

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
eMail: info@sv-singelstein.de

Datum: 25.10.2022
Az.: **G-120-22-017 K 006/22**
Aktenzeichen des Amtsgerichts Grevenbroich:
017 K 006/22

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
für das mit einem
Einfamilienhaus nebst zwei Garagen bebaute Grundstück
in 41569 Rommerskirchen-Anstel, Wasserburgstraße 78



Der Verkehrswert des Grundstücks wurde zum Stichtag 15.07.2022
(Tag des Ortstermins) ermittelt mit rd.

194.000 €

in Worten: einhundertvierundneunzigtausend 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, 361 m² groß, Wohnbaufläche, bebaut mit einem zweigeschossigen Wohngebäude, teilunterkellert (ein Kellerraum), Satteldach, nicht ausbaufähig; ferner sind zwei Garagen vorhanden.

Das Wohngebäude ist aufgeteilt wie folgt:

Wohnfläche:

Erdgeschoss:

Küche, Wannenbad, Heizungsraum/Hausanschlussraum, 2 Abstellräume, Diele / Treppenhaus, Terrasse (teilüberdacht).

Wohnfläche im Erdgeschoss: **ca. 41,75 m²**.

Obergeschoss:

Wohnzimmer, 3 Schlafzimmer, Büro.

Wohnfläche im Obergeschoss: **ca. 76,75 m²**.

Wohnfläche im Einfamilienhaus gesamt: ca. 118,50 m².

Nutzflächen:

- Kellernutzfläche: ca. 8,50 m².
- Abstellraum 1 im Erdgeschoss: ca. 25,25 m².
- Abstellraum 2 im Erdgeschoss: ca. 11,75 m²
- Heizungsraum/HAR im Erdgeschoss: ca. 6,25 m².
- Garage 1: ca. 37 m²
- Garage 2: ca. 24 m²

Nutzfläche gesamt: 112,75 m².

vgl. auch Massenaufstellung (Anlage 6).

Baujahr: ca. 1910 (gemäß Angaben des Eigentümers).

1.2 Besonderheiten des Auftrags, Zusammenfassung der Kernergebnisse der Wertermittlung

- Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft
- Für das Grundstück mit der aktuellen Bebauung lag bei der Stadtverwaltung Rommerskirchen keine Bauakte vor.
Das zu bewertende Grundstück entstand aus einer ehemaligen Hofstelle durch Grundstücksteilung. Es bildete ursprünglich eine Einheit mit den Nachbargebäuden Wasserburgstraße 74 und 76 (heutige Hausnummerierung). Zu dieser ursprünglichen Bebauung konnte beim Archiv Rhein-Kreis Neuss in Dormagen-Zons eine historische Bauakte mit Unterlagen zu Anbau/Umbaumaßnahmen aus dem Jahr 1930 eingesehen werden.
Für die zum Stichtag festgestellte baulich materielle und formelle Nutzung wird unter Berücksichtigung des Akteninhalts zumindest für das Wohngebäude

Bestandsschutz unterstellt.

Für die weiterhin vorhandenen Nebengebäude (Anbau und Garagen) konnten keine Akteninhalte festgestellt werden, die deren Bestand nachweisen. Der Eigentümer konnte ebenfalls keine Hausakte vorlegen, die den Gebäudebestand legitimierte.

Es wird gemäß örtlichen Begebenheiten zwar grundsätzlich davon ausgegangen, dass die Gebäude in ihrer materiellen und formellen Nutzung legalisierbar seien. Jedoch sind in diesem Zusammenhang eine Bauvorlage, Standsicherheitsprüfung, Genehmigungsgebühren etc. zu berücksichtigen, die in der hiesigen Wertermittlung unterstellt werden.

Des Weiteren verbleibt hinsichtlich einer nachhaltigen Weiterführung der aktuellen Gegebenheiten ein Risiko, da nicht ausgeschlossen werden kann, dass bauliche Teilbereiche entfernt bzw. Nutzungen aufgegeben werden müssen. In diesem Zusammenhang wird auf den vorläufig ermittelten Verkehrswert ein merkantiler Minderwert- und Risikoabschlag in Ansatz gebracht, siehe Gewichtung / Ableitung des Verkehrswerts unter 5.8.4, Seite 45.

