

Uwe Singelstein

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

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: 06.01.2025

Az.: **G-62-24-30 K 8/24**

Aktenzeichen des Amtsgerichts:

30 K 8/24

G U T A C H T E N

Über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
für eine **wirtschaftliche Einheit bestehend aus elf Grundstücken/Grundstücksanteilen**,
eines bebaut mit einem **Einfamilienwohnhaus mit integrierter Garage**, ein rückwärtig
gelegenes **Freizeit-/Gartengrundstück** sowie **Anteile an neun Grundstücken**
(Verkehrsflächen), belegen in **40667 Meerbusch-Büderich, Niederlöricker Straße 49**



Der **aufgrund nicht ermöglichter Objektinnenbesichtigung**
um einen Risikoabschlag von 10 % geminderte fiktiv unbelastete Verkehrswert
der v. g. Grundstücke/Grundstücksanteile
wurde zum **Stichtag 23.08.2024** (Tag der Ortsbesichtigung) ermittelt mit
rd. 462.500,- € (in Worten: vierhundertzweiundsechzigtausendfünfhundert Euro)

Hinweis:

Die Einzelwerte der Grundstücke / Grundstücksanteile sind auf den folgenden Seiten ausgewiesen.

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 / Verfahrensergebnisse

1.1 Einzelwerte der Grundstücke der wirtschaftlichen Einheit

Da die Bewertungsobjekte nicht (von innen) besichtigt werden konnten, wird auf den ermittelten Verkehrswert (513.890,- €) in Verbindung mit den verfügbaren verfahrensspezifischen Daten und Informationen sowie dem äußeren Anschein ein zusätzlicher Risikowertabschlag in Höhe von 10 % in Ansatz gebracht (Faktor= 0,90).

Um v. g. Risikowertabschlag geminderter Verkehrswert:

$$513.890,- \text{ €} \times 0,90 =$$

rd. 462.500,- € (in Worten: vierhundertzweiundsechzigtausendfünfhundert Euro)

Grundbuch von Büderich, Blatt 3867:

- **lfd. Nr. 3/ zu 8:**

1/8 Anteil an Gemarkung Büderich, Flur 14, Flurstück 335, Verkehrsfläche, Niederlöricker Straße, (groß: 184 m²), unbebaut

anteiliger Wert des Grundstücks:

= rd. 828,- €

- **lfd. Nr. 4/ zu 8:**

1/8 Anteil an Gemarkung Büderich, Flur 14, Flurstück 341, Verkehrsfläche, Niederlöricker Straße, (groß: 26 m²), unbebaut

anteiliger Wert des Grundstücks:

= rd. 117,- €

- **lfd. Nr. 5/ zu 8:**

1/8 Anteil an Gemarkung Büderich, Flur 14, Flurstück 324, Verkehrsfläche, Niederlöricker Straße, (groß: 145 m²), unbebaut

anteiliger Wert des Grundstücks:

= rd. 653,- €

- **lfd. Nr. 8:**

Gemarkung Büderich, Flur 14, Flurstück 355, Gebäude- und Freifläche, Niederlöricker Straße 49, (groß: 250 m²), bebaut mit einem Einfamilienhaus nebst Garage

anteiliger Wert des Grundstücks:

= rd. 442.800,- €

- **lfd. Nr. 9/ zu 8:**

1/8 Anteil an Gemarkung Büderich, Flur 14, Flurstück 366, Gebäude- und Freifläche, Niederlöricker Straße 51, (groß: 10 m²), unbebaut

anteiliger Wert des Grundstücks:

= rd. 45,- €

- **lfd. Nr. 10/ zu 8:**

1/8 Anteil an Gemarkung Büderich, Flur 14, Flurstück 367, Gebäude- und Freifläche, Niederlöricker Straße 49, (groß: 14 m²), unbebaut

anteiliger Wert des Grundstücks:

= rd. 63,- €

- **lfd. Nr. 11/ zu 8:**

1/8 Anteil an Gemarkung Büderich, Flur 14, Flurstück 368, Verkehrsfläche, Niederlöricker Straße, (groß: 4 m²), unbebaut

anteiliger Wert des Grundstücks:

= rd. 18,- €

- **lfd. Nr. 12/ zu 8:**

1/8 Anteil an Gemarkung Büderich, Flur 14, Flurstück 369, Verkehrsfläche, Niederlöricker Straße, (groß: 2 m²), unbebaut

anteiliger Wert des Grundstücks:

= rd. 9,- €

- **lfd. Nr. 13:**

Gemarkung Büderich, Flur 14, Flurstück 372, Gebäude- und Freifläche, Niederlöricker Straße 49, (groß: 161 m²), unbebaut

anteiliger Wert des Grundstücks: = rd. 17.370,- €

- **lfd. Nr. 14/ zu 13:**

1/4 Anteil an Gemarkung Büderich, Flur 14, Flurstück 371, Verkehrsfläche, Niederlöricker Straße, (groß: 54 m²), unbebaut

anteiliger Wert des Grundstücks: = rd. 486,- €

- **lfd. Nr. 16/ zu 8:**

1/8 Anteil an Gemarkung Büderich, Flur 14, Flurstück 416, Verkehrsfläche, Niederlöricker Straße, (groß: 25 m²), unbebaut

anteiliger Wert des Grundstücks: = rd. 113,- €

Anmerkung:

Für die (anteilige) Wertberechnung wird der rechnerische Substanzwert der Gebäudeanteile denjenigen Grundstücken zugerechnet, auf denen die Gebäudeanteile belegen sind.

Der **Gesamtverkehrswert der wirtschaftlichen Einheit** der v. g. Objekte

beträgt zum Stichtag 23.08.2024 = 462.502,- €

= rd. 462.500,- €

1.2 Kurzbeschreibung des Bewertungsobjekts

Wirtschaftliche Einheit aus elf Grundstücken/Grundstücksanteilen, Normaleigentum; das Grundstück lfd. Nr. 8 (Flurstück 355) ist bebaut mit einem Einfamilienhaus, einseitig angebaut (Reihenendhaus), zweigeschossig, voll unterkellert, flach geneigtes Dach, integrierte Garage.

