Grundstücks, rund
1081	97 %	332.000,00 €
1068 verbunden mit 1/3-Anteil an 1069	3 %	11.000,00 €
Summen	100 %	343.000,00 €

Auf die Ausführungen in Abschnitt 1.7 wird hingewiesen.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Angaben zum Auftrag und Bewertungsobjekt	4
1.1	Vorbemerkung	5
1.2	Kurzbeschreibung des Bewertungsobjekts	5
1.3	Grundsätzliches zur Datenerhebung und zur Wertermittlung	6
1.4	Ortsbesichtigung, Fotos	7
1.5	Vermietungssituation, Mietbesonderheiten, öffentliche Förderung	7
1.6	Gewerbe, mögliches Zubehör, Fremdzubehör	8
1.7	Hinweise und Besonderheiten	8
2	Grundstücksbeschreibung	9
2.1	Lage und Infrastruktur	9
2.1.1	Großräumige Lage	9
2.1.2	Kleinräumige Lage	9
2.1.3	Infrastruktur	9
2.2	Grundstückseigenschaften	10
2.2.1	Grundstücksbeschaffenheit	10
2.2.2	Überbau, nachbarschaftliche Gemeinsamkeiten	10
2.2.3	Baugrund, Hoch-, Grund- und Schichtenwasser	10
2.2.4	Erschließung	10
2.2.5	Immissionen, Umwelteinflüsse, Altlasten	11
2.3	Öffentliches Baurecht	11
2.3.1	Bauplanungsrecht, Bodenordnung, Überschwemmungsgebiet	11
2.3.2	Baulasten, Denkmalschutz	12
2.3.3	Bauordnungsrecht	12
2.4	Entwicklungs- und Erschließungszustand, Beiträge und Abgaben	13
2.5	Privatrechtliche Gegebenheiten	13
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	14
3.1	Einfamilienhaus (Flurstück Nr. 1081)	14
3.2	Flurstück Nr. 1068 (Garagengrundstück) sowie 1/3 Miteigentumsanteil an Flurstück Nr. 1069 (Zufahrt)	17
3.3	Gesamtbeurteilung	17
4	Berechnungen zur Verkehrswertermittlung	18
4.1	Vorbemerkungen zur Wertermittlung	18
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung	19
4.3	Bodenwertermittlung	20
4.4	Sachwertermittlung	22
4.4.1	Sachwertberechnung	23
4.4.2	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung	24
4.5	Ertragswertermittlung	26
4.5.1	Ertragswertberechnung	27
4.5.2	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung	27
5	Gesamtverkehrswert und Einzelwerte	29
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 ein mit einem einseitig angebauten Einfamilienhaus (Bungalow) bebautes Grundstück Mörikeweg 1 in 53340 Meckenheim sowie ein mit einer Garage bebautes Grundstück in der nahegelegenen Tieckstraße, verbunden mit einem 1/3 Miteigentumsanteil an dem davor gelegenen unbebauten Grundstück (Zufahrt). Die Grundstücke bilden eine wirtschaftliche Einheit.

Objektadresse: 53340 Meckenheim, Mörikeweg 1 / Tieckstraße

Grundbuch- und

Katasterangaben:

Grundbuch von Meckenheim, Blatt 3086

Gemarkung Meckenheim, Flur 6

BV lfd. Nr. 1 Flst.-Nr. 1081 Größe: 423 m²
(Gebäude- und Freifläche, GF Wohnen, Mörikeweg 1)

BV lfd. Nr. 2 Flst.-Nr. 1068 Größe: 17 m²
(Gebäude- und Freifläche, GF Wohnen, Tieckstraße)

BV lfd. Nr. 3/zu2 1/3 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Flst.-Nr. 1069 Größe: 49 m²
(Gebäude- und Freifläche, GF Wohnen, Tieckstraße)

Wohngebäudeversicherung: Versicherungsschutz nicht bekannt

Angaben zum Auftraggeber

Auftraggeber: Amtsgericht Rheinbach, Schweigelstraße 30, 53359 Rheinbach, Auftrag vom 26.06.2024

Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der

Gutachtenerstellung:

Verkehrswertermittlung für das Amtsgericht Rheinbach zur Verwendung im Rahmen der Zwangsversteigerung

Qualitäts- und

Wertermittlungsstichtag:

22.08.2024

Tag der Ortsbesichtigung:

22.08.2024 (nur Außenbesichtigung)

Herangezogene Unterlagen,

Erkundigungen, Informationen: insbesondere

- Auszug aus dem Grundbuch von Meckenheim, Blatt 3086, letzte Änderung 24.05.2024, Ausdruck vom 26.06.2024
- Auszug aus der Liegenschaftskarte
- behördliche Auskünfte u.a. zum Bauplanungsrecht, Bauordnungsrecht, zu Erschließungsbeiträgen, Baulasten, Altlasten, Denkmalschutz
- Stellungnahme aus Bergschadensgesichtspunkten der RWE Power AG
- ergänzende Informationen aus sachthemenrelevanten Internetportalen
- zum Bewertungsstichtag relevante und verfügbare Marktdaten u.a. des örtlichen Gutachterausschusses

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 07.08.2024 und 22.08.2024 wird hingewiesen.

