

## Uwe Singelstein

Gemäß DIN/EN 17024 zertifizierter Sachverständiger  
für die Markt- und Beleihungswertermittlung  
von Immobilien (ZIS Sprengnetter Zert (S))  
akkreditiert nach DIN EN ISO/IEC 17024  
DakS-Reg.-Nr. D-ZP-16061-01-01

Uwe Singelstein, Holtroperstrasse 19, 50181 Bedburg

An das

**Amtsgericht Grevenbroich**

**Abt.: 017 (K)**

Postfach 100161

**41515 Grevenbroich**

Holtroper Strasse 19  
50181 Bedburg

Telefon: 02272/ 40 75 666

Telefax: 02272/ 40 75 665

Internet: [www.sv-singelstein.de](http://www.sv-singelstein.de)

eMail: [info@sv-singelstein.de](mailto:info@sv-singelstein.de)

Datum: 23.07.2024

Az.: **G-29-24-17 K 4/24**

Aktenzeichen des Amtsgerichts Grevenbroich:

**17 K 4/24**

## **G U T A C H T E N**

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch  
für das mit einem

**Zweifamilienhaus (zukünftig Einfamilienhausnutzung unterstellt)**

**nebst Doppelgarage bebaute Grundstück**

**in 41515 Grevenbroich-Südstadt, Herbert-Rubach-Straße 19**



Der Verkehrswert des Grundstücks wurde zum Stichtag 07.06.2024  
(Tag des Ortstermins) ermittelt mit rd.

**403.000,- €**

**in Worten: vierhundertdreitausend Euro**

*Diese Internetversion des Gutachtens enthält keine Anlagen.*

*Sie ist dementsprechend lediglich ein Auszug des Komplettgutachtens.*

*Die Formatierung weicht ggf. von der des Originals ab.*

*Die vollständige Version können Sie auf der Geschäftsstelle des Amtsgerichts Grevenbroich einsehen.*

# 1 Zusammenfassung der Verfahrensergebnisse

## 1.1 Kurzbeschreibung des Bewertungsobjekts

**Grundstück, Normaleigentum, 557 m<sup>2</sup> groß, Wohnbaufläche**, bebaut mit einem eingeschossigen Wohngebäude, einseitig angebaut (Doppelhaushälfte), unterkellert, Satteldach, ausgebaut.

Das zurzeit als Zweifamilienhaus (zukünftig Einfamilienhausnutzung unterstellt) genutzte Wohngebäude ist aufgeteilt wie folgt:

### **Wohnfläche:**

#### Erdgeschoss:

Wohnen/Essen, Küche, Wannenduschbad, Diele, Flur, Treppenhaus, überdachte Terrasse.

Wohnfläche im Erdgeschoss: **ca. 70,0 m<sup>2</sup>**.

#### Dachgeschoss:

4 Zimmer, Küche, Wannenbad, Diele/Flur, Treppenhaus.

Wohnfläche im Dachgeschoss: **ca. 56,5 m<sup>2</sup>**.

**Wohnfläche im Zweifamilienhaus** (zukünftig Einfamilienhausnutzung unterstellt) **gesamt: ca. 126,50 m<sup>2</sup>**.

### **Nutzflächen:**

- Kellerräume, gesamt: ca. 60,50 m<sup>2</sup>.

- Garage: ca. 29,50 m<sup>2</sup>.

**Nutzfläche gesamt: 90,00 m<sup>2</sup>**.

vgl. auch Massenaufstellung (Anlage 6).

### **Baujahr:**

- Wohnhaus ca. 1957;
- Garage ca. 1966; Umbau Garage ca. 1978

(Angaben gemäß Folgerungen aus der Bauakte/Hausakte)

## 1.2 Besonderheiten des Auftrags, Zusammenfassung der Kernergebnisse der Wertermittlung

- Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft
- Für das Grundstück lag bei der Stadtverwaltung lediglich eine Bauakte hinsichtlich der Erweiterung der Garage vor; jedoch konnten die Eigentümer dem Unterzeichner eine Bauakte vorlegen; insgesamt erscheinen die vorliegenden Unterlagen ausreichend, um die baulichen Anlagen und deren Nutzung zu legitimieren.
- Das aufstehende Gebäude wird zum Stichtag in Form zweier Wohneinheiten durch den Eigentümer/Antragsgegner und ein Familienmitglied genutzt. Das Gebäude wurde gleichfalls ursprünglich als Zweifamilienhaus konzipiert. Gemäß aktuellem Zeitgeschmack und Käufermarktverhalten wird jedoch im Sinne der wirtschaftlich sinnvollsten Nachfolgenutzung von einer zukünftigen Einfamilienhausnutzung ausgegangen und in der Wertermittlung auf diese abgestellt. Insofern sind d. W. keine Wiederherstellungskosten zur Wiederherstellung einer üblich nutzbaren abgeschlossenen Wohneinheit zu unterstellen und analog die wertbildenden Marktanpassungsfaktoren für Einfamilienhausgrundstücke zu verwenden.

### **Sonstige Angaben zu den wichtigsten Wertermittlungsergebnissen:**

- **Baulasten:** Es sind keine Baulasten eingetragen.
- **Erschließungsbeiträge / Kommunalabgaben:** Das Grundstück ist beitragsfrei.
- **Wohnungsbindung:** Es ist keine Wohnungsbindung vorhanden.
- **Altlasten:** Das Grundstück ist nicht im Altlastenkataster als Verdachtsfläche registriert.
- **Begünstigende und/oder belastende Grunddienstbarkeiten:**  
Es sind keine Grunddienstbarkeiten eingetragen.
- **Zubehör i. S. d. §§ 97, 98 BGB:**  
Es ist zum Stichtag augenscheinlich kein verwertbares Zubehör i. S. d. §§ 97, 98 BGB bzw. § 55 ZVG vorhanden.
- **Gewerbe:** Auf dem Grundstück ist zum Stichtag kein Gewerbe angemeldet.
- **Mietsituation:** Die Räumlichkeiten sind teilweise durch den Antragsgegner eigengenutzt sowie teilweise an ein Familienmitglied vermietet.

