

Uwe Singelnstein

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

Uwe Singelnstein, Holtoperstrasse 19, 50181 Bedburg

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

Holtoper Strasse 19
50181 Bedburg

Telefon: 02272/ 40 75 666
Telefax: 02272/ 40 75 665
Internet: www.sv-singelnstein.de
eMail: info@sv-singelnstein.de

Datum: 20.07.2023
Az.: **G-58-23-017 K 018/22**
Aktenzeichen des Amtsgerichts Grevenbroich:
017 K 018/22

G U T A C H T E N

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

**Einfamilienhaus bebaute Grundstück
in 41569 Rommerskirchen, Romaricusweg 24**



Der Verkehrswert des Grundstücks wurde zum Stichtag 02.06.2023
(Tag des Ortstermins) ermittelt mit rd.

552.000 €

in Worten: fünfhundertzweiundfünfzigtausend 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, 319 m² groß, Wohnbaufläche, bebaut mit einem zweigeschossigen Wohngebäude, nicht unterkellert, Zeltdach, nicht ausgebaut.
Das Wohngebäude ist aufgeteilt wie folgt:

Wohnfläche:

Erdgeschoss:

Wohnen/Essen, Küche, WC, Abstellraum Hausanschlussraum, Diele/Flur Wohnfläche im Erdgeschoss: **ca. 55,50 m²**.

Obergeschoss:

3 Schlafzimmer, Büro, Wannenduschbad, Flur.

Wohnfläche im Obergeschoss: **ca. 67,00 m²**.

Wohnfläche im Einfamilienhaus gesamt: ca. 122,50 m².

Nutzflächen:

- Heizungsraum/HAR im Erdgeschoss: ca. 7,50 m².

- **Nutzfläche gesamt: 7,50 m².**

vgl. auch Massenaufstellung (Anlage 6).

Baujahr: 2018 (gemäß Folgerungen aus der Bauakte der Gemeinde Rommerskirchen).

1.2 Besonderheiten des Auftrags, Zusammenfassung der Kernergebnisse der Wertermittlung

- Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft

Sonstige Angaben zu den wichtigsten Wertermittlungsergebnissen:

- **Baulisten:** Es sind keine Baulisten 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 wertbeeinflussenden Grunddienstbarkeiten eingetragen.

Es ist eine Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs aus einem Widerkaufsrecht für die Gemeinde Rommerskirchen eingetragen. Diese ist unter Anbetracht der erfolgten Bebauung als obsolet zu betrachten.

- **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 die Antragsgegnerin eigengenutzt.

Inhaltsverzeichnis	Seite
Deckblätter	1-4
Inhaltsverzeichnis	5-6
Nr. Abschnitt	Seite
1 Zusammenfassung der Verfahrensergebnisse.....	2
1.1 Kurzbeschreibung des Bewertungsobjekts.....	2
1.2 Besonderheiten des Auftrags, Zusammenfassung der Kernergebnisse der Wertermittlung.....	2
2 Allgemeine Angaben.....	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.....	9
3.5 Öffentlich-rechtliche Situation.....	10
3.5.1 Baulisten 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.....	19
4.3 Nebengebäude.....	19
4.4 Außenanlagen.....	19
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 02.06.2023.....	29
7.1.1	Außenaufnahmen:.....	29

2 Allgemeine Angaben

2.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts: Grundstück, bebaut mit einem Einfamilienhaus

Objektadresse: Romaricusweg 24
41569 Rommerskirchen

Grundbuchangaben: Grundbuch von Rommerskirchen,
Blatt 3683, lfd. Nr. 2.

Katasterangaben: Gemarkung Rommerskirchen,
Flur 10, Flurstück 537 (319 m²).

2.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtenauftrag: Gemäß Auftragsschreiben des Amtsgerichts Grevenbroich vom 14.04.2023 soll durch schriftliches Sachverständigengutachten der Verkehrswert gemäß §§ 74 a, 85 a ZVG geschätzt werden.

Wertermittlungsstichtag: 02.06.2023 (Tag der Ortsbesichtigung).

Qualitätsstichtag: 02.06.2023 (entspricht dem Wertermittlungsstichtag).

Ortsbesichtigung: Zu dem Ortstermin am 02.06.2023 wurden die Prozessparteien durch Einschreiben fristgerecht eingeladen.

Umfang der Besichtigung etc. Es wurde eine Außen- und Innenbesichtigung des Objekts durchgeführt. Das Objekt konnte ohne Einschränkung in Augenschein genommen werden.

