

Uwe Singelstein

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

Uwe Singelstein, Holtroperstrasse 19, 50181 Bedburg

Amtsgericht Neuss

Abt.: 30 (K)

Breite Straße 48

41460 Neuss

Holtroper Strasse 19
50181 Bedburg

Telefon: 02272/ 40 75 666

Telefax: 02272/ 40 75 665

Internet: www.sv-singelstein.de

eMail: info@sv-singelstein.de

Datum: 14.07.2023

Az.: **G-63-23-030 K 006/23**

Aktenzeichen des Amtsgerichts:

030 K 006/23

GUTACHTEN

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

**Einfamilienwohnhaus bebaute Grundstück
in 41466 Neuss-Reuschenberg, Lupinenstraße 95**



Der **Verkehrswert** des Grundstücks wurde zum Stichtag
16.06.2023 (Tag des Ortstermins) ermittelt mit rd.

407.000 €

in Worten: vierhundertsiebentausend Euro

Diese Internetversion des Gutachtens enthält nur die wesentlichen Daten.

Sie ist in allen Teilen lediglich ein Auszug des Komplettgutachtens;

die Formatierung weicht von der des Originals ab;

Die vollständige Version können Sie auf der Geschäftsstelle des Amtsgerichts Neuss einsehen.

1 Zusammenfassung

1.2 Kurzbeschreibung des Bewertungsobjekts

Grundstück, 254 m² groß, Normaleigentum, bebaut mit einem Einfamilienhaus, freistehend, eingeschossig, unterkellert, Satteldach DN ca. 50°, voll ausgebaut. Das Einfamilienhaus ist aufgeteilt wie folgt:

Wohnfläche:

Erdgeschoss:

Wohnzimmer, Arbeitszimmer, Küche, Diele, WC, Terrasse.

Wohnfläche im Erdgeschoss: ca. 50,50 m².

Dachgeschoss:

3 Zimmer, Flur, Bad.

Wohnfläche im Dachgeschoss: ca. 33,25 m².

Wohnfläche gesamt: ca. 83,75 m².

Nutzfläche:

Kellernutzfläche: ca. 45 m².

Nutzfläche gesamt: 45 m².

siehe auch Massenaufstellung (Anlage 6).

Baujahr: vor 1940, gemäß Folgerungen aus der Bauakte und Informationen aus dem Liegenschaftsbuch (das exakte Ursprungsbaujahr konnte nicht bestimmt werden).

1.3 Besonderheiten des Auftrags, Zusammenfassung der Kernergebnisse der Wertermittlung

- Aktualisierungsgutachten im Zuge der Forderungsversteigerung, keine sonstigen verfahrensspezifischen Besonderheiten
- Das ursprüngliche Baujahr des Objekts konnte mittels Auskünfte öffentlicher Register nicht exakt ermittelt werden. Das Einfamilienhaus wurde jedoch vor 1940 errichtet (gemäß Folgerungen aus der Bauakte und Recherchen beim Katasteramt des Rhein-Kreis-Neuss). Das wertermittlungsrelevante Baujahr wird unter Berücksichtigung des baulichen Zustands und durchgeführter bzw. zukünftig unterstellter Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen ermittelt, siehe hierzu die vorgenommene differenzierte Ableitung der Restnutzungsdauer auf Seiten 33.
- Der bauliche Zustand des Einfamilienhauses ist nahezu gänzlich bautechnisch / wirtschaftlich überaltert. Es besteht ein nahezu vollumfänglicher Unterhaltungsstau und allgemeiner Modernisierungs- und Renovierungsbedarf. Die hier in Rede stehenden Maßnahmen werden für die Wertermittlung unterstellt, die dafür notwendigen Investitionen werden als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale berücksichtigt, siehe Seite 34/35.
- Der Vorgartenbereich des Bewertungsobjekts befindet sich im Eigentum der Stadt Neuss (innerhalb der Fläche der Stichstraße / des Flurstücks 3068, vgl.

Katasterkartenausschnitt auf Seite 4). Er ist dem Bewertungsgrundstück zum Stichtag lediglich zur geduldeten Nutzung überlassen. Der Bereich ist katastergemäß als Straßenfläche deklariert. Auf ihm befinden sich Zierpflanzungen, befestigte Zuwegungsflächen sowie die einstufige Hauseingangstreppe zum Gebäude Lupinenstraße 9.

Zum Stichtag ist durch die Stadt Neuss keine abweichende Nutzung für die Fläche geplant. Grundsätzlich ist für die Zukunft jedoch nicht auszuschließen, dass die Stadt Neuss die Fläche künftig beispielsweise zur Anlegung eines Bürgersteigs nutzt.

Dementsprechend wird für die nachfolgende Bewertung kein Nutzungsvorteil für das Bewertungsgrundstück (z. B. im Sinne eines Pflegegrundstücks) in Ansatz gebracht.