Anmerkung:

Es sei darauf hingewiesen, dass bzgl. zuvor erörterter Fragestellung(en) eine endgültige Aussage vom Unterzeichner i. d. R. nicht geleistet werden kann, da es sich bei einer Beurteilung der Umstände gänzlich oder teilweise um Rechtsfragen handelt, die vom Sachverständigen nicht abschließend beurteilt werden können; lediglich die nach bestem Wissen i. V. m. Angaben der zuständigen Ämter, Register und Auskunftsteilen wahrscheinlichste Variante wird demzufolge als Bewertungsgrundlage herangezogen. Sollte es also bzgl. bestimmter Einschätzungen zu einer abweichenden Beurteilung kommen, ist in diesen Punkten auch die Wertermittlung zu modifizieren.

Sonstige Angaben zu den wichtigsten Wertermittlungsergebnissen:

- **Baulasten:** Es sind keine Baulasten eingetragen.
- **Altlasten:** Das Grundstück ist nicht im Altlastenkataster als Verdachtsfläche registriert.
- **Erschließungsbeiträge / Kommunalabgaben:** Das Grundstück ist beitragsfrei.
- **Grundwasserbetroffenheit:** Das Grundstück ist nicht betroffen.
- **Wohnungsbindung:** Es ist keine Wohnungsbindung vorhanden.

- **Begünstigende und/oder belastende Grunddienstbarkeiten:**
Es ist ein Nießbrauchrecht vorhanden, eingetragen am 29.12.1972.
Gemäß Angaben des Eigentümers sei der Begünstigte Ende der 1980er Jahre verstorben. Die Eintragung erscheint insofern als „Grundbuchbeschmutzung“ ohne Werteeinfluss.
- **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 durch den Antragsgegner eigengenutzt.

1.3 Inhaltsverzeichnis **Seite**

Deckblätter	1-4
Inhaltsverzeichnis	5-6

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

5.5	Sachwertberechnung.....	22
5.6	Ertragswertermittlung.....	22
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.....	28
6.3	Verwendete fachspezifische Software.....	28
7	Verzeichnis der Anlagen.....	29
7.1	Anlage 9: Fotodokumentation zum Ortstermin am 15.07.2022.....	30
7.1.1	Außenaufnahmen:.....	30

2 Allgemeine Angaben

2.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Einfamilienhaus nebst zwei Garagen
Objektadresse:	Wasserburgstraße 78 41569 Rommerskirchen-Anstel
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Frixheim-Anstel, Blatt 71, lfd. Nr. 4.
Katasterangaben:	Gemarkung Frixheim-Anstel, Flur 15, Flurstück 118 (361 m ²).

2.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtauftrag:	Gemäß Auftragschreiben des Amtsgerichts Grevenbroich vom 01.06.2022 soll durch schriftliches Sachverständigengutachten der Verkehrswert gemäß §§ 74 a, 85 a ZVG geschätzt werden.
Wertermittlungsstichtag:	15.07.2022 (Tag der Ortsbesichtigung).
Qualitätsstichtag:	15.07.2022 (entspricht dem Wertermittlungsstichtag).
Ortsbesichtigung:	Zu dem Ortstermin am 15.07.2022 wurden die Prozessparteien durch Einwurfeinschreiben 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: Der Eigentümer sowie eine Vertreterin der Antragstellerin 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 08.06.2022
- Grundbuchauszug vom 01.06.2022
- Auskunft über Denkmalschutz vom 22.06.2022
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 10.06.2022
- Auskunft aus dem Altlastenverzeichnis vom 09.06.2022
- Auskunft über Erschließungsbeiträge und KAG-Gebühren vom 07.06.2022
- Auskünfte des Stadtplanungsamts vom 18.08.2022
- Bodenrichtwertauskunft des Landesvermessungsamts NRW vom 07.06.2022
- Geoport-Datenauskunft vom 18.08.2022
- Stichtagsaktueller Grundstücksmarktbericht des Rhein-Kreis-Neuss ohne die Stadt Neuss
- Stichtagsaktueller Grundstücksmarktbericht NRW
- Stichtagsaktueller Mietspiegel der Gemeinde Rommerskirchen
- Auskünfte und Angaben des Antragsgegners während des Ortstermins
- Auskunft über den Grundwasserstand vom 20.07.2022

