

Amtsgericht Grevenbroich
Az.: 017 K 032/2023

Datum: 14. März 2025
Az. des Sachverständigen: 24059

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) im Zwangsversteigerungsverfahren
i.S.d. § 194 Baugesetzbuch für das mit einem
Wohnhaus
bebaute Grundstück
Friedhofstraße 26, 41363 Jüchen

Kurzbeschreibung: Wohnhaus (Reihenmittelhaus), 2-geschossig, ausgebautes Dachgeschoss, unterkellert, Anbauten, Baujahr unbekannt, Grundstücksgröße 150 m²



Objektfotos

Vorderseite / Rückseite



Umgebungsfotos



Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde (ohne Innenbesichtigung)
zum Stichtag 13.02.2025 geschätzt mit rd.

209.000,00 €.

Internetversion

Dieses Gutachten besteht aus 32 Seiten inkl. 4 Anlagen.

Das Gutachten wurde in 3 Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Wertermittlung Steinmann - Dipl.-Wirtsch.-Ing. (FH) Meinolf Steinmann

Hauptniederlassung: Körnerstraße 9, 41564 Kaarst / www.wertermittlung-steinmann.de
Telefon 0 21 31 - 88 64 51 / Telefax 0 21 31 - 88 64 52 / mail@wertermittlung-steinmann.de

Zweigniederlassungen: Duisburg + Langenfeld

Sittardsberger Allee 154, 47249 Duisburg / Telefon 02 03 - 7 39 97 37
Johannesstraße 15, 40764 Langenfeld / Telefon 0 21 73 - 2 08 59 01

Bankverbindung: Gladbacher Bank AG / IBAN DE84 3106 0181 0023 6210 10 / BIC GENODED1GBM
St.-Nr.: 122/5285/0979

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
	Inhaltsverzeichnis	2
1	Allgemeine Angaben	4
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	4
1.2	Grundbuchangaben	4
1.3	Angaben zum Auftraggeber und Verfahren	4
1.4	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	4
1.5	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers	5
1.6	Gutachtenergebnisse (Zusammenfassung).....	6
2	Grundstücksbeschreibung	7
2.1	Umgebung, großräumige Lage	7
2.2	Direkte Umgebung, Kleinräumige Lage	7
2.3	Gestalt und Form	8
2.4	Erschließung, Baugrund etc.	8
2.5	Privatrechtliche Situation	9
2.6	Öffentlich-rechtliche Situation	10
2.6.1	Baulasten und Denkmalschutz	10
2.6.2	Bauplanungsrecht.....	10
2.6.3	Bauordnungsrecht	10
2.7	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation.....	10
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	11
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	11
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	11
3.2	Wohnhaus.....	11
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	11
3.2.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung.....	12
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach).....	12
3.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	13
3.2.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand.....	13
3.2.6	Besondere Bauteile/Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	13
3.3	Außenanlagen	14
4	Ermittlung des Verkehrswerts	14
4.1	Verfahrenswahl mit Begründung	14
4.1.1	Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen.....	14
4.1.2	Zu den herangezogenen Verfahren	15
4.1.2.1	Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung	15
4.1.2.2	Bewertung des bebauten Grundstücks.....	16
4.2	Bodenwertermittlung.....	16
4.2.1	Bodenwertermittlung des Grundstücks.....	17
4.3	Sachwertermittlung	18
4.3.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....	18
4.3.2	Sachwertberechnung.....	19
4.3.3	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung	20
5	Verkehrswert	22
6	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	23
6.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	23
6.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur	24



IMMOBILIENGUTACHTER
REAL ESTATE VALUER

HypZert (F)

6.3	Verwendete fachspezifische Software.....	24
7	Verzeichnis der Anlagen	24

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts: Grundstück, bebaut mit einem Wohnhaus

Objektadresse: Friedhofstraße 26, 41363 Jüchen

1.2 Grundbuchangaben

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.			
Jüchen	1206	1			
Gemarkung	Flur	Flurstück	Bezeichnung	Straße	Größe
Jüchen	22	98	Gebäude- und Freifläche	Friedhofstraße 26	150 m ²

1.3 Angaben zum Auftraggeber und Verfahren

Auftraggeber: Amtsgericht Grevenbroich
Abteilung 017 K
Lindenstraße 33-37
41515 Grevenbroich

Auftrag vom 20.11.2024

Verfahren: Zwangsversteigerungsverfahren 017 K 032/2023

1.4 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung: Verkehrswertermittlung im Rahmen einer Zwangsversteigerung