1.1 Vorbemerkung

Beim Ortstermin am 22.08.2024 wurde niemand angetroffen. Auf Klingeln wurde nicht geöffnet. Somit konnte nur vom öffentlichen Verkehrsraum aus straßenseitig eine Außenbesichtigung vorgenommen werden, wobei das Wohngrundstück nicht einsehbar war. Eine Innenbesichtigung der Gebäude war nicht möglich.

Die Verfahrensbeteiligten haben auch keine Auskünfte zur Immobilie erteilt. Entsprechend erfolgt diese Wertermittlung ausschließlich auf Grundlage der vorliegenden Unterlagen, des äußeren Anscheins sowie der eingeholten Auskünfte. Damit ist zu erwarten, dass wesentliche wertbeeinflussende Eigenschaften unbekannt geblieben sind. Schon aus Haftungsgründen wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass sämtliche Beschreibungen, Schlussfolgerungen und Bewertungsansätze unter Vorbehalt gestellt werden müssen (u.a. was die Ausstattung und den Zustand sowie die Nutzungen betrifft). Die ermittelten Werte sind somit insgesamt mit einer hohen Unsicherheit behaftet und nur als Verfahrenswerte zur Fortsetzung des Zwangsversteigerungsverfahrens zu verstehen. Unabhängig von dem abschließend vorgenommenen (symbolischen) Risikoabzug muss es in Bezug auf die vorgenannten Umstände letztendlich dem jeweiligen Bieter überlassen werden, diese je nach Sach- und Kenntnisstand zum Zeitpunkt der Versteigerung bei der Abgabe seines Gebotes zu berücksichtigen

1.2 Kurzbeschreibung des Bewertungsobjekts

Die Bewertungsgrundstücke liegen in der Stadt Meckenheim in einem gewachsenen Wohngebiet. Flurstück Nr. 1081 ist mit einem einseitig angebauten Bungalow bebaut. Das Wohnhaus wurde um 1977/79 in massiver Bauweise errichtet. Es ist überwiegend unterkellert und verfügt über ein Vollgeschoss (Erdgeschoss). Das Flachdach ist bituminös eingedeckt. Die Fassaden sind mit einem Wärmedämmverbundsystem versehen. Die älteren Fenster aus Holz sind teilweise einfach sowie teilweise doppelt verglast und verfügen überwiegend über Rollläden. Über die Art der Beheizung und die Versorgung mit Warmwasser liegen keine gesicherten Informationen vor.

Das Wohnhaus ist nur über einen Fußweg (Mörikeweg) von der Tieckstraße bzw. der Merler Straße aus erreichbar. Aus den Angaben in der Bauakte ist eine Wohnfläche von insgesamt rund 130 m² ableitbar. Nähere Informationen u.a. zum Kellerausbau sowie zum Objektzustand und zur Ausstattung allgemein liegen nicht vor. Nur zum Zweck der Fortsetzung des Verfahrens wird daher ohne nähere Kenntnis eine weitgehend baujahresnah bis teilmodernisiert mittlere Ausstattung in vermutlich durchschnittlichem Zustand angenommen. Weiter wird unterstellt, dass keine substantziellen Besonderheiten bezüglich Bauschäden etc. vorliegen, die einer Folgenutzung im Bestand entgegenstehen.

Das Garagengrundstück Flst. Nr. 1068 liegt als Teil von Reihengaragen unmittelbar an der Tieckstraße. Es ist über eine private Verkehrs- und Erschließungsfläche anfahrbar (Flurstück 1069 als Zufahrt), an dem der 1/3 Miteigentumsanteil besteht.

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.

1.3 Grundsätzliches zur Datenerhebung und zur Wertermittlung

Von den Verfahrensbeteiligten wurden keine 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) erfasst. Eigene Untersuchungen über den 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. Die Informationslage ist aus gutachterlicher Sicht unvollständig. Mit erheblichen 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. 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 Ursachenforschungen 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

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.

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 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. Wertermittlung nach dem äußeren Anschein bei fehlender Innenbesichtigung), 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.

1.4 Ortsbesichtigung, Fotos

Trotz rechtzeitiger Ankündigung wurde beim Ortstermin niemand angetroffen. Eine Besichtigung war daher nur vom öffentlichen Verkehrsraum aus möglich. Der Zustand der nicht besichtigten Bereiche ist nicht beurteilbar.

Die in den vorliegenden Bauzeichnungen angegebenen Maße konnten beim Ortstermin nicht überprüft, ein Aufmaß nicht vorgenommen werden. Der Eigentümer konnte auch nicht zur Immobilie befragt werden. Somit ist zu erwarten, dass wertrelevante Eigenschaften in erheblichem Umfang unbekannt geblieben sind.

Dem Gutachten können nur wenige Außenaufnahmen beigelegt werden.