## Inhaltsverzeichnis

Seite

<b>Deckblätter</b>	<b>1-4</b>
<b>Inhaltsverzeichnis</b>	<b>5-6</b>

Nr.	Abschnitt	Seite
<b>1</b>	<b>Zusammenfassung der Verfahrensergebnisse.....</b>	<b><u>2</u></b>
1.1	Kurzbeschreibung des Bewertungsobjekts.....	<u>2</u>
1.2	Besonderheiten des Auftrags, Zusammenfassung der Kernergebnisse der Wertermittlung.....	<u>2</u>
<b>2</b>	<b>Allgemeine Angaben.....</b>	<b><u>6</u></b>
2.1	Angaben zum Bewertungsobjekt.....	<u>6</u>
2.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung.....	<u>6</u>
<b>3</b>	<b>Grund- und Bodenbeschreibung.....</b>	<b><u>8</u></b>
3.1	Lage.....	<u>8</u>
3.1.1	Großräumige Lage.....	<u>8</u>
3.1.2	Details zur Objektlage.....	<u>8</u>
3.1.3	Kleinräumige Lage.....	<u>9</u>
3.2	Gestalt und Form.....	<u>9</u>
3.3	Erschließung, Baugrund etc.....	<u>10</u>
3.4	Privatrechtliche Situation.....	<u>11</u>
3.5	Öffentlich-rechtliche Situation.....	<u>12</u>
3.5.1	Baulasten und Denkmalschutz.....	<u>12</u>
3.5.2	Bauplanungsrecht.....	<u>12</u>
3.5.3	Bauordnungsrecht.....	<u>12</u>
3.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation.....	<u>13</u>
3.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	<u>13</u>
3.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	<u>13</u>
<b>4</b>	<b>Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen.....</b>	<b><u>14</u></b>
4.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung.....	<u>14</u>
4.2	Zweifamilienhaus (zukünftig Einfamilienhausnutzung unterstellt).....	<u>14</u>
4.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht.....	<u>14</u>
4.2.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung.....	<u>15</u>
4.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach).....	<u>16</u>
4.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung.....	<u>16</u>
4.2.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand.....	<u>17</u>
4.2.6	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes.....	<u>20</u>
4.3	Garage.....	<u>21</u>
4.4	Nebengebäude.....	<u>21</u>
4.5	Außenanlagen.....	<u>21</u>
<b>5</b>	<b>Ermittlung des Verkehrswerts.....</b>	<b><u>22</u></b>
5.1	Grundstücksdaten.....	<u>22</u>
5.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	<u>22</u>
5.3	Bodenwertermittlung.....	<u>22</u>
5.4	Sachwertermittlung.....	<u>22</u>
5.5	Sachwertberechnung.....	<u>22</u>
5.6	Ertragswertermittlung.....	<u>22</u>
5.7	Ertragswertberechnung.....	<u>22</u>

5.8	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen.....	<a href="#">23</a>
5.8.1	Bewertungstheoretische Vorbemerkungen.....	<a href="#">23</a>
5.8.2	Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse.....	<a href="#">23</a>
5.8.3	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse.....	<a href="#">23</a>
5.8.4	Gewichtung der Verfahrensergebnisse.....	<a href="#">24</a>
5.9	Verkehrswert.....	<a href="#">25</a>
<b>6</b>	<b>Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software.....</b>	<b><a href="#">27</a></b>
6.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	<a href="#">27</a>
6.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten.....	<a href="#">28</a>
6.3	Verwendete fachspezifische Software.....	<a href="#">28</a>
<b>7</b>	<b>Verzeichnis der Anlagen.....</b>	<b><a href="#">29</a></b>
7.1	Anlage 8: Fotodokumentation zum Ortstermin am 07.06.2024.....	<a href="#">30</a>
7.1.1	Außenaufnahmen:.....	<a href="#">30</a>

## 2 Allgemeine Angaben

### 2.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Zweifamilienhaus (zukünftig Einfamilienhaus unterstellt) nebst Doppelgarage
Objektadresse:	Herbert-Rubach-Straße 19 41515 Grevenbroich-Südstadt
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Grevenbroich, Blatt 1143, lfd. Nr. 4
Katasterangaben:	Gemarkung Grevenbroich, Flur 10, Flurstück 139 (557 m <sup>2</sup> )

### 2.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtenauftrag:	Gemäß Auftragschreiben des Amtsgerichts Grevenbroich vom 17.04.2024 soll durch schriftliches Sachverständigengutachten der Verkehrswert gemäß §§ 74 a, 85 a ZVG geschätzt werden.
Wertermittlungsstichtag:	07.06.2024 (Tag der Ortsbesichtigung).
Qualitätsstichtag:	07.06.2024 (entspricht dem Wertermittlungsstichtag).
Ortsbesichtigung:	Zu dem Ortstermin am 07.06.2024 wurden die Prozessparteien durch Einschreiben fristgerecht eingeladen.
Umfang der Besichtigung etc.	Es wurde eine Außen- und Innenbesichtigung des Objekts durchgeführt. Das Objekt konnte ohne Einschränkung in Augenschein genommen werden. <b>Hinweis:</b> Sollten Teilflächen von Räumen oder Freiflächen nicht vollumfänglich einsehbar gewesen sein (verstellt oder verdeckt), wird ein den übrigen Bereichen entsprechender Zustand unterstellt. Für nicht einsehbare Bereiche einzelner Bauteile (wie z. B. der Aufbau der Dachhaut, der konstruktive Aufbau der Gebäudedecken- und Wände, die Abdichtung der Nassräume o. ä.) wird ein objektart- und baualtersüblicher Zustand unterstellt.

Teilnehmer am Ortstermin: Die Eigentümer sowie der Mieter der Dachgeschosswohnung (zeitweise) sowie der Sachverständige nebst Mitarbeiterin.

Eigentümer: **>nur im Originalgutachten<**

herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen: Vom Unterzeichner wurden im Wesentlichen folgende Auskünfte und Unterlagen zur Bewertung herangezogen:

- Unterlagen aus der Hausakte der Eigentümer
- Flurkartenauszug im Maßstab 1: 1000 vom 10.05.2024
- Grundbuchauszug vom 19.04.2024
- Auskunft über Denkmalschutz vom 08.05.2024
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 08.05.2024
- Auskunft aus dem Altlastenverzeichnis vom 14.05.2024
- Auskunft über Erschließungsbeiträge und KAG-Gebühren vom 08.05.2024
- Auskunft über Wohnungsbindung vom 16.05.2024
- Bauakteneinsicht am 25.06.2024
- Bauplanungsrechtliche Auskünfte vom 12.07.2024
- Stichtagsaktuelle Bodenrichtwertauskunft des Landesvermessungsamts NRW
- Geoport-Datenauskunft vom 12.07.2024
- Stichtagsaktueller Grundstücksmarktbericht des Rhein-Kreis-Neuss
- Stichtagsaktueller Grundstücksmarktbericht NRW
- Stichtagsaktueller Mietspiegel der Stadt Grevenbroich
- Auskünfte und Angaben der Eigentümer während des Ortstermins
- Auskunft über den Grundwasserstand vom 03.06.2024