3 Grund- und Bodenbeschreibung

3.1 Lage

3.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Nordrhein-Westfalen
Kreis:	Rhein-Kreis Neuss
Ort und Einwohnerzahl:	Rommerskirchen (ca. 13.500 Einwohner); Ortsteil Anstel (ca. 1.000 Einwohner)
Überörtliche Anbindung / Entfernungen: (vgl. Anlage 1)	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Grevenbroich, Neuss (ca. 10; 20 km entfernt) <u>Landeshauptstadt:</u> Düsseldorf (ca. 25 km entfernt) <u>Bundesstraßen:</u> B 59 / B 477 (ca. 5; 1 km entfernt) <u>Autobahnzufahrt:</u> A 57 AS Dormagen, A 46, AS Kapellen (ca. 10; 12 km entfernt) <u>Bahnhof:</u> Rommerskirchen (ca. 3 km entfernt) <u>Flughafen:</u> Düsseldorf, Mönchengladbach (je ca. 30 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 Anlage 1-3 dieses Gutachtens

3.1.2 Details zur Objektlage¹

Rommerskirchen ist eine Gemeinde im Rhein-Kreis Neuss im Südwesten Nordrhein-Westfalens. Das Unterzentrum grenzt im Westen an die Stadt Grevenbroich, im Osten an die Stadt Dormagen und im Süd-Westen an die Stadt Bergheim, und im Süden an die Stadt Pulheim. Beide im Rhein-Erft-Kreis. Rommerskirchen ist die südlichste Gemeinde im Rhein-Kreis Neuss und im Regierungsbezirk Düsseldorf in Nordrhein-Westfalen. Durch Rommerskirchen fließt der Gillbach. Er gibt den fruchtbaren Ländereien im Gemeindegebiet auch den Namen „Die Gilbach“. Innerhalb des Kreises hat Rommerskirchen von allen Kommunen die geringste Bevölkerungsdichte. Zugleich besitzt Rommerskirchen die geringste Arbeitslosigkeit und den höchsten Lebensstandard im gesamten Agenturbezirk Mönchengladbach/Rhein-Kreis Neuss. An das Fernstraßennetz ist Rommerskirchen durch die sich hier kreuzenden Bundesstraßen 59 und 477 angeschlossen. Die B 59 ist südlich von Rommerskirchen bis zur Bundesautobahn 1 in Köln-Bocklemünd kreuzungsfrei ausgebaut worden (Inbetriebnahme Dezember 2006). Der Ausbau der B 59 in nördliche Richtung

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

ist als Ortsumgehung bis zum Ortsteil Sinsteden angelegt (Verkehrsfreigabe am 18. Mai 2009). Nördlich von Rommerskirchen ist sie als Autobahn 540 ausgebaut. Der Rommerskirchener Bahnhof liegt an der Hauptstrecke Köln–Grevenbroich–Mönchengladbach. Hier zweigt auch eine Güterzugstrecke nach Niederaußem zum dortigen Grubenbahnhof ab. Bis 2007 hatte der Bahnhof ein T-förmiges Stellwerk, ferner beginnt hier der Strategische Bahndamm.

Anstel ist ein Ortsteil der Gemeinde Rommerskirchen. Anstel liegt etwa 20 km nordwestlich von Köln und etwa 20 km südwestlich von Düsseldorf zwischen den Städten Grevenbroich, Dormagen und Pulheim an der Bundesstraße 477. Südlich von Anstel schließt sich Frixheim an, weiter südlich liegen die Ortschaften Butzheim und Nettetshausen und weiter nördlich entfernt folgen Dormagen-Broich und Dormagen-Gohr. Durch den Ort fließt der Gillbach. Westlich von Anstel verläuft der Strategische Bahndamm.

3.1.3 Kleinräumige Lage

Innerörtliche Lage:
(vgl. Anlage 2)

Das Bewertungsobjekt ist im westlichen Bereich des Ortsteils Anstel unmittelbar an der Ortsdurchgangsstraße gelegen.

Ein Kindergarten, eine Grundschule sowie öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) sind in noch fußläufiger Entfernung in Anstel bzw. im angrenzenden Ortsteil Frixheim vorhanden. Geschäfte des täglichen Bedarfs und Ärzte befinden sich wie die Gemeindeverwaltung im Kernort Rommerskirchen (ca. 4 km entfernt)

Die Lage des Grundstücks ist bezogen auf das Gemeindegebiet Rommerskirchen grundsätzlich als mittlere bis 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.

Topografie:

Insgesamt eben; Garten mit Südausrichtung.

3.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:
(vgl. Anlage 4)

Grundstücksbreite (straßenseitig):

ca. 21,50 m;

Grundstückstiefe (max.):

ca. 22 m;

Grundstücksgröße:

insgesamt 361 m²;

Bemerkungen:

unregelmäßige L-förmige Grundstücksform.

