

## Uwe Singelstein

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

Uwe Singelstein, Holtroperstrasse 19, 50181 Bedburg

An das  
**Amtsgericht Grevenbroich**  
**Abt.: 017 (K)**  
Postfach 100161  
**41515 Grevenbroich**

Holtroper Strasse 19  
50181 Bedburg

Telefon: 02272/ 40 75 666  
Telefax: 02272/ 40 75 665  
Internet: [www.sv-singelstein.de](http://www.sv-singelstein.de)  
eMail: [info@sv-singelstein.de](mailto:info@sv-singelstein.de)

Datum: 25.02.2025  
Az.: **G-99-24-17 K 16/24**  
Aktenzeichen des Amtsgerichts Grevenbroich:  
**17 K 16/24**

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

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch  
für das mit einem  
**Einfamilienhaus nebst Anbau und Garage bebaute Grundstück**  
**in 41517 Grevenbroich-Neurath, An St. Lambertus 36**



Der Verkehrswert des Grundstücks wurde zum Stichtag 25.10.2024  
(Tag des Ortstermins) ermittelt mit rd.

**133.000 €**

**in Worten: einhundertdreißigtausend 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, 252 m<sup>2</sup> groß, Wohnbaufläche**, bebaut mit einem zweigeschossigen Wohngebäude, einseitig angebaut (Doppelhaushälfte), unterkellert, Satteldach, teilweise ausgebaut; des Weiteren ist ein Anbaugebäude vorhanden, welches nach augenscheinlichen Feststellungen historisch dem Hauptgebäude zuzuordnen ist; ferner ist an dieses Anbaugebäude ein weiteres Anbaugebäude angeschlossen worden, welches in abweichender Bauart sowie nach Angaben des Eigentümers offensichtlich deutlich später errichtet wurde. Die Errichtung soll in den 1970er Jahren erfolgt sein. Beide Anbaugebäude wurden eingeschossig, nicht unterkellert mit Flachdach errichtet; weiterhin ist eine Einzelgarage, eingeschossig, nicht unterkellert, Flachdach vorhanden, die ebenfalls baualters- und bauartgemäß dem Hauptgebäude entspricht.

Das Einfamilienhaus ist aufgeteilt wie folgt:

### **Wohnfläche:**

#### Erdgeschoss:

Wohnen/Essen, Küche, Schlafzimmer, Wannenduscbad (im rückwärtigen Anbaugebäude), Diele, Flur.

Wohnfläche im Erdgeschoss: **ca. 79,00 m<sup>2</sup>**.

#### Obergeschoss:

Wohnen/Essen, Küche, Wannenduscbad, Flur, Dachterrasse (obenauf der Anbaugebäude).

Wohnfläche im Obergeschoss: **ca. 67,75 m<sup>2</sup>**.

#### Dachgeschoss:

2 Zimmer, Flur.

Wohnfläche im Dachgeschoss: **ca. 30,25 m<sup>2</sup>**.

**Wohnfläche im Einfamilienhaus gesamt: ca. 177,00 m<sup>2</sup>**.

### **Nutzflächen:**

- Kellerräume, gesamt: ca. 67,00 m<sup>2</sup>.

- Dachgeschoss, Abstellraum/Ausbaureserve: ca. 17,00 m<sup>2</sup>.

- Garage: ca. 17,25 m<sup>2</sup>.

**Nutzfläche gesamt: 101,25 m<sup>2</sup>**.

vgl. auch Massenaufstellung (Anlage 6).

**Baujahr:** Wohnhaus nebst Garage ca. 1932; Errichtung des Anbaus ca. 1970er Jahre (Angaben gemäß Eigentümer);

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

- Forderungsversteigerung, keine sonstigen verfahrensspezifischen Besonderheiten
- Weder die Stadtverwaltung noch der Eigentümer konnten eine Bauakte / Hausakte zum Bewertungsobjekt vorlegen; die bauliche Legalität konnte dementsprechend nicht abschließend geprüft werden; es wird jedoch unter Berücksichtigung des Gebäudealters, örtlicher bauplanungsrechtlicher Umstände und augenscheinlicher Feststellungen materieller Bestandsschutz unterstellt.

- Das hier in Rede stehende Wohngebäude ist zum Stichtag durch den Eigentümer eigengenutzt. Wie zuvor erwähnt, liegen keine Unterlagen hinsichtlich materieller und nutzungsspezifischer Nachweise vor. Wenngleich das Gebäude über zwei Bäder, zwei Küchen sowie zwei Stromzähler verfügt, wird in Ermangelung eines formellen Nachweises nicht per se von einer baurechtlich legalisierten Nutzungssituation für ein Zweifamilienhaus ausgegangen. Ggf. ist das Grundstück / Gebäude erweiterbar auf eine Nutzung als Zweifamilienhaus, dies kann jedoch nur mittels eines Baugenehmigungsverfahrens bei der örtlichen Bauaufsichtsbehörde herbeigeführt werden. Die Wertermittlung erfolgt jedoch ohne Berücksichtigung spekulativer Elemente und wird dementsprechend für ein Einfamilienhausgrundstück durchgeführt.
- Das Objekt ist geprägt durch zahlreiche Bauschäden, insbesondere ist auf einen festgestellten Holzfäulepilz hinzuweisen, dessen Hauptfruchtkörper im Deckenübergangsbereich zwischen historischem und später errichtetem Anbaugebäude erkennbar ist. Ob es sich bei diesem Holzschwamm um einen „echten Hausschwamm“ handelt, ist ohne weiteres nicht festzustellen. Ungeachtet exakter Identifikation handelt es sich um einen holzabbauenden Pilz, der auch Mauerwerk durchwächst und statisch beeinflusst. Aus diesem Grund muss für die Anbauten sowie weiterhin befallene Bereiche eine fachgerechte Sanierung unterstellt werden. Dies geht mit der Entfernung sämtlicher befallener Strukturen (Holzbauteile / Mauerwerk) und darüber hinaus mit der Sanierung eines Sicherheitsbereichs zu den direkt befallenen Flächen einher. Unter Berücksichtigung des im rückseitigen Kelleraußenwandbereich des Gebäudes erkennbaren Mycels ist grundsätzlich von einem Hausschwamm auszugehen.
- Das Objekt verfügt zur Raumerwärmung lediglich über einen Warmluftkachelofen. Zahlreiche Räume werden mittels elektrischer Einzelöfen (Radiatoren bzw. Konvektoren) beheizt. Es wird in diesem Zusammenhang der Einbau einer Zentralheizungsanlage mit Rohrleitungen und Flächenheizung / Heizkörpern unterstellt.
- Das Gesamtobjekt sowie das aufstehende Gebäude erscheinen insgesamt vernachlässigt und instandsetzungs- und modernisierungsbedürftig. Da der Zustand übliche Maßnahmen deutlich übersteigt, wird von einer zustandsnahen Wertermittlung abgesehen; die hiesige Wertermittlung beinhaltet dementsprechend residuale Elemente