### 3 Grund- und Bodenbeschreibung

#### 3.1 Lage

##### 3.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Nordrhein-Westfalen
Kreis:	Rhein-Kreis Neuss
Ort und Einwohnerzahl:	Grevenbroich (ca. 68.000 Einwohner); Stadtteil Südstadt (ca. 5.600 Einwohner)
Überörtliche Anbindung / Entfernungen: (vgl. Anlage 1)	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Neuss, Düsseldorf (ca. 15; 20 km entfernt) <u>Landeshauptstadt:</u> Düsseldorf (ca. 20 km entfernt) <u>Bundesstraßen:</u> B 59; B 477 (ca. 2; 10 km; entfernt) <u>Autobahnzufahrt:</u> A 46, AS Grevenbroich (ca. 5 km entfernt) <u>Bahnhof:</u> Grevenbroich, Hauptbahnhof (ca. 2 km entfernt) <u>Flughafen:</u> Düsseldorf, Mönchengladbach (ca. 30; 20 km entfernt)

Karten- und Stadtpläne sowie Luftbildaufnahmen zur näheren Übersicht können auf dem Geodatenserver des Landes NRW eingesehen werden. ([www.geoserver.nrw.de](http://www.geoserver.nrw.de))  
Drucklizenzierte Karten zur Lageübersicht finden Sie in Anlage 1-3 dieses Gutachtens

##### 3.1.2 Details zur Objektlage<sup>1</sup>

**Grevenbroich** liegt maximal 188 und minimal 45 Meter über Normalnull Meter. Das Stadtgebiet hat heute eine Ausdehnung von 102,6 Quadratkilometern. Durch gute Verkehrsanbindungen im Straßen- und Schienennetz, die nahen Kohlekraftwerke als Energieversorger und die Lage zwischen den Städten mit der größten Bevölkerungsdichte von Nordrhein-Westfalen haben sich in der Geschichte und Gegenwart einige (Groß-) Industrieunternehmen angesiedelt.

Heute ist das Stadtgebiet aufgeteilt in 32 Ortschaften. Dazwischen liegen Wälder Wiesen und Äcker entlang der Erft, die auf einer Länge von 20 km die Stadt durchfließt und in der nahen Kreisstadt Neuss in den Rhein mündet. Die Stadt Grevenbroich grenzt im Norden an Stadtteile von Korschenbroich und Jüchen, im Osten an Neuss, Dormagen und an die Gemeinde Rommerskirchen, im Süden an Bedburg und ebenfalls Rommerskirchen, sowie im Westen an Jüchen, wo es allerdings durch den Braunkohletagebau Garzweiler fast komplett abgetrennt wird. Nicht nur durch den Rhein-Kreis Neuss sondern auch wirtschaftlich sind die Städte durch sich ergänzende Industrie miteinander verbunden. Grevenbroich bezeichnet sich selbst als „Bundeshauptstadt der Energie“. In Grevenbroich befindet sich die größte zusammenhängende Lagerstätte für Braunkohle. Die Grevenbroicher Stadtmitte grenzt westlich an die Stadtteile Orken, Elsen und Neu-Elfgen und südlich an die Stadtteile Gustorf und Neuenhausen. Nördlich liegen die

<sup>1</sup> entnommen und adaptiert aus den Internetseiten der Stadt Grevenbroich und Wikipedia, für fehlerhafte Angaben wird keine Haftung übernommen

die Stadtteile Noithausen und Wevelinghoven. Östlich der Stadtmitte befindet sich das Gewerbegebiet Grevenbroich-Ost. Im Nordwesten befindet sich der Bahnhof Grevenbroich, der an den Strecken Neuss-Bergheim-Horrem-Köln und Mönchengladbach-Rommerskirchen-Köln-Bonn-Koblenz liegt.

Der heutige Stadtteil **Südstadt** geht auf die Industriearbeitersiedlung „Erftwerksiedlung“ im Kontext der Gründung des Erftwerks im Jahre 1917 zurück. Mit dem Aufbau der Aluminiumproduktion an der Köln-Venloer-Landstraße gegen Ende des Ersten Weltkrieges entstanden an der heutigen Wöhlerstraße, der Von-der-Porten-Straße und der Gustav-Lück-Straße zwischen 1919 und 1921 31 Einfamilienhäuser und 36 Mietwohnungen im grünen Vorfeld der Fabrikationsanlagen. Bis zum Beginn des Zweiten Weltkrieges stieg die Zahl der Bewohner der Südstadt auf rund 1200 Menschen. Nach dem Ende des Zweiten Weltkrieges erfolgte ab Anfang der 1950er Jahre der planerische Ausbau des Stadtteils, der bis zum Ende der 1970er Jahre abgeschlossen wurde. Mit der Pfarrkirche St. Josef wurde 1959 ein katholischer Kirchbau mit der 1959 erfolgten Erweiterung eines Jugendheimes, dem heutigen GOT, errichtet. Der 1961 geschaffene Pfarrbezirk der evangelischen Kirchengemeinde erhielt mit dem Bau der Matthäuskirche im Jahr 1978 ein Gemeindezentrum. Nach der Entwidmung der Kirche im Jahr 2006 erfolgt der Umbau zu barrierefreien Wohnungen.

### 3.1.3 Kleinräumige Lage

Innerörtliche Lage:  
(vgl. Anlage 2)

Das Bewertungsobjekt ist am östlichen Rand des Stadtteils Grevenbroich-Südstadt gelegen; Geschäfte des täglichen Bedarfs, Schulen und Ärzte sowie öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) befinden sich tlw. in fußläufiger Entfernung im Stadtteil Südstadt sowie tlw. in der Kernstadt von Grevenbroich (ca. 2 km entfernt). In (Wert)Relation zur Durchschnittslage im Stadtgebiet Grevenbroich ist die Objektlage als mittlere Wohnlage einzustufen. Als Geschäftslage ist die Lage nicht geeignet.

Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:

überwiegend wohnbauliche Nutzungen; überwiegend aufgelockerte, offene, I-II-geschossige Bauweise

Beeinträchtigungen:

keine außergewöhnlichen Immissionen erkennbar;

Topografie:

eben; Garten mit Nordwestausrichtung

### 3.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:  
(vgl. Anlage 4)

mittlere Grundstücksbreite:

ca. 17,5 m;

mittlere Grundstückstiefe:

ca. 32 m;

Grundstücksgröße:

insgesamt 557 m<sup>2</sup>;

Bemerkungen:

regelmäßige,

Grundstücksform.

rechteckähnliche

### 3.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Anliegerstraße; Wendehammer; Straße mit geringem Anliegerverkehrsaufkommen
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumenasphalt; Gehweg einseitig vorhanden; Parkmöglichkeiten nur eingeschränkt vorhanden.
Bewertungsrelevante Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Wasser, Gas aus öffentlicher Versorgung, Kanalanschluss.
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	einseitige Grenzbebauung des Wohnhauses (Doppelhaushälfte); Bauwischgarage; eingefriedet durch Zaun, Mauer, Hecken;
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund; des Weiteren erscheint eine Gefahr von über die Kellersohle ansteigendem Grundwasser für den Bereich des Bewertungsobjekts nicht gegeben; die aktuellen Messwerte liegen gemäß aktueller Angaben des Landesamts für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW örtlich auf einem Niveau um 42 m über N.N.. Der höchste jemals gemessene Grundwasserstand am Grundstück betrug (seit 1957) ca. 48,8 m NHN2016. Die Kellersohle des Bewertungsobjekts liegt auf einer Höhe von ca. 55 m über N.N (Unterkante Bodenplatte); das Bewertungsgrundstück ist auf Basis dieser Recherchen als nicht gefährdet einzustufen.
Altlasten:	Gemäß schriftlicher Auskunft ist das Bewertungsobjekt im Altlastenkataster nicht als Verdachtsfläche aufgeführt.
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

### 3.4 Privatrechtliche Situation

Grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Dem Unterzeichner liegt ein Grundbuchauszug vom 19.04.2024 vor.

Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Grevenbroich, Blatt 1143 folgende Eintragung:

- lfd. Nr. 3, Zwangsversteigerungsvermerk zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft, eingetragen am 02.02.2024.

Anmerkung:

Der Umstand der Zwangsversteigerung bleibt in diesem Gutachten außer Acht.

Etwaige belastende Eintragungen sind nicht vorhanden.

Des Weiteren wären sie bei dieser Wertermittlung grundsätzlich nicht zu berücksichtigen, da die Wertermittlung im Zwangsversteigerungsverfahren im Hinblick auf den unbelasteten Verkehrswert erfolgt. Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sind/sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.

Herschvermerke:

(Hinweise auf) Herschvermerke sind soweit bekannt/erkennbar nicht vorhanden.

Nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sowie Verunreinigungen (z.B. Altlasten) sind nach Aktenlage und Auskunft der Stadtverwaltung sowie des Eigentümers augenscheinlich und nach Befragung im Ortstermin nicht vorhanden.

Diesbezüglich wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen (Bodenproben, etc.) angestellt. Diesbezügliche Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

### 3.5 Öffentlich-rechtliche Situation

#### 3.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Der Inhalt des Baulastenverzeichnisses wurde vom Sachverständigen schriftlich erfragt. Das Baulastenverzeichnis enthält keine Eintragungen.
Denkmalschutz:	Denkmalschutz besteht nach schriftlicher Auskunft der Denkmalschutzbehörde nicht.

#### 3.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:	Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (W) dargestellt.
Festsetzungen im Bebauungsplan:	Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist <b>kein</b> rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist demzufolge nach § 34 BauGB zu beurteilen ( <i>Einfügbarkeit der Bauvorhaben nach Art und Maß, Bauweise und zu überbauende Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebung</i> ).
Bodenordnungsverfahren:	Da in Abteilung II des Grundbuchs kein entsprechender Vermerk eingetragen ist, wird ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist.

#### 3.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens (unter Berücksichtigung vorliegender Bauakten-/Objektunterlagen) durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens (soweit augenscheinlich erkennbar) mit den vorgelegten Bauzeichnungen und der Baugenehmigung, dem Bauordnungsrecht sowie der verbindlichen Bauleitplanung zum Zeitpunkt der Erstellung der baulichen Anlagen kann im Rahmen einer Verkehrswertermittlung nicht vollumfänglich geprüft werden.

Es wird davon ausgegangen, dass die seinerzeit gültigen Vorschriften bei der Errichtung, bei Nutzungsänderungen bzw. baulichen Änderungen der baulichen Anlagen eingehalten wurden.

Offensichtlich erkennbare Widersprüche wurden nicht festgestellt. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

### **3.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation**

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität): baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21)

beitragsrechtlicher Zustand: Für den beitragsrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Verpflichtung zur Entrichtung von grundstücksbezogenen Beiträgen maßgebend. Als Beiträge gelten auch grundstücksbezogene Sonderabgaben und beitragsähnliche Abgaben.

Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitragsfrei.

Anmerkung:

Diese Informationen zum beitragsrechtlichen Zustand wurden schriftlich erkundet.

### **3.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen**

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, tlw. schriftlich und tlw. telefonisch eingeholt. Die Aussagen beziehen sich lediglich auf den Zeitpunkt der Recherchen; es wird keinerlei Haftung für chronologische Abweichungen übernommen. Die privatrechtliche und öffentlich-rechtliche Situation kann zukünftigen Veränderungen unterworfen sein. Einem potentiellen Erwerber wird deshalb empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.

### **3.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation**

Das Grundstück ist mit einem Zweifamilienhaus (zukünftig Einfamilienhaus unterstellt) (Doppelhaushälfte) nebst Doppelgarage bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

Auf dem Grundstück befinden sich zwei Garageneinstellplätze.

Die Räumlichkeiten sind teilweise durch den Eigentümer eigengenutzt sowie teilweise an ein Familienmitglied vermietet.

## 4 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

### 4.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

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

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht wesentlich werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt. Soweit möglich wurde geprüft, ob die Heizungsanlage gem. den Anforderungen des § 72 GEG ausgetauscht werden muss und ob Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen gem. § 71 GEG sowie die obersten Geschossdecken gem. § 47 GEG gedämmt werden müssen.