1.5 Vermietungssituation, Mietbesonderheiten, öffentliche Förderung

Soweit bekannt ist, wird das Wohnhaus vom Eigentümer eigengenutzt und bewohnt. Somit wird davon ausgegangen, dass weder Mieter vorhanden noch Mietbesonderheiten zu berücksichtigen sind. Bei der Wertermittlung wird auf einen mit dem Zuschlag frei verfügbaren unvermieteten Zustand abgestellt. Wertrelevante Belange einer Förderung mit öffentlichen Mitteln wurden nicht bekannt.

1.6 Gewerbe, mögliches Zubehör, Fremdzubehör

Nach Auskunft der Stadt Meckenheim ist unter der Objektadresse für den Eigentümer ein Gewerbe angemeldet.³

Bezüglich möglichen Zubehörs und Fremdzubehörs konnten weder Tatsachenfeststellungen noch Bewertungen vorgenommen werden.

1.7 Hinweise und Besonderheiten

wirtschaftliche Einheit, Einzelverkehrswerte

Die Bewertungsgrundstücke bilden bisher eine wirtschaftliche Einheit. Bei dieser Wertermittlung wird auch zunächst der Gesamtverkehrswert der wirtschaftlichen Einheit ermittelt. Um den Vorgaben des ZVG zu entsprechen, erfolgt anschließend eine rein rechnerische Aufteilung des Gesamtverkehrswertes in Einzelwerte.⁴

Eintragung im Baulastenverzeichnis

Nach Auskunft der Stadt Meckenheim besteht eine Eintragung im Baulastenverzeichnis (näheres hierzu siehe in Abschnitt 2.3.2).

Zustand der Immobilie, Wertansätze für Besonderheiten

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

³ Nähere Angaben dazu können aus datenschutzrechtlichen Gründen im Rahmen dieses Gutachtens nicht veröffentlicht werden. Diesbezüglich wird auf die Auskunft gebende Behörde verwiesen.

⁴ Bei einer separaten Betrachtung der Grundstücke können einzelne Sachverhalte ggf. anders zu beurteilen sein.

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 Meckenheim	ca.	25.500 Einwohner
	Stadtgebiet Meckenheim	ca.	17.000 Einwohner
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	nach Rheinbach	ca.	7 km
	nach Bonn	ca.	15 km
	nach Köln	ca.	45 km
	zur Landeshauptstadt Düsseldorf	ca.	85 km
nächster Anschluss an einen Flughafen:	Flughafen Köln/Bonn	ca.	35 km
nächster Anschluss an eine Bundesautobahn:	A 565 von Meckenheim nach Bonn		
	Anschluss Merl in	ca.	2,5 km
	A 61 von Ludwigshafen nach Venlo		
	Anschluss Rheinbach in	ca.	5 km
nächster Anschluss an eine Bundesstraße:	B 266 in	ca.	5 km

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Ortslage in einem gewachsenen Wohngebiet, Entfernungen zu einer Durchgangsstraße: Fußweg	ca.	50 m
	Merler Straße als Durchgangstraße am Garten angrenzend zur nächsten Bushaltestelle	ca.	650 m
	zu einem Bahnhof (Meckenheim)	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:	wohnbauliche Nutzungen und Garagenhöfe, Straßenkreuzung		

2.1.3 Infrastruktur

Infrastrukturelle Einrichtungen, wie Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, ärztliche und zahnärztliche Versorgung, Apotheken, Tankstellen und Banken sind in ausreichendem Angebot in Meckenheim vorhanden. Krankenhäuser befinden sich in Bonn.

2.2 Grundstückseigenschaften

2.2.1 Grundstücksbeschaffenheit

Topografie:	ebenes Gelände
Zuschnitt Wohngrundstück:	Breite ca. 20 m, Tiefe ca. 21-23 m
Garagengrundstück:	Breite ca. 3 m, Tiefe ca. 5,5 m
Grundstücksformen:	regelmäßig
Höhenlage zur Straße:	normal
Ausrichtung Wohnhaus:	Terrasse nach Südwesten

2.2.2 Überbau, nachbarschaftliche Gemeinsamkeiten

Grenzbebauung:	einseitig durch das Wohnhaus, mehrseitig durch die Garage
Überbau auf andere Grundstücke:	Ein Überbau wurde nicht mitgeteilt oder erkennbar. Daher wird hier ohne weitere Prüfung unterstellt, dass kein Überbau vorliegt.
Grundstückseinfriedung:	vermutlich überwiegend zum Bewertungsgrundstück gehörend

2.2.3 Baugrund, Hoch-, Grund- und Schichtenwasser

Das Bewertungsobjekt liegt soweit bekannt noch am Rand großflächiger Grundwasserbeeinflussung durch Bergbau. Die RWE Power AG teilte dazu mit, dass das Bewertungsobjekt dort nicht aktenkundig und nach derzeitigen Erkenntnissen auch keine Bergschadensgefährdung durch den Braunkohlenbergbau für das Bewertungsobjekt erkennbar ist.

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.