**Anmerkungen:**

Es sei darauf hingewiesen, dass hinsichtlich bestimmter Fragestellungen abschließende Aussagen durch den Unterzeichner ggf. nicht geleistet werden können (z. B. im Hinblick auf abweichende Nachfolgenutzungen o. ä.). Lediglich die nach bestem Wissen i. V. m. Angaben der zuständigen Ämter wahrscheinlichste Variante wird demzufolge als Bewertungsgrundlage herangezogen.

Es wird ferner darauf hingewiesen, dass es sich bei den v. g. als Bewertungsgrundlage notwendigen Einschätzungen ggf. um Rechtsfragen handelt, die u. U. vom Sachverständigen nicht abschließend beurteilt werden können. Bei einer abweichenden Beurteilung der Rechtsfragen ist deshalb auch eine Überprüfung und ggf. Modifizierung der Wertermittlung erforderlich.

### **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 Objekt ist zum Stichtag gemäß Angaben des Eigentümers eigengenutzt.

| <b>Inhaltsverzeichnis</b> |   | <b>Seite</b> |
|---------------------------|---|--------------|
| <b>Deckblätter</b>        |   | <b>1-5</b>   |
| <b>Inhaltsverzeichnis</b> |   | <b>6-7</b>   |
| <b>Nr.</b>                | <b>Abschnitt</b>  | <b>Seite</b> |
| <b>1</b>                  | <b>Zusammenfassung der Verfahrensergebnisse.....</b>                                    | <b>2</b>     |
| 1.1                       | Kurzbeschreibung des Bewertungsobjekts.....   | 2            |
| 1.2                       | Besonderheiten des Auftrags, Zusammenfassung der Kernergebnisse der Wertermittlung..... | 2            |
| <b>2</b>                  | <b>Allgemeine Angaben.....</b>  | <b>7</b>     |
| 2.1                       | Angaben zum Bewertungsobjekt.....   | 7            |
| 2.2                       | Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung.....                                     | 7            |
| <b>3</b>                  | <b>Grund- und Bodenbeschreibung.....</b>  | <b>9</b>     |
| 3.1                       | Lage.....   | 9            |
| 3.1.1                     | Großräumige Lage.....   | 9            |
| 3.1.2                     | Details zur Objektlage.....   | 9            |
| 3.1.3                     | Kleinräumige Lage.....  | 10           |
| 3.2                       | Gestalt und Form.....   | 10           |
| 3.3                       | Erschließung, Baugrund etc.....   | 11           |
| 3.4                       | Privatrechtliche Situation.....   | 12           |
| 3.5                       | Öffentlich-rechtliche Situation.....  | 13           |
| 3.5.1                     | Baulasten und Denkmalschutz.....  | 13           |
| 3.5.2                     | Bauplanungsrecht.....   | 13           |
| 3.5.3                     | Bauordnungsrecht.....   | 13           |
| 3.6                       | Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation.....                           | 14           |
| 3.7                       | Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....  | 14           |
| 3.8                       | Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....  | 14           |
| <b>4</b>                  | <b>Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen.....</b>                                   | <b>15</b>    |
| 4.1                       | Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung.....   | 15           |
| 4.2                       | Einfamilienhaus.....  | 15           |
| 4.2.1                     | Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht.....   | 15           |
| 4.2.2                     | Nutzungseinheiten, Raumaufteilung.....  | 17           |
| 4.2.3                     | Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach).....                         | 17           |
| 4.2.4                     | Allgemeine technische Gebäudeausstattung.....   | 18           |
| 4.2.5                     | Raumausstattungen und Ausbauzustand.....  | 18           |
| 4.2.6                     | Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes.....                           | 21           |
| 4.3                       | Garage.....   | 22           |
| 4.4                       | Nebengebäude.....   | 22           |
| 4.5                       | Außenanlagen.....   | 22           |
| <b>5</b>                  | <b>Ermittlung des Verkehrswerts.....</b>  | <b>23</b>    |
| 5.1                       | Grundstücksdaten.....   | 23           |
| 5.2                       | Verfahrenswahl mit Begründung.....  | 23           |
| 5.3                       | Bodenwertermittlung.....  | 23           |
| 5.4                       | Sachwertermittlung.....   | 23           |
| 5.5                       | Sachwertberechnung.....   | 23           |
| 5.6                       | Ertragswertermittlung.....  | 23           |
| 5.7                       | Ertragswertberechnung.....  | 23           |