Ein Gestattungsvertrag o. ä. existiert gemäß Recherchen bei der Bauverwaltungsbehörde nicht. Über möglicherweise im Zusammenhang mit den Umständen entstehende, wenn auch geringe Kosten oder langfristige geringfügige werterhöhende Auswirkungen kann keine abschließende Aussage getroffen werden.

- Auf eine erneute Bauakteneinsicht bzgl. des Grundstücks bei der Stadtverwaltung Neuss wurde verzichtet, da die notwendigen Informationen dem Unterzeichner bereits vorlagen.

Weitere Registerrecherchen wurden, soweit möglich, fermündlich bestätigt. Lediglich aktualisierungsbedürftige Registerrecherchen wurden ggf. erneut durchgeführt.

Sonstige Angaben zur den wichtigsten Wertermittlungsergebnissen:

- **Baulasten:** Es sind keine Baulasten vorhanden.
- **Erschließungsbeiträge / Kommunalabgaben:** Das Grundstück ist beitragsfrei.
- **Wohnungsbindung:** Es ist keine Wohnungsbindung vorhanden
- **Alllasten:** Das Grundstück ist nicht als Verdachtsfläche registriert.
- **begünstigende und/oder belastende Grunddienstbarkeiten:** keine.
- **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 soweit bekannt kein Gewerbe angemeldet.
- **Mietsituation:** Das Objekt ist zum Stichtag gänzlich eigengenutzt.

Inhaltsverzeichnis	Seite
Deckblätter	1-3
Inhaltsverzeichnis	4-5

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Zusammenfassung	<u>2</u>
1.2	Kurzbeschreibung des Bewertungsobjekts.....	<u>2</u>
1.3	Besonderheiten des Auftrags, Zusammenfassung der Kernergebnisse der Wertermittlung.....	<u>2</u>
2	Allgemeine Angaben	<u>6</u>
2.1	Angaben zum Bewertungsobjekt.....	<u>6</u>
3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	<u>6</u>
4	Grund- und Bodenbeschreibung	<u>8</u>
4.1	Lage.....	<u>8</u>
4.1.1	Großräumige Lage.....	<u>8</u>
4.1.2	Kleinräumige Lage.....	<u>8</u>
4.1.3	Sonstige Lagedetails.....	<u>10</u>
4.2	Gestalt und Form.....	<u>11</u>
4.3	Erschließung, Baugrund etc.....	<u>11</u>
4.4	Privatrechtliche Situation.....	<u>12</u>
4.5	Öffentlich-rechtliche Situation.....	<u>13</u>
4.5.1	Baulasten und Denkmalschutz.....	<u>13</u>
4.5.2	Bauplanungsrecht.....	<u>13</u>
4.5.3	Bauordnungsrecht.....	<u>13</u>
4.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation.....	<u>14</u>
4.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	<u>14</u>
4.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	<u>14</u>
5	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	<u>15</u>
5.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung.....	<u>15</u>
5.2	Einfamilienhaus.....	<u>15</u>
5.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht.....	<u>15</u>
5.2.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung.....	<u>16</u>
5.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach).....	<u>18</u>
5.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung.....	<u>19</u>
5.2.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand.....	<u>20</u>
5.2.5.1	Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung.....	<u>20</u>
5.2.6	Besondere Bauteile/Einrichtungen, Zustand des Gebäudes.....	<u>22</u>
5.3	Nebengebäude.....	<u>22</u>
5.4	Außenanlagen.....	<u>22</u>
6	Ermittlung des Verkehrswerts	<u>23</u>
6.1	Grundstücksdaten.....	<u>23</u>
6.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	<u>23</u>
6.3	Bodenwertermittlung.....	<u>23</u>
6.4	Sachwertermittlung.....	<u>23</u>
6.5	Sachwertberechnung.....	<u>23</u>

6.6	Ertragswertermittlung.....	23
6.7	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen.....	24
6.7.1	Bewertungstheoretische Vorbemerkungen.....	24
6.7.2	Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse.....	24
6.7.3	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse.....	24
6.7.4	Gewichtung der Verfahrensergebnisse.....	25
6.7.5	Verkehrswert.....	26
6.8	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	28
6.9	Verwendete Wertermittlungsliteratur.....	29
6.10	Verwendete fachspezifische Software.....	29
7	Verzeichnis der Anlagen.....	30
7.1	Anlage 8: Fotodokumentation zum Ortstermin am 16.06.2023.....	31
7.1.1	Außenaufnahmen:.....	31

2 Allgemeine Angaben

2.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts: Grundstück, bebaut mit Einfamilienhaus.

