

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: 30.01.2024

Az.: **G-111-23-017 K 014/23**

Aktenzeichen des Amtsgerichts Grevenbroich:

017 K 014/23

GUTACHTEN

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

Einfamilienhaus bebaute Grundstück
in 41516 Grevenbroich-Wevelinghoven, Lerchenweg 56



Der Verkehrswert des Grundstücks wurde zum Stichtag 17.11.2023
(Tag des Ortstermins) ermittelt mit rd.

360.000 €

in Worten: dreihundertsechzigtausend 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, 184 m² groß, Wohnbaufläche, bebaut mit einem zweigeschossigen Wohngebäude, beidseitig angebaut (Reihenmittelhaus), unterkellert, Satteldach, ausgebaut.

Das Wohngebäude ist aufgeteilt wie folgt:

Wohnfläche:

Erdgeschoss:

Wohnen/Essen/Küche, Duschbad, Diele, Flur, überdachte Terrasse.

Wohnfläche im Erdgeschoss: **ca. 55,75 m²**.

Obergeschoss:

3 Schlafzimmer, Wannenbad, Diele/Flur.

Wohnfläche im Obergeschoss: **ca. 49,25 m²**.

Dachgeschoss:

Schlafzimmer, Büro, Duschbad, Flur.

Wohnfläche im Dachgeschoss: **ca. 44,75 m²**.

Wohnfläche im Einfamilienhaus gesamt: ca. 152,75 m².

Nutzflächen:

- Kellerräume, Kellerflur: ca. 50,75 m².

- **Nutzfläche gesamt: 50,75 m²**.

vgl. auch Massenaufstellung (Anlage 6).

Baujahr: ca. 1972 (gemäß Folgerungen aus der Bauakte).

1.2 Besonderheiten des Auftrags, Zusammenfassung der Kernergebnisse der Wertermittlung

- Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft

Sonstige Angaben zu den wichtigsten Wertermittlungsergebnissen:

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

Inhaltsverzeichnis	Seite
Deckblätter	1-3
Inhaltsverzeichnis	4-5

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.....	5
2.1	Angaben zum Bewertungsobjekt.....	5
2.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung.....	5
3	Grund- und Bodenbeschreibung.....	7
3.1	Lage.....	7
3.1.1	Großräumige Lage.....	7
3.1.2	Details zur Objektlage.....	7
3.1.3	Kleinräumige Lage.....	8
3.2	Gestalt und Form.....	8
3.3	Erschließung, Baugrund etc.....	9
3.4	Privatrechtliche Situation.....	10
3.5	Öffentlich-rechtliche Situation.....	10
3.5.1	Baulasten und Denkmalschutz.....	10
3.5.2	Bauplanungsrecht.....	12
3.5.3	Bauordnungsrecht.....	12
3.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation.....	13
3.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	13
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.....	15
4.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach).....	15
4.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung.....	16
4.2.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand.....	17
4.2.6	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes.....	20
4.3	Nebengebäude.....	20
4.4	Außenanlagen.....	20
5	Ermittlung des Verkehrswerts.....	21
5.1	Grundstücksdaten.....	21
5.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	21
5.3	Bodenwertermittlung.....	21
5.4	Sachwertermittlung.....	21
5.5	Sachwertberechnung.....	21
5.6	Ertragswertermittlung.....	21

5.7	Ertragswertberechnung.....	21
5.8	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen.....	22
5.8.1	Bewertungstheoretische Vorbemerkungen.....	22
5.8.2	Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse.....	22
5.8.3	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse.....	22
5.8.4	Gewichtung der Verfahrensergebnisse.....	23
5.9	Verkehrswert.....	24
6	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software.....	26
6.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	26
6.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur.....	27
6.3	Verwendete fachspezifische Software.....	27
7	Verzeichnis der Anlagen.....	28
7.1	Anlage 8: Fotodokumentation zum Ortstermin am 17.11.2023.....	29
7.1.1	Außenaufnahmen:.....	29

2 Allgemeine Angaben

2.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Einfamilienhaus
Objektadresse:	Lerchenweg 56 41516 Grevenbroich-Wevelinghoven
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Wevelinghoven, Blatt 1439, lfd. Nr. 1.
Katasterangaben:	Gemarkung Wevelinghoven, Flur 11, Flurstück 552 (184 m ²).

