

## Uwe Singelstein

Geprüfter Sachverständiger (SprengnetterAkademie)  
für die Markt- und Beleihungswertermittlung  
von bebauten und unbebauten Grundstücken  
sowie für Mieten und Pachten

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: [sv.singelstein@email.de](mailto:sv.singelstein@email.de)

Datum: 28.07.2023  
Az.: **G-60-23-017 K 005/23**  
Aktenzeichen des Amtsgerichts Grevenbroich:  
**017 K 005/23**

# GUTACHTEN

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

**Einfamilienhaus nebst Doppelgarage bebaute Grundstück  
in 41515 Grevenbroich-Kernstadt, Nachtigallenstraße 19**



Der Verkehrswert des Grundstücks wurde zum Stichtag 02.06.2023  
ermittelt mit rd.

**922.000 €**

**in Worten: neunhundertzweiundzwanzigtausend 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

## 1.1 Kurzbeschreibung des Bewertungsobjekts

**Grundstück, Normaleigentum, 520 m<sup>2</sup> groß**, bebaut mit einem eingeschossigen Einfamilienhaus, Massivbau, nahezu vollständig unterkellert, Satteldach, Dachgeschoss vollständig ausgebaut.

Das Einfamilienhaus ist aufgeteilt wie folgt:

### **Wohnfläche:**

#### Erdgeschoss:

Wohnzimmer, Esszimmer, Küche, Diele, Duschbad, WC, 2 Abstellräume, Terrasse.

Wohnfläche im Erdgeschoss: **ca. 116,75 m<sup>2</sup>**.

#### Dachgeschoss:

4 Zimmer, Flur, Wannenbad, Duschbad, Abstellraum.

Wohnfläche im Dachgeschoss: **ca. 110,25 m<sup>2</sup>**.

**Wohnfläche im Einfamilienhaus, gesamt: ca. 227,00 m<sup>2</sup>**.

### **Nutzfläche:**

- Keller: gesamt, ca. 100 m<sup>2</sup>

- Doppelgarage: ca. 45 m<sup>2</sup>, siehe auch Massenaufstellung (Anlage 6).

Baujahr: ca. 1961, im Jahre 1994 kernsaniert und vollständig modernisiert.

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

- Forderungsversteigerung, keine verfahrensspezifischen Besonderheiten
- Das auf dem Bewertungsgrundstück aufstehende Einfamilienhaus ist im Jahre 1994 aus einem ehemals als Flachdachbungalow konzipierten Gebäude entwickelt worden.  
Das Dachgeschoss wurde zu diesem Zeitpunkt aufgestockt / neu errichtet. Zahlreiche sonstige Gebäudeteile im Erd- und Kellergeschoss wurden erneuert / umgebaut.
- Im Zuge eines vorzeitig eingestellten Zwangsversteigerungsverfahrens im Jahre 2021 wurden eine Bauakteneinsicht bzgl. des Grundstücks sowie sämtliche Registerrecherchen vorgenommen.  
Auf eine erneute Bauakteneinsicht bei der Stadtverwaltung Grevenbroich wurde verzichtet, da die notwendigen Informationen dem Unterzeichner bereits vorlagen.  
Weitere Registerrechercheergebnisse wurden, soweit möglich, fernmündlich bestätigt. Lediglich aktualisierungsbedürftige Registerrecherchen wurden ggf. erneut durchgeführt.

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

- **Baulasten:** Es sind keine Baulasten vorhanden.

- **Erschließungsbeiträge / Kommunalabgaben:** Das Grundstück ist beitrags- und abgabefrei.
- **Wohnungsbindung:** Es ist keine Wohnungsbindung vorhanden.
- **Altlasten:** Das Grundstück ist nicht als Verdachtsfläche registriert.
- **begünstigende und/oder belastende Grunddienstbarkeiten:** Es sind keine Dienstbarkeiten vorhanden.
- **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:** Das Bewertungsobjekt ist zum Stichtag eigengenutzt.