Des Weiteren umfasst die wirtschaftliche Bewertungseinheit ein rückwärtig gelegenes Freizeitgartengrundstück (lfd. Nr. 13 des BV, Flurstück 372) sowie Miteigentumsanteile an 9 Flurstücken, welche sämtlich als Verkehrs- und Wegeflächen dienen / zu beurteilen sind.

Das auf dem **Grundstück lfd. Nr. 8, Flurstück 355** aufstehende v. g. Einfamilienhaus ist aufgeteilt wie folgt:

Wohnfläche:

Erdgeschoss:

Wohnen, Essen, Küche, HWR, Terrasse.

Wohnfläche im Erdgeschoss: ca. 62,25 m².

Obergeschoss:

3 Schlafzimmer, Wannenduschbad, Flur.

Wohnfläche im Obergeschoss: ca. 56,00 m².

Untergeschoss:

Eingangsbereich / Garderobe, WC.

Wohnfläche im Untergeschoss: ca. 8,00 m².

Wohnfläche gesamt: ca. 126,25 m².

Nutzfläche:

Kellernutzfläche im Untergeschoss (2 Kellerräume, Flur): ca. 29,00 m².

Garage im Untergeschoss: ca. 17,25 m².

Nutzfläche gesamt: 46,25 m²; siehe auch Massenaufstellung (Anlage 6).

Baujahr: ca. 1979 (gem. Folgerungen aus der Bauakte der Stadt Meerbusch).

1.3 Besonderheiten des Auftrags, Zusammenfassung der Kernergebnisse der Wertermittlung

- Forderungsversteigerung, keine sonstigen verfahrensspezifischen Besonderheiten.
- Die Eigentümerin ermöglichte den Zutritt zu den baulichen Anlagen sowie zu den nicht zugänglichen und nicht einsehbaren Grundstücken / Grundstücksanteilen **nicht**.
Diese Bereiche konnten dementsprechend nicht (von innen) in Augenschein genommen werden.
Es wurde somit lediglich eine Außenbesichtigung des Grundstücks und der baulichen Anlagen aus Richtung der Niederlöricker Straße durchgeführt.
Um diesem Umstand Rechnung zu tragen, wird bei der Ermittlung des Verkehrswerts ein Risikowertabschlag in Höhe von 10 % in Ansatz gebracht.
- Es sei an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass die hier in Rede stehenden Bewertungsobjekte / Grundstücke / Grundstücksanteile formell grundsätzlich einzeln veräußerbar wären. Sie sind jedoch als wirtschaftliche Einheit zu betrachten, da die privatrechtlichen Eigentumsverhältnisse der Objekte untereinander eine marktkonforme Einzelveräußerung nicht wirtschaftlich sinnvoll zulassen. Aus diesem Grund wird im Zusammenhang des hiesigen Zwangsversteigerungsverfahrens zusätzlich zu den Einzelwerten der Objekte ein Gesamtwert ausgewiesen.
Das straßenanliegende Flurstück 355 ist mit einem Einfamilienhaus nebst integrierter Garage bebaut. Das zu bewertende Flurstück 372) ist als Freizeitgartenfläche (auch hausnahes Gartenland bzw. Hinterland genannt) zu bewerten. Insbesondere dieses Freizeitgartengrundstück (lfd. Nr. 13 des BV, Flurstück 372) würde bei einer Zerstückelung der wirtschaftlichen Einheit unter Umständen isoliert und wäre gegebenenfalls nicht mehr bzw. nur noch mittels eines einzutragenden Wegerechts erreichbar. Davon ist nicht auszugehen, so dass lediglich eine Betrachtung als wirtschaftliche Einheit in Frage kommt.
Sämtliche sonstigen Objekte werden als Verkehrs-/Wegeflächen kategorisiert.
Auf diese Maßgaben stellt die folgende Wertermittlung ab.

Anmerkungen:

Es sei darauf hingewiesen, dass hinsichtlich bestimmter Fragestellungen abschließende Aussagen durch den Unterzeichner ggf. nicht geleistet werden können.
Lediglich die nach bestem Wissen i. V. m. Angaben der zuständigen Ämter wahrscheinlichste Variante wird demzufolge als Bewertungsgrundlage herangezogen.
Insofern handelt es sich bei den v. g. als Bewertungsgrundlage notwendigen Einschätzungen ggf. um Rechtsfragen, die u. U. vom Sachverständigen nicht abschließend beurteilt werden können. Bei einer abweichenden Beurteilung der Rechtsfragen ist deshalb auch eine Überprüfung und ggf. Modifizierung der Wertermittlung erforderlich.

Sonstige Angaben zur den wichtigsten Wertermittlungsergebnissen:

• Baulasten:

Es sind Baulasten eingetragen (für die Grundstücke Gemarkung Büderich, Flur 14, Flurstücke 324 und 355 ein Geh- und Fahrrecht; für das Grundstück Gemarkung Büderich, Flur 14, Flurst. 355 die Verpflichtung, auf dem Grundstück keine bauliche Erweiterung vorzunehmen).

Weiterhin die Verpflichtung auf den Grundstücken, Gemarkung Büderich, Flur 14, Parzellen 331, 332, 333, 334, 336, 337, 345, 346, 347 (die genannten Parzellen entsprechen durch Fortschreibung / Vereinigung den heutigen rückwärtig gelegenen Gartengrundstücken, die genannten Parzellen 325-348 entsprechen

analog den Flurstücken 351-358), eine Fläche für die Untergrundverrieselung der

geklärten Abwässer (Dachentwässerung) zugunsten der jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Niederlöricker Straße 41-55 zur Verfügung zu stellen, die Reinigung, Unterhaltung und Instandsetzung der Untergrundverrieselungsanlage zu dulden sowie die Verpflichtung des jeweiligen Eigentümers der Grundstücke in Meerbusch-Büderich, Niederlöricker Straße 41-45, die Verlegung, Reinigung, Unterhaltung und Instandsetzung der Entwässerungsleitungen zugehörig zur Untergrundverrieselungsanlage zu dulden.