Wertermittlungsstichtag: Tag der Ortsbesichtigung

Qualitätsstichtag: entspricht dem Wertermittlungsstichtag

Tag der Ortsbesichtigung: 13.02.2025 (Außenbesichtigung)

Teilnehmer am Ortstermin: der Sachverständige

Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:

- Grundbuchauszug
- Auszug aus der Liegenschaftskarte
- Erhebungen im Ortstermin
- Grundstücksmarktbericht Rhein-Kreis Neuss
- Bodenrichtwerte über boris.nrw.de

- Berechnung der Brutto-Grundfläche
- Auskunft aus dem Flächennutzungsplan/Bebauungsplan
- Auskunft über Grundwasserstand
- Auszug aus dem Kanalbestandskataster
- Auskunft nach Umweltinformationsgesetz
- Auskunft über Wohnungsbindung
- Auskunft über Erschließungskosten
- Auskunft aus Baulastenebuch
- allgemeine Marktanalyse

Gutachtenerstellung unter Mitwirkung von:

Der Sachverständige wurde bei Vorbereitungsarbeiten für das Gutachten durch Mitarbeiter (Hilfskräfte) unterstützt. Sämtliche Tätigkeiten der Hilfskräfte wurden durch den Sachverständigen überprüft. Der unterschreibende Sachverständige trägt für den Inhalt und das Ergebnis des Gutachtens die volle Verantwortung.

1.5 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Gemäß Auftrag des Amtsgerichts soll gemäß § 74 a Abs. 5 ZVG ein Gutachten - wie regelmäßig in Versteigerungsverfahren - über den aktuellen Verkehrswert des fiktiv unbelasteten Grundbesitzes erstattet werden.

Das Gutachten soll auch folgende Angaben bzw. Ausführungen enthalten:

- Ob ein Gewerbebetrieb geführt wird (Art und Inhaber)
- Eine Liste des etwaigen Zubehörs und die Bewertung der einzelnen Positionen; der Wert der beweglichen Gegenstände, auf die sich die Versteigerung erstreckt, ist unter Würdigung aller Verhältnisse frei zu schätzen. Falls für die Bewertung des Zubehörs ein weiterer Sachverständiger zugezogen werden muss, wollen Sie dies bitte umgehend mitteilen
- Sind sonstige Zubehörstücke vorhanden, die von Ihnen nicht mit geschätzt sind
- ob baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen bestehen
- Eintragungen im Baulasteneverzeichnis sollten möglichst wörtlich wiedergegeben werden (ggf. als Anlage zum Gutachten)
- Zu etwaigen Überbauten oder Eigengrenzüberbauungen
- Einen einfachen Lage- und Gebäudeplan
- Lichtbilder der Gebäude und der Örtlichkeit

Stimmt die Objektanschrift mit den Grundbuchangaben überein?

Die Namen etwaiger Mieter und Pächter (einschließlich der Vornamen sowie der Anschriften, falls von der Objektanschrift abweichend) sind im Hinblick auf die Datenschutzbestimmungen nicht im Gutachten selbst, sondern nur in dem Begleitschreiben zum Gutachten aufzuführen.

Anmerkungen:

Die o.g. Auskünfte und Informationen wurden, soweit möglich, eingeholt und im Gutachten entsprechend dargestellt und ggf. in der Wertermittlung berücksichtigt. Die schriftlichen Auskünfte und Bescheinigungen werden dem Gericht zur Akte gereicht.

Eine Veröffentlichung der Anlagen in der gedruckten Originalversion des Gutachtens erfolgt in Bezug auf § 45 i.V.m § 63 Urheberrechtsgesetz. Die enthaltenen Karten und Daten sind urheberrechtlich geschützt. Um eine Verletzungen der Urheber- und Persönlichkeitsrechte zu vermeiden, wird allgemein auf eine Veröffentlichung der Anlagen in der Internetversion verzichtet.

Bauakte

Die bei der Stadtverwaltung geführte Bauakte des Bewertungsobjekts enthält keine wesentlichen Gebäudeunterlagen. Dementsprechend mussten die für die Wertermittlung wesentlichen Daten (wie z.B. das Baujahr, Baubeschreibung, Flächenmaße) geschätzt oder aus ungesicherten Recherchen abgeleitet werden. Eine Gewähr für die so ermittelten Angaben kann im Rahmen dieser Gutachtenerstellung nicht übernommen werden.

