

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.: 17 (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
eMail: info@sv-singelstein.de

Datum: 23.01.2025
Az.: **G-115-24-17 K 12/24**
Aktenzeichen des Amtsgerichts Grevenbroich:
17 K 12/24

GUTACHTEN

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

Einfamilienhaus nebst Garage bebaute Grundstück
in 41515 Grevenbroich-Allrath, Theodor-Körner-Straße 56



Der Verkehrswert des Grundstücks wurde zum Stichtag 15.11.2024
(Tag des Ortstermins) ermittelt mit rd.

540.000 €

in Worten: fünfhundertvierzigtausend 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, 439 m² groß, bebaut mit einem zweigeschossigen Wohngebäude, einseitig angebaut (Reihenendhaus), unterkellert, Satteldach, vollständig ausgebaut, nebst Garage, eingeschossig, Flachdach.

Das Einfamilienhaus ist aufgeteilt wie folgt:

Wohnfläche:

Erdgeschoss:

Wohnen/Essen, Küche, WC, Diele / Flur, Terrasse.

Wohnfläche im Erdgeschoss: **ca. 60,25 m²**.

Obergeschoss:

3 Zimmer, Duschbad, Flur.

Wohnfläche im Obergeschoss: **ca. 50,00 m²**.

Dachgeschoss:

Schlafzimmer, Hobbyraum, Duschbad, Flur.

Wohnfläche im Dachgeschoss: **ca. 34,75 m²**.

Wohnfläche gesamt: ca. 145,00 m².

Nutzflächen:

- Kellerräume, gesamt: ca. 51,0 m².

- Garage: ca. 16,0 m².

Nutzfläche gesamt: 67,0 m².

vgl. auch Massenaufstellung (Anlage 6).

Baujahr: 2015 (gemäß Folgerungen aus der Bauakte)

1.2 Besonderheiten des Auftrags, Zusammenfassung der Kernergebnisse der Wertermittlung

- Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft

Sonstige Angaben zu den wichtigsten Wertermittlungsergebnissen:

- **Baulasten:** Es ist eine Baulast (Verpflichtungserklärung zur Verdeckung eines Brandgiebels) eingetragen. Der Giebel wurde zwischenzeitlich verdeckt. Die Baulast erscheint dementsprechend obsolet. Es sind keine Verkehrswerteinflüsse erkennbar.
- **Erschließungsbeiträge / Kommunalabgaben:**
Das Grundstück ist beitragsfrei. Nachrichtlich sie darauf hingewiesen, dass Grundbesitzabgaben in Höhe von 334,80 € noch zu leisten seien.
- **Wohnungsbindung:** Es ist keine Wohnungsbindung vorhanden. Jedoch wurden öffentliche Mittel durch die NRW Bank bewilligt. Diesbezüglich besteht eine Zweckbindung.
- **Altlasten:** Das Grundstück ist nicht im Altlastenkataster als Verdachtsfläche registriert.

- **Grundwasser:** Das Grundstück ist nach Auswertung vorliegender Daten nicht betroffen.
- **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 soweit bekannt zum Stichtag kein Gewerbe angemeldet.
- **Mietsituation:** Das Bewertungsobjekt ist zum Stichtag durch die Antragsgegnerin eigengenutzt.