Gemäß weitergehender Recherchen mit dem Amt für Straßen und Kanäle ist davon auszugehen, dass die Verrieselungsanlage stillgelegt / entfernt wurde.

Das Bewertungsgrundstück scheint zum Stichtag auch hinsichtlich der Niederschlagsentwässerung an das öffentliche Kanalnetz angeschlossen zu sein.

Die Baulasten dienen zur Legitimierung öffentlich-rechtlicher Belange.

Sonstige Verkehrswerteinflüsse sind nicht erkennbar.

• Erschließungsbeiträge / Kommunalabgaben:

Das Grundstück Niederlöricker Straße 49 (Flurstück 355) ist gemäß Auskunft der Stadt Meerbusch beitragsfrei.

Das Gartengrundstück (Flurstück 372) ist gemäß Auskunft der Stadt Meerbusch, Straßen und Kanäle, grundsätzlich noch beitragspflichtig.

Gemäß weitergehender Recherchen mit dem Amt für Straßen und Kanäle ist jedoch davon auszugehen, dass unter Berücksichtigung der Entwässerungssatzung der Stadt Meerbusch und örtlicher Begebenheiten (soweit erkennbar besteht für dieses unbebaute / unbebaubare Gartengrundstück keine Notwendigkeit einer Entwässerung, da es sich nicht um eine bebaubare Fläche i. S. d. § 34 BauGB handelt).

Verkehrswerteinflüsse sind dementsprechend nicht zu berücksichtigen.

Anmerkungen:

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

- **Wohnungsbindung:** Es ist keine Wohnungsbindung vorhanden.

- **Altlasten:** Das Grundstück ist nicht als Verdachtsfläche registriert.

- **Grundwasserbetroffenheit:**

Für das Bewertungsobjekt ist gemäß Angaben des Landesamts für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz **grundsätzlich** (geringfügig) **von Betroffenheit** auszugehen.

Jedoch wird aus dem Blickwinkel der hiesigen Wertermittlung auf der Basis der Objekteigenschaften (insbesondere wirtschaftliche Restnutzungsdauer und Höhenlage des Split-Level-Gebäudes) i. V. m. regional geplanten Rekultivierungsmaßnahmen nach Ende des Tagebaus nicht von einem verkehrswertbeeinflussenden Faktor ausgegangen.

- **Sonstige Besonderheiten:**

Die Dachentwässerung der Hausgruppen Niederlöricker Straße 41-47 und 49-55 erfolgte gemäß (Bau-)Aktenlage über eine gemeinschaftliche Verrieselungsanlage, die in den rückwärtig gelegenen Gartengrundstücken errichtet wurde, vgl. vorhergehende Ausführungen zu Baulasten sowie Anlage 10. Insofern ersetzt/e die Anlage ggf. den Anschluss an die öffentlichen Kanalisation. Unter Berücksichtigung üblicher Unterhaltungskosten im Vergleich zu eingesparten Kanalgebühren wäre sodann diesbezüglich nicht von Verkehrswerteinflüssen auszugehen.

Gemäß weitergehender Recherchen mit dem Amt für Straßen und Kanäle ist jedoch davon auszugehen, dass das Grundstück mittlerweile auch hinsichtlich seiner Regenwasserentwässerung an die öffentliche Kanalisation angeschlossen wurde.

Verkehrswerteinflüsse sind nicht zu berücksichtigen.

- **Begünstigende und/oder belastende Dienstbarkeiten:**

Für das Grundstück, Gemarkung Büderich, Flur 14, Flurst. 416 ist eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Recht zur Erstellung, Unterhaltung und Betreibung einer Gebäude-Transformatorstation, verbunden mit einem Betretungsrecht) eingetragen.

Der Ersatzwert wird dem Gericht getrennt von diesem Gutachten mitgeteilt.

- **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 Bewertungsobjekt ist zum Stichtag soweit bekannt ausschließlich eigengenutzt.

Inhaltsverzeichnis	Seite
Deckblätter	1-7
Inhaltsverzeichnis	8-10

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Zusammenfassung / Verfahrensergebnisse.....	2
1.1	Einzelwerte der Grundstücke der wirtschaftlichen Einheit.....	2
1.2	Kurzbeschreibung des Bewertungsobjekts.....	3
1.3	Besonderheiten des Auftrags, Zusammenfassung der Kernergebnisse der Wertermittlung.....	4
2	Allgemeine Angaben.....	9
2.1	Angaben zum Bewertungsobjekt.....	9
2.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung.....	9
3	Grund- und Bodenbeschreibung.....	11
3.1	Lage.....	11
3.1.1	Großräumige Lage.....	11
3.1.2	Kleinräumige Lage.....	11
3.1.3	Sonstige Lagedetails.....	12
3.2	Gestalt und Form.....	13
3.3	Erschließung, Baugrund etc.....	13
3.4	Privatrechtliche Situation.....	15
3.5	Öffentlich-rechtliche Situation.....	16
3.5.1	Baulasten und Denkmalschutz.....	16
3.6	Bauplanungsrecht.....	17
3.6.1	Bauordnungsrecht.....	17
3.7	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation.....	18
3.8	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	18
3.9	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	19
4	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen.....	20
4.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung.....	20
4.2	Einfamilienhaus (aufstehend auf Flurstück 355).....	20
4.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht.....	20
4.2.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung.....	21
4.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach).....	22
4.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung.....	22
4.2.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand.....	23
4.2.5.1	Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung.....	23
4.2.6	Besondere Bauteile/Einrichtungen, Zustand des Gebäudes.....	25
4.3	Garage.....	25
4.4	Nebengebäude.....	26
4.5	Außenanlagen.....	26
5	Ermittlung des Verkehrswerts.....	27
5.1	Grundstücksdaten.....	27
5.2	Wertermittlung für die Grundstücke.....	29
5.2.1	Verfahrenswahl mit Begründung.....	29
5.2.2	Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten	