3.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	klassifizierte Straße (Kreisstraße K 21); Straße mit mäßigem Durchgangsverkehr
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumenasphalt; Gehwege nur teilweise vorhanden; öffentliche Parkmöglichkeiten nicht vorhanden
Bewertungsrelevante Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Elektrischer Strom, Wasser, Gas aus öffentlicher Versorgung, Kanalanschluss.
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	einseitige Grenzbebauung des Wohnhauses (Reihenendhaus); eingefriedet durch Mauer
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	Gewachsener, normal tragfähiger Baugrund.
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 Sachverständigen liegt ein Grundbuchauszug vom 01.06.2022 vor. Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs von Frixheim-Anstel, Blatt 71 folgende Eintragungen: <ul style="list-style-type: none">• lfd. Nr. 1, Nießbrauchrecht für Josef Abts, Bewilligung vom 20.10.1972, eingetragen am 29.12.1972• lfd. Nr. 2, Pfändungs- und Überweisungsbeschluss vom 21.02.2017, eingetragen am 10.10.2017• lfd. Nr. 3, Pfändungs- und Überweisungsbeschluss vom 30.09.2021, eingetragen am 29.11.2021• lfd. Nr. 4, Zwangsversteigerungsvermerk zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft, eingetragen am 22.03.2022
Anmerkung:	Der Umstand der Zwangsversteigerung bleibt in diesem

Gutachten außer Acht.

Die sonstigen vorgenannten Eintragungen sind bei dieser Wertermittlung grundsätzlich nicht zu berücksichtigen, da die Wertermittlung im Hinblick auf den unbelasteten Verkehrswert erfolgt.

Es wird ferner davon ausgegangen, dass die v. g. Rechte durch die Zwangsversteigerung erlöschen bzw. keine Auswirkungen auf den Verkehrswert des Bewertungsobjekts in der Zwangsversteigerung haben; im Bedarfsfall kann auf Anordnung des Gerichts eine Bewertung der v. g. Rechte getrennt von diesem Gutachten (beispielsweise als Anlage) erfolgen.

Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sind/sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.

Nicht eingetragene Rechte und Lasten: Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs-

und Mietbindungen sowie Verunreinigungen (z.B. Altlasten) sind nach Aktenlage und Auskunft der Stadtverwaltung sowie des Eigentümers augenscheinlich und nach Befragung im Ortstermin nicht vorhanden.

Diesbezüglich wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen (Bodenproben, etc.) angestellt.

Diesbezügliche Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

3.5 Öffentlich-rechtliche Situation

3.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im
Baulastenverzeichnis:

Der Inhalt des Baulastenverzeichnisses wurde vom Sachverständigen schriftlich erfragt.

Das Baulastenverzeichnis enthält keine Eintragungen.

Denkmalschutz:

Denkmalschutz besteht nach Auskunft der Denkmalbehörde nicht.

3.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im
Flächennutzungsplan:

Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als Gemischte Baufläche (M) 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*).

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 im hiesigen Bewertungsfall davon ausgegangen, dass für die baulichen Anlagen bauliche Legalität bzw. Bestandsschutz besteht und bei der Errichtung / etwaigen Änderungen der baulichen Anlagen die seinerzeit gültigen Vorschriften eingehalten wurden.

Die Wertermittlung wurde dementsprechend auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt.

Offensichtlich erkennbare bauliche Widersprüche wurden in Form eines bauordnungsrechtlich ggf. nicht einwandfrei eingebauten grenzseitig vorhandenen Fensterelements festgestellt.

Bei dieser Wertermittlung wird ansonsten grundsätzlich die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen i. V. m. tlw. noch notwendiger Legalisierung vorausgesetzt.

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 zwei Nebengebäuden (augenscheinlich Garagen) bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

Auf dem Grundstück befinden sich zwei Garageneinstellplätze.

Das Objekt ist zum Stichtag durch den Antragsgegner 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.

Ob die Anforderungen § 72 GEG eingehalten wurden, konnte im Ortstermin nicht abschließend geklärt werden, da die diesbezüglich signifikanten Gebäudeteile nicht vollumfänglich besichtigt werden konnten.

Für die nachfolgende Wertermittlung wird ohnehin die Neuinstallation einer Heizungsanlage gemäß GEG-Anforderungen inkl. gedämmter Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen sowie eine Ertüchtigung / Erneuerung der Dämmung der obersten Geschossdecken gem. § 47 GEG unterstellt, so dass der stichtagsgemäße Zustand ohne Belang erscheint.