## Inhaltsverzeichnis

Seite

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

Nr.	Abschnitt	Seite
<b>1</b>	<b>Zusammenfassung</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	Sonstige Lagedetails.....	<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>10</u>
3.5	Öffentlich-rechtliche Situation.....	<u>11</u>
3.5.1	Baulasten und Denkmalschutz.....	<u>11</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	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>19</u>
4.3	Doppelgarage.....	<u>20</u>
4.4	Nebengebäude.....	<u>20</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.....	<a href="#">22</a>
5.7	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen.....	<a href="#">23</a>
5.7.1	Bewertungstheoretische Vorbemerkungen.....	<a href="#">23</a>
5.7.2	Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse.....	<a href="#">23</a>
5.7.3	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse.....	<a href="#">23</a>
5.7.4	Gewichtung der Verfahrensergebnisse.....	<a href="#">24</a>
5.7.5	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 02.06.2023.....	<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 Einfamilienhaus
Objektadresse:	Nachtigallenstraße 19 41515 Grevenbroich
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Grevenbroich, Blatt 1290, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Grevenbroich, Flur 2, Flurstück 115 (520 m <sup>2</sup> )

### 2.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtauftrag:	Gemäß Auftragschreiben des Amtsgerichts Grevenbroich vom 14.04.2023 soll durch schriftliches Sachverständigengutachten der Verkehrswert gemäß §§ 74 a, 85 a ZVG geschätzt werden.
Wertermittlungstichtag:	02.06.2023 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätstichtag:	02.06.2023 (entspricht dem Wertermittlungstichtag)
Ortsbesichtigung:	Zu dem Ortstermin am 02.06.2023 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: Der Eigentümer nebst Ehefrau sowie der Sachverständige nebst Mitarbeiterin.

Eigentümer: **>nur im Originalgutachten<**

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

- Flurkartenauszug im Maßstab 1: 1000 vom 04.11.2021
- Grundbuchauszug vom 09.02.2023
- Auskunft über Denkmalschutz vom 03.11.2021
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 03.11.2021
- Auskunft aus dem Altlastenverzeichnis vom 04.11.2021
- Auskunft über Erschließungsbeiträge und KAG-Gebühren vom 08.11.2021
- Auskunft über Wohnungsbindung vom 03.11.2021
- Auszüge / Kopien aus der Bauakte vom 03.11.2021
- Auskünfte des Bauplanungsamts der Stadt Grevenbroich
- Bodenrichtwertauskunft des Landesvermessungsamts NRW vom 25.07.2023
- Geoport-Datenauskunft vom 25.07.2023
- Stichtagsaktueller Grundstücksmarktbericht des Rhein-Kreis-Neuss ohne die Stadt Neuss
- Stichtagsaktueller Grundstücksmarktbericht NRW
- aktueller Mietspiegel der Stadt Grevenbroich
- Auskünfte des Eigentümers vom 02.06.2023

**Anmerkung:**

Die vorstehenden Registerauskünfte wurden teilweise aus Recherchen übernommen, die im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens 017 K 001/21 im Jahr 2021 durchgeführt wurden. Die Angaben wurden soweit notwendig tlw. telefonisch aktualisiert. Es wird davon ausgegangen, dass die Rechercheergebnisse unverändert sind.

### 3 Grund- und Bodenbeschreibung

#### 3.1 Lage

##### 3.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Nordrhein-Westfalen
Kreis:	Rhein-Kreis Neuss
Ort und Einwohnerzahl:	Grevenbroich (ca. 68.650 Einwohner); Stadtteil Kernstadt (ca. 8.500 Einwohner);
Überörtliche Anbindung / Entfernungen: (vgl. Anlage 05)	<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 (ca. 5 km entfernt)  <u>Autobahnzufahrt:</u> A 46, Grevenbroich (ca. 2 km entfernt)  <u>Bahnhof:</u> Grevenbroich, Hauptbahnhof (ca. 0,5 km entfernt)  <u>Flughafen:</u> Düsseldorf, Mönchengladbach (ca. 30; 15 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 6 dieses Gutachtens

##### 3.1.1 Sonstige Lagedetails<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.

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

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 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.