Außenbesichtigung:

Im Rahmen dieser Gutachtenerstellung konnte bei dem Bewertungsobjekt keine Grundstücks- / Innenbesichtigung durchgeführt werden. Dementsprechend wird das Gutachten nach dem äußeren Eindruck und der Aktenlage erstellt.

Ein Abschlag auf den Verkehrswert für die fehlende Innenbesichtigung wird nicht vorgenommen. Die sich ergebenden Risiken (z.B.: Abweichungen von der Baubeschreibung, unbekannte Bauschäden und Baumängel, Instandhaltungsstau oder überdurchschnittlicher Renovierungsbedarf) müssen potentielle Erwerber zusätzlich berücksichtigen.

1.6 Gutachtenergebnisse (Zusammenfassung)

Angaben zu den weiteren Punkten des Gutachtauftrages (Kurzform):

Gewerbebetrieb:	Es ist kein Gewerbebetrieb bekannt.
Zubehör:	Es ist kein Zubehör bekannt.
Baubehördliche Beschränkung / Beanstandungen:	keine bekannt
Baulasteintragungen:	Es ist keine Baulast vorhanden.
Wohnungsbindung:	Es liegt keine Wohnungsbindung vor.
Altlasten:	Es sind keine Eintragungen vorhanden.
Überbauten/Eigengrenzüberbauungen:	keine bekannt
Grunddienstbarkeiten zu Gunsten (zu Lasten anderer Grundstücke):	keine bekannt
Erschließungsbeiträge:	erschließungsbeitragsfrei
Stimmt die Objektanschrift mit den Grundbuchangaben überein?	ja

Anmerkung: Die weiteren Ausführungen im Gutachten sind zu beachten.

2 Grundstücksbeschreibung

2.1 Umgebung, großräumige Lage

Bundesland: Nordrhein-Westfalen

Kreis: Rhein-Kreis Neuss

Ort und Einwohnerzahl: Stadt Jüchen (rd. 23.900 EW)
Stadtteil Jüchen (rd. 5.890 EW)

Überörtliche Lage: (vgl. Anlage 2)

Die Stadt Jüchen liegt neben Grevenbroich, zwischen Mönchengladbach, Düsseldorf, Köln und Aachen. Bei einer Fläche von insgesamt 72 km² beträgt die Nord-Süd Ausdehnung 10,8 km und die von Ost nach West 9,4 km. Neuss, die Landeshauptstadt Düsseldorf sowie Krefeld sind bei oft ländlicher Bebauung und ruhigem Wohnen schnell zu erreichen, ebenso das Ruhrgebiet, Aachen, die Beneluxländer und Frankreich. Der Mittelstand sowie internationale Konzerne haben eine große Bedeutung für die Stadt, die ursprünglich landwirtschaftlich geprägt ist. Die Stadt Jüchen ist überregional an ein Netzwerk von Flughäfen, Autobahnen, Eisenbahnen und Wasserstraßen angebunden. Der direkte Anschluss an die Autobahn A46 und darüber an die A61, A44 sowie A57 ermöglicht eine schnelle Erreichbarkeit in die Region mittlerer Niederrhein und in die Nachbarländer Niederlande und Belgien. Die Flughäfen Mönchengladbach (ca. 15 km), Düsseldorf ca. 30 km und Köln/Bonn (ca. 50 km) sowie die Häfen Neuss-Düsseldorfer-Hafen (ca. 19 km) und Duisburg (ca. 60 km) sind gut erreichbar. Zu den unmittelbar benachbarten Städten (Mönchengladbach, Düsseldorf, Krefeld, Neuss, Grevenbroich, Erkelenz) bestehen gute Bahn- und Busverbindungen.

2.2 Direkte Umgebung, Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage: (vgl. Anlage 2)

Das Bewertungsgrundstück befindet sich im Stadtteil Jüchen.

Nähere Angaben zu Nahverkehr, Bildung, Gesundheit, Einkaufen, Freizeit, Gastronomie und Fernverkehr sind der Anlage 2 zu entnehmen (Points of Interest gemäß vdpResearch).