Eigene Baugrunduntersuchungen sowie Feuchtigkeitsmessungen wurden im Rahmen dieses Gutachtens nicht durchgeführt. Bei dieser Wertermittlung wird ein gewachsener, normal tragfähiger Baugrund ohne dauerhaft gesundheitsschädliche Kontaminationen (siehe dazu auch in Abschnitt 2.2.5) und dauerhafte Beeinflussung durch Hoch-, Grund- oder Schichtenwasser unterstellt. Ob das Bewertungsobjekt von 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 Wohngrundstück grenzt mehrseitig unmittelbar an den öffentlichen Verkehrsraum (Mörikeweg als Fußweg an die Merler Straße und Tieckstraße). Das Garagengrundstück grenzt an die Tieckstraße.
Verkehrsbelastung:	an der Merler Straße und Giermaarstraße zeitweise stärker
Straßenausbau:	Straßen ausgebaut und asphaltiert oder mit Betonverbundpflaster belegt, Gehwege, Straßenbeleuchtung
Anschlüsse an Ver- und Entsorgungsleitungen:	Vermutlich sind ein eigener Anschluss an die öffentliche Ver- und Entsorgung (Frischwasser, Kanal) sowie die Versorgung mit Strom und Telefon vorhanden.

2.2.5 Immissionen, Umwelteinflüsse, Altlasten

Immissionen/Umwelteinflüsse

(ohne abschließende Prüfung): Bei der Ortsbesichtigung war latent Straßenverkehrslärm zu vernehmen. Auf die o.g. Lagemerkmale wird hingewiesen.

Altlasten:

Nach Auskunft des Rhein-Sieg-Kreises liegen der Unteren Bodenschutzbehörde keine Anhaltspunkte für das Vorliegen von Altlasten oder schädlichen Bodenverunreinigungen im Sinne des Bodenschutzgesetzes vor.

Auftragsgemäß wurden keine Bodenuntersuchungen durchgeführt oder weitere Untersuchungen angestellt. Bei dieser Wertermittlung werden ungestörte, kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse (Altlastenfreiheit) unterstellt. Eine Überprüfung lokaler Anomalien ist ggf. gesondert vorzunehmen.

2.3 Öffentliches Baurecht

2.3.1 Bauplanungsrecht, Bodenordnung, Überschwemmungsgebiet

Darstellung im

Flächennutzungsplan:

Wohnbaufläche

Bebauungsplan:

Nach Auskunft der Stadt Meckenheim liegen die Bewertungsgrundstücke im Bereich des Bebauungsplans Nr. 49 „Stephansberg“ 14. Änderung (Wohnhausgrundstück, rechtskräftig seit 1980) bzw. 3. Änderung (Garagengrundstück, rechtskräftig seit 1975) mit folgenden Festsetzungen für das Wohnhausgrundstück:

Art der baulichen Nutzung: WA (allgemeines Wohngebiet)

Maße der baulichen Nutzung:

Grundflächenzahl GRZ: 0,6

Geschossflächenzahl GFZ: 0,6

Zahl der Vollgeschosse 1

Bauweise: geschlossen

sonstiges: u.a. überbaubare Grundstücksfläche, Flachdach, Gartenhofhäuser, textliche Festsetzungen. Für die Garagengrundstücke ist Ga (Garagen) festgesetzt. Es wird unterstellt, dass der Bebauungsplan und deren Änderungen rechtsverbindlich wirksam sind. Bezüglich näheren Erläuterungen und weiteren möglicherweise den Verkehrswert beeinflussenden Festsetzungen wird auf den rechtsgültigen Bebauungsplan verwiesen, der bei der Stadt Meckenheim 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 Wohngrundstück ist weitgehend lageüblich und planungsadäquat bebaut. Nennenswerte Erweiterungspotenziale bestehen im Bestand vermutlich nicht.

2.3.2 Baulasten, Denkmalschutz

Eintragungen im

Baulastenverzeichnis:

Nach Auskunft der Stadt Meckenheim enthält das Baulastenverzeichnis von Meckenheim in Blatt 54/78 folgende Eintragungen bezüglich der ehemaligen Teilflurstücke 578 und 821 (soweit bekannt heute u.a. Flst. Nr. 1081, 1068, 1069):

lfd. Nr. 1: Baulastübernahme zur Sicherung eines Garagen- oder Stellplatzes und Anbindung der Garagenparzelle an das Wohnhausgrundstück Mörikeweg 1. Eingetragen am 31.05.1978.

lfd. Nr. 2 - 7: Desgleichen für die Wohnhausgrundstücke Mörikeweg 2-7. Eingetragen am 31.05.1978.

Beurteilung und Verfahrensweise bei der Wertermittlung:

Nach diesseitigem Kenntnisstand wurde mit der o.g. Baulast die örtliche Situation im Rahmen der Baugenehmigung bauordnungsrechtlich geregelt (Stellplatzanbindung). Die Baulast beschränkt die Nutzung des Bewertungsobjekts nicht, sondern hat die vorhandene Nutzung erst ermöglicht. Folglich geht von der Baulast im Bestand keine signifikante Wertbeeinflussung aus, die über die allgemeinen Ansätze hinaus zusätzlich zu berücksichtigen wäre.