Inhaltsverzeichnis		Seite
Deckblätter		1-4
Inhaltsverzeichnis		5-6
Nr.	Abschnitt	Seite
1	Zusammenfassung der Verfahrensergebnisse.....	<u>2</u>
1.1	Kurzbeschreibung des Bewertungsobjekts.....	<u>2</u>
1.2	Besonderheiten des Auftrags, Zusammenfassung der Kernergebnisse der Wertermittlung.....	<u>2</u>
2	Allgemeine Angaben.....	<u>6</u>
2.1	Angaben zum Bewertungsobjekt.....	<u>6</u>
2.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung.....	<u>6</u>
3	Grund- und Bodenbeschreibung.....	<u>8</u>
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>
4	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen.....	<u>14</u>
4.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung.....	<u>14</u>
4.2	Einfamilienhaus.....	<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>21</u>
4.3	Garage.....	<u>21</u>
4.4	Nebengebäude.....	<u>21</u>
4.5	Außenanlagen.....	<u>21</u>
5	Ermittlung des Verkehrswerts.....	<u>22</u>
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.....	22
5.8	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen.....	23
5.8.1	Bewertungstheoretische Vorbemerkungen.....	23
5.8.2	Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse.....	23
5.8.3	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse.....	23
5.8.4	Gewichtung der Verfahrensergebnisse.....	24
5.9	Verkehrswert.....	25
6	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software.....	27
6.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	27
6.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten.....	28
6.3	Verwendete fachspezifische Software.....	28
7	Verzeichnis der Anlagen.....	29
7.1	Anlage 8: Fotodokumentation zum Ortstermin am 15.11.2024.....	30
7.1.1	Außenaufnahmen:.....	30

2 Allgemeine Angaben

2.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Einfamilienhaus nebst Garage.
Objektadresse:	Theodor-Körner-Straße 56, 41515 Grevenbroich-Allrath
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Allrath, Blatt 1211, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Allrath, Flur 11, Flurstück 785 (439 m ²)

2.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtenauftrag:	Gemäß Auftragschreiben des Amtsgerichts Grevenbroich vom 16.10.2024 soll durch schriftliches Sachverständigengutachten der Verkehrswert gemäß §§ 74 a, 85 a ZVG geschätzt werden.
Wertermittlungstichtag:	15.11.2024 (Tag der Ortsbesichtigung).
Qualitätstichtag:	15.11.2024 (entspricht dem Wertermittlungstichtag).
Ortsbesichtigung:	Zu dem Ortstermin am 15.11.2024 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. Hinweis: 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 Eigentümerin/Antragsgegnerin sowie deren Kinder 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:

- Flurkartenauszug im Maßstab 1: 1000 vom 12.11.2024
- Grundbuchauszug vom 17.10.2024
- Auskunft über Denkmalschutz vom 12.11.2024
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 18.11.2024
- Auskunft aus dem Altlastenverzeichnis vom 14.11.2024
- Auskunft über Erschließungsbeiträge und KAG-Gebühren vom 12.11.2024
- Auskunft über Wohnungsbindung vom 14.11.2024
- Bauakteneinsicht am 25.11.2024
- Bauplanungsrechtliche Auskünfte vom 18.12.2024
- Stichtagsaktuelle Bodenrichtwertauskunft des Landesvermessungsamts NRW
- Geoport-Datenauskunft vom 18.12.2024
- Stichtagsaktueller Grundstücksmarktbericht des Rhein-Kreis-Neuss
- Stichtagsaktueller Grundstücksmarktbericht NRW
- Stichtagsaktueller Mietspiegel der Stadt Grevenbroich
- Auskünfte und Angaben der Eigentümerin während des Ortstermins
- Auskunft über den Grundwasserstand vom 20.12.2024

3 Grund- und Bodenbeschreibung

3.1 Lage

3.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Nordrhein-Westfalen
Kreis:	Rhein-Kreis Neuss
Ort und Einwohnerzahl:	Grevenbroich (ca. 68.700 Einwohner); Stadtteil Südstadt (ca. 1.800 Einwohner)
Überörtliche Anbindung / Entfernungen: (vgl. Anlage 1)	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Neuss, Düsseldorf (ca. 20; 25 km entfernt) <u>Landeshauptstadt:</u> Düsseldorf (ca. 25 km entfernt) <u>Bundesstraßen:</u> B 59; B 477 (ca. 500 m; 6 km entfernt) <u>Autobahnzufahrt:</u> A 46, AS Grevenbroich (ca. 7 km entfernt) <u>Bahnhof:</u> Grevenbroich, Hauptbahnhof (ca. 5 km entfernt) <u>Flughafen:</u> Düsseldorf, Mönchengladbach (ca. 35; 25 km entfernt)

Karten- und Stadtpläne sowie Luftbildaufnahmen zur näheren Übersicht können auf dem Geodatenserver des Landes NRW eingesehen werden. (www.geoserver.nrw.de)
Drucklizenzierte Karten zur Lageübersicht finden Sie in den Anlagen dieses Gutachtens

3.1.2 Details zur Objektlage¹

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

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

Lagerstätte für Braunkohle. Die Grevenbroicher Stadtmitte grenzt westlich an die Stadtteile Orken, Eisen und Neu-Elfgen und südlich an die Stadtteile Gustorf und Neuenhausen. Nördlich liegen 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.