### 4.2 Zweifamilienhaus (zukünftig Einfamilienhausnutzung unterstellt)

#### 4.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart: Zweifamilienhaus (zukünftig Einfamilienhaus unterstellt), ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt; eingeschossig; unterkellert; Satteldach, ausgebaut; einseitig angebaut (Doppelhaushälfte);

Baujahr: ca. 1957  
(gemäß Folgerungen aus der Bauakte/Hausakte)

Modernisierung: Für die Wertermittlung signifikante Modernisierungen (insbesondere in den letzten 20 Jahren) wurden in folgendem Rahmen durchgeführt:

Zu benennen sind in diesem Zusammenhang die Erneuerung des Zentralheizungsaggregats (ca. 2016) die Erneuerung der Bäder, die Erneuerung des Innenausbaus (sämtliche Flächenbeläge im Wohnbereich, Innentüren etc.) sowie der haustechnischen Leitungen (Elektrik und Frischwasser) Dachrinnen (2016 / 2017). Keine Modernisierungen fanden jüngst im Bereich der Dacheindeckung und der Fensterelemente statt Diese Ausstattung ist dementsprechend wirtschaftlich tlw. überaltert.

Die Wertermittlung wird mit dem Ziel einer

möglichst hohen Ergebnisgenauigkeit dennoch zustandsnah durchgeführt, um das Risiko der Fehlerfortpflanzung sowie des Residuums im Falle des residualen Verfahrens zu vermeiden.

Konform des angewandten Bewertungssystems werden durchgeführte Modernisierungen berücksichtigt sowie unumgängliche Modernisierungs- und Renovierungsmaßnahmen und Schadenssanierungsmaßnahmen als unmittelbar notwendig unterstellt.

Die dafür anfallenden Kosten werden bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen in Ansatz gebracht. Als Folge ergibt sich eine Verlängerung der Restnutzungsdauer des Gebäudes. Die Umstände werden bei der Ermittlung Derselben gleichfalls berücksichtigt.

Energieeffizienz:

Ein Energieausweis liegt zum Stichtag nicht vor (im Zwangsversteigerungsfalle nicht relevant).

Im Falle einer Objektveräußerung ist die Erstellung eines Ausweises zwingend gesetzlich vorgeschrieben.

Barrierefreiheit:

Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei.

Erweiterungsmöglichkeiten:

Das Grundstück ist unter Berücksichtigung des örtlichen Baurechts soweit erkennbar erschöpfend bebaut. Grundsätzlich kann eine nachhaltige Beantwortung dieser Fragestellung ausschließlich mittels einer Bauvoranfrage beantwortet werden; dies ist nicht Gegenstand der vorliegenden Wertermittlung.

Außenansicht:

insgesamt Sichtmauerwerk, Ziegelsteinmauerwerk, tlw. mit Putzauflage (in den überdachten Bereichen, Eingang und Terrasse)

#### **4.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung**

Kellergeschoss:

Waschküche, Heizungsraum, Kellerräume.

Erdgeschoss:

Wohnen/Essen, Küche, Wannenduscbad, Diele/Flur, Treppenhaus, überdachte Terrasse.

Dachgeschoss:

4 Zimmer, Küche, Diele/Flur, Treppenhaus, Wannenbad, Flur.

### 4.2.3 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart:	konventionelle Massivbauweise
Fundamente:	Streifenfundamente aus Stampfbeton sowie konstruktive Bodenplatte (bauart- und baujahresgemäß unterstellt)
Keller:	Stampfbeton
Umfassungswände:	einschaliges Mauerwerk ohne zusätzliche Wärmedämmung (soweit erkennbar)
Geschossdecken:	Stahlbetonkonstruktion, Ortbeton, soweit erkennbar
Treppen:	<u>Kelleraußentreppe:</u> Beton mit Fliesenbelag <u>Geschosstreppe:</u> einfache Holzwangentreppenkonstruktion, dem Baujahr entsprechend; mit Stufen aus Holz; einfaches Holzgeländer, zusätzlich Handlauf aus Holz
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Aluminium, mit Lichtausschnitt, Hauseingang gepflegt, jedoch wirtschaftlich und energetisch überaltert
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach mit beidseitigen Aufbauten, Pfetten aus Holz, Sparren aus Holz <u>Dachform:</u> Satteldach <u>Dacheindeckung:</u> Dachziegel (Ton); Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech; Dachraum nicht begehbar, aber zugänglich (besitzt kein Ausbaupotenzial); Dachflächen werden als baualtersüblich gedämmt unterstellt, es ist eine Ertüchtigung i. S. des GEG notwendig

### 4.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz; Wasserleitungen aus Kupferrohr und Eisenrohr, warmwasserführende Leitungen augenscheinlich in gedämmter Ausführung
-----------------------	---

Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz; Abflussrohre (Sammel- und Fallleitungen) aus Kunststoff (HT)
Elektroinstallation:	objekt- und bauartgemäß durchschnittliche, ca. 2017 vollumfänglich modernisierte Ausstattung; je Raum Brennstelle vorhanden; je Raum eine bis mehrere Steckdosen; übliche Beleuchtungskörper, einfache Fernmelde- und informationstechnische Anlagen, Gegensprechanlage und Türöffner, Telefonanschluss, digitale Satellitenempfangsanlage, Zählerschrank, Kippsicherungen, Fi-Schutzschalter; Ausführung stellenweise handwerklich einfach / nicht abschließend fertiggestellt / verkastet;
Heizung:	Zentralheizung, mit gasförmigem Brennstoff, Baujahr 2016; Brennwertkessel; Thermostat-Regelung; Flachheizkörper mit Thermostatventilen
Lüftung:	soweit erkennbar keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	soweit augenscheinlich erkennbar ausschließlich zentral über Heizung

#### **4.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand**

##### **Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung**

Die Oberbeläge der Flächenbekleidungen, die technischen Einrichtungen sowie der Ausbauzustand des Objekts entsprechen dem (fiktiven) Baujahr der baulichen Anlagen. Die nachfolgende Ausstattungsbeschreibung erfolgt zusammenhängend für die Bewertungseinheit, da die einzelnen Raumbeschreibungseinheiten überwiegend gleichartig ausgebaut sind.