Denkmalschutz:

Nach Auskunft der Stadt Meckenheim befinden sich auf den angegebenen Grundstücken keine in die Denkmalliste der Stadt Meckenheim eingetragenen Bau- oder Bodendenkmäler und auch kein festgesetzter Denkmalbereich. In der engen Umgebung der Objekte befinden sich ebenfalls keine Bau- oder Bodendenkmäler.

2.3.3 Bauordnungsrecht

Die Bauakte der Stadt Meckenheim konnte eingesehen werden. Diese enthält eine Baugenehmigung zum Neubau eines Gartenhofhauses mit Pkw-Einstellplatz aus dem Jahr 1977 (Bauschein Nr. 1141/76 vom 31.10.1977) und einen Nachtrag zur baulichen Veränderung (u.a. Stahlbetonfertigteilewände und Änderung der Wohnfläche) aus dem Jahr 1979 (Bauschein Nr. 1141/76a vom 02.04.1979). Die Bescheinigung der Schlussabnahme wurde am 06.11.1980 ausgestellt.

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 allerdings auch nicht überprüft werden. Bei dieser Wertermittlung wird daher ohne weitere Prüfung unterstellt, dass für die vorhandenen wertbestimmenden baulichen Anlagen die formelle und materielle Legalität gegeben ist.⁵

⁵ Die Baugenehmigungsbehörden erteilen hierzu im Rahmen einer Wertermittlung grundsätzlich keine schriftlichen und rechtsverbindlichen Auskünfte. Die behördlichen Bauakten erheben generell auch keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

Nach üblicher Verkehrsanschauung wird der Verkehrswert somit auf der Grundlage des realisierten Vorhabens ermittelt, soweit dieses bekannt wurde. Er enthält keinen über die allgemeinen Ansätze hinausgehenden Wertansatz für möglicherweise aus der Genehmigungslage resultierende Aufwendungen oder Risiken. Allein schon aus Haftungsgründen ist zu empfehlen, offene Sachverhalte vor einer vermögenswirksamen Disposition ggf. über einen Fachingenieur / Architekten prüfen und mit der Baugenehmigungsbehörde klären zu lassen. Sofern sich diese anders als hier angenommen darstellen sollten, ist die Auswirkung auf den ermittelten Verkehrswert zu prüfen und dieser ggf. entsprechend anzupassen.⁶

2.4 Entwicklungs- und Erschließungszustand, Beiträge und Abgaben

Entwicklungszustand

(Grundstücksqualität) gemäß

§ 3 ImmoWertV:⁷

baureifes Land

Erschließungszustand:

voll erschlossen

beitragsrechtlicher Zustand:

Nach Auskunft der Stadt Meckenheim sind die Bewertungsgrundstücke bezüglich der Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG als beitragsfrei einzustufen. Es sind auch keine 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

grundbuchlich gesicherte

Rechte und Belastungen:

In Abteilung II des vorliegenden Grundbuchauszugs besteht folgende nicht berücksichtigte Eintragung (zum Wortlaut siehe Grundbuch):

lfd. Nr. 5 - betroffene Grundstücke: BV lfd. Nr. 1, 2, 3/zu2 (Flst. Nrn. 1081, 1068 und 1/3 ME an 1069): Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (AG Rheinbach, 11 K 4/24). Eingetragen am 24.05.2024.

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 auch keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt. Daher wird hier ungeprüft unterstellt, dass diese in wertbeeinflussender Art nicht vorhanden sind.

⁶ 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.

⁷ in der aktuellen Fassung vom 14.07.2021 BGBl. I (Nr. 44) S. 2805

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen

Nachfolgend wird der maßgebliche Ist-Zustand der Gebäude 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 Außenbesichtigung sowie die vorliegenden Auszüge aus der Bauakte. 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. In einzelnen Bereichen können daher Abweichungen auftreten, die ggf. auch wertbeeinflussend sein können. 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 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. lagebedingte Einflüsse wird dabei ausdrücklich hingewiesen.

3.1 Einfamilienhaus (Flurstück Nr. 1081)

Die Immobilie konnte nur sehr eingeschränkt vom öffentlichen Verkehrsraum in Augenschein genommen werden. Eine Innenbesichtigung der Gebäude sowie der Grundstücke war nicht möglich. Die Informationslage ist somit stark eingeschränkt und unvollständig. Die Beschreibung erfolgt weitgehend nach dem äußeren Anschein und den Unterlagen der Bauakte. Die folgenden Angaben basieren weitgehend auf objektüblichen Annahmen über vermutlich baujahresübliche sowie ggf. teilmodernisierte Ausführungen und Ausstattungen. Diese stehen sämtlich unter Vorbehalt.