Art der Bebauung und Nutzungen in der näheren Umgebung: wohnbauliche und gewerbliche Nutzungen; offene und geschlossene 1-2-geschossige Bauweise

Beeinträchtigungen:	Im Ortstermin waren störende Einflüsse durch Gewerbe, Bahnlinie und Autobahn wahrnehmbar bzw. bekannt.
Anmerkung:	Die Lage ist durch erheblichen Umgebungslärm betroffen (Straßenverkehr 24 h sowie Schienenverkehr 24 h: ab 55 bis 64 dB(A), gemäß: www.umgebungs-laerm-kartierung.nrw.de).
Qualität der Wohnlage:	Die Qualität der Lage wird als einfache Wohnlage eingeschätzt.
Topografie:	hängig

2.3 Gestalt und Form

Gestalt und Form: (vgl. Anlage 1)	<u>Straßenfront:</u> ca. 6,50 m <u>mittlere Tiefe:</u> ca. 23 m <u>Grundstücksgröße:</u> Flurst.Nr.: 98 Größe: 150 m ² <u>Bemerkungen:</u> rechteckige Grundstücksform
--------------------------------------	---

2.4 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Wohnstraße, Durchfahrtsstraße, gewerblicher Verkehr
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen, Gehwege beidseitig vorhanden, befestigt mit Gehwegplatten
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	zweiseitige Grenzbebauung
Baugrund (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund
Grundwasser (ohne Gewähr):	Keine Grundwasserschäden erkennbar; eine Grundwasserbetreffenheit liegt nach heutigem Kenntnisstand für das Bewertungsgrundstück nicht vor.

Altlasten: Gemäß einer schriftlichen behördlichen Auskunft wird im Rahmen dieser Wertermittlung für Zwangsversteigerungszwecke davon ausgegangen, dass keine Altlasten vorhanden sind. Vertiefende Untersuchungen wurden diesbezüglich nicht durchgeführt.

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 im Rahmen dieser Gutachtenerstellung nicht angestellt.

2.5 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen: Dem Sachverständigen liegt ein Grundbuchauszug vom 21.11.2024 vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Jüchen, Blatt 1206 keine wertbeeinflussende Eintragung.

Anmerkung: Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass diese im Rahmen der Zwangsversteigerung entsprechend berücksichtigt werden.

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.

Wohnungs-, Zweck- oder Mietbindung: Gemäß einer schriftlichen behördlichen Auskunft wird im Rahmen dieser Wertermittlung für Zwangsversteigerungszwecke davon ausgegangen, dass keine Mietbindungen vorhanden sind.

Nicht eingetragene Rechte und Lasten: Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte sind nicht bekannt. Diesbezüglich wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt. Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

2.6 Öffentlich-rechtliche Situation

2.6.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis: Gemäß einer schriftlichen behördlichen Auskunft wird im Rahmen dieser Wertermittlung für Zwangsversteigerungszwecke davon ausgegangen, dass keine Baulasten vorhanden sind.

Denkmalschutz: Aufgrund der Gebäudeart und Bauweise wird ohne weitere Prüfung unterstellt, dass Denkmalschutz nicht besteht.

2.6.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan: Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan: Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist demzufolge nach § 34 BauGB zu beurteilen.

2.6.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage der realisierten Vorhaben durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung der ausgeführten Vorhaben mit der Baugenehmigung konnte im Rahmen dieser Gutachtenerstellung nicht geprüft werden, da eine entsprechende Bauakte bei der Verwaltung nicht vorhanden ist bzw. eingesehen werden konnte. Wichtige Dokumente, wie z.B. Genehmigungsunterlagen sowie Rohbau- und Gebrauchsabnahmebescheinigung sind somit nicht vorhanden. Durch diesen Sachverhalt können sich zukünftig Schwierigkeiten bei dem Nachweis der Genehmigungslage ergeben. Bei dieser Wertermittlung werden die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen sowie die Einhaltung der entsprechenden Vorschriften und DIN-Normen (insbesondere Brand-, Wärme- und Schallschutz) vorausgesetzt. Vertiefende Untersuchungen wurden diesbezüglich nicht durchgeführt.

2.7 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

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

Beitrags- und Abgabenzustand: Gemäß einer schriftlichen behördlichen Auskunft wird das Grundstück im Rahmen dieser Wertermittlung für Zwangsversteigerungszwecke zum Wertermittlungsstichtag als erschließungsbeitragsfrei eingeschätzt.

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Wohnhaus bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung). Es wird von Eigennutzung ausgegangen. Zu berücksichtigende Mietverträge sind nicht bekannt.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibung (en) sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung (Außenbesichtigung von der Straße). Eine Baubeschreibung aus der Bauakte liegt nicht vor. Die Gebäude und Außenanlagen werden (nur) insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig und aufgrund der Besichtigung möglich ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht unbedingt werterheblich und nicht zu vermeiden sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführungen im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen / Installationen (Heizung, Elektro, Wasser, etc.) wurde nicht geprüft, im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt. Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei und unverdeckt, 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.