|          |   |           |
|----------|---|-----------|
| 5.8      | Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen.....        | 24        |
| 5.8.1    | Bewertungstheoretische Vorbemerkungen.....                      | 24        |
| 5.8.2    | Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse.....              | 24        |
| 5.8.3    | Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse.....                  | 24        |
| 5.8.4    | Gewichtung der Verfahrensergebnisse.....                        | 25        |
| 5.9      | Verkehrswert.....   | 26        |
| <b>6</b> | <b>Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software.....</b> | <b>28</b> |
| 6.1      | Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....                | 28        |
| 6.2      | Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten.....           | 29        |
| 6.3      | Verwendete fachspezifische Software.....                        | 29        |
| <b>7</b> | <b>Verzeichnis der Anlagen.....</b>                             | <b>30</b> |
| 7.1      | Anlage 8: Fotodokumentation zum Ortstermin am 25.10.2024.....   | 31        |
| 7.1.1    | Außenaufnahmen:.....  | 31        |

## 2 Allgemeine Angaben

### 2.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

|                            |   |
|----------------------------|---|
| Art des Bewertungsobjekts: | Grundstück, bebaut mit einem Einfamilienhaus<br>nebst Garage      |
| Objektadresse:             | An St. Lambertus 36<br>41517 Grevenbroich-Neurath                 |
| Grundbuchangaben:          | Grundbuch von Neurath,<br>Blatt 63, lfd. Nr. 3                    |
| Katasterangaben:           | Gemarkung Neurath,<br>Flur 7, Flurstück 102 (252 m <sup>2</sup> ) |

### 2.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

|                              |  |
|------------------------------|--|
| Gutachtenauftrag:            | Gemäß Auftragschreiben des Amtsgerichts Grevenbroich vom 12.09.2024 soll durch schriftliches Sachverständigengutachten der Verkehrswert gemäß §§ 74 a, 85 a ZVG geschätzt werden.  |
| Wertermittlungstichtag:      | 25.10.2024 (Tag der Ortsbesichtigung).   |
| Qualitätstichtag:            | 25.10.2024 (entspricht dem Wertermittlungstichtag).  |
| Ortsbesichtigung:            | Zu dem Ortstermin am 25.10.2024 wurden die Prozessparteien durch Einschreiben fristgerecht eingeladen.   |
| Umfang der Besichtigung etc. | Es wurde eine Außen- und Innenbesichtigung des Objekts durchgeführt. Das Objekt konnte ohne Einschränkung in Augenschein genommen werden.<br><b>Hinweis:</b> Sollten Teilflächen von Räumen oder Freiflächen nicht vollumfänglich einsehbar gewesen sein (verstellt oder verdeckt), wird ein den übrigen Bereichen entsprechender Zustand unterstellt. Für nicht einsehbare Bereiche einzelner Bauteile (wie z. B. der Aufbau der Dachhaut, der konstruktive Aufbau der Gebäudedecken- und Wände, die Abdichtung der Nassräume o. ä.) wird ein objektart- und baualtersüblicher Zustand unterstellt. |

Teilnehmer am Ortstermin: Der Eigentümer nebst Ehefrau sowie der Sachverständige nebst Mitarbeiterin.

Eigentümer: **>nur im Originalgutachten<**

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

- Flurkartenauszug im Maßstab 1: 1000 vom 23.09.2024
- Grundbuchauszug vom 13.09.2024
- Auskunft über Denkmalschutz vom 24.09.2024
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 24.09.2024
- Auskunft aus dem Altlastenverzeichnis vom 23.09.2024
- Auskunft über Erschließungsbeiträge und KAG-Gebühren vom 23.09.2024
- Auskunft über Wohnungsbindung vom 24.09.2024
- Bauplanungsrechtliche Auskünfte vom 02.01.2025
- Stichtagsaktuelle Bodenrichtwertauskunft des Landesvermessungsamts NRW
- Geoport-Datenauskunft vom 02.01.2025
- Stichtagsaktueller Grundstücksmarktbericht des Rhein-Kreis-Neuss
- Stichtagsaktueller Grundstücksmarktbericht NRW
- Stichtagsaktueller Mietspiegel der Stadt Grevenbroich
- Auskünfte und Angaben des Eigentümers während des Ortstermins
- Auskunft über den Grundwasserstand vom 08.11.2024

### 3 Grund- und Bodenbeschreibung

#### 3.1 Lage

##### 3.1.1 Großräumige Lage

|  |  |
|--|--|
| Bundesland:  | Nordrhein-Westfalen  |
| Kreis:   | Rhein-Kreis Neuss  |
| Ort und Einwohnerzahl:                                       | Grevenbroich (ca. 68.000 Einwohner);<br>Stadtteil Neurath (ca. 2.500 Einwohner)  |
| Überörtliche Anbindung /<br>Entfernungen:<br>(vgl. Anlage 1) | <u>nächstgelegene größere Städte:</u><br>Neuss, Düsseldorf (ca. 20; 25 km entfernt)<br><u>Landeshauptstadt:</u><br>Düsseldorf (ca. 25 km entfernt)<br><u>Bundesstraßen:</u><br>B 59; B 477 (ca. 4; 7 km; entfernt)<br><u>Autobahnzufahrt:</u><br>A 46, AS Jüchen; A 44 / A61, Dreieck Jackerath<br>(je ca. 10 km entfernt)<br><u>Bahnhof:</u><br>Grevenbroich-Frimmersdorf (ca. 2 km entfernt)<br><u>Flughafen:</u><br>Düsseldorf, Mönchengladbach (ca. 30; 25 km<br>entfernt) |

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

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

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

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

<sup>1</sup> 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.