Hinweis: Sollten Teilflächen von Räumen oder Freiflächen nicht vollumfänglich einsehbar gewesen sein (verstellt oder verdeckt), wird ein den übrigen Bereichen entsprechender Zustand unterstellt. Für nicht einsehbare Bereiche einzelner Bauteile (wie z. B. der Aufbau der Dachhaut, der konstruktive Aufbau der Gebäudedecken- und Wände, die Abdichtung der Nassräume o. ä.) wird ein objektart- und baualtersüblicher Zustand unterstellt.

Teilnehmer am Ortstermin: Die Antragsgegnerin sowie der Sachverständige nebst Mitarbeiterin.

Eigentümer: >**nur im Originalgutachten**<

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

- Flurkartenauszug im Maßstab 1: 1000 vom 21.04.2023
- Grundbuchauszug vom 14.04.2023
- Auskunft über Denkmalschutz vom 21.04.2023
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 25.04.2023
- Auskunft aus dem Altlastenverzeichnis vom 21.04.2023
- Auskunft über Erschließungsbeiträge und KAG-Gebühren vom 24.04.2023
- Bauplanungsrechtliche Auskünfte vom 21.06.2023
- Bodenrichtwertauskunft des Landesvermessungsamts NRW vom 21.04.2023
- Geoport-Datenauskunft vom 20.06.2023
- Stichtagsaktueller Grundstücksmarktbericht des Rhein-Kreis-Neuss ohne die Stadt Neuss
- Stichtagsaktueller Grundstücksmarktbericht NRW
- Stichtagsaktueller Mietspiegel der Gemeinde Rommerskirchen
- Auskünfte und Angaben der Antragsgegnerin während des Ortstermins
- Auskunft über den Grundwasserstand vom 04.05.2023

3 Grund- und Bodenbeschreibung

3.1 Lage

3.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Nordrhein-Westfalen
Kreis:	Rhein-Kreis Neuss
Ort und Einwohnerzahl:	Rommerskirchen (ca. 14.000 Einwohner);
Überörtliche Anbindung / Entfernungen: (vgl. Anlage 1)	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Grevenbroich, Neuss (ca. 10; 20 km entfernt) <u>Landeshauptstadt:</u> Düsseldorf (ca. 25 km entfernt) <u>Bundesstraßen:</u> B 59 / B 477 (je ca. 1 km entfernt) <u>Autobahnzufahrt:</u> A 57 AS Dormagen, A 46, AS Kapellen (ca. 10; 15 km entfernt) <u>Bahnhof:</u> Rommerskirchen (ca. 1 km entfernt) <u>Flughafen:</u> Düsseldorf, Mönchengladbach (je ca. 30 km; entfernt)

Karten- und Stadtpläne sowie Luftbildaufnahmen zur näheren Übersicht können auf dem Geodatenserver des Landes NRW eingesehen werden. (www.geoserver.nrw.de) Drucklizenzierte Karten zur Lageübersicht finden Sie in Anlage 1-3 dieses Gutachtens

3.1.2 Details zur Objektlage¹

Rommerskirchen ist eine Gemeinde im Rhein-Kreis Neuss im Südwesten Nordrhein-Westfalens. Das Unterzentrum grenzt im Westen an die Stadt Grevenbroich, im Osten an die Stadt Dormagen und im Süd-Westen an die Stadt Bergheim, und im Süden an die Stadt Pulheim. Beide im Rhein-Erft-Kreis. Rommerskirchen ist die südlichste Gemeinde im Rhein-Kreis Neuss und im Regierungsbezirk Düsseldorf in Nordrhein-Westfalen. Durch Rommerskirchen fließt der Gillbach. Er gibt den fruchtbaren Ländereien im Gemeindegebiet auch den Namen „Die Gilbach“. Innerhalb des Kreises hat Rommerskirchen von allen Kommunen die geringste Bevölkerungsdichte. Zugleich besitzt Rommerskirchen die geringste Arbeitslosigkeit und den höchsten Lebensstandard im gesamten Agenturbezirk Mönchengladbach/Rhein-Kreis Neuss. An das Fernstraßennetz ist Rommerskirchen durch die sich hier kreuzenden Bundesstraßen 59 und 477 angeschlossen. Die B 59 ist südlich von Rommerskirchen bis zur Bundesautobahn 1 in Köln-Bocklemünd kreuzungsfrei ausgebaut worden (Inbetriebnahme Dezember 2006). Der Ausbau der B 59 in nördliche Richtung ist als Ortsumgehung bis zum Ortsteil Sinsteden angelegt (Verkehrsfreigabe am 18. Mai 2009). Nördlich von Rommerskirchen ist sie als Autobahn 540 ausgebaut. Der Rommerskirchener Bahnhof