Nutzung:	Wohnen
Gebäudestellung:	einseitig angebaut
Geschosszahl:	1
Geschosse:	Keller und Erdgeschoss
Ausbau:	überwiegend unterkellert
Baujahr:	soweit bekannt um 1978/79

Gebäudekonstruktion

Konstruktionsart:	Massivbau
Gründung:	vermutlich Streifenfundamente aus Beton und Bodenplatte
Kellerwände:	Stahlbetonfertigwände
Außenwände:	Stahlbetonfertigwände, Polystyrol und Kunststoffaußenputz
Innenwände:	Stahlbetonfertigwände
Geschossdecken:	Betonfertigteile
Fenster:	ältere Fenster aus Holz teilweise mit einfacher, teilweise mit doppelter Verglasung
Rollläden:	vermutlich überwiegend vorhanden

Hauseingang: Eingangstür aus Holz mit doppelt verglastem Oberlicht
Besondere Bauteile: Eingangsstufen mit Überdachung, Kellerlichtschächte

Außenansicht

Fassaden: Wärmedämmverbundsystem (zumindest an der Vorderseite)
Zustand: mäßiger

Treppen

Eingangsstufen: zwei Stufen aus Beton mit Stufenbelag aus Kunststein
Kellerinnentreppe: Stahl-Holzkonstruktion
Zustand der Treppen: nicht bekannt

Dach

Dachform: Flachdach
Dacheindeckung: vermutlich bituminöse Eindeckung
Wärmedämmung: nicht bekannt
Dachentwässerung: innenliegend
Zustand des Daches: nicht besichtigt, der Zustand ist nicht beurteilbar, eine baujah-
resübliche Ausführung und Funktionsfähigkeit werden unge-
prüft unterstellt

Technische Einrichtungen / Haustechnik

Heizung: gemäß Baubeschreibung Elektrospeicherheizung, möglicher-
weise nachträglich auf anderen Energieträger umgestellt
Brennstofflagerung: vermutlich keine
Beheizung der Räume: nicht bekannt
Warmwasserversorgung: gemäß Baubeschreibung elektrisch
Kamin: soweit bekannt Formsteine, Kaminkopf mit Kunstschiefer
Elektroinstallation: vermutlich baujahresübliche Ausstattungen
Wasser- und
Abwasserinstallationen:⁸ vermutlich baujahresübliche Ausführungen
Lüftungstechnik: vermutlich 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 unge-
prüft unterstellt. Die Qualität und Ausführung sind nicht beur-
teilbar (gesondert zu prüfen).

Unterhaltungsmaßnahmen / Modernisierungen

Über substanzielle Maßnahmen zur Unterhaltung und Modernisierung liegen keine Informati-
onen vor.

Beurteilung von Gebäudezustand und Erweiterungsmöglichkeiten

Grundrissgestaltung: zweckmäßig
Barrierefreiheit: nicht bekannt
Belichtung / Besonnung: vermutlich durchschnittlich
Bau- und Unterhaltungszu-
stand, Besonderheiten,
Beschädigungen, Mängel: Der Bau- und Unterhaltungszustand ist soweit von außen er-
kennbar insgesamt durchschnittlich bis teilweise mäßiger. Ein
Unterhaltungsstau ist zumindest an den Fassaden, den Fens-
tern und der Hauseingangstür zu erwarten. Bauliche Beson-
derheiten, Schäden, Beschädigungen bzw. Mängel

⁸ Die Dichtheit der unterirdischen Abwasseranlagen bzw. deren Funktionsfähigkeit werden ungeprüft vorausgesetzt.

substanzieller Art sind von außen augenscheinlich nicht erkennbar. Ohne nähere Kenntnis wird daher unterstellt, dass keine substanziellen Schäden oder Mängel vorhanden sind, die einer Folgenutzung aus technischen oder wirtschaftlichen Gesichtspunkten entgegenstehen. Dabei ist zu beachten, 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, unter den Bodenbelägen 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 GEG Teil 5 (Gebäudeenergiegesetz) wurde nicht vorgelegt. Gleiches gilt für eine darüber hinausgehende Energieberatung oder ein Gutachten mit Analyse zum energetischen Gebäudezustand. Damit stehen daraus keine Kennwerte und Modernisierungsempfehlungen zur Verfügung. Nach diesseitiger Einschätzung ist der Wärmeschutz vermutlich als baujahresüblich mäßig bis teilweise nicht mehr zeitgemäß zu beurteilen.

Erweiterungsmöglichkeiten:

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

Innenausstattung des Wohnhauses

Eine Innenbesichtigung war nicht möglich. Die Beurteilung der Ausstattung ist daher ebenfalls nicht möglich. Nur zum Zweck der Fortsetzung des Verfahrens wird daher ohne nähere Kenntnis nach dem äußeren Anschein eine weitgehend baujahresnah einfachere bis teilmodernisierte mittlere Ausstattung in vermutlich weitgehend durchschnittlichem Zustand angenommen. Von einem Unterhaltungsstau wird ausgegangen.

Raumaufteilung (den Bauzeichnungen entnommen)

Keller: Treppenhaus, Flur, Hausanschlussraum, drei Kellerräume
Erdgeschoss: Windfang, Flur, WC/Dusche, Kellerabgang, Bad/WC, Küche, Wohn-/Essraum, drei Schlafräume, Terrasse
Wohnfläche: gemäß Bauunterlagen (Nachtrag) werden rund 130 m² angenommen

Garagen/Stellplätze und Außenanlagen

Garagen / Stellplätze Auf Flurstück Nr. 1081 befindet sich weder eine Garage noch ein Stellplatz für Fahrzeuge (siehe dazu in Abschnitt 3.2).