4.2 Einfamilienhaus

4.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart: Einfamilienhaus, ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt; zweigeschossig; geringfügig teilunterkellert; Satteldach, nicht ausbaufähig; Reihenendhaus, einseitig angebaut; mit eingeschossigem Anbau;

Baujahr: ca. 1910 (gemäß Angaben des Eigentümers). Eine Ursprungsbauakte lag nicht vor.

Modernisierung: Für die Wertermittlung signifikante Modernisierungen (insbesondere in den letzten 20 Jahren) wurden nur in sehr geringem Umfang durchgeführt.

Dementsprechend ist die Ausstattung des Gebäudes gänzlich wirtschaftlich deutlich überaltert.

Das Objekt ist in der zum Stichtag

vorherrschenden Form nur noch bedingt wohnwirtschaftlich nutzbar. Grundsätzlich wird die Wertermittlung zur Vermeidung residualer Ansätze zustandsnah durchgeführt, um die Gefahr einer Fehlerfortpflanzung zu vermeiden. Da die wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Objekts in der vorherrschenden Form jedoch deutlich unterhalb modellkonformer Grenzen liegt, wird zur Erlangung der Konformität des angewandten Bewertungsmodells für eine nachhaltige marktgerechte Nutzbarkeit notwendigste Modernisierungs- und Renovierungsmaßnahmen als unmittelbar notwendig unterstellt.

Die in diesem Kontext anfallenden Investitionskosten werden als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale in Ansatz gebracht.

Als Folge ergibt sich eine Verlängerung der Restnutzungsdauer des Gebäudes. Die Umstände werden bei der Ermittlung derselben gleichfalls berücksichtigt.

Energieeffizienz:

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

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

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 Verblendung aus beigebraunen Vormauersteinen.

4.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Kellergeschoss:

1 Kellerraum.

Erdgeschoss:

Küche, Wannenbad, Diele/Treppenhaus, Heizungsraum/Hausanschlussraum, 2 übergroße Abstellräume im rückwärtigen Erdgeschossbereich, Terrasse (teilüberdacht).

Obergeschoss:

5 Zimmer, Flur.

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

Konstruktionsart:	Konventioneller Massivbau.
Fundamente:	Streifenfundamente aus Stampfbeton oder Ziegelsteinen sowie konstruktive Bodenplatte (bauart- und baujahresgemäß unterstellt)
Keller:	Mauerwerk mit Verputz, soweit erkennbar
Umfassungswände:	zweischaliges Mauerwerk, außen Blendschale
Geschossdecken:	Stahl(träger)betonkonstruktion
Treppen:	<u>Kellertreppe:</u> Beton mit Anstrich <u>Geschosstreppe:</u> Stahlbeton mit Natursteinbelag; Handlauf mit Kunststoffüberzug; einfaches Stahlharvengeländer;
Hauseingang(sbereich):	einfache Eingangstür aus Alu, mit Lichtausschnitt, Hauseingang gepflegt, jedoch wirtschaftlich und energetisch überaltert
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 nicht

begehrbar, aber zugänglich (besitzt kein Ausbaupotenzial); Dachflächen ungedämmt, Unterspannung vorhanden; es wird die Herstellung/Ertüchtigung einer GEG-konformen Dämmung der Dachschrägen oder der obersten Geschosdecke für die Wertermittlung unterstellt.

4.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen: zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz

Abwasserinstallationen:

Elektroinstallation: einfache Ausstattung; je Raum Brennstelle vorhanden; je Raum wenige Steckdosen; einfache Beleuchtungskörper, einfache Fernmelde- und informationstechnische Anlagen, überalterter Elektroverteilerkasten

Heizung: Zentralheizung, mit gasförmigem Brennstoff, Baujahr 1986; Niedertemperatur-Heizkessel; Thermostat-Regelung; Flachheizkörper mit Thermostatventilen

Lüftung: soweit erkennbar keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)

Warmwasserversorgung: Soweit augenscheinlich erkennbar ausschließlich zentral über Heizung

4.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung

Die Oberbeläge der Flächenbekleidungen, die technischen Einrichtungen sowie der Ausbauzustand des Objekts und Gebäudestandards deutlich wirtschaftlich bzw. zeitgeschmacklich überholt sind, wird auf fiktiv unterstellte Modernisierungsmaßnahmen abgestellt.