	Begriffe.....	29
6	Verkehrswert.....	30
7	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software.....	33
7.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	33
7.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten.....	34
7.3	Verwendete fachspezifische Software.....	34
8	Verzeichnis der Anlagen.....	35
8.1	Anlage 8: Fotodokumentation zum Ortstermin am 23.08.2024.....	36
8.1.1	Außenaufnahmen:.....	36

2 Allgemeine Angaben

2.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts: wirtschaftliche Einheit aus elf Grundstücken / Grundstücksanteilen, eines bebaut mit einem Einfamilienhaus, ein Freizeitgartengrundstück sowie Anteile an neun Grundstücken (Verkehrs- und Wegeflächen)

Objektadresse: Niederlöricker Straße 49
40667 Meerbusch-Büderich

Grundbuchangaben: Grundbuch von Büderich, Blatt 3867

- lfd. Nr. 3/ zu 8
- lfd. Nr. 4/ zu 8
- lfd. Nr. 5/ zu 8
- **lfd. Nr. 8**
- lfd. Nr. 9/ zu 8
- lfd. Nr. 10/ zu 8
- lfd. Nr. 11/ zu 8
- lfd. Nr. 12/ zu 8
- **lfd. Nr. 13**
- lfd. Nr. 14/ zu 13
- lfd. Nr. 16/ zu 8

Katasterangaben:

Gemarkung Büderich, Flur 14

- 1/8 Anteil an Flurstück 335 (184 m²)
- 1/8 Anteil an Flurstück 341 (26 m²)
- 1/8 Anteil an Flurstück 324 (145 m²)
- **Flurstück 355 (250 m²)**
- 1/8 Anteil an Flurstück 366 (10 m²)
- 1/8 Anteil an Flurstück 367 (14 m²)
- 1/8 Anteil an Flurstück 368 (4 m²)
- 1/8 Anteil an Flurstück 369 (2 m²)
- **Flurstück 372 (161 m²)**
- 1/4 Anteil an Flurstück 371 (54 m²)
- 1/8 Anteil an Flurstück 416 (25 m²)

2.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtenauftrag: Gemäß Auftragsschreiben des Amtsgerichts Neuss vom 11.07.2024 soll durch schriftliches Sachverständigengutachten der Verkehrswert gemäß §§ 74 a, 85 a ZVG geschätzt werden.

Wertermittlungstichtag: 23.08.2024 (Tag der Ortsbesichtigung)

Qualitätsstichtag: 23.08.2024 (entspricht dem Wertermittlungstichtag)

Ortsbesichtigung: Zu dem Ortstermin am 23.08.2024 wurden die Prozessparteien durch Einschreiben fristgerecht eingeladen.

Umfang der Besichtigung etc.: Es wurde lediglich eine Außenbesichtigung des Objekts durchgeführt, da die Eigentümerin den Zugang zum Grundstück nicht ermöglichte. Das Bewertungsobjekt sowie insbesondere die baulichen Anlagen konnten dementsprechend nicht von innen in Augenschein genommen werden.

Hinweis: Da für die nachfolgende Wertermittlung nicht ausgeschlossen werden kann, dass an dem Bewertungsgrundstück sowie insbesondere an den aufstehenden baulichen Anlagen Mängel bzw. Bauschäden bestehen können, wird der zunächst ermittelte Verkehrswert mit einem auf der Grundlage des äußeren Zustands beruhenden Risikowertabschlag belegt.

Teilnehmer am Ortstermin: Der Sachverständige nebst Mitarbeiterin.

Eigentümerin:

>nur im Originalgutachten<

herangezogene Unterlagen,
Erkundigungen, Informationen:

Vom Sachverständigen wurden im Wesentlichen folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- Flurkartenauszug im Maßstab 1:1000 vom 23.07.2024
- Grundbuchauszug vom 12.07.2024
- Auskunft über Denkmalschutz vom 06.11.2024
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 25.09.2024
- Wohnungsbindungsauskunft vom 15.08.2024
- Auskunft aus dem Altlastenverzeichnis vom 23.07.2024
- Auskünfte bzgl. Erschließungsbeiträge sowie Kanalkataster vom 23.07.2024
- Stichtagsaktuelle Bodenrichtwertauskunft des Gutachterausschusses Rhein-Kreis-Neuss
- Stichtagsaktuelle Geoport-Datenauskunft
- Stichtagsaktuelle/r Grundstücksmarktbericht/e des Rhein-Kreis-Neuss
- Stichtagsaktuelle/r Grundstücksmarktbericht/e NRW
- Unterlagen aus der Bauakte der Stadtverwaltung Meerbusch vom 24.07.2024
- Feststellungen und Informationen während des Ortstermins am 23.08.2024
- Bauplanungsrechtliche Auskünfte vom 06.11.2024
- Auskunft über Grundwasserstände vom 29.08.2024

3 Grund- und Bodenbeschreibung

3.1 Lage

3.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Nordrhein-Westfalen
Kreis:	Rhein-Kreis Neuss
Ort und Einwohnerzahl:	Meerbusch (ca. 58.000 Einwohner), Stadtteil Büderich (ca. 23.200 Einwohner).
Überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Neuss, Krefeld (ca. 10, 15 km entfernt) <u>Landeshauptstadt:</u> Düsseldorf (ca. 10 km entfernt) <u>Autobahnzufahrt:</u> A 52 AS Büderich (ca. 3 km entfernt) A 57 Kreuz Kaarst (ca. 5 km entfernt) <u>Bahnhof:</u> Büderich, Landsknecht, (ca. 500 m entfernt) <u>Flughafen:</u> Düsseldorf (ca. 10 km entfernt)