### 3.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:  
(vgl. Anlage 2)

Das Bewertungsobjekt ist im Stadtzentrum von Grevenbroich belegen. Geschäfte des täglichen Bedarfs; Schulen und Ärzte und das städt. Krankenhaus, öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle und Bahnhof) sowie die Verwaltung (Stadtverwaltung) sind sämtlich in unmittelbarer Nähe 200 -500 entfernt gelegen; die Lage des Grundstücks ist in (Wert)Relation für das Stadtgebiet Grevenbroich als gute bis sehr gute Wohnlage zu beurteilen; als Geschäftslage bspw. für Freiberufler) nur bedingt geeignet.

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

Überwiegend wohnbauliche Nutzungen; überwiegend aufgelockerte, I-II-geschossige Bauweise.

Beeinträchtigungen:

Keine.

Topografie:

Insgesamt eben, Garten leicht hängig; Garten mit Südwestausrichtung.

### 3.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:  
(vgl. Anlage 1)

mittlere Grundstücksbreite:

ca. 16 m;

mittlere Grundstückstiefe:

ca. 32 m;

Grundstücksgröße:

insgesamt 520 m<sup>2</sup>;

Bemerkungen:

regelmäßige,

rechtecksähnliche

Grundstücksform; Eckgrundstück.

### 3.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart: Anliegerstraße; Straße mit geringem Anliegerverkehrsaufkommen.

Straßenausbau: ansprechend und verkehrsberuhigend voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumenasphalt; Gehwege beiderseitig vorhanden; Parkmöglichkeiten auf der Fahrbahn ausreichend vorhanden.

Bewertungsrelevante Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung: Elektrischer Strom, Wasser, Kanalanschluss.

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten: Keine Grenzbebauung des Wohnhauses; Bauwischgarage; eingefriedet durch Mauer, Zaun, Hecken.

Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich): Gewachsener, normal tragfähiger Baugrund.

Altlasten: Gemäß schriftlicher Auskunft vom 04.11.2021 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 Sachverständigen liegt ein Grundbuchauszug vom 09.03.2023 vor. Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs von Grevenbroich, Blatt 1290 keine wertbeeinflussenden Eintragungen.

Es bestehen lediglich folgende Eintragungen:

- lfd. Nr. 5, Pfändung eines Erbanteils, eingetragen am 07.05.2012
- lfd. Nr. 6, Pfändung eines Erbanteils, eingetragen am 19.07.2012
- lfd. Nr. 9, Pfändung eines Erbanteils, eingetragen am 22.07.2019

- lfd. Nr. 11, Zwangsversteigerungsvermerk, eingetragen am 09.02.2023

Anmerkung:

Der Umstand der Zwangsversteigerung bleibt in diesem Gutachten außer Acht.

Etwaige sonstige Eintragungen sind bei dieser Wertermittlung grundsätzlich nicht zu berücksichtigen, da die Wertermittlung 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.

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.

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 wertbeeinflussenden 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 trifft der  
Bebauungsplan G 13/I, rechtskräftig seit  
10.11.1977 folgende Festsetzungen:

WR = reines Wohngebiet;

I = 0 Vollgeschosse (max.);

GRZ = 0,4 (Grundflächenzahl);

GFZ = 0,5 (Geschossflächenzahl);

o = offene Bauweise

Textliche Festsetzungen und etwaige Satzungen  
sind ggf. zusätzlich zu beachten.

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 durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens 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 grundsätzlich davon ausgegangen, dass die seinerzeit gültigen Vorschriften bei der Errichtung der baulichen Anlagen eingehalten wurden.