Objektadresse: Lupinenstraße 95
41466 Neuss-Reuschenberg

Grundbuchangaben: Grundbuch von Reuschenberg,
Blatt 2476, lfd. Nr. 5

Katasterangaben: Gemarkung Reuschenberg,
Flur 34, Flurstück 2953 (254 m²)

3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtenauftrag: Gemäß Auftragschreiben des Amtsgerichts Neuss vom 12.05.2023 soll durch schriftliches Sachverständigen Gutachten der Verkehrswert gemäß §§ 74 a, 85 a ZVG geschätzt werden.

Wertermittlungsstichtag: 16.06.2023 (Tag der Ortsbesichtigung)

Qualitätsstichtag: 16.06.2023 (entspricht dem Wertermittlungsstichtag)

Ortsbesichtigung: Zu dem Ortstermin am 16.06.2023 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: Der Eigentümer sowie der Sachverständige nebst Mitarbeiter.

Eigentümer:

>nur im Originalgutachten<

herangezogene Unterlagen,
Erkundigungen, Informationen:

Vom Sachverständigen wurden im Wesentlichen folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- Flurkartenauszug im Maßstab 1:1000 vom 25.02.2020
- Grundbuchauszug vom 12.05.2023
- Auskunft über Denkmalschutz
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 02.03.2020
- Wohnungsbindungsauskunft vom 26.02.2020
- Auskunft aus dem Altlastenverzeichnis vom 28.02.2017
- Auskünfte bzgl. Erschließungsbeiträge sowie Kanalkataster vom 26.02.2020
- Stichtagsaktuelle Bodenrichtwertauskunft des Gutachterausschusses Neuss
- Stichtagsaktuelle Geoport-Datenauskunft
- Stichtagsaktuelle/r Grundstücksmarktbericht/e der Stadt Neuss
- Stichtagsaktuelle/r Grundstücksmarktbericht/e NRW
- Unterlagen aus der Bauakte der Stadtverwaltung Neuss
- Objektbesichtigung (innen und außen) vom 16.06.2023
- Auskünfte des Eigentümers während des Ortstermins am 16.06.2023
- Auskünfte des Bauordnungsamts Neuss bzgl. Bebaubarkeit des Grundstücks
- Auskünfte des Bauplanungsamts der Stadt Neuss
- Auskünfte des Bauverwaltungsamts der Stadt Neuss

Anmerkung:

Die vorstehenden Registerauskünfte wurden teilweise aus Recherchen übernommen, die im Rahmen von Wertermittlungen im Jahr 2017 und 2020 durchgeführt wurden. Es kann davon ausgegangen werden, dass diesbezüglich keine Veränderungen eingetreten sind.

4 Grund- und Bodenbeschreibung

4.1 Lage

4.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Nordrhein-Westfalen
Kreis:	Rhein-Kreis Neuss
Ort und Einwohnerzahl:	Neuss (ca. 161.000 Einwohner); Stadtteil Reuschenberg (ca. 7.300 Einwohner)
Überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Düsseldorf, Köln (ca. 10; 30 km entfernt) <u>Landeshauptstadt:</u> Düsseldorf (ca. 10 km entfernt) <u>Bundesstraßen:</u> B 9, B 477 (ca. 3; 0,5 km entfernt) <u>Autobahnzufahrt:</u> A 46/A 57, Neuss-West; A 57, Neuss- Reuschenberg; (ca. 2; 1 km entfernt) <u>Bahnhof:</u> Neuss, Bahnhöfe Süd, Holzheim und Norf (ca. 2; 1,5; 2 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 05 dieses Gutachtens

4.1.2 Kleinräumige Lage

Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	Überwiegend wohnbauliche Nutzungen, dabei überwiegend Ein- und Zweifamilienhausbebauung; überwiegend aufgelockerte, offene, I-II-geschossige Bauweise.
Beeinträchtigungen:	Keine erkennbar.
Topografie:	Eben; Garten mit Nordwestausrichtung.

innerörtliche Lage:
(vgl. Anlage 2)

Das Bewertungsobjekt ist nahe dem Ortskern von Reuschenberg in eingewachsener Lage belegen. Die Entfernung zum Stadtzentrum Neuss beträgt ca. 2 km.

Geschäfte des täglichen Bedarfs, Schulen und Ärzte sowie öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) befinden sich sämtlich in fußläufiger Entfernung im Stadtteil Reuschenberg; die Stadtverwaltung ist ca. 2 km entfernt in Neuss-Zentrum gelegen.

Die Grundstückslage ist im Allgemeinen als gute Wohnlage zu bezeichnen. Als Geschäftslage ist das Grundstück nicht geeignet.

4.1.3 Sonstige Lagedetails¹

Neuss liegt am linken Niederrhein auf einer Niederterrasse gegenüber von Düsseldorf, an der Mündung der Erft in den Rhein. Die höchste Erhebung im Stadtgebiet befindet sich in der Nähe des Stadtteils Holzheim und beträgt 67,5 m, die tiefste Stelle befindet sich im Bereich der südlichen Stadtgrenze und beträgt 30 m über NN. Die größte Ausdehnung des Stadtgebiets beträgt in Nord-Süd-Richtung 13,2 km und in West-Ost-Richtung 12,8 km. Auch wenn Neuss grundsätzlich am Ostrand des Rhein-Kreises Neuss liegt, befindet sich auch der geographische Mittelpunkt des Kreises noch innerhalb des Stadtgebietes von Neuss (bei Gut Hombroich).