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

liegt an der Hauptstrecke Köln–Grevenbroich–Mönchengladbach. Hier zweigt auch eine Güterzugstrecke nach Niederaußem zum dortigen Grubenbahnhof ab. Bis 2007 hatte der Bahnhof ein T-förmiges Stellwerk, ferner beginnt hier der Strategische Bahndamm.

3.1.3 Kleinräumige Lage

Innerörtliche Lage:
(vgl. Anlage 2)

Das Bewertungsobjekt ist im Norden des Kernortes Rommerskirchen gelegen.

Kindergärten, eine Grundschule, öffentliche Verkehrsmittel (Bus- und Bahnhaltstelle), Geschäfte des täglichen Bedarfs und Ärzte befinden sich wie die Gemeindeverwaltung in fußläufiger Entfernung im Kernort Rommerskirchen.

In (Wert)Relation zur Durchschnittslage im Stadtgebiet von Rommerskirchen ist die Lage des Grundstücks als gute Wohnlage einzustufen. Als Geschäftslage ist die Lage nicht geeignet.

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

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

Beeinträchtigungen:

Keine.

Topografie:

Insgesamt eben; Garten mit Südostausrichtung.

3.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:
(vgl. Anlage 4)

mittlere Grundstücksbreite:

ca. 16 m;

mittlere Grundstückstiefe:

ca. 20 m;

Grundstücksgroße:

insgesamt 319 m²;

Bemerkungen:

regelmäßige, rechteckige Grundstücksform.

3.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Anliegerstraße; Straße mit geringem Anliegerverkehrsaufkommen
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn aus Betonsteinpflaster; Gehwege nicht vorhanden; Parkplätze/möglichkeiten in Form von öffentlichen Parkplätzen vorhanden.
Bewertungsrelevante Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Elektrischer Strom, Wasser, Gas aus öffentlicher Versorgung, Kanalanschluss.
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	keine Grenzbebauung des Wohnhauses; Bauantrag(n) genehmigt / möglich (noch nicht hergestellt), Einfriedung zum Stichtag noch nicht hergestellt;
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	Gewachsener, normal tragfähiger Baugrund.
Altlasten:	Gemäß schriftlicher Auskunft ist das Bewertungsobjekt im Altlastenkataster nicht als Verdachtsfläche aufgeführt. 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.
Anmerkung:	

3.4 Privatrechtliche Situation

Grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Dem Sachverständigen liegt ein Grundbucheintrag vom 14.04.2023 vor. Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs von Rommerskirchen, Blatt 3683 folgende Eintragungen: <ul style="list-style-type: none">• Ifd. Nr. 1, Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs aus einem Widerkaufsrecht für die Gemeinde Rommerskirchen, Bewilligung vom 24.03.2017, eingetragen am 24.08.2017.• Ifd. Nr. 2, Zwangsversteigerungsvermerk zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft, eingetragen am 16.05.2022 Der Umstand der Zwangsversteigerung bleibt in diesem Gutachten außer Acht. Etwaige belastende Eintragungen sind nicht
Anmerkung:	

vorhanden, das unter II,1 angegebene Recht erscheint unter dem Aspekt der erfolgten Bebauung obsolet.

Des Weiteren wären Rechte 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.

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 Baulisten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulistenverzeichnis:

Der Inhalt des Baulistenverzeichnisses wurde vom Sachverständigen schriftlich erfragt.

Das Baulistenverzeichnis enthält keine Eintragungen.

Denkmalschutz:

Das Bewertungsgrundstück befindet sich im Bereich des Bodendenkmals Nr. B 11, Bodendenkmal NE – Steinbrink), welches in der Bodendenkmalliste der Gemeinde Rommerskirchen eingetragen ist. Es handelt sich um ein Gebiet mit archäologischen Hinterlassenschaften aus stein-, eisenzeitlichen sowie römischen, mittel- und neuzeitlichen Hinterlassenschaften im Hinblick auf Siedlungsgebiete.

Es sei an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass invasive Eingriffe wie Gründungen / Poolanlagen etc. in die Oberfläche > 0,35 m Tiefe nicht gestattet sind.