**Grevenbroich-Neurath** ist der südlichste Ort in der Stadt Grevenbroich. Mit Frimmersdorf bildet es gleichzeitig die Grenze des Rhein-Kreises Neuss und des Regierungsbezirk Düsseldorf zum benachbarten Rhein-Erft-Kreis. Auf dem Gebiet von Neurath steht das Kraftwerk Neurath. Neben dem Kraftwerk Neurath wird ein neues Kohlekraftwerk („BoA 2 und 3“) gebaut sowie ein Gewächshauspark (11 ha) für Tomaten, das mit Fernwärme des Neurather Kraftwerks ökologisch betrieben werden soll. Rund um Neurath befindet sich aber auch die Erzeugung erneuerbarer Energien wie die Photovoltaik-Anlage am Neurather See und der Windpark auf der Neurather Kippe. Beide Anlagen wurden als beispielhaft in die Straße der Energie aufgenommen.

Neurath liegt verkehrsgünstig an der Energiestraße (L 375) (Anschluss an Autobahn A 46 Richtung Düsseldorf/Aachen und an die B 59 Richtung Köln) sowie an der L 116 (Anschluss an die Autobahn A 61 Richtung Venlo/Koblenz).

### 3.1.3 Kleinräumige Lage

Innerörtliche Lage:  
(vgl. Anlage 2)

Das Bewertungsobjekt ist zentral im Stadtteil Grevenbroich-Neurath gelegen; Geschäfte des täglichen Bedarfs, Schulen und Ärzte sowie öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) befinden sich tlw. in fußläufiger Entfernung im Stadtteil Neurath sowie tlw. in den benachbarten Stadtteilen sowie in der Kernstadt von Grevenbroich (ca. 6 km entfernt).

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

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

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

Beeinträchtigungen:

keine objekt- und lagespezifisch außergewöhnlichen objektartbeeinträchtigenden Immissionen erkennbar (es sei in diesem Zusammenhang auf die ortsüblichen regelmäßigen Immissionen der umliegenden Braunkohlekraftwerke (z. B. durch Beschattung hingewiesen)

Topografie:

eben; Garten mit Südwestausrichtung

### 3.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:  
(vgl. Anlage 4)

Grundstücksbreite (Straßenfront):

ca. 12,5 m;

mittlere Grundstückstiefe:

ca. 20 m;

Grundstücksgröße:

insgesamt 252 m<sup>2</sup>;  
Bemerkungen:  
regelmäßige, rechteckähnliche  
Grundstücksform.

### 3.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart: Anliegerstraße; Straße mit geringem  
Anliegerverkehrsaufkommen;

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

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

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten: einseitige Grenzbebauung des Wohnhauses  
(Doppelhaushälfte); Bauwischgarage;  
eingefriedet durch Zaun, Mauer, Hecken;

Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich): soweit erkennbar gewachsener, normal  
tragfähiger Baugrund; des Weiteren erscheint  
eine Gefahr von über die Kellersohle  
ansteigendem Grundwasser für den Bereich des  
Bewertungsobjekts nicht gegeben; aktuelle  
Messwerte liegen dem Landesamt für Natur,  
Umwelt und Verbraucherschutz NRW nicht vor.  
Grobe Schätzungen auf der Basis der GW-  
Gleichen um 1955 ergeben einen höchsten  
Grundwasserstand in der Nähe des Grundstücks  
von rd. 70 bis 71 m über N.N (die Angaben  
erfolgten ohne Gewähr).  
Die Kellersohle des Bewertungsobjekts liegt auf  
einer Höhe von ca. 73,5 m über N.N (Unterkante  
Bodenplatte); das Bewertungsgrundstück ist auf  
Basis dieser Recherchen unter Berücksichtigung  
der Objektkonstruktion grundsätzlich als nicht  
gefährdet einzustufen. Eine endgültige Aussage  
kann aber nicht Gegenstand dieser  
Wertermittlung sein. Mögliche Abweichungen  
zur vorliegenden Wertermittlung sind somit  
gegebenenfalls zusätzlich zu berücksichtigen.

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 13.09.2024 vor.

Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Neurath, Blatt 63 folgende Eintragung:

- lfd. Nr. 5, Zwangsversteigerungsvermerk, eingetragen am 03.07.2024.

Anmerkung:

Der Umstand der Zwangsversteigerung bleibt in diesem Gutachten außer Acht.

Etwaige belastende Eintragungen sind nicht vorhanden.

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

Herschvermerke:

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

#### 3.5.3 Bauordnungsrecht

Für das Bewertungsgrundstück liegt weder bei der Stadt Grevenbroich eine Bauakte vor noch konnte der Eigentümer eine solche vorlegen. Es wird in diesem Zusammenhang davon ausgegangen, dass für die baulichen Anlagen bauliche Legalität bzw. Bestandsschutz besteht. Die Wertermittlung wurde dementsprechend 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 davon ausgegangen, dass bei Errichtung / Änderung der baulichen Anlagen die seinerzeit gültigen Vorschriften eingehalten wurden. Offensichtlich erkennbare Widersprüche wurden nicht abschließend festgestellt. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb grundsätzlich die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

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

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

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

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

Anmerkung:

Diese Informationen zum beitragsrechtlichen Zustand wurden schriftlich erkundet.

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

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

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

Das Grundstück ist mit einem Einfamilienhaus nebst Anbaugebäuden und Einzelgarage bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

Auf dem Grundstück befindet sich ein Garageneinstellplatz.