Eine Abweichung von den örtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans / Durchführungsplans wurde durch die Bauordnungsbehörde genehmigt (Überschreitung der überbaubaren Grundstücksfläche).

Es wurden jedoch weitere offensichtlich erkennbare Widersprüche festgestellt.

Bei dieser Wertermittlung kann deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen nicht einschränkungslos vorausgesetzt werden.

Es sei in diesem Zusammenhang darauf hingewiesen, dass die äußeren Maße des Einfamilienhauses abweichend von der Entwurfsplanung realisiert wurden (vgl. 1.1, Nichterrichtung eines Wintergartens, abweichende Ausführung der Außenwände in diesem Bereich) sowie abweichende Raumaufteilung im Gebäudeinnern, sowohl im Erd- wie auch im Dachgeschoss.

Es wird jedoch Genehmigungsfähigkeit für diese Abweichungen unterstellt.

Damit verbundene Planungs- und Genehmigungsgebühren werden korrespondierend als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale in Ansatz gebracht.

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

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität): baureifes Land (vgl. § 5 Abs. 4 ImmoWertV)

abgabenrechtlicher Zustand: Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG abgabefrei.

Anmerkung: Diese Informationen zum abgabenrechtlichen 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 sowie einer Doppelgarage bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

Auf dem Grundstück befinden sich insgesamt 2 Garagenplätze.

Das Objekt ist zum Stichtag 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; eingeschossig; überwiegend unterkellert; Satteldach, voll ausgebaut; freistehend.

Baujahr: 1961 (gemäß Folgerungen aus der Bauakte); Kernsanierung und Erweiterung 1994.

Modernisierung: Die baulichen Anlagen / das Einfamilienwohnhaus wurden im Jahre 1994 kernsaniert, modernisiert und anschließend renoviert, als signifikanteste Maßnahmen sind diesbezüglich zu nennen:

- Grundsätzliche komplette (Kern)Sanierung inkl. kompletter Modernisierung aller technischen Einrichtungen und Bauteile
- Komplette Neuerstellung einer kerngedämmten Verblendfassade
- Aufstockung und Neuerrichtung des gesamten

Dachgeschosses inkl. Ausbau zu Wohnraum und Raumaufteilung

Anmerkung:

Die Raumaufteilung wurde abweichend der Entwurfspläne zu Ausführung gebracht.

Weitere für die Wertermittlung signifikante Modernisierungen (in den letzten 20 Jahren) wurden soweit erkennbar nur in geringem Umfang im Sinne üblicher Instandhaltung durchgeführt.

In diesem Zusammenhang sind die Erneuerung der Fenster und der Eingangstür im Jahr 2018 sowie die Umnutzung eines Abstellraums im Dachgeschoss zu einem zusätzlichen Duschbad zu nennen.

Energieeffizienz:

Ein Energieausweis liegt zum Stichtag nicht vor (im Zwangsversteigerungsfall 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 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 Verblendung, mit bunten, dunkelbraunen Vormauersteinen

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

Kellergeschoss:

Hobbyräume, Kellerräume, Hausanschlüsse, Waschküche, Heizungsraum.

Erdgeschoss:

Wohnzimmer, Esszimmer, Küche, Diele, Duschbad, Gäste-WC, Abstellraum, Terrasse.

Dachgeschoss:

4 Zimmer, Wannenbad, Duschbad, Flur / Treppenhaus.

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

Konstruktionsart:	konventionelle Massivbauweise
Fundamente:	Streifenfundamente / Betonbodenplatte
Keller:	Kalksandsteinmauerwerk (lt. Baubeschreibung)
Umfassungswände:	Zweischaliges Mauerwerk mit Kerndämmung (lt. Baubeschreibung)
Geschossdecken:	Stahlbeton
Treppen:	repräsentativ, gepflegt. <u>Geschosstreppen:</u> Stahlbeton mit Natursteinbelag; künstlerisch gestaltetes Geländer (schmiedeeisern).
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Aluminium mit Lichtausschnitt und Seitenteilen, 2018 erneuert, Einbruchschutz, Hauseingang ansprechend und gepflegt.
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach mit straßenseitigem Aufbau, Pfetten aus Holz, Sparren aus Holz  <u>Dachform:</u> Krüppel-, Schopfwalmdach  <u>Dacheindeckung:</u> Dachziegel (Ton), Naturschiefer; Dachrinnen und Regenfallrohre aus Kupferblech; Dachraum begehbar, aber ohne Ausbaupotenzial; Dachflächen gedämmt.