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

3.1.2 Kleinräumige Lage

Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	ausschließlich wohnbauliche Nutzungen; sowohl offene als auch geschlossene, I-III-geschossige Bauweise
Beeinträchtigungen:	keine örtlich außergewöhnlichen Immissionen erkennbar (es sei in diesem Zusammenhang jedoch auf die ortsüblichen regelmäßigen Immissionen von Flugverkehr durch den Flughafen Düsseldorf hingewiesen);
Topografie:	eben, soweit erkennbar; Garten mit Südausrichtung.
innerörtliche Lage: (vgl. Anlage 2)	Das Bewertungsobjekt ist am östlichen Stadtrand des Stadtteils Meerbusch-Büderich gelegen. Die Entfernung zum Kern des Stadtteils Büderich / Meerbusch beträgt ca. 1,5 km.

Geschäfte des täglichen Bedarfs, Schulen und Ärzte, öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle, U-Bahn Haltestelle) sowie Verwaltung (Stadtverwaltung) befinden sich sämtlich in fußläufiger Entfernung.

Die Lage ist in (Wert)Relation zur Durchschnittslage im Stadtgebiet Meerbusch insgesamt als mittlere Wohnlage zu klassifizieren.

Als Geschäftslage ist die Lage nicht geeignet.

3.1.3 Sonstige Lagedetails¹

Meerbusch liegt am linken Niederrhein gegenüber von Düsseldorf. Der ländliche Charakter wird durch die Flächennutzung verdeutlicht: Ungefähr 3.600 Hektar werden landwirtschaftlich und als Brachland genutzt, 540 ha sind Wald, 300 ha sind Wasserfläche. Die Ausdehnung des Stadtgebiets beträgt 12 km von Nord nach Süd und 8 km von Ost nach West.

Angrenzende Nachbargemeinden (im Uhrzeigersinn, beginnend im Westen) sind Willich, Krefeld, Duisburg, Düsseldorf, Neuss und Kaarst.

Meerbusch ist an drei Autobahnen angeschlossen: A 52 (Roermond-Essen) mit den Anschlussstellen Büderich und Kaarst Nord / Osterath, A 57 (Nimwegen-Köln) mit der Anschlussstelle Boverth, A 44 (Lüttich-Kassel) mit den Anschlussstellen Lank-Latum sowie Osterath.

Die Autobahnen 44 und 57 kreuzen sich im Stadtgebiet und bilden das Autobahnkreuz Meerbusch.

Die Deutsche Bahn hält am Bahnhof Osterath mit den Linien des Regionalexpress RE 7 (Krefeld – Meerbusch/Osterath – Neuss – Köln) und RE 10 (Kleve – Krefeld – Meerbusch/Osterath – Düsseldorf). Die Rheinbahn betreibt den öffentlichen Personennahverkehr in Meerbusch. Das Unternehmen gehört dem Verkehrsverbund Rhein-Ruhr (VRR) an. Die Stadtbahn-Linien U 70, U 74 und U 76 (Düsseldorf – Krefeld) führen über Haltestellen in Büderich und Osterath auf der Strecke der ehemaligen K-Bahn. Darüber hinaus werden etliche Busverbindungen unterhalten.

Meerbusch ist außerdem durch den in der Nähe liegenden Flughafen Düsseldorf International an das Luftfahrtnetz angeschlossen. An der östlichen Stadtgrenze Meerbuschs in Langst existiert eine Fährverbindung zum rechtsrheinischen Kaiserswerth. Durch den Bau der neuen Autobahn-Rheinquerung und dem damit verbundenen Ausbau der A 44 hat die Fähre über den Rhein an Bedeutung für den Autoverkehr verloren. Die acht ehemals selbstständigen Gemeinden Büderich, Osterath, Lank-Latum, Ossum-Börsinghoven, Strümp, Langst-Kierst, Nierst und Ilverich bilden die heutigen Stadtteile. Im Stadtgebiet gibt es neun Grundschulen, zwei Gymnasien, eine Realschule in Osterath, eine Hauptschule in Osterath, eine Gesamtschule in Büderich, eine Förderschule in Strümp.

Der Stadtteil **Büderich** liegt nordwestlich der Stadt Düsseldorf und grenzt im Osten an den Rhein und an die Landeshauptstadt.

Der Ort ist per Stadtbahn (U 74 und U 70) über die drei Haltestellen Meerbusch-Büderich-Landsknecht, Forsthaus und Haus Meer an Krefeld und Düsseldorf angebunden.

Büderich ist per Auto über die B 9 und die Anschlussstelle *Büderich* der A 52 erreichbar. Über die 2005 ausgebaute Rheinquerung der A 44 kann der Flughafen Düsseldorf von Büderich aus in etwa fünfzehn Minuten erreicht werden. Da Büderich teilweise in der Einfugschneise des Flughafens liegt, sind Geräuschimmissionen hinlänglich bekannt.

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

3.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:
(vgl. Anlage 4)

Flurstück 355, lfd. Nr. 8 (bebaut mit Einfamilienhaus):
Grundstücksbreite (Straßenfront):

ca. 9 m

mittlere Grundstückstiefe:

ca. 28 m

Bemerkungen:

regelmäßige, rechtecksähnliche Grundstücksform;

Flurstück 372, lfd. Nr. 13 (unbebaut, Freizeitgarten):

Grundstücksbreite (Straßenfront):

ca. 9 m

mittlere Grundstückstiefe:

ca. 18 m

Bemerkungen:

regelmäßige, trapezförmige Grundstücksform;

Hinweis:

Die Formen der sonstigen Flurstücke (Verkehrs- und Wegeflächen) werden nicht beschrieben, da dies für die hiesige Wertermittlung nicht relevant erscheint.