Folgende Städte und Gemeinden grenzen an die Stadt Neuss. Düsseldorf (kreisfreie Stadt) sowie Dormagen, Grevenbroich, Korschenbroich, Kaarst und Meerbusch (alle Rhein-Kreis Neuss)

Die Neusser Wirtschaft wird geprägt von der Industrie am Neusser Hafen, verarbeitendem Gewerbe und Dienstleistungsgewerbe. Seit 2003 werden die Häfen Neuss und Düsseldorf von einer gemeinsamen Gesellschaft mit Sitz in Neuss verwaltet. Außer im Hafen gibt es größere Gewerbegebiete im nahen Hammfeld sowie im Süden der Stadt (Taubental).

In der Neusser Wirtschaft spielen Eisen-, Aluminium- und Papierverarbeitung eine große Rolle. Auch die Lebensmittelindustrie ist hier vertreten. Ein zunehmend stärkeres Gewicht bekamen in den letzten Jahrzehnten die Bereiche Technologie, Logistik und Handel. Ebenso für den Wirtschaftsstandort Neuss spricht die gute Anbindung an das Luftdrehkreuz Flughafen Düsseldorf International sowie den zur Zeit nicht in den Linienflugverkehr eingebundenen, aber von Privatmaschinen angeflogenen Flughafen Mönchengladbach. Im Jahr 2005 betrug die durchschnittliche Kaufkraft der Neusser Bürger 116 % des Bundesdurchschnitts. Die Arbeitslosenquote lag im Dezember 2010 bei 8,1 % (6.434).

Durch das Stadtgebiet von Neuss führt in nordsüdlicher Richtung die A 57 (Köln-Nimwegen), die sich im Westen und Süden der Stadt mit der A 46 kreuzt. Im Norden bildet die A 52 Mönchengladbach-Düsseldorf die Stadtgrenze. Der Hauptbahnhof Neuss liegt sowohl an der Bahnstrecke Mönchengladbach-Düsseldorf als auch an der linksniederrheinischen Strecke Nimwegen-Krefeld-Neuss-Köln. Die frühere Bedeutung von Neuss als Eisenbahnknotenpunkt ist nach der Aufgabe des Personenfernverkehrs, von einem ICE-Zug nach Berlin pro Woche abgesehen, und der Schließung des Rangierbahnhofs im teilweise zurückgebauten Güterbahnhof zurückgegangen. Den Öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) bedienen zahlreiche Buslinien der Stadtwerke Neuss sowie die Stadtbahn U75 und die Straßenbahnlinien 704 (zeitweise) und 709 der Rheinbahn. Pläne, die Linie 709 zugunsten einer reinen Fußgängerzone aus dem Hauptstraßenzug zu verlegen, wurden 1997 und 2007 mittels Bürgervoten verworfen. Neuss ist umfassend an das S-Bahn-Netz angeschlossen.

Der Neusser Rheinhafen mit einem Güterumschlag von etwa 5 Millionen Tonnen pro Jahr ist der südlichste Rheinhafen, der nicht nur von Binnenschiffen, sondern auch von Küstenmotorschiffen angelaufen werden kann. Die Stadt hat ein breites Spektrum an allgemeinbildenden und beruflichen Schulen, darunter 29 Grundschulen, fünf Hauptschulen, fünf Realschulen, sechs Gymnasien, darunter das Marie-Curie-Gymnasium Neuss, zwei Gesamtschulen und zwei Sonderschulen. Zusätzlich befindet sich am Konrad-Adenauer-Ring die Internationale Schule am Rhein. Weiterhin gibt es mit der Neusser Privatschule eine Ergänzungsschule nach NRW-Landesrecht.

In **Reuschenberg** sind drei Kindergärten vorhanden sowie die Albert-Schweitzer-Grundschule und die St.-Hubertus-Grundschule.

In Reuschenberg existieren ein Hallenbad sowie eine Eishalle. Diese befinden sich am Südpark. Ebenso findet sich am Südpark, angrenzend an das Gebiet einer Saunalandschaft, ein kleiner See mit Waldgebiet. Neuss-Reuschenberg ist mit dem Auto über die A 57 zu erreichen, es wird ebenfalls von mehreren Buslinien durchfahren, ist dadurch an den ÖPNV angebunden. Eine eigene Bahnanbindung existiert nicht, die Haltestellen Neuss-Süd sowie Neuss-Holzheim sind jedoch nur 2 km entfernt.