### **4.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung**

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz; Wasserleitungen aus Kupferrohr, warmwasserführende Leitungen nur teilweise in gedämmter Ausführung bzw. fehlende Dämmung, Verbindungen und Fittings augenscheinlich verlötet.
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz; Abflussrohre (Sammel- und Fallleitungen) aus

Gusseisen (SML) und Kunststoff (HT).

Elektroinstallation: objekt- und bauartgemäß durchschnittliche bis bessere Ausstattung; je Raum ausreichend Brennstellen; je Raum ausreichend Steckdosen; bessere Beleuchtungskörper, durchschnittliche Fernmelde- und informationstechnische Anlagen und Antennen, Türöffner, Gegensprechanlage und Türöffner, Telefonanschluss

Heizung: Zentralheizung mit Ölbrennstoff, Baujahr 1994; Brenner 27 kW (Nennwärmeleistung), Niedertemperatur-Heizkessel; Thermostat-Regelung; Flachheizkörper, mit Thermostatventilen, Fußbodenheizung; Kunststofftanks im Gebäudekeller, Tankgröße ca. 6000 Liter, Baujahr 1994.

Lüftung: Augenscheinlich keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung).

Warmwasserversorgung: Soweit augenscheinlich erkennbar ausschließlich zentral über Heizung.

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

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

Die nachfolgende Ausstattungsbeschreibung erfolgt zusammenhängend für die Bewertungseinheit, da die einzelnen Raumbeschreibungseinheiten überwiegend gleichartig ausgebaut sind.

Bodenbeläge: In Erdgeschoss ausschließlich besserer keramischer Fliesenbelag durchgängig von besserer Qualität und handwerklicher Ausführung, im Dachgeschoss insgesamt mittlerer Laminatbelag von ebensolcher Qualität und handwerklicher Ausführung, davon abweichend im Wannen- und Duschbad keramischer Fliesenbelag; Terrasse befestigt mit Betonpflaster; im Kellergeschoss ebenfalls überwiegend keramischer Fliesenbelag von einfacher Qualität und handwerklicher Ausführung, teilweise Teppich/Textilbelag.

Wandbekleidungen: insgesamt überwiegend glatter, einfacher

- Gipsputzbelag mit durchschnittlichen Tapeten (Raufaser / Papiertapeten), in den Sanitärräumen deckenhoch ausgeführter Fliesenbelag aus mittelformatigen rechteckigen Wandfliesen, tlw. Zierbordüren und Einlagen vorhanden, in der Küche ebenfalls Tapetenbelag, außerdem Fliesenspiegel, insgesamt ansprechende Ausführung.
- Deckenbekleidungen: Decke ausschließlich verkleidet mit folierter Paneelen. Im Kellergeschoss Sichtbetondecke Weissanstrich.
- Fenster: Einfach- bzw. Verbundfenster aus Kunststoff mit zeitgemäßer Wärmedämmdoppelverglasung, insgesamt modernisiert 2018; bessere Beschläge; Rollläden aus Kunststoff mit elektr. Antrieb; Fensterbänke innen und außen aus Naturstein.
- Türen:
- Eingangstür:  
Alutür mit Lichtausschnitt, Seitenteilen, Einbruchschutz, insgesamt modernisiert 2018
- Zimmertüren:  
Bessere glatte Furnierholztüren (Massivholzkassettentüren, Landhausstil), mit aufgebrachtener Abdeckung der Füllungen; bessere Schlösser und Beschläge; Massivholzzargen.
- sanitäre Installation: Es ist eine in Abhängigkeit zur Objektgröße bessere Wasser- und Abwasserinstallation ausschließlich unter Putz ausgeführt in ausreichender Menge vorhanden; das Einfamilienhaus verfügt über:
- ein besseres Wannenbad im Dachgeschoss, ausgestattet mit weißen Sanitärobjekten bestehend aus eingebauter Acrylwanne, eingebauter Dusche mit Echtglasabtrennung, wandhängendem WC und Bidet mit Unterputzspülkasten sowie zwei Keramikeinzelwaschbecken mit keramischen Halbsäulen, Bad deutlich übergroß
  - ein durchschnittliches bis besseres Duschbad im Erdgeschoss mit weißen Sanitärobjekten bestehend aus eingebauter Dusche mit Echtglasabtrennung, wandhängendem WC mit Unterputzspülkasten sowie