2.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtauftrag:	Gemäß Auftragschreiben des Amtsgerichts Grevenbroich vom 06.10.2023 soll durch schriftliches Sachverständigengutachten der Verkehrswert gemäß §§ 74 a, 85 a ZVG geschätzt werden.
Wertermittlungstichtag:	17.11.2023 (Tag der Ortsbesichtigung).
Qualitätstichtag:	17.11.2023 (entspricht dem Wertermittlungstichtag).
Ortsbesichtigung:	Zu dem Ortstermin am 17.11.2023 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. 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 baultersüblicher Zustand unterstellt.

Teilnehmer am Ortstermin: Der Antragsgegner nebst Mitbewohnerin sowie der Sachverständige nebst Mitarbeiterin.

Eigentümer: **>nur im Originalgutachten<**

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

- Flurkartenauszug im Maßstab 1: 1000 vom 17.10.2023
- Grundbuchauszug vom 06.10.2023
- Auskunft über Denkmalschutz vom 19.10.2023
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 18.10.2023
- Auskunft aus dem Altlastenverzeichnis vom 19.10.2023
- Auskunft über Erschließungsbeiträge und KAG-Gebühren vom 18.10.2023
- Auskunft über Wohnungsbindung vom 30.10.2023
- Bauzeichnungen (Lageplan, Grundrisse, Ansichten, Schnitte) aus der Bauakte (Einsicht am 24.10.2023)
- Bauplanungsrechtliche Auskünfte vom 13.12.2023
- Bodenrichtwertauskunft des Landesvermessungsamts NRW vom 17.10.2023
- Geoport-Datenauskunft vom 13.12.2023
- Stichtagsaktueller Grundstücksmarktbericht des Rhein-Kreis-Neuss
- Stichtagsaktueller Grundstücksmarktbericht NRW
- Stichtagsaktueller Mietspiegel der Stadt Grevenbroich
- Auskünfte und Angaben des Antragsgegners während des Ortstermins
- Auskunft über den Grundwasserstand vom 09.11.2023

3 Grund- und Bodenbeschreibung

3.1 Lage

3.1.1 Großräumige Lage

Bundesland: Nordrhein-Westfalen

Kreis: Rhein-Kreis Neuss

Ort und Einwohnerzahl: Grevenbroich (ca. 68.000 Einwohner);
Stadtteil Wevelinghoven (ca. 7.300 Einwohner)

Überörtliche Anbindung /
Entfernungen:
(vgl. Anlage 1)

nächstgelegene größere Städte:
Neuss, Düsseldorf (ca. 15; 20 km entfernt)
Landeshauptstadt:
Düsseldorf (ca. 20 km entfernt)
Bundesstraßen:
B 59; B 477 (je ca. 5 km; entfernt)
Autobahnzufahrt:
A 46, AS Kapellen (ca. 4 km entfernt)
Bahnhof:
Grevenbroich, Hauptbahnhof (ca. 3,0 km entfernt)
Flughafen:
Düsseldorf, Mönchengladbach (ca. 25; 20 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

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

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

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

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.

Wevelinghoven ist ein Stadtteil von Grevenbroich. Es grenzt im Nordwesten an die Orte [Stadt Hülchrath](#) und [Langwaden](#). Im Osten befindet sich eine [Umgehungsstraße](#), die die südlich gelegene Bundesstraße 59 mit der Verbindungsstraße nach Langwaden verbindet. Westlich verläuft die Erft, und nördlich befindet sich die Ortschaft Kapellen. Im Norden befindet sich ein Industriegebiet mit dem Schwerpunkt auf handwerkliche Kleinunternehmen und mittelständische Handelsbetriebe. Wevelinghoven ist ein typisches Straßendorf, und die Hauptbebauung verläuft nahezu parallel entlang des rechten Ufers der Erft. Der Stadtteil liegt mit seiner Zugehörigkeit zum Stadtgebiet Grevenbroich im Schnittpunkt der vier großen Städte am südlichen Niederrhein und dem nördlichen Rheinland: Köln, Düsseldorf, Mönchengladbach und Aachen. Alle Städte sind mit dem Auto in höchstens 40 Minuten zu erreichen. Hierzu dienen die gut ausgebauten Autobahnen A 44 und A 57 sowie die als „Heinsberger Autobahn“ bekannte A 46.