Sonstige Wertauswirkung auf das
Bewertungsobjekt ist nicht erkennbar.

3.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im
Flächennutzungsplan:

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

Festsetzungen im
Bebauungsplan:

Für das Bewertungsobjekt trifft der örtliche
Bebauungsplan Nr. RO 45 „Steinbrink“ folgende
Festsetzungen:

WA = Allgemeines Wohngebiet
o = offene Bauweise
GRZ = 0,4 (Grundflächenzahl)
TH = 6,5 (Traufhöhe)
FH = 11,0 (Firsthöhe)
SD = Satteldach; 28 – 45 °
PD/ZD = Pultdach/Zeltdach; 8 - 30 °

Es sind Baugrenzen vorhanden.

Weitere textliche 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
ausgeföhrten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen und der
Baugenehmigung, dem Bauordnungsrecht sowie der verbindlichen
Bauleitplanung zum Zeitpunkt der Erstellung der baulichen Anlagen kann im
Rahmen einer Verkehrswertermittlung nicht vollumfänglich geprüft werden.

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

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

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

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

3.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

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

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

Anmerkung: Diese Informationen zum abgabenrechtlichen Zustand wurden schriftlich erkundet.

3.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

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

3.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

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

Auf dem Grundstück befindet sich ein PKW-Stellplatz.
Es liegt eine Baugenehmigung vom 03.12.2018 zur Errichtung einer Garage vor.
Die Garage wurde bis zum Stichtag nicht errichtet.

Das Objekt ist zum Stichtag durch die Antragsgegnerin eigengenutzt.

4 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

4.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die ggf. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht wesentlich werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

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

4.2 Einfamilienhaus

4.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart: Einfamilienhaus, ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt; zweigeschossig; nicht unterkellert; Zeltdach; freistehend

Baujahr: 2018 (gemäß Folgerungen aus der Bauakte)

Modernisierung: Für die Wertermittlung signifikante Modernisierungen wurden seit Errichtung der baulichen Anlagen nicht durchgeführt.

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

vorgeschrieben.

Erweiterungsmöglichkeiten:

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

Außenansicht:

Insgesamt Verblendung bestehend aus rotbraunen sowie beigefärbten Vormauersteinen, Verfugung fehlend bzw. Ausführung mangelhaft;

4.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Erdgeschoss:

Wohnen / Essen / Küche, WC, Abstellraum, Diele/Flur, Hausanschlussraum.

Obergeschoss:

3 Schlafzimmer, Büro, Wannenduschbad (Duscheinrichtung wurde noch nicht hergestellt), Flur.

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

Konstruktionsart: konventionelle Massivbauweise

Fundamente: tragende Betonbodenplatte (gemäß Baubeschreibung / Grundrissunterlagen)

Umfassungswände: zweischaliges Mauerwerk mit Kerndämmung, außen Blendschale

Geschossdecken: Stahlbetonkonstruktion

Treppen: Geschosstreppe:
Stahlbeton mit Naturstein/Kunststeinbelag; besseres Edelstahlgeländer

Hauseingang(sbereich): Eingangstür aus Aluminium, mit Lichtausschnitt, Einbruchsschutz, Hauseingang ansprechend und gepflegt

Dach: Dachkonstruktion:

Holzdach, Pfetten aus Holz, Sparren aus Holz

Dachform:

Pyramiden-/ Zeltdach

Dacheindeckung:

Dachziegel (Ton); Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech, vorbewittert; Dachraum begehbar, aber ohne Ausbaupotenzial; Dachflächen werden als 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 verpresst

Abwasserinstallationen:

Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz

Elektroinstallation:

objekt- und bauartgemäß zeitgemäß durchschnittliche Ausstattung; je Raum ausreichend Brennstellen; je Raum ausreichend Steckdosen; bessere Beleuchtungskörper, bessere Fernmelde- und informationstechnische Anlagen, Telefonanschluss, Zählerschrank, Kippsicherungen, Fi-Schutzschalter

Heizung:

Zentralheizung mit gasförmigen Brennstoffen, Baujahr 2018; Brennwertkessel; Solarkollektoren (Solarthermie), Thermostat-Regelung; Fußbodenheizung, zusätzlicher Kaminanschluss

Lüftung:

grundsätzlich keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung); jedoch Einzelraumlüfter mit Be- und Entlüftung durch Einzellüftungsgeräte direkt in der Außenwand im Obergeschoss;