Das Objekt ist zum Stichtag gemäß Angaben des Eigentümers 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, teilweise ausgebaut; einseitig angebaut (Doppelhaushälfte) sowie zwei zusammenhängenden Anbaugebäuden, eingeschossig, Flachdach

Baujahr: Wohnhaus und Garage: ca. 1932  
rückwärtiges Anbaugebäude: ca. 1970er Jahre  
(gemäß Angaben des Eigentümers)

Modernisierung: Für die Wertermittlung signifikante Modernisierungen (insbesondere in den letzten 20 Jahren) wurden nur in geringem Umfang im Sinne üblicher Instandhaltung durchgeführt. Die Ausstattung des Gebäudes ist dementsprechend überwiegend zeitgeschmacklich, wirtschaftlich sowie energetisch und technisch überaltert. Die Wertermittlung wird zwar grundsätzlich mit dem Ziel einer möglichst hohen Ergebnissenauigkeit dennoch zustandsnah durchgeführt, um das Risiko der Fehlerfortpflanzung sowie des Residuums im Falle des residualen Verfahrens zu vermeiden.

Konform des angewandten Bewertungssystems werden durchgeführte Modernisierungen berücksichtigt sowie unumgängliche Modernisierungs- und Renovierungsmaßnahmen und Schadenssanierungsmaßnahmen als unmittelbar notwendig unterstellt. Die dafür anfallenden Kosten werden bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen in Ansatz gebracht. Als Folge ergibt sich eine Verlängerung der Restnutzungsdauer des Gebäudes. Die Umstände werden bei der Ermittlung Derselben gleichfalls berücksichtigt. Im hiesigen Wertermittlungsfall herrscht ein deutlich (wirtschaftlich und substanziell) vernachlässigter Zustand vor, so dass zahlreiche und umfangreiche Modernisierungen zu unterstellen sind (Einbau einer Zentralheizungsanlage, Komplettrenovierung des Innenausbau, Fertigstellung unfertiger Gewerke, Dachdämmung u.v.m.

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 erscheint unter Berücksichtigung des örtlichen Baurechts soweit erkennbar erschöpfend bebaut. Unter Berücksichtigung des örtlichen Bauplanungsrechts könnte ggf. der Ausbau des (restlichen) Dachgeschosses zu Wohnfläche möglich sein bzw. die Nutzungserweiterung zu einem Zweifamilienhaus eine Alternative darstellen.

Grundsätzlich kann eine nachhaltige Beantwortung dieser Fragestellung ausschließlich mittels einer Bauvoranfrage beantwortet werden; dies ist nicht Gegenstand der vorliegenden Wertermittlung.

Außenansicht:

Wohnhaus und Garage insgesamt Ziegelsteinmauerwerk; Anbaugebäude verputzt;

## 4.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

### Kellergeschoss:

Waschküche, Kellerräume.

### Erdgeschoss:

Wohnen/Essen, Küche, Schlafzimmer, Wannenduschbad, Diele, Flur.

### Obergeschoss:

Wohnen/Schlafen, Küche, Wannenduschbad, Diele, Flur, Dachterrasse.

### Dachgeschoss:

2 Zimmer, Abstellraum /Ausbaureserve (1 Zimmer), Flur.

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

|                        |   |
|------------------------|---|
| Konstruktionsart:      | konventionelle Massivbauweise   |
| Fundamente:            | Streifenfundamente aus Stampfbeton oder Ziegelsteinen sowie konstruktive Bodenplatte (bauart- und baujahresgemäß unterstellt)   |
| Keller:                | Mauerwerk   |
| Umfassungswände:       | einschaliges Mauerwerk ohne zusätzliche Wärmedämmung  |
| Geschossdecken:        | Stahlbeton- und Holzbalkenkonstruktionen  |
| Treppen:               | einfache Holztreppen, dem Baujahr entsprechend, etwas vernachlässigt;<br><u>Kelleraußentreppe:</u><br>Beton<br><u>Kellertreppe:</u><br>Beton mit Spaltplattenfliesenbelag<br><u>Geschosstreppen:</u><br>Holzkonstruktion mit Stufen aus Holz; einfaches Holzgeländer  |
| Hauseingang(sbereich): | Eingangstür aus Kunststoff, mit Lichtausschnitt, Hauseingang etwas vernachlässigt   |
| Dach:                  | <u>Dachkonstruktion:</u><br>Holzdach mit straßenseitigem Aufbau, Pfetten aus Holz, Sparren aus Holz<br><u>Dachform:</u><br>Satteldach<br><u>Dacheindeckung:</u><br>Dachstein (Beton); Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech; Dachraum tlw. ausgebaut; Dachflächen werden in den ausgebauten Bereichen als baualtersüblich |

gedämmt unterstellt, es ist ggf. eine Ertüchtigung  
i. S. des GEG notwendig

#### **4.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung**

|                         |   |
|-------------------------|---|
| Wasserinstallationen:   | zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz; Frischwasserleitungen (Heizungsleitungen nicht vorhanden);   |
| Abwasserinstallationen: | Abflussrohre (Sammel- und Fallleitungen) aus Kunststoff (HT)  |
| Elektroinstallation:    | objekt- und baualtersgemäß sehr einfache Ausstattung; je Raum Brennstelle vorhanden; je Raum eine bis mehrere Steckdosen; einfache Beleuchtungskörper, einfache Fernmelde- und informationstechnische Anlagen und Antennen, Zählerschrank, Kippsicherungen, FI-Schutzschalter |
| Heizung:                | Mehrraum-Warmluft-Kachelofen; zahlreiche Zimmer des Gebäudes sind nicht mit einer Gebäudeheizung ausgestattet; sie werden mittels mobilen elektrisch betriebenen Radiatoren / Konvektoren erwärmt.  |
| Lüftung:                | soweit erkennbar keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)   |