Allrath ist ein Gemeinde-Dorf an der südlichen Stadtgrenze von Grevenbroich. Von Süden nach Norden verläuft die [Bundesstraße 59](#) durch Allrath, die das Dorf in zwei Teile trennt. Hingegen zieht sich die Kreisstraße 31, aus westlicher Richtung von [Neurath](#) kommend, über Allrath nach [Barrenstein](#). Südlich von Allrath liegt [Rommerskirchen-Sinsteden](#). Allrath grenzt westlich gleich an die [Vollrather Höhe](#). Diese Erhöhung ist mit einer Höhe von 187 m ü. NN die höchste Erhebung des [Rhein-Kreis Neuss](#). Allrath liegt verkehrsgünstig zwischen den Großstädten Köln und Düsseldorf, welche jeweils in ca. 30 Minuten zu erreichen sind. Durch den Ort verläuft die Bundesstraße 59, von der nördlich des Dorfes die Bundesautobahn 540 abgeht.

3.1.3 Kleinräumige Lage

Innerörtliche Lage:
(vgl. Anlage 2)

Das Bewertungsobjekt ist im Stadtteil Allrath gelegen; Geschäfte des täglichen Bedarfs, Schulen und Ärzte sowie öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) befinden sich tlw. in fußläufiger Entfernung im Stadtteil Allrath sowie überwiegend in der Kernstadt von Grevenbroich (ca. 4 km entfernt).

In (Wert)Relation zur Durchschnittslage im Stadtgebiet Grevenbroich ist die Objektlage als einfache 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 objektartbeeinträchtigenden Immissionen; ortsübliche Immissionen (wie Immissionen durch unweit entfernt gelegene Braunkohlekraftwerksstandorte) sind in den Bodenrichtwertansätzen enthalten;

Topografie:

eben; Garten mit Nordwestausrichtung;

3.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:
(vgl. Anlage 4)

mittlere Grundstücksbreite:

ca. 8,80 m;

mittlere Grundstückstiefe:

ca. 49,50 m;

Grundstücksgröße:

insgesamt 439 m²;

Bemerkungen:

regelmäßige, rechteckige Grundstücksform; Übertiefe

3.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart: Anliegerstraße; Straße mit geringem Anliegerverkehrsaufkommen

Straßenausbau: voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumenasphalt; Gehwege beidseitig vorhanden; Parkmöglichkeiten auf der Fahrbahn vorhanden.

Bewertungsrelevante Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung: elektrischer Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung, Kanalanschluss.

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten: einseitige Grenzbebauung des Wohnhauses (Reihenendhaus); 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 49 - 50 m über N.N.. Der höchste jemals gemessene Grundwasserstand am Grundstück betrug (während der Jahre 1951 - 1960) ca. 50,5 m. Die Kellersohle des Bewertungsobjekts liegt auf einer Höhe von ca. 61 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 17.10.2024 vor.

Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Allrath, Blatt 1211 folgende Eintragung:

- lfd. Nr. 1, Zwangsversteigerungsvermerk zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft, eingetragen am 29.05.2024.

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 folgende Eintragung:

Verpflichtungserklärung (der an der Grundstücksgrenze entstehende Brandgiebel wird zu gegebener Zeit verdeckt, unter Übernahme der Trauf- und Firsthöhe). Der Giebel wurde zwischenzeitlich verdeckt. Die Baulast erscheint dementsprechend obsolet. Es sind keine Verkehrswerteinflüsse erkennbar.

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 **kein** rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden.

Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist demzufolge nach § 34 BauGB zu beurteilen (*Einfügbarkeit der Bauvorhaben nach Art und Maß, Bauweise und zu überbauende Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebung*).

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.

Nachrichtlich sei darauf hingewiesen, dass Grundbesitzabgaben in Höhe von 334,80 € noch zu leisten sind.

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 Einfamilienhaus (Reihenendhaus) nebst Garage bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

Auf dem Grundstück befindet sich ein Garageneinstellplatz.

Das Bewertungsobjekt ist zum Stichtag durch die Antragsgegnerin eigengenutzt.

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 Einfamilienhaus

4.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart: Einfamilienhaus, ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt; zweigeschossig; unterkellert; Satteldach, ausgebaut; einseitig angebaut (Reihenendhaus)

Baujahr: ca. 2015 (gemäß Folgerungen aus der Bauakte)

Modernisierung: Für die Wertermittlung signifikante Modernisierungen wurden seit Errichtung der baulichen Anlagen lediglich im Sinne üblicher Instandhaltung durchgeführt.

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:

Es liegt ein ENEC-Nachweis im Rahmen des Monatsbilanzverfahrens zur Bewertung vor; der Nachweis wurde auf Grundlage des Energiebedarfs ermittelt;
Endenergiebedarfskennwert: 18,31 kWh / (m² * a); der Warmwasserverbrauch ist hierbei nicht enthalten; dies stellt objekt- und bauartgemäß seinerzeit einen guten Wert dar.

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 Klinkerverblendung bestehend aus rotbraunen Vormauersteinen.

4.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Kellergeschoss:

2 Kellerräume, Duschbad, Heizungsraum, Flur.

Erdgeschoss:

Wohnen/Essen, Küche, WC, Diele / Flur, Terrasse.

Obergeschoss:

3 Zimmer, Duschbad, Flur.

Dachgeschoss:

Schlafzimmer, Hobbyraum, Duschbad, Flur.

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

Konstruktionsart:	konventionelle Massivbauweise
Fundamente:	tragende Betonbodenplatte (gemäß Baubeschreibung)
Keller:	Beton (soweit erkennbar); eine Ausführung als weiße Wanne konnte nicht abschließend festgestellt werden.
Umfassungswände:	Mauerwerkswände mit Vollwärmeschutz (Thermohaut)
Geschosdecken:	Stahlbetonkonstruktionen (lt. Baubeschreibung)
Treppen:	gepflegt, dem Baujahr entsprechend; <u>Geschosstreppen:</u> Stahlbetonkonstruktion mit Holzbelag; einfaches Stahlharvengeländer; Handlauf aus Holz
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Kunststoff, Hauseingang in durchschnittlichem Unterhaltungszustand, jedoch nicht abschließend fertiggestellt
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach ohne Aufbauten, Pfetten aus Holz, Sparren aus Holz <u>Dachform:</u> Satteldach <u>Dacheindeckung:</u> Dachziegel (Ton); Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech; Dachraum vollständig ausgebaut; Dachflächen baualtersüblich nach Erfordernis gedämmt (gemäß Baubeschreibung)

4.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz; Wasserleitungen aus Kupfer-, Edelstahlrohr- und Kunststoffrohr, warmwasserführende Leitungen augenscheinlich in gedämmter Ausführung, Verbindungen und Fittings augenscheinlich verpresst
-----------------------	--

Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz;
-------------------------	--