Warmwasserversorgung:

soweit augenscheinlich erkennbar ausschließlich zentral über Heizung

4.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung

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

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

Bodenbeläge:

insgesamt zeitgemäße bessere großformatige Fliesenbeläge (Keramisch / Feinsteinzeug) besserer Qualität und ebensolcher handwerklicher Ausführung; im Obergeschoss tlw. auch übliche bis bessere Laminat-/ Vinylbeläge; im Hausanschluss-/ Heizungsraum Beton-/ Estrichbelag; im Außenbereich sind noch keine abschließenden Befestigungen / Oberflächen vorhanden;

Anmerkung:

Die Bodenbeläge sind in Teilbereichen, insbesondere hinsichtlich der Rand-/Fußleisten und Versiegelungsfugen tlw. unfertig.

Wandbekleidungen:

insgesamt glatter, einfacher Gipsputzbelag mit / ohne üblichen Tapeten mit / ohne üblichen Anstrichen

Anmerkung:

Die Wandbeläge sind in Teilbereichen, insbesondere hinsichtlich Anstriche sowie hinsichtlich der Rand-/Fußleisten und Versiegelungsfugen (siehe Bodenbeläge) tlw. unfertig.

Deckenbekleidungen:

Decke insgesamt glatt verputzt mit / ohne üblichen Tapeten mit / ohne üblichen Anstrichen

Anmerkung:

Die Deckenbeläge sind in Teilbereichen, insbesondere hinsichtlich Anstriche tlw. unfertig.

Fenster:

Verbundfenster aus Kunststoff mit Dreifachverglasung; bessere Beschläge; Rollläden aus Kunststoff, mit elektrischem Antrieb; Fensterbänke innen aus Natur/Kunststein; Fensterbänke außen aus Klinkerrollsicht tlw. fehlend, Fertigstellung wird fiktiv unterstellt;

Türen:

Eingangstür:

Alutür mit Lichtausschnitt, Einbruchschutz

Zimmertüren:

bessere zeitgemäße glatte
Furnier-/Folienholztüren
(Spanholz/Sperrholztüren); bessere Schlosser und
Beschläge; bessere zeitgemäße glatte Folien-
bzw. Furnierzargen

sanitäre Installation:

Es ist eine in Abhängigkeit zur Wohnungsgröße
durchschnittliche Wasser- und
Abwasserinstallation überwiegend unter Putz in
ausreichender Menge vorhanden; das
Einfamilienhaus verfügt über:

- ein besseres zeitgemäßes Wannenduschbad im Obergeschoss, ausgestattet mit weißen Sanitärobjekten bestehend aus eingebauter Acryleckwanne, vorbereiteter Duscheinrichtung (noch nicht hergestellt) sowie hochwertiger Waschtischsanlage und wandhängendem WC mit Unterputzspülkasten
- ein besseres zeitgemäßes WC im Erdgeschoss, ausgestattet mit weißen Sanitärobjekten bestehend aus wandhängendem WC mit Unterputzspülkasten sowie Handwaschbeckeneinrichtung mit Unterschrank

besondere Einrichtungen:

Es ist ein zusätzlicher Kaminofen im
Wohnzimmerbereich vorhanden. Gemäß
Angaben der Bewohnerin wird die
Kamineinrichtung demontiert werden. Zum
Stichtag wird der soweit erkennbar fest
eingebaute Kamin inkl. techn. Einrichtung
modellkonform mitbewertet.

Küchenausstattung:

Es ist eine moderne bessere Einbauküche
vorhanden, diese ist nicht in der Wertermittlung
enthalten; es wird ferner darauf hingewiesen,
dass die Küchenmöbelierung sowie das
zugehörige Inventar in der Regel zur mobilen, d.
h. mitnahmefähigen Ausstattung des Objekts
gehört und gerade deshalb nicht in die
Wertermittlung mit einbezogen wird. Auf eine
Beschreibung der Einbauten wird ebenso
verzichtet. Insbesondere wird diesbezüglich auf
die durch das OLG Düsseldorf festgestellte
landschaftliche Verkehrsanschauung in

Nordrhein-Westfalen verwiesen, die den vor genannten Bewertungsgrundsatz belegt.