3.1.3 Kleinräumige Lage

Innerörtliche Lage:
(vgl. Anlage 2)

Das Bewertungsobjekt ist am nordöstlichen Ortsrand von Grevenbroich-Wevelinghoven gelegen; Geschäfte des täglichen Bedarfs, Schulen und Ärzte sowie öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) befinden sich tlw. in fußläufiger Entfernung im Stadtteil Wevelinghoven sowie tlw. in der Kernstadt von Grevenbroich (ca. 2 km entfernt).

In (Wert)Relation zur Durchschnittslage im Stadtgebiet Grevenbroich ist die Objektlage als mittlere bis tendenziell einfache Wohnlage einzustufen. Als Geschäftslage ist die Lage nicht geeignet.

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

überwiegend wohnbauliche Nutzungen; tlw. aufgelockerte, offene/geschlossene I-III-geschossige Bauweise; individueller Wohnungsbau sowie Geschosswohnungsbauanlagen in direkter Nachbarschaft

Beeinträchtigungen:

keine außergewöhnlichen Immissionen erkennbar;

Topografie:

insgesamt eben; Garten mit Südostausrichtung.

3.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:
(vgl. Anlage 4)

mittlere Grundstücksbreite:

ca. 6 m;

mittlere Grundstückstiefe:

ca. 30 m;

Grundstücksgröße:

insgesamt 184 m²;

Bemerkungen:

regelmäßige, rechteckige Grundstücksform.

3.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart: Anliegerstraße; Straße mit geringem Anliegerverkehrsaufkommen

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

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

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten: beidseitige Grenzbebauung des Wohnhauses (Reihenmittelhaus); eingefriedet durch Zaun, Mauer, Hecken;

Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich): gewachsener, normal tragfähiger Baugrund; des Weiteren erscheint eine Gefahr von über die Kellersohle ansteigendem Grundwasser für den Bereich des Bewertungsobjekts nicht gegeben; die aktuellen Messwerte liegen gemäß aktueller Angaben des Landesamts für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW örtlich auf einem Niveau um 42 m über N.N.. Der höchste jemals gemessene Grundwasserstand am Grundstück betrug (seit 1954) ca. 46 m +/- 0,5 m über N.N. Die Kellersohle des Bewertungsobjekts liegt auf einer Höhe von ca. 49,5 m über N.N (Unterkante Bodenplatte); das Bewertungsgrundstück ist auf Basis dieser Recherchen als nicht gefährdet einzustufen.

Altlasten: Gemäß schriftlicher Auskunft ist das Bewertungsobjekt im Altlastenkataster nicht als Verdachtsfläche aufgeführt.

Anmerkung: In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

3.4 Privatrechtliche Situation

Grundbuchlich gesicherte
Belastungen:

Dem Unterzeichner liegt ein Grundbuchauszug vom 06.10.2023 vor.

Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Wevelinghoven, Blatt 1439 folgende Eintragung:

- lfd. Nr. 5, Zwangsversteigerungsvermerk zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft, eingetragen am 30.06.2023.

Anmerkung:

Der Umstand der Zwangsversteigerung bleibt in diesem Gutachten außer Acht.

Etwaige belastende Eintragungen sind nicht vorhanden.

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

Herschvermerke:

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

Nicht eingetragene Rechte und
Lasten:

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

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

3.5 Öffentlich-rechtliche Situation

3.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im
Baulastenverzeichnis:

Der Inhalt des Baulastenverzeichnisses wurde vom Sachverständigen schriftlich erfragt.

Das Baulastenverzeichnis enthält keine Eintragungen.

Denkmalschutz: Denkmalschutz besteht nach schriftlicher Auskunft der Denkmalschutzbehörde nicht.