Bodenbeläge:	insgesamt zeitgemäße (modernisierte) durchschnittliche bis bessere (Vinyl)Laminatbeläge in ebensolcher handwerklicher Ausführung; davon abweichend mittel- bis großformatige Fliesenbeläge (keramisch / Feinsteinzeug) in den Sanitärräumen; rechteckige Kaliber, in zeitgemäß üblicher durchschnittlicher Qualität und ebensolcher handwerklicher Ausführung; im Dachgeschoss dem Erdgeschoss ähnliche / entsprechende Ausstattung; im Kellergeschoss Beton-/ Estrichbelag; im Außenbereich insgesamt tendenziell einfache Anlagen, Terrasse überdacht und befestigt mit
--------------	---

- Wandbekleidungen: Betonterrassenplatten  
insgesamt glatter, einfacher Gipsputzbelag mit /  
ohne einfachen / üblichen Tapeten  
(Raufaser-/Papiertapeten) mit / ohne üblichen  
Anstrichen; in den Sanitärräumen tlw.  
halbhoch / tlw. deckenhoch ausgeführte  
durchschnittliche keramische Fliesenbeläge aus  
mittel- bis großformatigen rechteckigen  
Wandfliesen;
- Deckenbekleidungen: Decke insgesamt glatt verputzt mit / ohne  
üblichen Tapeten mit / ohne üblichen  
Anstrichen;
- Fenster: Einfachfenster aus Kunststoff mit  
Doppelverglasung; einfache Beschläge;  
Rollläden aus Kunststoff; Fensterbänke innen aus  
Kunststein, Naturstein, Furnierholz; Fensterbänke  
außen aus Kunststein, Naturstein
- Türen: Eingangstür:  
Einfache überalterte Aluminiumtür mit  
Lichtausschnitt  
Zimmertüren:  
übliche, glatte furnierte / folierte Türblätter  
(Spanholz/Sperrholztüren); übliche Schlösser und  
Beschläge; übliche Folien- bzw. Furnierzargen
- sanitäre Installation: Es ist eine in Abhängigkeit zur Objektart- und  
Größe durchschnittliche Wasser- und  
Abwasserinstallation überwiegend unter Putz in  
ausreichender Menge vorhanden; das  
Zweifamilienhaus (zukünftig Einfamilienhaus  
unterstellt) verfügt über:
- ein modernisiertes besseres  
Wannenduscbad im Erdgeschoss,  
ausgestattet mit weißen Sanitärobjekten  
bestehend aus eingebauter Wanne,  
ebenerdig ausgeführter Duscheinrichtung  
sowie wandhängendem WC mit  
Unterputzspülkasten sowie keramischem  
Einzelwaschbecken
  - ein modernisiertes durchschnittliches bis  
einfaches Wannenbad im Dachgeschoss,  
ausgestattet mit weißen Sanitärobjekten  
bestehend aus eingebauter Wanne sowie  
wandhängendem WC mit  
Unterputzspülkasten und keramischem  
Einzelwaschbecken
  - eine sehr einfache Zusatzduscheinrichtung in

der Waschküche im Kellerbereich

Hinweis:

Für die Kellerzusatzduscheinrichtung muss ggf. die Funktion wiederhergestellt werden.

Besondere Einrichtungen:

Es sind keine wertbeeinflussenden besonderen Einrichtungen i. S. d. ImmoWertV 21 zu berücksichtigen.

Küchenausstattung:

Es sind einfache/durchschnittliche Einbauküchen vorhanden, diese sind nicht in der Wertermittlung enthalten; es wird ferner darauf hingewiesen, dass die Küchenmöblierung sowie das zugehörige Inventar in der Regel zur mobilen, d. h. mitnahmefähigen Ausstattung des Objekts gehört und gerade deshalb nicht in die Wertermittlung mit einbezogen wird. Auf eine Beschreibung der Einbauten wird ebenso verzichtet. Insbesondere wird diesbezüglich auf die durch das OLG Düsseldorf festgestellte landschaftliche Verkehrsanschauung in Nordrhein-Westfalen verwiesen, die den vor genannten Bewertungsgrundsatz belegt.

Bauschäden und Baumängel  
(Aufstellung ggf. nicht abschließend):

Augenscheinlich sowie gemäß Angaben der Eigentümer festgestellt wurden folgende Bauschäden / Baumängel:

- stellenweise Feuchteschäden im Kellergeschoss, Sohlen- und Sockelbereich
- mangelhafte Dämmung
- fehlende Fertigstellung hinsichtlich Elektroleitungsverlegung bzw. deren Verkastung
- Mängel am Garagenboden
- Sonstiges sowie Kleinschäden-/Mängel

Siehe hierzu auch Erläuterungen und Wertansätze bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen auf Seiten 35/36.

Grundrissgestaltung:

insgesamt zweckmäßig, individuell, ansprechend.

wirtschaftliche  
Wertminderungen:

keine

#### **4.2.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes**

besondere Bauteile:	Eingangstreppe, Eingangüberdachung, überdachte und teilumbaute Terrasse, Kelleraußentreppe, Dachgauben, straßen- und rückseitig
Besonnung und Belichtung:	ausreichend / durchschnittlich
Allgemeinbeurteilung:	<p>Der bauliche Zustand erscheint substantiell ausreichend/normal. Ein erhöhter Unterhaltungsstau / Renovierungsbedarf besteht zurzeit nicht.</p> <p>Für vorhandene Feuchteschäden im Kellergeschoss wird eine nutzungsgerechte Instandsetzung / Sanierung inkl. aller Nebenarbeiten (Wiederherstellung) unterstellt. Weitere Schäden und Mängel werden im Rahmen einer pauschalen Abschlags / Rückstellung berücksichtigt.</p> <p>Es besteht (gemäß heutigem Zeitgeschmack) Modernisierungsbedarf an Dacheindeckung und Fassade, welcher im Zuge der hier durchgeführten zustandsnahen Wertermittlungsmethode jedoch nicht fiktiv behoben wird (vgl. Ausführungen zu (fiktiven) Modernisierungen).</p>

### **4.3 Garage**

Einzelgarage, übergroß;

Baujahr: 1966;

Bauart: konventionelle Massivbauweise;

Außenansicht: Ziegelmauerwerk, dem Hauptgebäude weitgehend angepasst;

Keller: nicht unterkellert;

Dachform: Flachdach;

Dach aus: Bimsbetonplatten mit Pappeindichtung;

Tor: Stahlschwingtor mit elektrischem Antrieb;

Boden: Beton / Estrich mit Ausführungsmängeln (Ansatzfuge aufgrund Erweiterungsmaßnahme);

Fenster: keine vorhanden;

Ausstattungsmerkmale:

übliche einfache Bauart, Verputz mit/ohne Anstrich, verspachtelte Deckenkonstruktion, unbeheizt, mechanisch be- und entlüftet, Aufputzelektrifizierung;

Besonderheiten:

Die Garage wurde üblich instandgehalten. Die Wertschätzung erfolgt auf der Basis eines unter Beachtung des stichtagsbezogenen Zustands in Verbindung mit der damit verbundenen Restnutzungsdauer.

### **4.4 Nebengebäude**

Es sind keine weiteren Nebengebäude mit Werteeinfluss vorhanden.