	Abflussrohre (Sammel- und Fallleitungen) aus Kunststoff (HT), soweit erkennbar
Elektroinstallation:	objekt- und baualtersgemäß übliche durchschnittliche Ausstattung; je Raum ausreichend Brennstellen; je Raum ausreichend Steckdosen; übliche Beleuchtungskörper, durchschnittliche Fernmelde- und informationstechnische Anlagen und Antennen, Zählerschrank, Kippsicherungen, Fi-Schutzschalter
Heizung:	Wärmepumpen-Zentralheizung als Pumpenheizung; Thermostat-Regelung; Fußbodenheizung mit Einzelraumthermostatventilen,
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 zeitgemäß durchschnittliche bis bessere mittel- bis großformatige Fliesenbeläge (keramisch / Feinsteinzeug) in zeitgemäß üblicher durchschnittlicher Qualität und ebensolcher handwerklicher Ausführung; in den Wohnräumen im Ober- und Dachgeschoss auch (Vinyl)Laminatbeläge in zeitgemäß üblicher durchschnittlicher Qualität und ebensolcher handwerklicher Ausführung; im Kellergeschoss ebenfalls zeitgemäß durchschnittliche bis bessere mittel- bis großformatige Fliesenbeläge (keramisch / Feinsteinzeug) in zeitgemäß üblicher durchschnittlicher Qualität und ebensolcher handwerklicher Ausführung; im Außenbereich insgesamt tendenziell einfache Anlagen, Terrasse befestigt mit einfachem Betonsteinpflaster, die straßenseitigen Freiflächen sind provisorisch mit Schotter
--------------	--

Wandbekleidungen:	befestigt, hier wird eine zukünftige übliche Art der Befestigung unterstellt insgesamt glatter, einfacher Gipsputzbelag mit / ohne einfachen / üblichen Tapeten (Raufaser-/Papiertapeten) mit / ohne üblichen Anstrichen; in den Sanitarräumen deckenhoch ausgeführte durchschnittliche keramische Fliesenbeläge aus mittel- bis großformatigen rechteckigen keramischen Wandfliesen;
Deckenbekleidungen:	Decke insgesamt glatt verputzt mit / ohne üblichen Tapeten mit / ohne üblichen Anstrichen;
Fenster:	Verbundfenster aus Kunststoff mit Dreifachverglasung; übliche Beschläge; Rollläden aus Kunststoff, mit elektrischem Antrieb; Fensterbänke innen aus Naturstein; Fensterbänke außen aus Aluminium
Türen:	<u>Eingangstür:</u> Kunststofftür <u>Zimmertüren:</u> übliche, glatte furnierte / folierte Türen (Spanholz/Sperrholztüren), tlw. mit Kassetten; übliche Schlösser und Beschläge; einfache Folien- bzw. Furnierzargen
sanitäre Installation:	Es ist eine in Abhängigkeit zur Objektart- und Größe durchschnittliche Wasser- und Abwasserinstallation, unter Putz ausgeführt, in ausreichender Menge vorhanden; das Einfamilienhaus verfügt über: <ul style="list-style-type: none">• ein Duschbad im Obergeschoss, ausgestattet mit weißen Sanitärobjekten, ebenerdig ausgeführter Duscheinrichtung sowie wandhängendem WC mit Unterputzspülkasten sowie zwei keramischem Einzelwaschbecken• ein Duschbad im Dachgeschoss, ausgestattet mit weißen Sanitärobjekten, ebenerdig ausgeführter Duscheinrichtung sowie wandhängendem WC mit Unterputzspülkasten sowie einem keramischem Einzelwaschbecken• ein übliches Gäste-WC im Erdgeschoss mit wandhängendem WC mit Unterputzspülkasten sowie Keramikhandwaschbecken.

- ein Zusatzduschbad im Kellergeschoss, ausgestattet mit weißen Sanitärobjekten, ebenerdig ausgeführter Duscheinrichtung sowie wandhängendem WC mit Unterputzspülkasten sowie einem keramischem Einzelwaschbecken

Besondere Einrichtungen:

Zusatzduschbad im Kellergeschoss

Küchenausstattung:

Es ist eine übliche Einbauküche vorhanden, diese ist 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:

- Sekundärfeuchteschäden im Kellergeschoss, Wandfussbereich, soweit erkennbar verursacht durch sanierten Leitungs(alt)schaden
- tlw. unfertige Oberflächen
- erneuerungsbedürftige Silikonversiegelung
- Feststellung von Schimmelbildung im Duschbad im Obergeschoss
- allg. Kleinschäden-/Mängel
- instandsetzungsbedürftige und unfertige Außenanlagen

Siehe hierzu auch Erläuterungen und Wertansätze bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen auf Seiten 33/34.