Bauschäden und Baumängel: keine wesentlichen Bauschäden erkennbar; vereinzelt Gebäudeirre in Eckfugen bzw. Wandbereichen festzustellen (übliche Schwind-/ Setzrisse im Hinblick auf das junge Gebäudealter), jedoch ist fehlende Fertigstellung in verschiedenen Gewerksbereichen festzustellen. Insbesondere ist auf fehlende Versiegelung der Bodenbeläge sowie fehlende Rand-/ Fußeisten hinzuweisen; des Weiteren sind die Verblendfassade mangelhaft bzw. nicht verfügt und die Außenanlagen nicht hergestellt; Siehe bezüglich Mängel auch tabellarische Auflistung und Erläuterungen zu den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen.

Grundrissgestaltung: zweckmäßig, individuell, ansprechend

wirtschaftliche Wertminderungen: keine

4.2.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile: Terrasse (Fertigstellung fiktiv unterstellt);

Besonnung und Belichtung: gut

Allgemeinbeurteilung: Der bauliche Zustand ist dem Baujahr entsprechend gut und gepflegt; das Gebäude befindet sich in einem grundsätzlich guten bautechnischen Gesamtzustand. Die nicht fertiggestellten Gewerke werden in diesem Zusammenhang durch modellkonforme fiktive Fertigstellung bereinigt.

4.3 Nebengebäude

Es sind keine weiteren Nebengebäude mit Werteinfluss vorhanden.

4.4 Außenanlagen

Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, befestigte Stellplatzfläche, Terrasse, Gartenanlagen und Pflanzungen, Einfriedung (Mauer, Zaun, Hecken); für nicht hergestellte Anlagen wird eine modellkonforme Fertigstellung unterstellt.

5 Ermittlung des Verkehrswerts

5.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück in 41569 Rommerskirchen, Rommaricusweg 24 zum Wertermittlungsstichtag 02.06.2023 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	Ifd. Nr.	
Rommerskirchen	3683	2	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Rommerskirchen	10	537	319 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. **559.000,00 €**

und

der **Ertragswert** mit rd. **524.000,00 €**

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 Ergebniszluverlässigkeit** 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:

$$[559.000,00 \text{ €} \times 1,0 + 524.000,00 \text{ €} \times 0,25] \div 1,25 = \text{rd. } \mathbf{552.000,00 \text{ €.}}$$

5.9 Verkehrswert

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

Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **559.000,- €** ermittelt.

Der ermittelte **Ertragswert** beträgt rd. **524.000,- €**.

Der **Verkehrswert** für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück in 41569 Rommerskirchen, Romaricusweg 24

Grundbuch	Blatt	Ifd. Nr.	
Rommerskirchen	3683	2	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Rommerskirchen	10	537	319 m ²

wird zum Wertermittlungsstichtag 02.06.2023 mit rd.

552.000 €

in Worten: fünfhundertzweiundfünfzigtausend 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 20. Juli 2023

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

Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

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

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z.B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u.ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden.

Weitere Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

Siehe nächste Seite.

Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

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

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

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

Hinweis zur globalen Pandemie / Ukrainekrise

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

Ähnliches gilt für die aktuelle „Ukrainekrise“, deren weiterer Verlauf nicht abzusehen erscheint. Die gesamtwirtschaftlichen Auswirkungen auf den Immobilienmarkt im Allgemeinen sind hinsichtlich der Vermietungs- und Investmentmärkte, wie auch die individuellen Auswirkungen auf dem Teilmarkt des Bewertungsobjektes im Speziellen, deshalb noch nicht abschließend bestimmbar.

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

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

Die Einschätzungen unterliegen daher einer erhöhten Bewertungsunsicherheit.

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

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

6 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

6.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB:

Baugesetzbuch

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

ImmoWertV:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV

SW-RL:

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

VW-RL:

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

EW-RL:

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

BRW-RL:

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

WertR:

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

WoFIV:

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

WMR:

Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung

DIN 283:

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

II. BV:

Zweite Berechnungsverordnung – Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen

BetrKV:

Betriebskostenverordnung – Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

GEG:

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

DIN 277, Ausgabe Juni 1987

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

6.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur

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

6.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa Version 36.23.3.0 (Stand Juli 2023, Lizenznehmer Singelnstein) 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 02.06.2023

7.1.1 Außenaufnahmen:



Bild 1: Straßenansicht des Bewertungsgrundstücks aus Nordwest



Bild 2: Seitenansicht des Einfamilienhauses aus Südwest



Bild 3: Seitenansicht des Bewertungsobjekts aus Ost



Bild 4: Gartenansicht des Einfamilienhauses aus Südost



Bild 5: Blick in die Anliegerstraße Richtung Südwest



Bild 6: Blick in die Anliegerstraße Richtung Nordost