3.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan: Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (W) dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan: Für den Bereich des Bewertungsobjektes trifft der Bebauungsplan Nr. 10 „Langwadenerstrasse/Grünstrasse“ von Grevenbroich folgende Festsetzungen:
WR = reines Wohngebiet;
II = 2 Vollgeschosse (max.)
GRZ = 0,4 (Grundflächenzahl);
GFZ = 0,7 (Geschoßflächenzahl);
Die textlichen Festsetzungen sind zusätzlich zu beachten.

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. ggf. 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 nicht festgestellt.

Bei dieser Wertermittlung wird die materielle / formelle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

3.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

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

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

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

Anmerkung: Diese Informationen zum beitragsrechtlichen Zustand wurden schriftlich erkundet.

3.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

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

3.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Einfamilienhaus (Reihenmittelhaus) bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

Auf dem Grundstück befindet sich kein PKW-Stellplatz.

Das Objekt ist zum Stichtag durch den Eigentümer/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.

Soweit möglich wurde geprüft, ob die Heizungsanlage gem. den Anforderungen des § 72 GEG ausgetauscht werden muss und ob Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen gem. § 71 GEG sowie die obersten Geschossdecken gem. § 47 GEG gedämmt werden müssen.

4.2 Einfamilienhaus

4.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

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

Baujahr: 1972 (gemäß Folgerungen aus der Bauakte)

Modernisierung: Nach einem Brand i. V. m. Löschwasserschäden im Jahr 2016 wurde das Wohnhaus im Jahr 2017 umfangreich modernisiert. Zu benennen sind i. d. Z. insbesondere die nahezu vollständige Modernisierung / Renovierung des Innenausbaus sowie der Sanitärräume, die Erneuerung des Daches / der Dacheindeckung / Dämmung sowie der Fenster im Dachgeschoss, Ergänzend wurde im Jahr 2020 eine Terrassenüberdachung erbaut.

Anmerkung:

Bewertungssystematisch und modellkonform werden grundsätzlich tatsächliche Maßnahmen berücksichtigt bzw. möglicherweise noch zu erfolgende Maßnahmen (vgl. differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer) als

vollendet unterstellt und die dafür noch notwendigen Aufwendungen in Abzug gebracht.

Energieeffizienz: Ein Energieausweis liegt zum Stichtag nicht vor (im Zwangsversteigerungsfalle nicht relevant). Im Falle einer Objektveräußerung ist die Erstellung eines Ausweises zwingend gesetzlich vorgeschrieben.

Barrierefreiheit: Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei.

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

Außenansicht: insgesamt gegliederter Fassadenaufbau, tlw. Verblendung bestehend aus rotbraunen Vormauersteinen, tlw. Waschbetonelemente;

4.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Kellergeschoss:
Kellerraum, Flur.

Erdgeschoss:
Wohnen/Essen/Küche, Duschbad, Diele, Flur, überdachte Terrasse.

Obergeschoss:
3 Schlafzimmer, Wannenbad, Diele/Flur.

Dachgeschoss:
Schlafzimmer, Büro, Duschbad, Flur.

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

Konstruktionsart: konventionelle Massivbauweise

Fundamente: Stampfbeton (bauartspezifisch unterstellt)

Keller: Stampfbeton (Außenwände) und Mauerwerk (Zwischenwände), soweit erkennbar

Umfassungswände: zweischalig (soweit erkennbar), Mauerwerk,

	außen Blendschale und Waschbetonelemente;
Geschossdecken:	Stahlbeton
Treppen:	objekt- und baualtersgemäß übliche verhältnismäßig einfache halbgewendelte Konstruktion, durchschnittlicher gepflegter Zustand; <u>Geschosstreppen:</u> Stahlkonstruktion mit Stufen aus Holz, lackiert; einfaches Stahl-/Holzgeländer
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Kunststoff mit Glasfüllung, Hauseingang gepflegt, Stufenanlage jedoch beschädigt bzw. mangelhaft erstellt.
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach mit beidseitigen Aufbauten, Pfetten aus Holz, Sparren aus Holz <u>Dachform:</u> Satteldach <u>Dacheindeckung:</u> Dachstein (Beton), Kunstschiefer; Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech; Dachraum vollständig ausgebaut; Dachflächen werden als vollständig (fiktiv)baualtersüblich gedämmt unterstellt;