Keramikeinzelwaschbecken mit keramischer Halbsäule

- ein zusätzliches 2018 modernisiertes besseres Duschbad im Dachgeschoss mit weißen Sanitäröbjekten bestehend aus ebenerdig ausgeführter Duscheinrichtung ohne Abtrennung, wandhängendem WC mit Unterputzspülkasten sowie Keramikeinzelwaschbecken mit keramischer Halbsäule.
- ein übliches Gäste-WC im Erdgeschoss mit wandhängendem WC mit Unterputzspülkasten sowie Keramikeinzelwaschbecken mit keramischer Halbsäule.

besondere Einrichtungen:

Es ist ein besserer fest eingebauter Kaminofen im Wohnzimmerbereich vorhanden.

Küchenausstattung:

Es ist eine bessere 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:

Keine wesentlichen erkennbar; siehe bezüglich geringer Mängel tabellarische Auflistung und Erläuterungen zu den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen.

Grundrissgestaltung:

Zweckmäßig, individuell, ansprechend.

wirtschaftliche  
Wertminderungen:

Keine.

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

besondere Bauteile:

Eingangstreppe, (überdachte) Terrasse;  
Dachgaube, straßenseitig.

Besonnung und Belichtung: Überdurchschnittlich gut.

Allgemeinbeurteilung: Der bauliche Zustand erscheint unter Berücksichtigung der 1987 erfolgten Kernsanierung sowie den im Jahre 2018 komplett erneuerten Fensterelementen substantiell durchschnittlich bis gut. Für vorhandene stellenweise Feuchteschäden im Kellerbereich wird eine nutzungsgerechte Instandsetzung / Sanierung inkl. aller Nebenarbeiten (Wiederherstellung) unterstellt. Es besteht gemäß heutigem Zeitgeschmack tlw. Unterhaltungsstau und Renovierungsbedarf (insbesondere im Hinblick auf die Flächenbeläge sowie auf die Badeinrichtung/Badausstattung), welcher im Zuge der hier durchgeführten zustandsnahen Wertermittlungsmethode jedoch nicht fiktiv behoben wird (vgl. Ausführungen zu (fiktiven) Modernisierungen).

### **4.3 Doppelgarage**

Doppelgarage;

Baujahr: 1994;

Bauart: massiv;

Außenansicht: Verblendung, dem Wohnhaus angepasst;

Keller: nicht unterkellert;

Dachform: Flachdach;

Dach aus: Holzbalkenkonstruktion mit aufseitigen Sandwichblechelementen und Papp/Folieneindichtung;

Tor: Überbreites Sektionaltor mit elektrischem Antrieb;

Boden: Beton / Estrich;

Fenster: Verbindungstür zum Garten vorhanden;

Ausstattungsmerkmale: übliche einfache Bauart, unbeheizt, Rohmauerwerk mit Anstrich, sichtbare Deckenkonstruktionen, mechanisch be- und entlüftet, Aufputzelektrifizierung.

Besonderheiten: Keine.