3.2 Wohnhaus

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart: Wohnhaus (Reihenmittelhaus), 2-geschossig, unterkellert, Dachgeschoss ausgebaut, rückwärtige 1-2-geschossige Anbauten

Anmerkung: Der rückwärtige Grundstücksbereich war nur stark eingeschränkt einsehbar. Die vorhandenen Anbauten sind nur teilweise in die Liegenschaftskarte eingezeichnet. Gemäß Luftbildern sind weitere Gebäude und / oder Überdachungen vorhanden. Im Rahmen dieser Gutachtenerstellung wird lediglich der Versuch unternommen, die in der Liegenschaftskarte eingezeichneten Bereiche wertmäßig zu erfassen. Die weiteren Anbauten bleiben aufgrund fehlender Informationen unberücksichtigt.

Baujahr:	unbekannt
Anmerkung:	Gemäß durchgeführter Recherchen wird davon ausgegangen, dass das Objekt (evtl. wesentlich) vor 1967 erstellt wurde. Aufgrund des äußeren Eindrucks (potentieller Modernisierungsgrad) wird im Rahmen dieser Gutachtenerstellung rechnerisch ein fiktives Baujahr 1965 unterstellt .
wesentliche Modernisierungen (gemäß Außenbesichtigung):	Haustür, Fenster
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt nicht vor. Ein gesonderter Wertabschlag wird hierfür nicht vorgenommen.
Außenansicht:	Straßenseite Putz Rückseite Kunststoff

3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

unbekannt

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

Konstruktionsart:	Massivbau (angenommen)
Fundamente:	unbekannt
Keller:	unbekannt
Umfassungswände:	unbekannt
Innenwände:	unbekannt
Geschosdecken:	unbekannt
Treppen und Treppenhaus:	unbekannt
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Kunststoff
Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Rollläden
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach (angenommen) <u>Dachform:</u> Satteldach mit Zwerchdach <u>Dacheindeckung:</u> Dachsteine (Beton) Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	unbekannt
Heizung:	unbekannt
Warmwasserversorgung:	unbekannt

3.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

unbekannt

3.2.6 Besondere Bauteile/Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	Zwerchdach
besondere Einrichtungen:	unbekannt
Grundrissgestaltung:	unbekannt
Besonnung und Belichtung:	unbekannt
Unterhaltungsbesonderheiten (Bauschäden und Baumängel):	Alterstypische Abnutzungen sowie kleinere Mängel und Gebrauchsspuren, die unter die normalen Instandhaltungs- bzw. Einzugsrenovierungsarbeiten fallen, werden hier nicht berücksichtigt.

Die wesentlichen Unterhaltungsbesonderheiten wurden soweit aufgenommen, wie sie von der Straße aus sowie zerstörungsfrei und unverdeckt, d.h. offensichtlich erkennbar waren. Die Aufzählung erhebt somit keinen Anspruch auf Vollständigkeit, sondern es soll lediglich der im Rahmen dieser Wertermittlung mögliche und notwendige Überblick über wesentliche wertrelevante Unterhaltungsbesonderheiten vermittelt werden. Das tatsächliche Ausmaß kann erst nach Bauteilöffnungen bzw. weiteren vertiefenden Untersuchungen im Rahmen einer vollständigen Objektbesichtigung festgestellt werden. Diese Untersuchungen sind entsprechenden Sonderfachleuten vorbehalten und konnten im Rahmen dieser Wertermittlung nicht durchgeführt werden. Gleiches gilt für den potentiellen Befall durch pflanzliche und tierische Schädlinge sowie bei gesundheitsschädigenden Baumaterialien.

Folgende wesentlichen Unterhaltungsbesonderheiten (Baumängel/ -schäden) waren im Rahmen des Ortstermins von der Straße aus erkennbar oder bekannt:

- Fassadenmängel
- Dach-/Entwässerungsmängel

Allgemeinbeurteilung:

Gemäß dem äußeren Eindruck befindet sich das Bewertungsobjekt in einem seinem Alter und Nutzung entsprechenden einfachen Zustand.

3.3 Außenanlagen

Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Einfriedung (Mauer)

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Verfahrenswahl mit Begründung

4.1.1 Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert (Marktwert) „durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheiten und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Wertermittlungsobjekts ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

Ziel jeder Verkehrswertermittlung ist es, einen möglichst marktkonformen Wert des Bewertungsobjekts (d. h. den wahrscheinlichsten Kaufpreis im nächsten Kauffall) zu bestimmen.