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

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

Die nachfolgende Ausstattungsbeschreibung erfolgt zusammenhängend für die Bewertungseinheit. Es wird eine verkürzte Form der Beschreibung gewählt, da die Innenausstattung der baulichen Anlagen überwiegend deutlich (wirtschaftlich) überaltert ist und im Zuge einer wirtschaftlichen Nachfolgenutzung modernisiert und renoviert werden muss. Lediglich im Bereich der Bäder und Küchen sind bereits modernisierte / erneuerte Flächenbeläge vorhanden, die ggf. durch notwendige Instandsetzungs-/Sanierungsmaßnahmen beschädigt werden könnten.

Die modellkonform unterstellten Oberbeläge der Flächenbekleidungen, die technischen Einrichtungen sowie der Ausbauzustand des Objekts entsprechen im Wesentlichen dem fiktiven Baujahr der baulichen Anlagen unter ausdrücklichem Hinweis auf eine modellgetreue Wertermittlung unter Berücksichtigung tlw. residualer Ansätze.

Mit Verweis auf die aussagekräftige Fotodokumentation in Anlage 8 dieses Gutachtens erfolgt die nachfolgende Ausstattungsbeschreibung zusammenhängend für die Bewertungseinheit.

Es wird eine verkürzte Form der Beschreibung gewählt, da die Raumausstattungen der baulichen Anlagen deutlich überaltert bzw. nicht fertiggestellt sind und im Zuge einer wirtschaftlichen Nachfolgenutzung überwiegend saniert bzw. modernisiert werden müssen.

|                        |  |
|------------------------|--|
| Bodenbeläge:           | insgesamt einfache Textilbeläge und Laminatbeläge in ebensolcher handwerklicher Ausführung; davon abweichend mittelformatige Fliesenbeläge (überwiegend Naturstein), insbesondere in den Sanitärräumen; rechteckige Kaliber, in zeitgemäß üblicher durchschnittlicher Qualität und ebensolcher handwerklicher Ausführung; im tlw. ausgebauten Dachgeschoss ähnliche / entsprechende Ausstattung; im Kellergeschoss überwiegend keramische Spaltplatten; im Außenbereich insgesamt tendenziell sehr einfache Anlagen, überwiegend sanierungsbedürftig |
| Wandbekleidungen:      | insgesamt glatter, einfacher Gipsputzbelag mit / ohne einfachen / üblichen Tapeten (Raufaser-/ Papiertapeten) mit / ohne üblichen Anstrichen; in den Sanitärräumen deckenhoch ausgeführte durchschnittliche keramische Fliesenbeläge aus mittelformatigen rechteckigen Wandfliesen, Zierbordüre  |
| Deckenbekleidungen:    | Decke insgesamt glatt verputzt bzw. Gipskartonplattenverkleidungen mit / ohne üblichen Tapeten mit / ohne üblichen Anstrichen, tlw. abgehangene Decken mit Einbauspots bzw. Abkastungen gleicher Art   |
| Fenster:               | Einfachfenster aus Kunststoff mit Doppelverglasung; Rollläden aus Kunststoff; Fensterbänke innen aus Kunst- bzw. Naturstein, tlw. Fliesen; Fensterbänke außen aus Naturstein bzw. Klinkerrollschicht   |
| Türen:                 | <u>Eingangstür:</u><br>Kunststofftür mit Lichtausschnitt<br><u>Zimmertüren:</u><br>einfache, glatte furnierte / folierte Türblätter (Spanholz/Sperrholztüren);<br>einfache Schlösser und Beschläge;<br>einfache Folien- bzw. Furnierzargen   |
| sanitäre Installation: | Es ist eine in Abhängigkeit zur Objektart- und Größe durchschnittliche Wasser- und Abwasserinstallation überwiegend unter Putz in ausreichender Menge vorhanden; das Einfamilienhaus verfügt über: <ul style="list-style-type: none"><li>• ein modernisiertes durchschnittliches bis besseres Wannenduscbad im rückwärtigen</li></ul>  |

Anbaugebäude im Erdgeschoss, ausgestattet mit weißen Sanitärobjekten bestehend aus eingebauter Duscheinrichtung, wandhängendem WC mit Unterputzspülkasten sowie keramischem Einzelwaschbecken auf Unterschrank

- ein modernisiertes durchschnittliches Wannenduschbad im Obergeschoss, ausgestattet mit weißen Sanitärobjekten bestehend aus eingebauter Acrylformwanne sowie wandhängendem WC mit Unterputzspülkasten und keramischem Einzelwaschbecken auf Unterschrank

**Besondere Einrichtungen:**

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

**Küchenausstattung:**

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

**Bauschäden und Baumängel**  
(Aufstellung ggf. nicht abschließend):

Augenscheinlich sowie gemäß Angaben der Eigentümer wurden folgende Bauschäden / Baumängel festgestellt (Aufzählung erhebt keinen Anspruch an Vollständigkeit):

- flächendeckend Feuchteschäden im Kellergeschoss, Sohlen-, Wand- und Sockelbereich
- fertigzustellende Dämmung im Dachbereich
- fehlende Fertigstellung hinsichtlich Elektroleitungsverlegung bzw. deren Verkastung
- fehlende zeitgemäße Gebäudezentralheizungsanlage
- insgesamt instandsetzungsbedürftige Garage
- Holzfäulepilz im Anbaubereich (ggf. „echter Hausschwamm“)

- zahlreiche sonstige Kleinschäden-/Mängel  
Siehe hierzu korrespondierende Erläuterungen und Wertansätze bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen auf den Seiten 37, 38.