Außenanlagen Die Außenanlagen befinden sich vermutlich in einem durchschnittlichen Zustand. Es sind insbesondere zu nennen:

- Versorgungs- und Entwässerungsanlagen (Kanalanschluss) sind vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz vorhanden.

⁹ Eine detaillierte Beurteilung der energetischen Gesamtqualität von Gebäude und Anlagentechnik sowie ggf. wirtschaftlicher Optimierungsmöglichkeiten kann allerdings nur im Rahmen einer energetischen Begutachtung oder umfangreichen Energieberatung z.B. durch einen qualifizierten Energieberater erfolgen und ist im Rahmen einer Wertermittlung daher nicht möglich.

- Einfriedungen sind als Holz- und Metallzaun mit Tor sowie Pflanzungen vorhanden.
- Befestigte Flächen auf dem Grundstück bestehen teilweise aus Naturstein und Schotter.
- Weiter sind ein Vorgarten mit Schotter und Pflanzungen vorhanden. Vor dem Haus befinden sich neben der Haustür Stellflächen für Mülltonnen.
- Seitlich des Hauses befindet sich eine Zuwegung zum Garten. Dort sind Rasenflächen und Pflanzungen sowie zwei Holzgartenhäuser erkennbar. Die Terrasse ist von dort nicht einsehbar.
- Der Garten ist nach Südwesten und zur Straße orientiert.

3.2 Flurstück Nr. 1068 (Garagengrundstück) sowie 1/3 Miteigentumsanteil an Flurstück Nr. 1069 (Zufahrt)

Die Flurstücke Nr. 1068 und 1069 liegen an einem Wendehammer in der Tieckstraße ca. 100 m fußläufig vom Wohnhaus auf Flst. Nr. 1081 entfernt.

Flurstück Nr. 1069, an dem 1/3-Miteigentumsanteil besteht, ist als Vorplatz mit Betonverbundpflaster befestigt und bildet die Zufahrt (private Verkehrs- und Erschließungsfläche) zu dem Garagentrakt, der insgesamt aus drei Garagen besteht.

Flurstück Nr. 1068 ist mit einer in massiver Bauweise errichteten Reihengarage mit manuellem Stahlschwingtor bebaut (linke Garage auf dem Bewertungsgrundstück). Das Flachdach besteht aus Beton und ist bituminös eingedeckt. Die Garage konnte nicht von innen besichtigt werden und befindet sich augenscheinlich in einem eher mäßigeren Zustand.

Bei Maßnahmen an den privaten Verkehrs- und Erschließungsflächen ist mit einer Kostenbeteiligung zu rechnen. Ob und wie die Bewirtschaftung der privaten Verkehrs- und Erschließungsflächen (Zufahrt) durch die Eigentümergemeinschaft bisher erfolgte, konnte nicht in Erfahrung gebracht werden. Regelungen dazu wurden insgesamt nichts bekannt.

3.3 Gesamtbeurteilung

Die Immobilie ist im bekannt gewordenen Zustand vermutlich bewohnbar und auch vermietbar. Für eine nachhaltige Folgenutzung im Bestand sind dann vermutlich Investitionen zu kalkulieren, die die im Rahmen dieser Wertermittlung modellkonform angesetzten Mindestinvestitionen deutlich übersteigen können. Eine gesonderte Planung und Einholung von Angeboten werden empfohlen.

4 Berechnungen zur Verkehrswertermittlung

4.1 Vorbemerkungen zur Wertermittlung

Nachfolgend werden Berechnungen zur Wertermittlung für das mit einem einseitig angebauten Einfamilienhaus bebaute Grundstück Mörikeweg 1 in 53340 Meckenheim sowie das mit einer Garage bebaute Grundstück Tieckstraße, verbunden mit dem 1/3 Miteigentumsanteil an dem davor liegenden unbebauten Grundstück (Zufahrt), zum Wertermittlungsstichtag 22.08.2024 als wirtschaftliche Einheit vorgenommen (Gesamtverkehrswert).

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, wobei die Besonderheiten der Zwangsversteigerung zu berücksichtigen sind. Einzel- und Sonderinteressen bleiben unberücksichtigt. Es wird vorausgesetzt, dass ein hinreichend großer Verwertungszeitraum vorangegangen ist.

Beim Bewertungsobjekt handelt es sich nach Kenntnisstand um eine marktgängige Immobilie 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 auf eine weitgehend baujahresnahe einfachere bis mittlere Ausstattung im vermuteten durchschnittlichen Zustand abgestellt.¹⁰ Dabei wird vorausgesetzt, dass ein wirtschaftlich und umsichtig handelnder Marktteilnehmer die vorgenannten Besonderheiten bei der Wertfindung berücksichtigen wird (stets im Vergleich zu davon nicht betroffenen bzw. unbelasteten Immobilien).

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 Werteinfluss 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 einen mit dem Zuschlag frei verfügbaren unvermieteten Zustand sowie vollständig geräumtes Grundstück und Gebäude abgestellt. 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. Ansonsten muss es in das Ermessen eines Bietinteressenten gestellt werden, diese Umstände bei der Abgabe seines Gebotes ggf. entsprechend zu berücksichtigen. Eine intensive Beobachtung des Marktgeschehens wird empfohlen.