Grundstücksgrößen:

- lfd. Nr. 3/ zu 8, 1/8-Anteil an Flurst. 335 (184 m²)
- lfd. Nr. 4/ zu 8, 1/8-Anteil an Flurst. 341 (26 m²)
- lfd. Nr. 5/ zu 8, 1/8-Anteil an Flurst. 324 (145 m²)
- lfd. Nr. 8, Flurst. 355 (250,00 m²)
- lfd. Nr. 9/ zu 8, 1/8-Anteil an Flurst. 366 (10 m²)
- lfd. Nr. 10 / zu 8, 1/8-Anteil an Flurst. 367 (14 m²)
- lfd. Nr. 11/ zu 8, 1/8-Anteil an Flurst. 368 (4 m²)
- lfd. Nr. 12/ zu 8, 1/8-Anteil an Flurst. 369 (2 m²)
- lfd. Nr. 13, Flurst. 372 (161,00 m²)
- lfd. Nr. 14/zu 13, 1/4-Anteil an Flurst. 371 (54 m²)
- lfd. Nr. 16/zu 8, 1/8-Anteil an Flurst. 416 (25 m²)

3.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

klassifizierte Straße (Landesstraße L 30);
überörtliche Verbindungsstraße mit mittlerem
Verkehrsaufkommen.

Straßenausbau:

voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumenasphalt;
Gehwege beiderseitig vorhanden;
Parkplätze/Möglichkeiten in Form von
öffentlichen Parkbuchten vorhanden.

Bewertungsrelevante

elektrischer Strom, Wasser, Gas, Kanalanschluss

Anschlüsse an
Versorgungsleitungen und
Abwasserbeseitigung:

(Schmutzwasser).

Anmerkung:

Für die hier gemachten Angaben kann keine Gewähr übernommen werden, da die baulichen Anlagen nicht von innen besichtigt werden konnten; Abweichungen sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

Grenzverhältnisse, nachbarliche
Gemeinsamkeiten:

einseitige Grenzbebauung des Wohnhauses (Reihenendhaus); eingefriedet durch Zaun, Hecken; ggf. weitere Einfriedungen vorhanden (augenscheinlich nicht erkennbar).

Baugrund, Grundwasser (soweit
augenscheinlich ersichtlich):

gewachsener, normal tragfähiger Baugrund; des Weiteren erscheint eine Gefahr von über die Kellersohle ansteigendem Grundwasser für den Bereich des Bewertungsobjekts nicht gegeben; aktuellen Messwerte liegen gemäß aktueller Angaben des Landesamts für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW örtlich nicht vor.

Den höchsten Grundwasserstand (seit 1952) am Grundstück schätzt das Landesamt auf ca. 30,5 m +/- 0,5 m über N.N.

Die "unterste" Kellersohle des in Split-level-Bauweise errichteten Bewertungsobjekts liegt auf einer Höhe von ca. 30,0 m über N.N (Unterkante Bodenplatte).

Das Bewertungsgrundstück ist auf Basis dieser Recherchen unter Berücksichtigung der Objektkonstruktion grundsätzlich als gefährdet einzustufen.

Jedoch wird aus dem Blickwinkel der hiesigen Wertermittlung auf der Basis der Objekteigenschaften (insbesondere wirtschaftliche Restnutzungsdauer) i. V. m. regional geplanten Rekultivierungsmaßnahmen nach Ende des Tagebaus nicht von einem verkehrswertbeeinflussenden Faktor ausgegangen.

Altlasten:

Gemäß schriftlicher Auskunft vom 23.07.2024 ist das Bewertungsobjekt im Altlastenkataster nicht als Verdachtsfläche aufgeführt.

Anmerkung:

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

3.4 Privatrechtliche Situation

Grundbuchlich gesicherte
Belastungen:

Dem Sachverständigen liegt ein
Grundbuchauszug vom 12.07.2024 vor.

Hiernach bestehen in Abteilung II des
Grundbuchs von Büderich, Blatt 3867 folgende
Eintragungen:

- lfd. Nr. 1 (zu lfd. Nr. 16; Flurstück 416),
beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Recht
zur Erstellung, Unterhaltung und Betreibung
einer Gebäude-Transformatorstation,
verbunden mit einem Betretungsrecht) für die
RWE Deutschland AG, Essen; Eingetragen
unter Bezug auf die Bewilligung vom
22.12.1977 am 10.01.1978 mit Rang vor III/1 in
Blatt 1539 und mit dem belasteten Grundstück
übertragen am 24.01.1978.
- lfd. Nr. 4, Zwangsversteigerungsvermerk,
eingetragen am 19.03.2024

Anmerkung:

Der Umstand der Zwangsversteigerung bleibt in
diesem Gutachten außer Acht.

Etwaige sonstige Eintragungen sind für die im
Rahmen der Zwangsversteigerung erfolgende
Verkehrswertermittlung zunächst nicht zu
berücksichtigen, da die Verkehrswertermittlung
im Hinblick auf den unbelasteten Verkehrswert
erfolgt.

Für das Recht lfd. Nr. 1 wird der Ersatzwert des
Rechts bestimmt und dem Versteigerungsgericht
gesondert mitgeteilt, da dieses ggf.
bestehenbleibende Recht über seinen
Ersatzwert bzw. Zuzahlungsbetrag (i. S. d. §§ 50
und 51 ZVG) berücksichtigt wird.

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.

Herschvermerke:

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

Nicht eingetragene Rechte und Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B.