### **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 Einfamilienhaus und einer Doppelgarage bebaute Grundstück in 41515 Grevenbroich, Nachtigallenstraße 19 zum Wertermittlungstichtag 02.06.2023 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Grevenbroich	1290	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Grevenbroich	2	115	520 m <sup>2</sup>

### **5.2 Verfahrenswahl mit Begründung**

### **5.3 Bodenwertermittlung**

### **5.4 Sachwertermittlung**

### **5.5 Sachwertberechnung**

### **5.6 Ertragswertermittlung**

**>Vorstehendes aus urheberrechtlichen Gründen nur im Originalgutachten<**

## **5.7 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen**

### **5.7.1 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.

### **5.7.2 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 mit geringem Gewicht 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.

### **5.7.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse**

Der **Sachwert** wurde mit rd. **927.000,00 €**  
und  
der **Ertragswert** mit rd. **873.000,00 €**  
ermittelt.

#### **5.7.4 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 nur geringen / nachrangigen Renditeaspekten.

Bezüglich der zu bewertenden **Objektart** und unter Berücksichtigung sämtlicher sonstigen Objekteigenschaften wird deshalb dem Sachwert das Gewicht 1,0 (c) und dem Ertragswert das Gewicht 0,1 (a) beigemessen.

Die zur marktkonformen Wertermittlung **erforderlichen Daten** standen sowohl für das Sachwertverfahren als auch 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**  $0,1 (a) \times 1,0 (b) = 0,1$

und

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

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

$[927.000,00 \text{ €} \times 1,0 + 873.000,00 \text{ €} \times 0,1] \div 1,1 = \text{rd. } \mathbf{922.000,00 \text{ €}}$ .

### 5.7.5 Verkehrswert

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

Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. **927.000,- €** ermittelt.

Der ermittelte **Ertragswert** beträgt rd. **873.000,- €**.

Der **Verkehrswert** für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück in 41515 Grevenbroich, Nachtigallenstraße 19

<b>Grundbuch</b>	<b>Blatt</b>	<b>lfd. Nr.</b>		
Grevenbroich	1290	1		
<b>Gemarkung</b>	<b>Flur</b>	<b>Flurstück</b>	<b>Fläche</b>	
Grevenbroich	2	115	520 m <sup>2</sup>	

wird zum Wertermittlungstichtag 02.06.2023 mit rd.

**922.000 €**

**in Worten: neuhundertzweiundzwanzigtausend 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 28. Juli 2023

.....  
**Uwe Singelstein**

**Gepürfter Sachverständiger (SprengnetterAkademie)**  
für die Bewertung von  
bebauten und unbebauten Grundstücken  
sowie für Mieten und Pachten

#### **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.

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.

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

Siehe nächste Seite.

### **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.

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 / Ukrainekrise**

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 „Ukrainekrise“, 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 / Ukrainekrise getroffen werden.

Die Einschätzungen unterliegen daher einer erhöhten Bewertungsunsicherheit.

Aufgrund des aktuell völlig unklaren Einflusses, den COVID-19 / Ukrainekrise 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 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 –

**BauGB:**

Baugesetzbuch

**BauNVO:**

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

**BGB:**

Bürgerliches Gesetzbuch

**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 GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa Version 36.23.3.0 (Stand Juli 2023, Lizenznehmer Singelstein) erstellt.

## **7 Verzeichnis der Anlagen**

Anlage 1: Auszug aus der Regionalkarte

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 02.06.2023

### 7.1.1 Außenaufnahmen:



Bild 1: Straßenansicht des Bewertungsgrundstücks aus Nordost



Bild 2: Seitenansicht des Bewertungsgrundstücks aus Südost



Bild 3: Straßenansicht des Einfamilienhauses aus Ost



Bild 4: Detailansicht der Doppelgarage



Bild 5: Blick in die Anliegerstraße in Richtung Süd



Bild 6: Blick in die Anliegerstraße in Richtung Nord