Gemäß der Immobilienwertermittlungsverordnung (§ 6 Abs. 1 ImmoWertV 21) sind zur Wertermittlung das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen.

Es ist deshalb **Aufgabe des Sachverständigen, das** für die konkret anstehende Bewertungsaufgabe geeignetste (oder besser noch: **die geeignetsten**) **Wertermittlungsverfahren auszuwählen** und anzuwenden.

Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren

Entscheidende Kriterien für die Wahl der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren sind:

- Der Rechenablauf und die Einflussgrößen der Verfahren sollen den in diesem Grundstücksteilmarkt vorherrschenden **Marktüberlegungen** (Preisbildungsmechanismen) entsprechen.

- Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln. Ein nach Möglichkeit durchzuführendes zweites Verfahren dient zur Überprüfung des ersten Verfahrensergebnisses (unabhängige Rechenprobe; Würdigung dessen Aussagefähigkeit; Plausibilitätsprüfung). Es kann jedoch nur beim Vorliegen aller verfahrensspezifischen „*erforderlichen Daten*“ ein zweites Wertermittlungsverfahren zur Anwendung kommen.
- Hauptaufgabe dieser Wertermittlung ist es, den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB, d. h. den im nächsten Kauffall **am wahrscheinlichsten zu erzielenden Kaufpreis**, möglichst zutreffend zu ermitteln. Die Bewertung inkl. Verfahrenswahl ist deshalb auf die **wahrscheinlichste Grundstücksnutzung** nach dem nächsten (nötigenfalls fiktiv zu unterstellenden) Kauffall abzustellen (Prinzip: Orientierung am „*gewöhnlichen Geschäftsverkehr*“ im nächsten Kauffall). Die einzelnen Verfahren sind nur Hilfsmittel zur Schätzung dieses Wertes. Da dieser wahrscheinlichste Preis (Wert) am plausibelsten aus für vergleichbare Grundstücke vereinbarten Kaufpreisen abzuleiten ist, sind die drei klassischen deutschen Wertermittlungsverfahren (ihre sachrichtige Anwendung vorausgesetzt) verfahrensmäßige Umsetzungen des Preisvergleichs. Diesbezüglich ist das Verfahren am geeignetsten und vorrangig zur Ableitung des Verkehrswerts heranzuziehen, **dessen für marktkonforme Wertermittlungen erforderliche Daten** (i. S. d. § 193 Abs. 5 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 1 ImmoWertV 21) **am zuverlässigsten** aus dem Grundstücksmarkt (d. h. aus vergleichbaren Kauffällen) **abgeleitet wurden** bzw. dem Sachverständigen zur Verfügung stehen.

4.1.2 Zu den herangezogenen Verfahren

4.1.2.1 Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung

Nach den Regelungen der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Bodenwert i. d. R. im **Vergleichswertverfahren** zu ermitteln (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21). Neben oder anstelle von Vergleichskaufpreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21).

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

- dem Entwicklungszustand gegliedert und
- nach Art und Maß der baulichen Nutzung,
- dem beitragsrechtlichen Zustand,
- der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt,
- der Bauweise oder der Gebäudestellung zur Nachbarbebauung und
- der Bodengüte als Acker- oder Grünlandzahl

hinreichend bestimmt sind (vgl. § 16 Abs. 2 ImmoWertV 21).

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen - wie Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Lagemerkmale,

Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt - sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

4.1.2.2 Bewertung des bebauten Grundstücks

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21), ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des **Sachwertverfahrens** zu ermitteln, insbesondere weil diese üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind. Das Sachwertverfahren (gem. §§ 35 - 39 ImmoWertV 21) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d. h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe von Bodenwert, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen sowie dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ermittelt.

Ein zweites Wertermittlungsverfahren kann aufgrund der mangelhaften Informationslage nicht zur Anwendung kommen.

4.2 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt für die Lage des Bewertungsgrundstücks **280,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2025**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	MI (Mischgebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	I-II
Grundstücksfläche (f)	=	450 m ²

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	13.02.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	MI (Mischgebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	II
Grundstücksfläche (f)	=	150 m ²

4.2.1 Bodenwertermittlung des Grundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 13.02.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 280,00 €/m ²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2025	13.02.2025	× 1,00	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Art der baulichen Nutzung	MI (Mischgebiet)	MI (Mischgebiet)	× 1,00	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 280,00 €/m ²	
Fläche (m ²)	450	150	× 1,09	*
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
Vollgeschosse	I-II	II	× 1,00	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 305,20 €/m ²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 305,20 €/m ²	
Fläche	× 150 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	= 45.780,00 € rd. 45.800,00 €	

*: Grundstücksgrößenumrechnungsfaktor gemäß Erfahrungswerten des Sachverständigen und Auswertungen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Rhein-Kreis Neuss

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 13.02.2025 insgesamt **45.800,00 €**.