Lasten: begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sind nach Aktenlage und Auskunft der Stadtverwaltung sowie augenscheinlich nach Feststellungen im Ortstermin nicht vorhanden.
Diesbezüglich wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen (Bodenproben, etc.) angestellt.
Diesbezügliche Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

3.5 Öffentlich-rechtliche Situation

3.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis: Der Inhalt des Baulastenverzeichnisses wurde vom Sachverständigen schriftlich erfragt.
Das Baulastenverzeichnis enthält folgende Eintragungen:

- Verpflichtung des jeweiligen Eigentümers der Grundstücke, Gemarkung Büderich, Flur 14, Flurstücke 324 und 335, die vorgenannten Parzellen zum Befahren und Begehen, soweit dieses zum Erreichen und Verlassen der Grundstücke, Niederlöricker Straße 41 – 55 erforderlich ist, zur Verfügung zu stellen. Die Begünstigten sind berechtigt, diese Wegefläche jederzeit zu benutzen.
- Verpflichtung des jeweiligen Eigentümers des Grundstückes, Gemarkung Büderich, Flur 14, Flurst. 355, auf dem vorgenannten Grundstück keine bauliche Erweiterung bzw. keine Erhöhung der GRZ und GFZ vorzunehmen.
- Verpflichtung der jeweiligen Eigentümer der Grundstücke, Gemarkung Büderich, Flur 14, Parzellen 331, 332, 333, 334, 336, 337, 345, 346, 347, auf den vorgenannten Grundstücken eine Fläche für die Untergrundverrieselung der geklärten Abwässer zugunsten der jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Niederlöricker Straße 41-55 zur Verfügung zu stellen, die Reinigung, Unterhaltung und Instandsetzung der Untergrundverrieselungsanlage zu dulden.
- Verpflichtung des jeweiligen Eigentümers der Grundstücke in Meerbusch-Büderich, Niederlöricker Straße 41-45, die Verlegung,

Reinigung, Unterhaltung und Instandsetzung der Entwässerungsleitungen zugehörig zur Untergrundverrieselungsanlage zu dulden. Die Baulasten dienen zur Legitimierung öffentlich-rechtlicher Belange. Sonstige Verkehrswerteinflüsse sind nicht erkennbar.

Denkmalschutz:

Denkmalschutz besteht gem. Einsicht in die Denkmalliste nicht.

3.6 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

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

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung (Recherche beim örtlichen Bauplanungsamt) **kein** rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist demzufolge nach § 35 BauGB zu beurteilen (*Einfügbareit der Bauvorhaben nach Art und Maß, Bauweise und zu überbauende Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebung*).

Bodenordnungsverfahren:

Da in Abteilung II des Grundbuchs kein entsprechender Vermerk eingetragen ist, wird ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist.

3.6.1 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens (unter Berücksichtigung vorliegender Bauakten-/Objektunterlagen) durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens (soweit augenscheinlich erkennbar) 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 die seinerzeit gültigen Vorschriften bei der Errichtung, bei Nutzungsänderungen bzw. baulichen Änderungen der baulichen Anlagen eingehalten wurden.

Offensichtlich erkennbare Widersprüche wurden nicht festgestellt. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

3.7 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand
(Grundstücksqualität):

- Flurstück 355: baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21)
- Flurstücke 335, 341, 324, 366, 367, 368, 369, 372, 371, 416: Arrondierungsflächen (Arrondierungsflächen sind nicht selbständig bebaubare Teilflächen, die zur Abrundung eines Grundstückszuschnitts hinzuerworben werden. Diese Flächen können zusammen mit einem angrenzenden Grundstück dessen bauliche Ausnutzbarkeit erhöhen oder einen ungünstigen Grenzverlauf verbessern. Der Markt für derartige Grundstücke beschränkt sich in der Regel auf einen bestimmten Käuferkreis (Nachbarn).)

abgabenrechtlicher Zustand:

Das Grundstück Niederlöricker Straße 49 (Flurstück 355) ist gemäß Auskunft der Stadt Meerbusch beitragsfrei.

Das Gartengrundstück (Flurstück 372) ist gemäß Auskunft der Stadt Meerbusch, Straßen und Kanäle, grundsätzlich noch beitragspflichtig.

Gemäß weitergehender Recherchen mit dem Amt für Straßen und Kanäle ist jedoch davon auszugehen, dass unter Berücksichtigung der Entwässerungssatzung der Stadt Meerbusch und örtlicher Begebenheiten (soweit erkennbar besteht für dieses unbebaute / unbebaubare Gartengrundstück keine Notwendigkeit einer Entwässerung, da es sich nicht um eine bebaubare Fläche i. S. d. § 34 BauGB handelt).

Verkehrswerteinflüsse sind dementsprechend nicht zu berücksichtigen.

Anmerkung:

Diese Informationen zum abgabenrechtlichen Zustand wurden schriftlich erkundet.

3.8 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, tlw. schriftlich und ggf. tlw. telefonisch eingeholt. Die Aussagen beziehen sich lediglich auf den Zeitpunkt der Recherchen; es wird keinerlei Haftung für chronologische Abweichungen übernommen. Die privatrechtliche und öffentlich-rechtliche Situation kann zukünftigen Veränderungen unterworfen sein.

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

3.9 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Die hier in Rede stehende wirtschaftliche Einheit aus elf Grundstücken ist mit einem Einfamilienhaus nebst integrierter Garage bebaut.

Auf dem Einfamilienhausgrundstück befinden sich ein Garageneinstellplatz sowie ein PKW-Außenstellplatz.

Das Bewertungsobjekt ist zum Stichtag durch die Eigentümerin eigengenutzt.

4 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

4.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

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

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

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

Aufgrund der nicht ermöglichten Innenbesichtigung konnte nicht abschließend geprüft werden, 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.

Die Eigentümerin ermöglichte den Zutritt zu den eingefriedeten Grundstücksbereichen sowie eine Innenbesichtigung der baulichen Anlagen **nicht**.

Dementsprechend konnten diese Bereiche beim Ortstermin lediglich straßenseitig bzw. von außen besichtigt werden.

Eine Innenbeschreibung der baulichen Anlagen entfällt aus diesem Grunde ebenfalls.