Da die Raumausstattungen und sonstigen Ausstattungsmerkmale im Zuge der unterstellten vollumfänglichen Modernisierung insgesamt fiktiv ersetzt werden, wird mit Verweis auf die aussagekräftige Fotodokumentation in Anlage 8 dieses Gutachtens wird an hiesiger Stelle auf eine differenzierte textliche Beschreibung der Flächenbeläge verzichtet.

Bodenbeläge: insgesamt einfache bis sehr einfache überalterte Bodenbeläge, tlw. PVC-Belag, tlw. Laminatbelag sowie sehr einfache Fliesenbeläge von einfacher bis sehr einfacher

	<p>Qualität und ebensolcher handwerklicher Ausführung; im Außenbereich teilüberdachte Terrassenfläche, befestigt mit einfachem Betonverbundpflaster.</p> <p>Anmerkung: Sämtliche Bodenbeläge sind mit optischen Mängeln behaftet bzw. überaltert / abgenutzt.</p>
Wandbekleidungen:	<p>Überwiegend glatter, einfacher Gipsputzbelag mit / ohne einfachen Tapeten, insgesamt überaltert, tlw. einfache Holzbekleidungen, in Bad und Küche halbhoch ausgeführter einfacher Fliesenbelag aus je kleinformatischen quadratischen (Ornament)Wandfliesen, insgesamt erneuerungsbedürftig</p>
Deckenbekleidungen:	<p>Decke tlw. glatt verputzt bzw. verkleidet mit Gipskartonplatten, tlw. Holzverkleidung, tlw. Paneele, Beläge überwiegend zeitgeschmacklich überaltert.</p>
Fenster:	<p>Einfachfenster aus Holz mit Einfachverglasung; einfachste Beschläge; Rollläden aus Kunststoff; Fensterbänke innen aus Naturstein; Fensterbänke außen aus Spaltplatten</p>
Türen:	<p><u>Eingangstür:</u> Einfache wirtschaftlich und energetisch überalterte Alutür mit Lichtausschnitt</p> <p><u>Zimmertüren:</u> einfache, glatte furnierte / folierte Türblätter (Spanholz/Sperrholztüren); einfache Schlösser und Beschläge; einfache Folien- bzw. Furnierzargen</p>
sanitäre Installation:	<p>Es ist eine übliche Wasser- und Abwasserinstallation, überwiegend unter Putz ausgeführt in ausreichender Menge vorhanden; das Gebäude verfügt über: Ein sehr einfaches Wannenbad inkl. WC im Erdgeschoss. Die dortigen Flächenbeläge sind wirtschaftlich überaltert. Die Sanitärausstattungsgegenstände werden heutigen Standards nicht mehr gerecht. Die Sanitäreinrichtung wird somit als gänzlich wirtschaftlich überaltert und unmittelbar erneuerungsbedürftig beurteilt. Die für die unterstellte Modernisierung / Erneuerung fiktiv entstehenden Kosten werden als besondere</p>

	objektspezifische berücksichtigt.	Grundstücksmerkmale
Besondere Einrichtungen:	Es sind keine besonderen Einrichtungen i. S. d. ImmoWertV bzw. der WertR 2006 vorhanden.	
Küchenausstattung:	Es ist eine einfache 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:	<ul style="list-style-type: none">• Partiiell bis flächendeckend Feuchteschäden im Teilkellerbereich an Wand(-fuss)- und Sohlenbereich, Korrosion an den Stahlträgern der Kellerdecke• Bad vollumfänglich überaltert und erneuerungsbedürftig• Fensterelemente und Hauseingangstür wirtschaftlich und energetisch vollumfänglich überaltert und erneuerungsbedürftig• Innenausstattung insgesamt deutlich überaltert• Dämmung oberhalb des obersten Geschosses energetisch unzureichend• sonstige Kleinschäden und Mängel Siehe hierzu auch Erläuterungen und Wertansätze bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen auf Seiten 37/38.	
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig; im Obergeschoss ist ein gefangener Raum (straßenseitig links) vorhanden; die qualitative Einschränkung wird mittels kapitalisierter Wertminderung im Rahmen der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale berücksichtigt;	
wirtschaftliche Wertminderungen:	Es wird eine kapitalisierte Wertminderung bedingt durch "gefangene" Räume in Form	

eines prozentualen Ansatzes der relativen Miete auf die betroffene Fläche der Durchgangszimmer in Ansatz gebracht; die v. g. Nachteile werden als kapitalisierte Mindermiete bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen berücksichtigt.