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

4.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:
(vgl. Anlage 1)

Grundstücksbreite:
ca. 17 m;
mittlere Grundstückstiefe:
ca. 15 m;
Grundstücksgröße:
insgesamt 254 m²;
Bemerkungen:
Regelmäßige, rechteckige Grundstücksform;
Eckgrundstück.

4.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart: Anliegerstraße; Straße mit mäßigem Anliegerverkehr.

Straßenausbau: Voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumenasphalt; Gehwege auf der Lupinenstraße vorhanden, nicht jedoch in der Anliegerstichstraße; Parkmöglichkeiten auf der Fahrbahn der Lupinenstraße vorhanden.

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

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten: Straßenseitige Grenzbebauung des Wohnhauses; eingefriedet durch Zaun, Hecken.
Anmerkung:
Das Bewertungsgrundstück ist straßenseitig grenzständig mit dem aufstehenden Einfamilienhaus bebaut; der straßenseitig angelegte, augenscheinlich zum Bewertungsgrundstück gehörige Vorgarten ist Eigentum der Stadt Neuss / Straßengrundstück.

Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich): Gewachsener, normal tragfähiger Baugrund.

Altlasten: Gemäß schriftlicher Auskunft vom 28.02.2017 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.

4.4 Privatrechtliche Situation

Grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Dem Sachverständigen liegt ein Grundbuchauszug vom 12.05.2023 vor. Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs von Reuschenberg, Blatt 2476 keine wertbeeinflussenden Eintragungen.

Es besteht lediglich folgende Eintragung:

- lfd. Nr. 8, Zwangsversteigerungsvermerk, eingetragen am 24.02.2023

Anmerkung:

Der Umstand der Zwangsversteigerung bleibt in diesem Gutachten außer Acht.

Etwaige sonstige Eintragungen sind bei dieser Wertermittlung grundsätzlich nicht zu berücksichtigen, da die Wertermittlung 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.

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.

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.

4.5 Öffentlich-rechtliche Situation

4.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis: Dem Sachverständigen liegt ein Auszug aus dem Baulastenverzeichnis vom 26.02.2020 vor. Das Baulastenverzeichnis enthält keine wertbeeinflussenden Eintragungen.

Denkmalschutz: Denkmalschutz besteht nach mündlicher Auskunft der Denkmalschutzbehörde nicht.

4.5.2 Bauplanungsrecht

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

Festsetzungen im Bebauungsplan: Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist **kein** rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist demzufolge nach § 34 BauGB zu beurteilen (*Einfügbarkeit der Bauvorhaben nach Art und Maß, Bauweise und zu überbauende Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebung*).

4.5.3 Bauordnungsrecht

Für das Bewertungsgrundstück liegt bei der Gemeinde eine Bauakte nur in unvollständiger Form vor. Der Eigentümer konnte keine Hausakte vorlegen. Es wird in diesem Zusammenhang davon ausgegangen, dass für die baulichen Anlagen Bestandsschutz besteht.

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt.

Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen und der Baugenehmigung, dem Bauordnungsrecht sowie der verbindlichen Bauleitplanung zum Zeitpunkt der Erstellung der baulichen Anlagen kann im Rahmen einer Verkehrswertermittlung nicht vollumfänglich geprüft werden.

Es wird davon ausgegangen, dass bei Errichtung / Änderung der baulichen Anlagen die seinerzeit gültigen Vorschriften eingehalten wurden.

Offensichtlich erkennbare Widersprüche wurden nicht festgestellt.

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

4.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

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

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

Anmerkung: Diese Informationen zum abgabenrechtlichen Zustand wurden schriftlich erkundet.

4.7 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 Recherchen wurden überwiegend im Rahmen der Wertermittlung vorhergehender Gutachtenaufträge durchgeführt und insofern notwendig aktualisiert.

Die Aussagen beziehen sich lediglich auf den Zeitpunkt der Recherchen (Stichtag der Wertermittlung); es wird keinerlei Haftung für zukünftige chronologische Abweichungen übernommen, da die privatrechtliche und öffentlich-rechtliche Situation zukünftigen Veränderungen unterworfen sein kann.

Einem potentiellen Erwerber wird deshalb empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.

4.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

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

Auf dem Grundstück befindet sich insgesamt 1 Kfz-Außenstellplatz.

Das Objekt ist zum Stichtag eigengenutzt.

5 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

5.1 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 augenscheinlich 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.

5.2 Einfamilienhaus

5.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart: Einfamilienhaus, ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt, eingeschossig, unterkellert, Satteldach, voll ausgebaut, freistehend.

Baujahr: Das genaue Baujahr ist nicht bekannt. Das Gebäude ist jedoch vor 1940 errichtet (gemäß Folgerungen aus der Bauakte und Recherchen beim Katasteramt des Rhein-Kreis-Neuss).