4.3 Sachwertermittlung

4.3.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 – 39 ImmoWertV 21 beschrieben.

Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts, den vorläufigen Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen (wie Gebäude und bauliche Außenanlagen) sowie der sonstigen (nicht baulichen) Anlagen (vgl. § 35 Abs. 2 ImmoWertV 21) und ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen i. d. R. im Vergleichsverfahren nach den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen (inkl. besonderer Bauteile, besonderer (Betriebs)Einrichtungen und sonstiger Vorrichtungen) ist auf der Grundlage durchschnittlicher Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale, wie z. B. Objektart, Gebäudestandard und Restnutzungsdauer (Alterswertminderung) abzuleiten.

Der vorläufige Sachwert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits anderweitig mit-erfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i. d. R. auf der Grundlage von durchschnittlichen Herstellungskosten, Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung (vgl. § 37 ImmoWertV 21) ermittelt.

Die Summe aus Bodenwert, vorläufigem Sachwert der baulichen Anlagen und vorläufigem Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ergibt den vorläufigen Sachwert des Grundstücks.

Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist anschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen. Zur Berücksichtigung der Marktlage (allgemeine Wertverhältnisse) ist i. d. R. eine Marktanpassung mittels Sachwertfaktor erforderlich. Diese sind durch Nachbewertungen, d. h. aus den Verhältnissen von realisierten Vergleichskaufpreisen und für diese Vergleichsobjekte berechnete vorläufige Sachwerte (= Substanzwerte) zu ermitteln. Die „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt führt im Ergebnis erst zum marktangepassten vorläufigen Sachwert des Grundstücks und stellt damit den „wichtigsten Rechenschritt“ innerhalb der Sachwertermittlung dar.

Das Sachwertverfahren ist insbesondere durch die Verwendung des Sachwertfaktors **ein Preisvergleich**, bei dem vorrangig der Zeitwert der Substanz (Boden + Gebäude + Außenanlagen + sonstige Anlagen) den Vergleichsmaßstab bildet.

Der Sachwert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert nach Berücksichtigung ggf. vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (vgl. § 35 Abs. 4 ImmoWertV 21).

4.3.2 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Einfamilienhaus
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	640,00 €/m ² BGF
Berechnungsbasis		
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	267,00 m ²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	9.000,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	179.880,00 €
Baupreisindex (BPI) 13.02.2025 (2010 = 100)	x	184,7/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	332.238,36 €
Regionalfaktor	x	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	332.238,36 €
Alterswertminderung		
• Modell		linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		20 Jahre
• prozentual		75,00 %
• Faktor	x	0,25
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	83.059,59 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		83.059,59 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	4.152,98 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	87.212,57 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	45.800,00 €
vorläufiger Sachwert	=	133.012,57 €
Sachwertfaktor	x	1,60
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	212.820,11 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	4.000,00 €
Sachwert	=	208.820,11 €
	rd.	209.000,00 €

4.3.3 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Bruttogrundfläche wurde durch den Sachverständigen anhand eines Luftbildes und der Liegenschaftskarte grob überschlägig ermittelt. Aufgrund der vorliegenden Unterlagen handelt es sich teilweise um grobe Schätzwerte. Eine erhebliche Ungenauigkeit kann nicht ausgeschlossen werden.

Herstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen des Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Jahre 2010 (Basisjahr) angesetzt. Aufgrund des äußeren Eindrucks erfolgt ein Ansatz im einfachen Bereich.

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Für die von den Normalherstellungskosten nicht erfassten werthaltigen einzelnen Bauteile werden pauschale Herstellungskosten- bzw. Zeitwertzuschläge in der Höhe geschätzt, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Bei älteren und/oder schadhafte und/oder nicht zeitgemäßen werthaltigen einzelnen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Bezeichnung	Wertansatz
Zwerchdach	9.000,00 €

Baupreisindex

Die Anpassung der Herstellungskosten aus dem Basisjahr an die Preisverhältnisse am Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels dem Verhältnis aus dem Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (2010 = 100). Es wird der zuletzt veröffentlichte Indexstand zugrunde gelegt.