¹⁰ Der Zustand der Immobilie kann im Zeitpunkt des Zuschlags auch deutlich davon abweichen.

5 Gesamtverkehrswert und Einzelwerte

In den vorigen Abschnitten wurden die Verfahrensergebnisse auf der Grundlage der zum Bewertungsstichtag bekannt gewordenen maßgeblichen Informationen ermittelt. Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Sachwert orientieren. Der Sachwert wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. 381.000,00 € ermittelt. Der zur Stützung ermittelte Ertragswert beträgt rd. 378.000,00 € und bestätigt den Sachwert damit.

In Anbetracht der Tatsache, dass eine Innenbesichtigung nicht möglich war und daher nicht alle wertbeeinflussenden Eigenschaften abschließend geklärt werden konnten, wird ein wirtschaftlich handelnder durchschnittlicher Marktteilnehmer vermutlich einen zusätzlichen Abzug vornehmen. Dieser kann nur in freier Würdigung erfolgen und wird daher (eher symbolisch) pauschal mit rund 10% berücksichtigt:

$$381.000,- € \times 0,9 = 342.900,- €, \text{ rund } 343.000,- €.$$

Es ist ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass dieser Abzug auch deutlich höher angesetzt werden könnte. Es muss daher hier letztendlich in das Ermessen eines Bietinteressenten gestellt werden, je nach Sach- und Kenntnisstand zum Zeitpunkt der Versteigerung ggf. einen höheren Abzug bei der Abgabe seines Gebotes individuell zu berücksichtigen.

Der Gesamtverkehrswert für das mit einem einseitig angebauten Einfamilienhaus (Bungalow) bebaute Grundstück Mörikeweg 1 in 53340 Meckenheim sowie das mit einer Garage bebaute Grundstück Tieckstraße, verbunden mit dem 1/3 Miteigentumsanteil an dem davor liegenden unbebauten Grundstück (Zufahrt),

Grundbuch von Meckenheim, Blatt 3086, Gemarkung Meckenheim, Flur 6,
Flst.-Nrn. 1081, 1068 und 1/3-Miteigentumsanteil an 1069

wird somit zum Wertermittlungsstichtag 22.08.2024 als wirtschaftliche Einheit unter besonderen Rahmenbedingungen (siehe dazu im Gutachtentext) als reiner Verfahrenswert zur Fortführung des Zwangsversteigerungsverfahrens mit rd.

343.000,00 €

in Worten: dreihundertdreißigtausend Euro

ermittelt.

Einzelwerte (Aufteilung des Gesamtverkehrswerts)

Der Gesamtverkehrswert wird für den Fall eines Einzelausgebotes wie folgt gemäß überschlägig ermittelten Wertanteilen aufgeteilt:

Flurstück Nr.	Wertanteil ca.	Wert des Grundstücks, rund
1081	97 %	332.000,00 €
1068 verbunden mit 1/3-Anteil an 1069	3 %	11.000,00 €
Summen	100 %	343.000,00 €

Die Immobilie weist Besonderheiten auf, die nicht abschließend geklärt werden konnten (u.a. Baulast, keine Innenbesichtigung – siehe dazu im Gutachtentext). Eine Besichtigung war nur vom öffentlichen Verkehrsraum aus möglich. Die ermittelten Werte sind daher nur unter den im Text formulierten Vorgaben und Annahmen (Maßgaben) zum angegebenen Stichtag gültig, mit einer erhöhten Unsicherheit behaftet und nur als Verfahrenswerte zur Fortführung des Zwangsversteigerungsverfahrens zu betrachten.

Kreuzau, 30.09.2024

Dr.-Ing. H.-J. Fuhrbrügge

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

WoFIV: 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

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.

7 Verzeichnis der Anlagen

Anlage 1: Lage im Raum

Anlage 2: Lage im Ort

Anlage 3: Lageplan mit Kennzeichnung der Bewertungsgrundstücke

Anlage 4: Ausschnitte aus Bauzeichnungen (Abweichungen bei Bemaßung und Aufteilung möglich) und Flächenberechnungen

Anlage 5: Fotos (nur Außenaufnahmen)

Wichtiger Hinweis:

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die enthaltenen Karten, Unterlagen und Daten sowie Fotos urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt bzw. im Internet oder anderen Medien veröffentlicht werden. Ein Anspruch auf Vollständigkeit und Richtigkeit wird nicht erhoben.

Anlage 5: Fotos (beispielhafte Auswahl)



Bild 1
Außenansicht Wohnhaus
(Flurstück Nr. 1081) mit
Zuwegung (öffentlicher Ver-
kehrsraum)



Bild 2
Außenansicht Wohnhaus



Bild 3
Außenansicht Wohnhaus
mit Zuwegung



Bild 4
Hauseingang



Bild 5
Außenansicht Wohnhaus
von der Merler Straße aus



Bild 6
Außenansicht Garage Tieck-
straße (Flurstück 1068) mit
Zufahrt (1/3-ME an Flurstück
1069)