In Abhängigkeit von dem baulichen Zustand der Gebäude und der im Anschluss unterstellten fiktiven Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen wird für die baulichen Anlagen ein fiktives (wertermittlungsrelevantes) Baujahr 1997 angesetzt, siehe hierzu die vorgenommene differenzierte Ableitung der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen unter Fiktion einer umfassenden Objektsanierung und Berücksichtigung bereits durchgeführter Modernisierungen (Heizungsaggregats-erneuerung im Jahre 1998).

- Modernisierung:** Für die Wertermittlung signifikante Modernisierungen (insbesondere in den letzten 20 Jahren) wurden in nur sehr geringem Umfang durchgeführt.
Dementsprechend ist die Ausstattung des Gebäudes nahezu gänzlich wirtschaftlich deutlich überaltert.
In Konformität des angewandten Bewertungssystems werden daher für eine nachhaltige marktgerechte Nutzbarkeit umfassende Modernisierungs- und Renovierungsmaßnahmen 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.
- Energieeffizienz:** Ein Energieausweis liegt zum Stichtag nicht vor (im Zwangsversteigerungsfall 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 einfacher Fassadenputz mit Anstrich.

5.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Kellergeschoss:

Kellerräume, Heizungsraum.

Erdgeschoss:

Wohnzimmer, Arbeitszimmer, Küche, Diele, WC, Terrasse.

Dachgeschoss:

3 Zimmer, Bad, Flur.

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

Konstruktionsart:	Massivbau.
Fundamente:	Streifenfundamente aus Stampfbeton oder Ziegelsteinen sowie konstruktive Bodenplatte (bauart- und baujahresgemäß unterstellt)
Keller:	Ziegelmauerwerk mit Anstrich, Feuchteschäden sichtbar.
Umfassungswände:	Einschaliges Mauerwerk mit einfacher Fassadenputzauflage
Geschossdecken:	Stahlbetonträgerdecke mit Bimshohlkörperfüllung ("Kölner Decke").
Treppen:	<u>Geschosstreppe:</u> Holzkonstruktion (lackiert) mit Stufen aus Holz, lackiert; einfaches Holzgeländer (insgesamt modernisierungsbedürftig)
Hauseingang(sbereich):	Einfache überalterte Eingangstür aus Aluminium mit Lichtausschnitt, Hauseingangsbereich etwas vernachlässigt, insgesamt wirtschaftlich überaltert.
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach ohne Aufbauten, Pfetten aus Holz, Sparren aus Holz. <u>Dachform:</u> Satteldach <u>Dacheindeckung:</u> Dachstein (Beton); Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech; Dachraum begehbar, aber ohne Ausbaupotenzial; Dachflächen nur unzureichend und unzeitgemäß gedämmt; es wird im Sinne einer vollumfänglichen objektgerechten Modernisierung eine zeitgemäße Komplettdämmung des Dachgeschosses inkl. Herstellung einer fachgerechten Unterspannbahn unterstellt (Dachstuhlvollmodernisierung).

5.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	Zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz; Wasserleitungen aus Kupferrohr, teilweise unfachmännisch verlegt, warmwasserführende Leitungen augenscheinlich nur teilweise in gedämmter Ausführung, Verbindungen und Fittings augenscheinlich verlötet / verpresst.
Abwasserinstallationen:	Abflussrohre (Sammel- und Fallleitungen) aus Kunststoff.
Elektroinstallation:	Sehr einfache wirtschaftlich überalterte Ausstattung; je Raum eine Brennstellen; je Raum eine bis mehrere Steckdosen; sehr einfache Beleuchtungskörper, durchschnittliche Fernmelde- und informationstechnische Anlagen, Telefonanschluss, digitale Satellitenempfangsanlage.
Heizung:	Zentralheizung, mit gasförmigem Brennstoff, Baujahr 1998; Brenner 21 kW (Nennwärmeleistung), Baujahr 1998, Niedertemperatur-Heizkessel; Thermostat-Regelung; Konvektorenflachheizkörper mit Thermostatventilen (soweit erkennbar tlw. defekt / ohne Anschluss an das Leitungssystem); die Heizungsanlage ist insgesamt instandsetzungsbedürftig.
Lüftung:	Keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung).
Warmwasserversorgung:	Teilweise zentral über Heizung sowie teilweise / alternativ über Durchlauferhitzer.

5.2.5 Raumausstattungen und Ausbaurzustand

5.2.5.1 Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung

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

Bodenbeläge: Insgesamt deutlich überalterte Beläge, im Erdgeschoss einfache bis sehr einfache keramische Fliesenbeläge (überwiegend Ornamentfliesen, tlw. sehr einfache, überalterte Teppich/Textilbeläge, insgesamt in einfacher bis sehr einfacher Qualität und handwerklicher Ausführung; im WC Fliesenspaltplatten in vorbeschriebener Ausführung, weiße Bodenfliesen wie vor; im Dachgeschoss überwiegend einfacher bis mittlerer Laminatbelag, außerdem einfacher Teppich / Textilbelag; Terrasse befestigt mit Waschbetonplatten;
Kellergeschoss: Insgesamt Betonestrich.