Baukostenregionalfaktor

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) ist eine Modellgröße im Sachwertverfahren. Aufgrund der Modellkonformität (vgl. § 10 Abs. 1 ImmoWertV 21) wird bei der Sachwertberechnung der Regionalfaktor angesetzt, der auch bei der Ermittlung des Sachwertfaktors zugrunde lag.

Baunebenkosten

Die Baunebenkosten (BNK) enthalten insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen. Sie sind in den angesetzten NHK 2010 bereits enthalten.

Außenanlagen

Die Außenanlagen wurden im Ortstermin erfasst und nach Angaben in der Wertermittlungsliteratur bzw. Erfahrungswerten pauschal in Abhängigkeit vom Gebäudesachwert bewertet (in %).

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer wurde gemäß dem Modell des zuständigen Gutachterausschusses mit 80 Jahren angesetzt, da in diesem Modell die marktgerechten Sachwert- bzw. Markt-anpassungsfaktoren abgeleitet wurden.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus "üblicher Gesamtnutzungsdauer" abzüglich "tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag" zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d.h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude erfolgt nach dem linearen Abschreibungsmodell.

Sachwertfaktor

Der objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor wurde aus dem Grundstücksmarktbericht des zuständigen Gutachterausschusses, bundesdurchschnittlichen Auswertungen und Erfahrungswerten des Sachverständigen abgeleitet.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Sachwertverfahrens bereits berücksichtigten (Unterhaltungs-)Besonderheiten des Objekts korrigierend insoweit berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Unterhaltungsbesonderheiten	-4.000,00 €

Die Wertbeeinflussung für die in der Gebäudebeschreibung aufgeführten Unterhaltungsbesonderheiten (Bauschäden/Baumängel) wurden nur pauschal (rd. 5 % des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen) und in dem beim Ortstermin offensichtlichen Ausmaß berücksichtigt. Die angesetzte Wertbeeinflussung soll den potentiellen Einfluss auf den Verkehrswert aus Sicht eines durchschnittlichen Marktteilnehmers unter Berücksichtigung der Gesamtgegebenheiten widerspiegeln und ist daher nicht als Grundlage bzw. Kostenvorschlag für weitere Planungen geeignet. Weitere Nachforschungen und differenziertere Bewertungen sind nur im Rahmen eines Bauschadens- bzw. Bausubstanzgutachtens möglich, jedoch nicht in einem Verkehrswertgutachten.

5 Verkehrswert

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

Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. **209.000,00 €** ermittelt.

Der **Verkehrswert** wird (ohne Innenbesichtigung) zum Wertermittlungstichtag 13.02.2025 mit rd.

209.000 €

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.

Kaarst, den 14. März 2025

Hinweise zum Urheberschutz

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.

6 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

6.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

(In der jeweils zum Wertermittlungsstichtag gültigen Fassung.)

BauGB: Baugesetzbuch

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

BauNVO: Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO)

BGB: Bürgerliches Gesetzbuch

WEG: Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz – WEG)

Erbbaurecht: Gesetz über das Erbbaurecht

ZVG: Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

WoFIV: Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFIV)

BetrKV: Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

WoFG: Gesetz über die soziale Wohnraumförderung

WoBindG: Gesetz zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen

MHG: Gesetz zur Regelung der Miethöhe (Miethöhegesetz –MHG; am 01.09.2001 außer Kraft getreten und durch entsprechende Regelungen im BGB abgelöst)

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

EnEV: Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (Energieeinsparungsverordnung – EnEV; am 01.11.2020 außer Kraft getreten und durch das GEG abgelöst)

BewG: Bewertungsgesetz

ErbStG: Erbschaftsteuer- und Schenkungsteuergesetz

ErbStR: Erbschaftsteuer-Richtlinien

6.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen sowie Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlungen, Sprengnetter Immobilienbewertung, aktualisiert
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter-Bibliothek, EDV-gestützte Entscheidungs-, Gesetzes-, Literatur- und Adresssammlung zur Grundstücks- und Mietwertermittlung sowie Bodenordnung
- [3] Kleiber-digital: Online – Der Kommentar zur Grundstückswertermittlung von Wolfgang Kleiber

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" (Stand Januar 2022) erstellt.

7 Verzeichnis der Anlagen

(Anlagen sind in der Internetversion des Gutachtens nicht enthalten. Die Karten und Grundrisse sind ohne Maßstab bzw. nicht maßstabsgetreu.)

- Anlage 1: Auszug aus der Katasterkarte mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts
- Anlage 2: LIS-Report (vdpResearch)
- Anlage 3: Verfahrensbeteiligte, weitere Personen- / Firmendaten
- Anlage 4: Informationen und Auskünfte