Grundrissgestaltung:

insgesamt zweckmäßig, individuell, ansprechend.

wirtschaftliche
Wertminderungen:

keine

4.2.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile: Terrasse

besondere Einrichtungen: Zusatzbad im Kellergeschoss

Besonnung und Belichtung: gut

Allgemeinbeurteilung: Der baulich substantielle Zustand ist dem Baujahr und dem damit verbundenen verhältnismäßig geringen Baualter entsprechend gut; das Gebäude befindet sich insgesamt in einem guten Instandhaltungs- und Pflegezustand.

4.3 Garage

Einzelgarage;

Baujahr: 2015;

Bauart: konventionelle Massivbauweise;

Außenansicht: Verblendung, dem Hauptgebäude angepasst.

Keller: nicht unterkellert;

Dachform: Flachdach mit Attikaumwehrung;

Dach aus: Beton mit Pappeindichtung (soweit erkennbar);

Tor: Rollladentor mit elektrischem Antrieb;

Boden: Beton / Estrich;

Fenster: rückseitig Tür und Fenster vorhanden;

Ausstattungsmerkmale: mittlere Ausstattung und Flächenbekleidungen, Estrich, Decke / Wände verputzt bzw. Sichtbeton, mechanisch be- und entlüftet, Unterputz/Aufputzinstallation; rückwärtig Fenster/Tür vorhanden.

Besonderheiten: Die Garage wurde üblich instandgehalten / modernisiert bzw. ausstattungsverbessert. Die Wertschätzung erfolgt ggf. gemäß pauschalem Ansatz in Hinblick auf den stichtagsbezogenen Zustand 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, einfach befestigte straßenseitige Stellplatzfläche (Schotter), Terrasse, Gartenanlagen und Pflanzungen, Einfriedung (Mauer, Zaun, Hecken).

5 Ermittlung des Verkehrswerts

5.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus nebst Garage bebaute Grundstück in 41515 Grevenbroich-Allrath, Theodor-Körner-Straße 56 zum Wertermittlungsstichtag 15.11.2024 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.		
Allrath	1211	1		
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche	
Allrath	11	785	439 m ²	

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:

von der Art des zu bewertenden Objekts (übliche Nutzung; vorrangig rendite- oder substanzwertorientierte Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr) und 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 marktconforme 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. **543.000,00 €**

und

der **Ertragswert** mit rd. **533.000,00 €**

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 0,5 (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 Marktconformität 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** $0,5 (a) \times 1,0 (b) = 0,5$

und

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

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

$[543.000,- \text{ €} \times 1,0 + 533.000,- \text{ €} \times 0,5] \div 1,5 = \text{rd. } \mathbf{540.000,- \text{ €}}$.

5.9 Verkehrswert

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

Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. **543.000,- €** ermittelt.

Der ermittelte **Ertragswert** beträgt rd. **533.000,- €**.

Der **Verkehrswert** für das mit einem Einfamilienhaus nebst Garage bebaute Grundstück in 41515 Grevenbroich-Allrath, Theodor-Körner-Straße 56

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.		
Allrath	1211	1		
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche	
Allrath	11	785	439 m ²	

wird zum Wertermittlungstichtag 15.11.2024 mit rd.

540.000 €

in Worten: fünfhundertvierzigtausend Euro

geschätzt.

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

Bedburg, den 23. Januar 2025

.....
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 : DakS-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 Wertermittlungsstichtag 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 Bewertungsstichtag 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 Wertermittlungsstichtag nach besten 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

WoFlV:

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, 36.24.2.0" (Stand Januar 2025, 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 15.11.2024

7.1.1 Außenaufnahmen:



Bild 1: Straßenansicht des Bewertungsjekts aus Ost



Bild 2: Giebelansicht des Einfamilienhauses aus Südost



Bild 3: Gartenansicht des Bewertungsgrundstücks aus West



Bild 4: Detailansicht der Garage



Bild 5: Blick in die Anliegerstraße in Richtung Süd



Bild 6: Blick in die Anliegerstraße in Richtung Nord