4.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz; Wasserleitungen aus Kupferrohr und Kunststoffrohr, warmwasserführende Leitungen augenscheinlich in gedämmter Ausführung, Verbindungen und Fittings augenscheinlich tlw. verlötet sowie tlw. verpresst; Ausführung tlw. als Vorwandinstallation
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz; Abflussrohre (Sammel- und Falleleitungen) aus Kunststoff (HT); Pumpsumpf mit Kellerentwässerungspumpe;
Elektroinstallation:	objekt- und baualtersgemäß durchschnittliche / übliche Ausstattung; je Raum Brennstelle vorhanden; je Raum ausreichend Steckdosen;

- übliche Beleuchtungskörper, durchschnittliche Fernmelde- und informationstechnische Anlagen und Antennen, Zählerschrank, Kippsicherungen, FI-Schutzschalter;
- Heizung: Zentralheizung, mit gasförmigem Brennstoff, Baujahr 1998; Niedertemperatur-Heizkessel; kombiniert mit Wärmepumpe zur Warmwasseraufbereitung, Thermostat-Regelung; Kombiflachheizkörper, (Radiatoren / Konvektoren), Thermostatventile;
- Lüftung: soweit erkennbar keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung);
- Warmwasserversorgung: ausschließlich über zentralheizungskombinierte Wärmepumpe mit Warmwasserpufferspeicher; Hinweis: Die hier genannte Anlage wurde mittels eines Contracting-Vertrages für 15 Jahre gemietet. Der Vertrag beruht auf einer monatl. Miete von rd. 64 € ab ca. Februar 2020; er ist an Preisanpassungen (s. g. Lohnsteigerungen) gekoppelt; der Vertrag umfasst Bereitstellung und Wartung der Anlage; inwieweit die erhöhte Effizienz der Anlage (Wärmepumpe) etwaige erhöhte Bewirtschaftungskosten kompensiert, kann hier nicht mit ausreichender Sicherheit beantwortet werden; es wird davon ausgegangen, dass die Einflüsse zu vernachlässigen sind;

4.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung

Die Oberbeläge der Flächenbekleidungen, die technischen Einrichtungen sowie der Ausbauzustand des Objekts entsprechen dem (fiktiven) Baujahr der baulichen Anlagen.

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

- Bodenbeläge: insgesamt zeitgemäße durchschnittliche bis bessere (Vinyl)Laminatbeläge in ebensolcher handwerklicher Ausführung; davon abweichend mittel- bis großformatige Fliesenbeläge (keramisch / Feinsteinzeug) in den Sanitärräumen; rechteckige Kaliber, in zeitgemäß üblicher durchschnittlicher Qualität und ebensolcher handwerklicher Ausführung; im Obergeschoss tlw. auch übliche bis bessere Laminat-/ Vinylbeläge; im Kellergeschoss