4.2.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile: Keine über den in den Normalherstellungskosten enthaltenen Ansatz hinausgehenden besonderen Bauteile vorhanden.

Besonnung und Belichtung: Noch ausreichend.

Allgemeinbeurteilung: Der bauliche Zustand erscheint substantiell insgesamt wirtschaftlich und energetisch überaltert, jedoch noch modernisierungsfähig. Es besteht ein erheblicher, deutlich erhöhter Unterhaltungsstau und vollumfänglicher Renovierungsbedarf. Der Zustand übersteigt übliche in den Sachwertfaktoren / Marktanpassungsfaktoren und somit unterstellte bei jedem Kauffall anfallende Kosten (Sowiesokosten) für objektaltersgerechte Renovierungen und Modernisierungen, so dass im hiesigen Bewertungsfall fiktive residuale Ansätze für verschiedene Ausstattungsmerkmale und techn. Einrichtungen besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen sind.

4.3 Garage rechts (nordwest)

Garage rechts (nordwest);

Baujahr: 1970;

Bauart: massiv;

Außenansicht: Verblendung, dem Wohnhaus angepasst;

Keller: nicht unterkellert;

Dachform: Flachdach;

Dach aus: Beton mit Pappeindichtung;

Tor: Alurolladentor

Boden: Beton / Estrich;

Fenster: garten- bzw. terrassenseitig einfaches Fenster und Tür vorhanden;

Ausstattungsmerkmale:

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

Besonderheiten:

Das genaue Baujahr des Gebäudes ist nicht bekannt, die Wertschätzung erfolgt auf der Basis eines unter Beachtung vorliegender Aktenlage unterstellten stichtagsbezogenen Zustands in Verbindung mit der damit verbundenen Restnutzungsdauer. Das Gebäude / die Nutzung ist nicht aktenkundig; ein Nachweis baulicher Legalität liegt nicht vor; für die hiesige Wertermittlung wird die baul. Nachgenehmigung / Legalisierung einhergehend mit Planung / Standsicherheitsprüfung / Bauvorlage / Gebühren unterstellt.

4.4 Garage rückwärtig (südwest, Hofbereich)

Garage rückwärtig (südwest, Hofbereich);

Baujahr: 1970;

Bauart: massiv;

Außenansicht: Verblendung, dem Hauptgebäude angepasst.

Keller: nicht unterkellert;

Dachform: Flachdach mit Attikaumwehrung;

Dach aus: Beton mit Pappeindichtung;

Tor: Stahlschwinger;

Boden: Beton / Estrich;

Fenster: Tür (mit Zugang zu Verbindungsflur zum Anbaugebäude) und Fenster vorhanden;

Ausstattungsmerkmale:

übliche einfache Bauart, Rohmauerwerk / Verputz mit/ohne Anstrich, verputzte Deckenkonstruktion, tlw. Verkleidung, unbeheizt, mechanisch be- und entlüftet, Aufputzelektrifizierung;

Besonderheiten:

Das genaue Baujahr des Gebäudes ist nicht bekannt, die Wertschätzung erfolgt auf der Basis eines unter Beachtung vorliegender Aktenlage unterstellten stichtagsbezogenen Zustands in Verbindung mit der damit verbundenen Restnutzungsdauer. Das Gebäude / die Nutzung ist nicht aktenkundig; ein Nachweis baulicher Legalität liegt nicht vor; für die hiesige Wertermittlung wird die baul. Nachgenehmigung / Legalisierung einhergehend mit Planung / Standsicherheitsprüfung / Bauvorlage / Gebühren unterstellt.

4.5 Nebengebäude

Es sind keine weiteren Nebengebäude mit Werteeinfluss vorhanden.

4.6 Außenanlagen

Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Hofbefestigung, befestigte Stellplatzfläche, Terrasse, Gartenanlagen und Pflanzungen, Einfriedung (Mauer, zweifl. Stahltor, verzinkt)

5 Ermittlung des Verkehrswerts

5.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus nebst zwei Garagen bebaute Grundstück in 41569 Rommerskirchen-Anstel, Wasserburgstraße 78 zum Wertermittlungstichtag 15.07.2022 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.		
Frixheim-Anstel	71	4		
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche	
Frixheim-Anstel	15	118	361 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 marktkonforme Ertragswertermittlung (Liegenschaftszinssatz und marktübliche Mieten) erforderlichen Daten zur Verfügung.