Grundrissgestaltung: zweckmäßig, einfach, baualtersüblich

wirtschaftliche Wertminderungen: keine

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

besondere Bauteile: Eingangstreppe, Kelleraußentreppe,  
Dachaufbauten

Besonnung und Belichtung: ausreichend

Allgemeinbeurteilung: Der bauliche Zustand erscheint substantiell noch ausreichend, jedoch muss ein besonderer Hinweis auf einen im Anbaugebäude vorhandenen Holzfäulepilz gegeben werden. Ob es sich bei diesem um einen "echten Hausschwamm" handelt, kann an dieser Stelle nicht abschließend beantwortet werden. Ungeachtet exakter Identifizierung ist eine fachmännische und vollumfängliche Sanierung des Bereichs gemäß DIN 68800-4 durchzuführen. Der im Übergangsbereich zwischen historischem und rückwärtigem Anbaugebäude (Bad) befindliche Fruchtkörper lässt jedoch auf einen "echten Hausschwamm" schließen. Für die Wertermittlung wird in der Folge ohnehin der Abbruch des rückwärtigen Anbaugebäudes sowie die vollumfängliche Sanierung bzw. der Abbruch und Neuaufbau des historischen Gebäudes unterstellt. Damit einhergehend sind auch im geöffneten Wandbereich neben der Kelleraußenwand (im Bereich der Kellerausgangstür) Pilzmycel erkennbar. Es wird eine großflächige fachgerechte Sanierung / Erneuerung des gesamten Bereichs unterstellt. Für sonstige vorhandene Feuchteschäden (immenses Ausmaß) im Kellergeschoss und tlw. im Obergeschoss wird eine nutzungsgerechte Instandsetzung / Sanierung inkl. aller Nebenarbeiten (Wiederherstellung) unterstellt. Es besteht gemäß heutigem Zeitgeschmack ein erheblicher Unterhaltungsstau und allgemeiner

Renovierungsbedarf, welcher im Zuge der hier durchgeführten zustandsnahen Wertermittlungsmethode jedoch nicht fiktiv behoben wird (vgl. Ausführungen zu (fiktiven) Modernisierungen).

### **4.3 Garage**

Einzelgarage;

Baujahr: 1932;

Bauart: konventionelle Massivbauweise;

Außenansicht: Ziegelmauerwerk.

Keller: nicht unterkellert;

Dachform: Flachdach;

Dach aus: einfache Stahlträgerbetondecke mit Pappeindichtung (soweit erkennbar);

Tor: Stahlschwingtor, deutlich überaltert, erneuerungsbedürftig;

Boden: Beton / Estrich;

Fenster: gartenseitig Stahlfenster mit Einfachglas;

Ausstattungsmerkmale:

sehr einfache Bauart, unbeheizt, Mauerwerk einfach verputzt, sichtbare Dachkonstruktion, mechanisch be- und entlüftet, einfache Aufputzelektrifizierung.

Besonderheiten:

Das genaue Baujahr der Garage ist nicht bekannt, die Wertschätzung erfolgt auf der Basis des stichtagsbezogenen Zustands in Verbindung mit der damit verbundenen Restnutzungsdauer. Die Garage weist flächendeckend Feuchteschäden und erhöhten Instandsetzungsbedarf auf, die Dacheindeckung ist augenscheinlich stark überaltert. Im Rahmen der hiesigen Wertermittlung wird die Instandsetzung / Sanierung der Garage i. V. m. dadurch verlängerter wirtschaftlicher Restnutzungsdauer unterstellt;

### **4.4 Nebengebäude**

Ungeachtet der zu Wohnzwecken angebauten Gebäude sind keine Nebengebäude mit Werteinfluss vorhanden.

### **4.5 Außenanlagen**

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

## 5 Ermittlung des Verkehrswerts

### 5.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus nebst Anbaugebäude und Garage bebaute Grundstück in 41517 Grevenbroich-Neurath, An St. Lambertus 36 zum Wertermittlungsstichtag 25.10.2024 ermittelt.

#### **Grundstücksdaten:**

| <b>Grundbuch</b> | <b>Blatt</b> | <b>lfd. Nr.</b>  |                    |  |
|------------------|--------------|------------------|--------------------|--|
| Neurath          | 63           | 3                |                    |  |
| <b>Gemarkung</b> | <b>Flur</b>  | <b>Flurstück</b> | <b>Fläche</b>      |  |
| Neurath          | 7            | 102              | 252 m <sup>2</sup> |  |

### 5.2 Verfahrenswahl mit Begründung

### 5.3 Bodenwertermittlung

### 5.4 Sachwertermittlung

### 5.5 Sachwertberechnung

### 5.6 Ertragswertermittlung

### 5.7 Ertragswertberechnung

>Vorstehendes aus urheberrechtlichen Gründen nur im Originalgutachten<

## 5.8 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

### 5.8.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

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

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

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

### 5.8.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

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

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

Der Verkehrswert wird daher vorrangig aus dem ermittelten Sachwert abgeleitet.

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

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

### 5.8.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Sachwert** wurde mit rd. **135.000,00 €**  
und  
der **Ertragswert** mit rd. **127.000,00 €**  
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:

$[135.000,00 \text{ €} \times 1,0 + 127.000,00 \text{ €} \times 0,25] \div 1,25 = \text{rd. } 133.000,00 \text{ €}.$

## 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. **135.000,- €** ermittelt.

Der ermittelte **Ertragswert** beträgt rd. **127.000,- €**.