### **4.5 Außenanlagen**

Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, befestigte Stellplatzfläche, Terrasse, Gartenanlagen und Pflanzungen, Einfriedung (Mauer, Zaun, Hecken)

## 5 Ermittlung des Verkehrswerts

### 5.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Zweifamilienhaus (zukünftig Einfamilienhausnutzung unterstellt) bebaute Grundstück in 41515 Grevenbroich-Südstadt, Herbert-Rubach-Straße 19 zum Wertermittlungstichtag 07.06.2024 ermittelt.

#### **Grundstücksdaten:**

<b>Grundbuch</b>	<b>Blatt</b>	<b>lfd. Nr.</b>		
Grevenbroich	1143	4		
<b>Gemarkung</b>	<b>Flur</b>	<b>Flurstück</b>	<b>Fläche</b>	
Grevenbroich	10	139	557 m <sup>2</sup>	

### 5.2 Verfahrenswahl mit Begründung

### 5.3 Bodenwertermittlung

### 5.4 Sachwertermittlung

### 5.5 Sachwertberechnung

### 5.6 Ertragswertermittlung

### 5.7 Ertragswertberechnung

>Vorstehendes aus urheberrechtlichen Gründen nur im Originalgutachten<

## **5.8 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen**

### **5.8.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen**

Der Abschnitt „Verfahrenswahl mit Begründung“ dieses Verkehrswertgutachtens enthält die Begründung für die Wahl der in diesem Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswerts herangezogenen Wertermittlungsverfahren. Dort ist auch erläutert, dass sowohl das Vergleichswert-, das Ertragswert- als auch das Sachwertverfahren auf für vergleichbare Grundstücke gezahlten Kaufpreisen (Vergleichspreisen) basieren und deshalb Vergleichswertverfahren, d. h. verfahrensmäßige Umsetzungen von Preisvergleichen sind. Alle Verfahren führen deshalb gleichermaßen in die Nähe des Verkehrswerts.

Wie geeignet das jeweilige Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswerts ist, hängt dabei entscheidend von zwei Faktoren ab:

0 von der Art des zu bewertenden Objekts (übliche Nutzung; vorrangig rendite- oder substanzwertorientierte Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr) und  
0 von der Verfügbarkeit und Zuverlässigkeit der zur Erreichung einer hohen Marktkonformität des Verfahrensergebnisses erforderlichen Daten.

### **5.8.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse**

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden aus den bei der Wahl der Wertermittlungsverfahren beschriebenen Gründen vorrangig als Eigennutzungsobjekt erworben, hinsichtlich der Objektart- und Größe sind Renditeaspekte lediglich nachrangig zu berücksichtigen.

Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich deshalb vorrangig an den in die Sachwertermittlung einfließenden Faktoren.

Der Verkehrswert wird daher vorrangig aus dem ermittelten Sachwert abgeleitet.

Grundsätzlich sind bei jeder Immobilieninvestition sowie gemäß zuvor erwähnter Objektstruktur jedoch auch die Aspekte des Ertragswertverfahrens (eingesparte Miete, steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten und demzufolge eingesparte Steuern) von Interesse.

Zudem stehen die für eine marktkonforme Ertragswertermittlung (Liegenschaftszinssatz und marktübliche Mieten) erforderlichen Daten zur Verfügung. Das Ertragswertverfahren wurde deshalb nachrangig mit entsprechender Gewichtung angewendet.

### **5.8.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse**

Der **Sachwert** wurde mit rd. **407.000,00 €**  
**und**  
der **Ertragswert** mit rd. **386.000,00 €**  
ermittelt.

#### 5.8.4 Gewichtung der Verfahrensergebnisse

Da mehrere Wertermittlungsverfahren herangezogen wurden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen dieser Verfahren unter Würdigung (d. h. Gewichtung) deren Aussagefähigkeit abzuleiten; vgl. § 8 Abs. 1 Satz 3 ImmoWertV.

Die Aussagefähigkeit (das Gewicht) des jeweiligen Verfahrensergebnisses wird dabei wesentlich von den für die zu bewertende Objektart **im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Preisbildungsmechanismen** und von der mit dem jeweiligen Wertermittlungsverfahren **erreichbaren Ergebniszuverlässigkeit** bestimmt.

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein Eigennutzungsobjekt mit nachrangigen Renditeaspekten.

Bezüglich der zu bewertenden **Objektart** wird deshalb dem Sachwert das Gewicht 1,0 (c) und dem Ertragswert das Gewicht 0,25 (a) beigemessen.

Die zur marktkonformen Wertermittlung **erforderlichen Daten** standen für das Sachwertverfahren und für das Ertragswertverfahren in guter Qualität (ausreichend gute Vergleichsmieten, örtlicher Liegenschaftszinssatz) zur Verfügung.

Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird deshalb dem Sachwertverfahren das Gewicht 1,0 (d) und dem Ertragswertverfahren das Gewicht 1,0 (b) beigemessen.

Insgesamt erhalten somit

das **Ertragswertverfahren** das **Gewicht**  $0,25 (a) \times 1,0 (b) = 0,25$

und

das **Sachwertverfahren** das **Gewicht**  $1,0 (c) \times 1,0 (d) = 1,0$ .

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt:

$[407.000,00 \text{ €} \times 1,0 + 386.000,00 \text{ €} \times 0,25] \div 1,25 = \text{rd. } 403.000,- \text{ €}$ .

## 5.9 Verkehrswert

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig an Sachwert orientieren.

Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **407.000,- €** ermittelt.

Der ermittelte **Ertragswert** beträgt rd. **386.000,- €**.

Der **Verkehrswert** für das mit einem Zweifamilienhaus (zukünftig Einfamilienhaus unterstellt) bebaute Grundstück in 41515 Grevenbroich-Südstadt, Herbert-Rubach-Straße 19

<b>Grundbuch</b>	<b>Blatt</b>	<b>lfd. Nr.</b>		
Grevenbroich	1143	4		
<b>Gemarkung</b>	<b>Flur</b>	<b>Flurstück</b>	<b>Fläche</b>	
Grevenbroich	10	139	557 m <sup>2</sup>	

wird zum Wertermittlungsstichtag 07.06.2024 mit rd.

**403.000,- €**

**in Worten: vierhundertdreitausend Euro**

geschätzt.

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Bedburg, den 23. Juli 2024

.....