Das Ertragswertverfahren wurde deshalb nachrangig mit entsprechender Gewichtung angewendet.

5.8.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Sachwert** wurde mit rd. **219.000,00 €**
und
der **Ertragswert** mit rd. **198.000,00 €**
ermittelt.

5.8.4 Gewichtung der Verfahrensergebnisse

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

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

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

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

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

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

Insgesamt erhalten somit

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

und

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

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

$[219.000,00 \text{ €} \times 1,0 + 198.000,00 \text{ €} \times 0,25] \div 1,25 = \text{rd. } \mathbf{215.000,00 \text{ €}}$.

Im vorliegenden Bewertungsfall ist für umfangreiche Teilbereiche des Bewertungsobjekts eine formelle und materielle Legalität hinsichtlich vorherrschender Gebäudeausprägung und spezifischer Nutzung nicht abschließend nachgewiesen.

Die vorhandenen Gebäude(teile) und Nutzungen müssen entsprechend bei der örtlichen Bauaufsichtsbehörde nachgenehmigt werden. Folglich sind Kosten für bauliche Planung / Bauvorlage, behördliche Gebühren, Standsicherheitsprüfung und ggf. damit einhergehende bauliche Änderungen zu berücksichtigen. Des Weiteren verbleibt stets ein Risiko, dass Gebäude(teilbereiche) bzw. tlw. Nutzungen entfernt bzw. aufgegeben werden müssen.

In diesem Zusammenhang wird ein wirtschaftlich handelnder Marktteilnehmer einen Risiko- bzw. Paketabschlag beim Kauf des Bewertungsobjekts in Ansatz bringen, da die Verwertung in der stichtagsbezogenen Form nicht uneingeschränkt beibehalten werden kann und eine Weiterentwicklung des Grundstücks / Objekts erforderlich ist.

Dieser Paket- und Risikoabschlag wird unter Berücksichtigung der objektspezifischen Eigenschaften und vorliegenden Datengrundlage sachverständig mit 10 Prozent auf den vorläufig ermittelten Verkehrswert in Ansatz gebracht.

Daraus folgt folgender Verkehrswert: 215.000,- € x 0,9 = 194.000,- €.

5.9 Verkehrswert

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

Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **219.000,- €** ermittelt.

Der ermittelte **Ertragswert** beträgt rd. **198.000,- €**.

Der vorläufige gewichtete Grundstückswert (215.000,- €) wurde mit einem Abschlag aufgrund merkantilem Minderwert belegt (siehe vorherige Seite), so dass sich ein **Verkehrswert von 194.000,- €** ergibt.

Der **Verkehrswert** für das mit einem Einfamilienhaus nebst zwei Garagen bebaute Grundstück in 41569 Rommerskirchen-Anstel, Wasserburgstraße 78

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.		
Frixheim-Anstel	71	4		
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche	
Frixheim-Anstel	15	118	361 m ²	

wird zum Wertermittlungsstichtag 15.07.2022 mit rd.

194.000 €

in Worten: einhundertvierundneunzigtausend 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 25. Oktober 2022

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

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.

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 Urheberrecht 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 2020

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.

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 der COVID-19-Pandemie 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 getroffen werden. Die Einschätzungen unterliegen daher einer erhöhten Bewertungsunsicherheit.

Aufgrund des aktuell völlig unklaren Einflusses, den COVID-19 auf die regionalen Immobilienmärkte haben wird, 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

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 Grundstücken – 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

- [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 36.22.6.42 (Stand September 2022, 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: Grundrisse

Anlage 6: Planzeichnungen aus der historischen Bauakte

Anlage 7: Aufstellung der Wohn- und Nutzflächen

Anlage 8: Fotoübersichtsplan nur Außenaufnahmen

Anlage 9: Farbaufnahmen

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

7.1 Anlage 9: Fotodokumentation zum Ortstermin am 15.07.2022

7.1.1 Außenaufnahmen:



Bild 1: Straßenansicht des Bewertunggrundstücks aus Nordost



Bild 2: wie vor



Bild 3: Seiten / Giebelansicht des Einfamilienhauses aus Nord



Bild 4: Rückansicht des Einfamilienhauses aus West



Bild 5: Blick in die Anliegerstraße Richtung Nordwest



Bild 6: Blick in die Anliegerstraße Richtung Südost