Wandbekleidungen: Glatter, einfacher Gipsputzbelag mit sehr einfachen Tapeten (Raufaser / Papiertapeten) und einfachem Anstrich.
In den Sanitärräumen halbhoch / deckenhoch ausgeführte sehr einfache keramische Fliesenbeläge aus kleinformatigen rechteckigen Wandfliesen, in der Küche ebenfalls Tapetenbelag, außerdem Fliesenspiegel aus Ornamentfliesen, im Kellergeschoss Sichtmauerwerk mit Anstrich.

Deckenbekleidungen: Glatter, einfacher Gipsputzbelag / Gipskartonplatten mit sehr einfachen Tapeten (Raufaser / Papiertapeten) und einfachem Anstrich; im Kellergeschoss Sichtbetondecke

Fenster: Überwiegend Einfach/Verbundfenster aus Aluminium mit Einfach- und Doppelverglasung sowie tlw. gleichartige sehr einfache Holzfensterelemente; sehr einfache Beschläge; Rollläden aus Kunststoff; Fensterbänke innen aus Naturstein; Fensterbänke außen aus Faserzement (Eternit); die Fensterelemente sind insgesamt wirtschaftlich sowie energetisch überaltert und erneuerungsbedürftig.

- Türen: Eingangstür:
Einfache überalterte Stahltür
Zimmertüren:
Einfache, glatte Furniertüren
(Spanholz/Sperrholztüren); einfache Schlösser
und Beschläge; einfache Holzzargen.
- sanitäre Installation: Es ist eine einfache objektartübliche Wasser- und Abwasserinstallation, überwiegend unter Putz ausgeführt in ausreichender Menge vorhanden. Das Gebäude verfügt über ein einfaches Wannenbad im Dachgeschoss sowie ein einfaches WC im Erdgeschoss. Die dortigen Flächenbeläge sind wirtschaftlich gänzlich überaltert. Die Sanitärausstattungsgegenstände werden heutigen Standards nicht mehr gerecht. Beide Sanitärräume sind unfertig / unbenutzbar bzw. gänzlich wirtschaftlich überaltert; sie sind als unmittelbar erneuerungsbedürftig zu beurteilen.
- Besondere Einrichtungen: Es sind keine besonderen Einrichtungen i. S. d. ImmoWertV bzw. der WertR 2006 vorhanden.
- Küchenausstattung: Es ist eine sehr einfache Einbauküche vorhanden, diese ist nicht in der Wertermittlung enthalten; es wird ferner darauf hingewiesen, dass die Küchenmöblierung sowie das zugehörige Inventar in der Regel zur mobilen, d. h. mitnahmefähigen Ausstattung des Objekts gehört und gerade deshalb nicht in die Wertermittlung mit einbezogen wird. Auf eine Beschreibung der Einbauten wird ebenso verzichtet. Insbesondere wird diesbezüglich auf die durch das OLG Düsseldorf festgestellte landschaftliche Verkehrsanschauung in Nordrhein-Westfalen verwiesen, die den vor genannten Bewertungsgrundsatz belegt.
- Bauschäden und Baumängel:
- Flächendeckende Feuchteschäden im Kellergeschoss, Sohlen- und Sockelbereich
 - Bad im Obergeschoss im Rohbauzustand nach Leitungsschaden
 - Gesamtobjekt zunehmend verwahrlost
- Siehe hierzu auch Erläuterungen und Wertansätze bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen auf Seiten 34/35.

Grundrissgestaltung: Zweckmäßig.

wirtschaftliche
Wertminderungen: Keine.

5.2.6 Besondere Bauteile/Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

Besondere Bauteile: Eingangstreppe (auf städtischem Straßengrundstück, nicht zu berücksichtigen), Terrasse, Kelleraußentreppe.

Besonnung und Belichtung: Ausreichend.

Allgemeinbeurteilung: Der bauliche Zustand des Einfamilienhauses ist nahezu gänzlich wirtschaftlich überaltert. Es besteht ein nahezu vollumfänglicher Unterhaltungsstau und allgemeiner Modernisierungs- und Renovierungsbedarf. Bezugnehmend auf die hier in Rede stehende Gutachtenaktualisierung ist insbesondere auf die stark zugenommenen Verwahrlosungszustand hinzuweisen.

5.3 Nebengebäude

Keine vorhanden.