Uwe Singelstein

Gemäß ISO/IEC 17024 zertifizierter Sachverständiger

für die Markt- und Beleihungswertermittlung von Immobilien (ZIS Sprengnetter Zert (S)

akkreditiert nach DIN EN ISO/IEC 17024 : DakkS-Reg.-Nr. D-ZP-16061-01-01

### **Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung**

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

Weiterführende Hinweise: Siehe nächste Seite.

### **Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung**

Urheberrecht, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

Der Auftragnehmer haftet für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswerts. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung.

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

In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Einhaltung für die Erreichung des Vertragszwecks von besonderer Bedeutung ist (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadenersatzhaftung auf den vorhersehbaren und typischerweise eintretenden Schaden begrenzt.

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

Ausgeschlossen ist die persönliche Haftung des Erfüllungsgehilfen, gesetzlichen Vertreters und Betriebsangehörigen des Auftragnehmers für von ihnen durch leichte Fahrlässigkeit verursachte Schäden.

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

Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 500.000,00 EUR begrenzt.

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

### **Hinweis zur globalen Pandemie / Ukraine-Krise**

Der Ausbruch des neuen Coronavirus (COVID-19), der seit dem 11.03.2020 durch die Weltgesundheitsorganisation (WHO) zur "Globalen Pandemie" erklärt wurde, hat die globalen Finanzmärkte stark beeinflusst. Reisebeschränkungen werden durch eine zunehmende Anzahl von Staaten eingeführt, die Ökonomie ist in einer Vielzahl von Sektoren betroffen. Durch die COVID-19-Pandemie bestehen zum Wertermittlungstichtag Einschränkungen wichtiger Lebensbereiche mit Auswirkungen auf die Wertermittlung.

Ähnliches gilt für die aktuelle „Ukraine-Krise“, deren weiterer Verlauf nicht abzusehen erscheint.

Die gesamtwirtschaftlichen Auswirkungen auf den Immobilienmarkt im Allgemeinen sind hinsichtlich der Vermietungs- und Investmentmärkte, wie auch die individuellen Auswirkungen auf dem Teilmarkt des Bewertungsobjektes im Speziellen, deshalb noch nicht abschließend bestimmbar.

Trotz dieser genannten Einflüsse ist die Ermittlung von Verkehrswerten zum Bewertungstichtag weiterhin möglich.

Die momentanen Einschätzungen über die aktuellen Wertverhältnisse müssen auf dem Grundstücksmarkt vor dem Hintergrund von einzigartigen Maßnahmen als Reaktionen auf COVID-19 / Ukraine-Krise getroffen werden.

Die Einschätzungen unterliegen daher einer erhöhten Bewertungsunsicherheit.

Aufgrund des aktuell völlig unklaren Einflusses, den COVID-19 / Ukraine-Krise auf die regionalen Immobilienmärkte haben werden, wird eine intensive Beobachtung des Marktes und im Bedarfsfall eine regelmäßige Überprüfung des Bewertungsergebnisses empfohlen.

Der Marktwert wurde mit den Erkenntnissen zum Wertermittlungstichtag nach bestem Wissen abgeleitet. Spekulative Elemente wurden hier nicht berücksichtigt.

## **6 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software**

### **6.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung**

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung und bzgl. der Grundstücksqualität in der zum Wertermittlungsstichtag gültigen Fassung -

**BauGB:**

Baugesetzbuch

**BauNVO:**

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

**BGB:**

Bürgerliches Gesetzbuch

**WEG:**

Wohnungseigentumsgesetz – Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht

**ZVG:**

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

**ImmoWertV:**

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

**SW-RL:**

Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL)

**VW-RL:**

Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie – VW-RL)

**EW-RL:**

Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie – EW-RL)

**BRW-RL:**

Richtlinie zur Ermittlung des Bodenrichtwerts (Bodenrichtwertrichtlinie – BRW-RL)

**WertR:**

Wertermittlungsrichtlinien – Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken

**WoFIV:**

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

**WMR:**

Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung

**DIN 283:**

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

**II. BV:**

Zweite Berechnungsverordnung – Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen

**BetrKV:**

Betriebskostenverordnung – Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

**GEG:**

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

**DIN 277, Ausgabe Juni 1987**

Norm für die Berechnung der Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken oder von Teilen von Bauwerken.

## **6.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten**

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig in der aktuellen Fassung
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig in der aktuellen Fassung
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): WF-Bibliothek, EDV-gestützte Entscheidungs-, Gesetzes-, Literatur- und Adresssammlung zur Grundstücks- und Mietwertermittlung sowie Bodenordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig, Version in der aktuellen Fassung
- [4] BKI Baukosten, Kennwerte für Gebäude in der aktuellen Fassung
- [5] Kleiber, Simon, Weyers, Verkehrswertermittlung von Grundstücken in der aktuellen Fassung
- [6] Gerady, Möckel, Troff; Praxis der Grundstücksbewertung in der aktuellen Fassung
- [7] Schmitz, Krings, Dahlhaus, Meisel; Baukosten für Instandsetzung, Sanierung, Modernisierung, Umnutzung in der aktuellen Fassung
- [8] Plümecke, Preisermittlung für Bauarbeiten, Auflage in der aktuellen Fassung

## **6.3 Verwendete fachspezifische Software**

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa, 36.24.1.0" (Stand Juni 2024, Lizenznehmer Singelstein) erstellt.

## **7 Verzeichnis der Anlagen**

Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte

Anlage 2: Auszug aus dem Stadtplan

Anlage 3: Auszug aus der Bodenrichtwertkarte

Anlage 4: Auszug aus der Katasterkarte im Maßstab ca. 1 : 1.000

Anlage 5: Lageplan, Grundrisse, Schnitt und Ansichten

Anlage 6: Aufstellung der Wohn- und Nutzflächen

Anlage 7: Fotoübersichtsplan nur Außenaufnahmen

Anlage 8: Farbaufnahmen

**>Anlagen aus urheberrechtlichen Gründen sowie zum Schutz von  
Persönlichkeitsrechten überwiegend nur im Originalgutachten<**

## 7.1 Anlage 8: Fotodokumentation zum Ortstermin am 07.06.2024

### 7.1.1 Außenaufnahmen:



Bild 1: Straßenansicht des Zweifamilienhauses aus Südost



Bild 2: Gartenansicht des Bewertungsobjekts aus Nordwest



Bild 3: Giebelansicht des Zweifamilienhauses aus Nord



Bild 4: Detailansicht der Garage



Bild 5: Blick in den Wendehammer in Richtung Nordost



Bild 6: Blick in die Herbert-Rubach-Straße in Richtung Südwest