Der **Verkehrswert** für das mit einem Einfamilienhaus nebst Anbaugebäude und Garage bebaute Grundstück in 41517 Grevenbroich-Neurath, An St. Lambertus 36

| <b>Grundbuch</b> | <b>Blatt</b> | <b>lfd. Nr.</b>  |                    |  |
|------------------|--------------|------------------|--------------------|--|
| Neurath          | 63           | 3                |                    |  |
| <b>Gemarkung</b> | <b>Flur</b>  | <b>Flurstück</b> | <b>Fläche</b>      |  |
| Neurath          | 7            | 102              | 252 m <sup>2</sup> |  |

wird zum Wertermittlungstichtag 25.10.2024 mit rd.

**133.000 €**

**in Worten: einhundertdreißigtausend 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. Februar 2025

.....

Uwe Singelstein

Gemäß ISO/IEC 17024 zertifizierter Sachverständiger

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

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

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

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

Weiterführende Hinweise: Siehe nächste Seite.

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

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

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

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

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

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Die Einschätzungen unterliegen daher einer erhöhten Bewertungsunsicherheit.

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

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

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

### **6.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung**

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

**BauGB:**

Baugesetzbuch

**BauNVO:**

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

**BGB:**

Bürgerliches Gesetzbuch

**WEG:**

Wohnungseigentumsgesetz – Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht

**ZVG:**

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

**ImmoWertV:**

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

**SW-RL:**

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

**VW-RL:**

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

**EW-RL:**

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

**BRW-RL:**

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

**WertR:**

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

**WoFIV:**

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

**WMR:**

Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung

**DIN 283:**

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

**II. BV:**

Zweite Berechnungsverordnung – Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen

**BetrKV:**

Betriebskostenverordnung – Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

**GEG:**

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

**DIN 277, Ausgabe Juni 1987**

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

## **6.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten**

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

## **6.3 Verwendete fachspezifische Software**

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa, 36.24.2.0" (Stand Januar 2025, Lizenznehmer Singelstein) erstellt.

## **7 Verzeichnis der Anlagen**

Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte

Anlage 2: Auszug aus dem Stadtplan

Anlage 3: Auszug aus der Bodenrichtwertkarte

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

Anlage 5: Grundrisse

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 25.10.2024

### 7.1.1 Außenaufnahmen:



Bild 1: Straßenansicht des Bewertungsjekts aus Nord



Bild 2: Giebelansicht des Einfamilienhauses aus Nordost



Bild 3: Gartenansicht des Bewertungsobjekts aus Süd

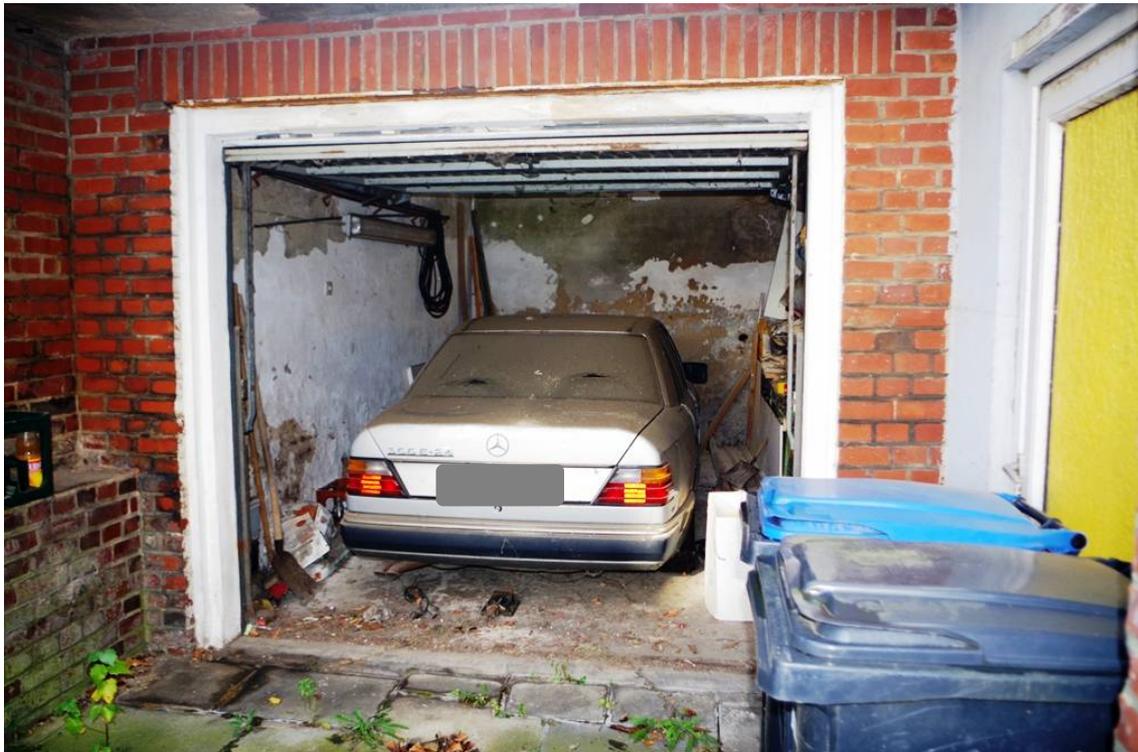


Bild 4: Detailansicht der Garage



Bild 5: Blick in Anliegerstraße in Richtung West



Bild 6: Blick in Anliegerstraße in Richtung Ost