	<p>Beton-/ Estrichbelag; im Außenbereich einfache Anlagen, Terrasse überdacht und befestigt mit Terrassenholz;</p> <p>Anmerkung: Die Außenanlagen weisen im straßenseitigen verschiedene Baumängel / Setzungen auf und erscheinen insgesamt sanierungsbedürftig.</p>
Wandbekleidungen:	<p>insgesamt glatter, einfacher Gipsputzbelag mit / ohne einfachen / üblichen Tapeten (Raufaser-/Papiertapeten) mit / ohne üblichen Anstrichen; in den Sanitärräumen deckenhoch ausgeführte durchschnittliche keramische Fliesenbeläge aus mittel- bis großformatigen rechteckigen Wandfliesen;</p>
Deckenbekleidungen:	<p>Decke insgesamt glatt verputzt mit / ohne üblichen Tapeten mit / ohne üblichen Anstrichen;</p>
Fenster:	<p>Einfach-/Verbundfenster aus Kunststoff mit Doppel-bzw. Dreifachverglasung (tlw. aus ca. 1990 bzw. tlw. aus 2018 (Dachgeschoss)); übliche Beschläge; Rollläden aus Kunststoff; Fensterbänke innen aus Furnierspanholz; Fensterbänke außen aus Blech (Aluminium / Zink o. ä.)</p>
Türen:	<p><u>Eingangstür:</u> Kunststofftür mit Glasfüllung / Lichtausschnitt</p> <p><u>Zimmertüren:</u> einfache, glatte furnierte / folierte Türblätter (Spanholz/Sperrholztüren); übliche, einfache Schlösser und Beschläge; einfache Folien- bzw. Furnierzargen;</p>
sanitäre Installation:	<p>Es ist eine in Abhängigkeit zur Objektart- und Größe durchschnittliche Wasser- und Abwasserinstallation überwiegend unter Putz in ausreichender Menge vorhanden; das Einfamilienhaus verfügt über:</p> <ul style="list-style-type: none">• ein modernisiertes einfaches Wannenbad im Obergeschoss, ausgestattet mit weißen Sanitärobjekten bestehend aus Stand-WC mit Keramikspülkasten, eingebauter Wanne sowie keramischem Einzelwaschbecken• ein modernisiertes einfaches Duschbad im Dachgeschoss, ausgestattet mit weißen

Sanitäröbekten bestehend aus Stand-WC mit Keramikspülkasten, eingebauter Dusche mit Polyacryl/Echtglasabtrennung sowie keramischem Handwaschbecken

- ein modernisiertes einfaches „Zusatz“-Duschbad / WC im Erdgeschoss, ausgestattet mit weißen Sanitäröbekten bestehend aus Stand-WC mit Keramikspülkasten, eingebauter Dusche mit Polyacryl/Echtglasabtrennung sowie keramischem Handwaschbecken

Hinweis:

sämtliche Sanitäröbeken des Einfamilienhauses sind innenliegend; zur Wahrung des Grundsatzes der Wertermittlungsmodellkonformität wird diese Modellabweichung in Form einer kapitalisierten Mietminderung i. R. d. besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale berücksichtigt.

besondere Einrichtungen:

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

Küchenausstattung:

Es ist eine durchschnittliche 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:

- stellenweise Feuchteentwicklung im Sohlen- und Wand(fuss)bereich im Kellergeschoss
- vereinzelt Gebäuderisse in Eckfugen bzw. Wandbereichen festzustellen (übliche Bewegungsrisse im Dachbereich)

Siehe bezüglich Mängel auch tabellarische Auflistung und Erläuterungen zu den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen.

Grundrissgestaltung: zweckmäßig, üblich

wirtschaftliche Wertminderungen: wirtschaftliche Wertminderung bezogen auf die Flächen der Sanitärräume in Ober- und Dachgeschoss aufgrund objektunüblicher ausschließlich innenliegender Sanitäreinheiten; bzgl. des „Zusatz“-Duschbads im Erdgeschoss wird auf einem Minderungsansatz verzichtet, da derartige Betrachtungen für ein Gäste-WC / Besucherduschbad nicht anzuwenden sind;

4.2.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile: Eingangstreppe, überdachte Terrasse, Dachgauben, straßen- und rückseitig

Besonnung und Belichtung: ausreichend, durchschnittlich;

Allgemeinbeurteilung: Der baulich substantielle Zustand entspricht insgesamt dem fiktiven Baujahr unter Berücksichtigung zahlreicher Modernisierungsmaßnahmen, die im Anschluss an einen Brandschaden im Jahr 2016 vorgenommen wurden; insbesondere wurden das Dach sowie nahezu der gesamte Innenausbau, ferner die Fenster im Dachgeschoss erneuert; das Gebäude befindet sich insgesamt in einem guten Instandhaltungs- und Pflegezustand.

4.3 Nebengebäude

Es sind keine weiteren Nebengebäude mit Werteeinfluss vorhanden.