5.4 Außenanlagen

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

6 Ermittlung des Verkehrswerts

6.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück in 41466 Neuss-Reuschenberg, Lupinenstraße 95 zum Wertermittlungsstichtag 16.06.2023 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Reuschenberg	2476	5

Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Reuschenberg	34	2953	254 m ²

6.2 Verfahrenswahl mit Begründung

6.3 Bodenwertermittlung

6.4 Sachwertermittlung

6.5 Sachwertberechnung

6.6 Ertragswertermittlung

>Vorgenanntes aus urheberrechtlichen Gründen nur im Originalgutachten<

6.7 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

6.7.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

Der Abschnitt „Wahl der Wertermittlungsverfahren“ 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:

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

6.7.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden aus den bei der Wahl der Wertermittlungsverfahren beschriebenen Gründen vorrangig als Eigennutzungsobjekt erworben.

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

Der Verkehrswert wird deshalb vorrangig aus dem ermittelten Sachwert abgeleitet.

Grundsätzlich sind bei jeder Immobilieninvestition 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. Des Weiteren weist das Objekt eine Größe auf, die ggf. auch eine Vermietung sinnvoll erscheinen lässt. Das Ertragswertverfahren wurde deshalb stützend bzw. zur Ergebniskontrolle angewendet.

6.7.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Sachwert** wurde mit rd. **417.000,00 €**

und

der **Ertragswert** mit rd. **367.000,00 €**

ermittelt.

6.7.4 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 vorrangig um ein Eigennutzungsobjekt. 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 in guter Qualität (genauer Bodenwert, örtlicher Sachwertfaktor) 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** $1,0 (c) \times 1,0 (d) = 1,00$.

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

$[417.000,00 \text{ €} \times 1,0 + 367.000,00 \text{ €} \times 0,25] \div 1,25 = \text{rd. } 407.000,00 \text{ €}$.

6.7.5 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. **417.000,- €** ermittelt.

Der zur Stützung ermittelte **Ertragswert** beträgt rd. **367.000,- €**.

Der **Verkehrswert** für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück in 41466 Neuss-Reuschenberg, Lupinenstraße 95

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Reuschenberg	2476	5	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Reuschenberg	34	2953	254 m ²

wird zum Wertermittlungstichtag 16.06.2023 mit rd.

407.000 €

in Worten: vierhundertsiebentausend Euro

geschätzt.

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

Bedburg, den 16. Juni 2023

.....
Uwe Singelstein

Gepürfter Sachverständiger (SprenghetterAkademie)
für die Bewertung von
bebauten und unbebauten Grundstücken
sowie für Mieten und Pachten

Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung

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

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

Weitere Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung

Siehe nächste Seite.

Hinweise zum 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 Wertermittlungstichtag 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 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 / 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 Wertermittlungstichtag nach besten Wissen abgeleitet. Spekulative Elemente wurden hier nicht berücksichtigt.

Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

6.8 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB:

Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke i.d.F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

ImmoWertV:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV vom 19. Mai 2010 (BGBl. I S. 639)

WertR:

Wertermittlungsrichtlinien – Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken in der Fassung vom 1. März 2006 (BANz Nr. 108a vom 10. Juni 2006) einschließlich der Berichtigung vom 1. Juli 2006 (BANz Nr. 121 S. 4798)

SW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL) in der Fassung vom 5. September 2012 (BANz AT 18.10.2012)

VW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie – VW-RL) in der Fassung vom 20. März 2014 (BANz AT 11.04.2014)

EW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie – EW-RL) in der Fassung vom 12. November 2015 (BANz AT 04.12.2015)

BRW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Bodenrichtwerts (Bodenrichtwertrichtlinie – BRW-RL) vom 11. Januar 2011 (BANz. Nr. 24 S. 597)

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 6. Juni 2017 (BGBl. I S. 1495)

EnEV:

Energieeinsparverordnung – Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden i.d.F. der Bekanntmachung vom 24. Juli 2007 (BGBl. I S. 1519), zuletzt geändert durch Artikel 3 der Verordnung vom 24. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1789)

WoFlV:

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)

WMR:

Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung vom 18. Juli 2007 ([1], Abschnitt 2.12.4)

BetrKV:

Betriebskostenverordnung – Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 3. Mai 2012 (BGBl. I S. 958)

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 in der Fassung vom 12. Oktober 1990 (BGBl. I S. 2178), zuletzt geändert durch Artikel 78 Abs. 2 des Gesetzes vom 23. November 2007 (BGBl. I S. 2614)

DIN 277, Ausgabe Juni 1987

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

6.9 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

6.10 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 Singelstein) erstellt.

7 Verzeichnis der Anlagen

Anlage 1: Auszug aus der Regionalkarte

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, Schnitte 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 16.06.2023

7.1.1 Außenaufnahmen:



Bild 1: Straßenansicht des Bewertungsgrundstücks aus Südost



Bild 2: wie vor, aus Richtung Nordost



Bild 3: Giebelansicht aus Süd



Bild 4: Seitliche Rückansicht des Bewertungsobjekts aus Südwest



Bild 5: Blick in die Anliegerstraße in Richtung Südost



Bild 6: Blick in die Anliegerstichstraße in Richtung Nordost