4.4 Außenanlagen

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

5 Ermittlung des Verkehrswerts

5.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück in 41516 Grevenbroich-Wevelinghoven, Lerchenweg 56 zum Wertermittlungsstichtag 17.11.2023 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.		
Wevelinghoven	1439	1		
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche	
Wevelinghoven	11	552	184 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:

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

5.8.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

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

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

Der Verkehrswert wird daher vorrangig aus dem ermittelten Sachwert abgeleitet.

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

Zudem stehen die für eine marktkonforme Ertragswertermittlung (Liegenschaftszinssatz und marktübliche Mieten) erforderlichen Daten zur Verfügung.

Das Ertragswertverfahren wurde deshalb nachrangig mit entsprechender Gewichtung angewendet.

5.8.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Sachwert** wurde mit rd. **358.000,00 €**
und
der **Ertragswert** mit rd. **368.000,00 €**
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:

$[358.000,00 \text{ €} \times 1,0 + 368.000,00 \text{ €} \times 0,25] \div 1,25 = \text{rd. } 360.000,- \text{ €}$.

5.9 Verkehrswert

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

Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. **358.000,- €** ermittelt.

Der ermittelte **Ertragswert** beträgt rd. **368.000,- €**.

Der **Verkehrswert** für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück in 41516 Grevenbroich-Wevelinghoven, Lerchenweg 56

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.		
Wevelinghoven	1439	1		
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche	
Wevelinghoven	11	552	184 m ²	

wird zum Wertermittlungstichtag 17.11.2023 mit rd.

360.000 €

in Worten: dreihundertsechzigtausend Euro

geschätzt.

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

Bedburg, den 30. Januar 2024

.....
Uwe Singelstein
Gepürfter Sachverständiger (SprenghetterAkademie)
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 Urheberrecht und zur Haftung

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

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

Der Auftragnehmer haftet unbeschränkt, sofern der Auftraggeber oder (im Falle einer vereinbarten Drittverwendung) ein Dritter Schadenersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit, einschließlich von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der Vertreter oder Erfüllungsgehilfen des Auftragnehmers beruhen, in Fällen der Übernahme einer Beschaffenheitsgarantie, bei arglistigem Verschweigen von Mängeln, sowie in Fällen der schuldhaften Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit. In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Einhaltung für die Erreichung des Vertragszwecks von besonderer Bedeutung ist (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadenersatzhaftung auf den vorhersehbaren und typischerweise eintretenden Schaden begrenzt. Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt. Ausgeschlossen ist die persönliche Haftung des Erfüllungsgehilfen, gesetzlichen Vertreters und Betriebsangehörigen des Auftragnehmers für von ihnen durch leichte Fahrlässigkeit verursachte Schäden. Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im Rahmen der Gutachtenbearbeitung bezogen oder übermittelt werden, ist auf die Höhe des für den Auftragnehmer möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt. Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 500.000,00 EUR begrenzt. Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z.B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u.ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

Hinweis zur globalen Pandemie / Ukraine Krise

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

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

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

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

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

Die Einschätzungen unterliegen daher einer erhöhten Bewertungsunsicherheit.

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

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

6 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

6.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

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 – Marktdata 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 36.23.5.0 (Stand Dezember 2023, Lizenznehmer Singelstein) erstellt.

7 Verzeichnis der Anlagen

Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte

Anlage 2: Auszug aus dem Stadtplan

Anlage 3: Auszug aus der Bodenrichtwertkarte

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

Anlage 5: Lageplan, Grundrisse, Schnitt und Ansichten

Anlage 6: Aufstellung der Wohn- und Nutzflächen

Anlage 7: Fotoübersichtsplan nur Außenaufnahmen

Anlage 8: Farbaufnahmen

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

7.1 Anlage 8: Fotodokumentation zum Ortstermin am 17.11.2023

7.1.1 Außenaufnahmen:



Bild 1: Straßenansicht des Einfamilienhauses aus Nordwest



Bild 2: Übersichtsaufnahme der Reihenhäuser mit Lagekennzeichnung des Bewertungsobjekts



Bild 3: Gartenansicht des Einfamilienhauses aus Südost



Bild 4: Blick in den Lerchenweg Richtung Nordwest



Bild 5: Blick in den Lerchenweg Richtung Südost



Bild 6: Blick in den Anliegerweg