Sämtliche nachfolgenden beschreibenden Aussagen bezüglich baulicher Anlagen oder sonstiger Grundstücksmerkmale gründen auf augenscheinlichen Feststellungen während des Ortstermins, soweit sie aus den einsehbaren Bereichen abgeleitet werden konnten.

4.2 Einfamilienhaus (aufstehend auf Flurstück 355)

4.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart: Einfamilienhaus, ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt; zweigeschossig; unterkellert; flach geneigtes Dach; einseitig angebaut (Reihenendhaus), integrierte Garage im Untergeschoss.

Baujahr: ca. 1979 (gem. Folgerungen aus der Bauakte der Stadt Meerbusch).

Modernisierung: Für die Wertermittlung signifikante Modernisierungen (insbesondere in den letzten 20 Jahren) wurden nur in geringem Maße festgestellt. Augenscheinlich zu erkennen erscheint die Erneuerung der Dacheindeckung- und Entwässerung.

Die Ausstattung des Gebäudes erscheint tlw. bis

Überwiegend wirtschaftlich etwas überaltert.
Die Wertermittlung wird mit dem Ziel einer möglichst hohen Ergebnisgenauigkeit dennoch zustandsnah durchgeführt, um das Risiko der Fehlerfortpflanzung sowie des Residuums im Falle des residualen Verfahrens zu vermeiden.
Konform des angewandten Bewertungssystems werden ausschließlich unumgängliche Modernisierungs- und Renovierungsmaßnahmen und Schadenssanierungsmaßnahmen als unmittelbar notwendig unterstellt.
In diesem Zusammenhang erscheint eine Erneuerung der Fensterelemente unumgänglich. 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 sowie bei den Ansätzen der Gebäudestandards gleichfalls berücksichtigt.

Energieeffizienz:

Ein Energieausweis liegt dem Unterzeichner zum Stichtag nicht vor (im Zwangsversteigerungsfalle nicht relevant).
Hinweis: Im Falle einer Objektneuvermietung / Veräußerung ist die Erstellung eines Ausweises zwingend gesetzlich vorgeschrieben.

Erweiterungsmöglichkeiten:

Das Grundstück ist unter Berücksichtigung des örtlichen Bau(planungs)rechts 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:

überwiegend Naturschiefer-Verkleidung (Erd- und Obergeschoss), tlw. verputzt und gestrichen (Untergeschoss).

4.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Untergeschoss:

2 Kellerräume, Flur, Garage, Eingangsbereich / Garderobe, WC.

Erdgeschoss:

Wohnen, Essen, Küche, HWR, Terrasse.

Obergeschoss:

3 Schlafzimmer, Wannenduschbad, Flur.

Anmerkung:

Die hier dargestellte Aufteilung wurde aus den in der Bauakte enthaltenen Grundrissen abgeleitet. Es kann keine Gewähr übernommen werden, da das Objekt nicht von innen besichtigt werden konnte.

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

Konstruktionsart:	konventionelle Massivbauweise
Fundamente:	Streifenfundamente aus Stampfbeton sowie konstruktive Bodenplatte (gemäß Baubeschreibung)
Keller:	Kalksandsteinmauerwerk
Umfassungswände:	einschaliges Mauerwerk ohne zusätzliche Wärmedämmung, Leichtbetonhohlblocksteine, verputzt bzw. verschiefert
Geschossdecken:	Stahlbetonkonstruktion
Treppen:	Aussagen können nicht getroffen werden, das Bauteil konnte nicht besichtigt werden, es wird von einer objektüblichen Ausstattung ausgegangen.
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Holz, Hauseingang vernachlässigt und deutlich überaltert
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach ohne Aufbauten, Pfetten aus Holz, Sparren aus Holz <u>Dachform:</u> Pulldach (versetzt) <u>Dacheindeckung:</u> Dachziegel (Ton), augenscheinlich / offensichtlich modernisiert/erneuert; Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech; Dachraum (Obergeschoss) vollständig ausgebaut; Dachflächen werden als gedämmt unterstellt.

4.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	abschließende Aussagen können nicht getroffen werden, das Bauteil konnte nicht besichtigt werden. Es wird von zentraler Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz ausgegangen
-----------------------	--

Abwasserinstallationen:	abschließende Aussagen können nicht getroffen werden, das Bauteil konnte nicht besichtigt werden. Es wird von Ableitung in kommunales Abwassernetz ausgegangen
Elektroinstallation:	abschließende Aussagen können nicht getroffen werden, das Bauteil konnte nicht besichtigt werden, es wird eine objekt- und bauartdurchschnittliche Ausstattung unterstellt. Es sei an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass gemäß Auswertung verschiedener Luftbildaufnahmen ggf. auf der rückseitigen Dachfläche eine Photovoltaikanlage vorhanden sein könnte. Die Informationen konnten im Ortstermin nicht bestätigt werden, da der Bereich nicht eingesehen werden konnte.
Heizung:	abschließende Aussagen können nicht getroffen werden, das Bauteil konnte nicht besichtigt werden; nach den vorliegenden (Bauakten-)Unterlagen wird eine Wärmeversorgung des Gebäudes mittels einer mit Gasbrennstoff betriebenen Zentralheizung unterstellt.
Lüftung:	soweit erkennbar keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	Aussagen können nicht getroffen werden, das Bauteil konnte nicht besichtigt werden, es wird eine objekt- und bauartdurchschnittliche Ausstattung unterstellt.

4.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

4.2.5.1 Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung

Die Eigentümerin ermöglichte den Zugang zu den baulichen Anlagen nicht. Dementsprechend entfällt eine differenzierte Innenbeschreibung der baulichen Anlagen. Die Wertermittlung erfolgt insofern nach äußerem Anschein des Objekts.

Es wird gemäß augenscheinlichen Feststellungen davon ausgegangen, dass die Ausstattung des Gebäudes, die technischen Einrichtungen sowie der Ausbauzustand des Objekts im Wesentlichen dem fiktiven Baujahr der baulichen Anlagen unter ausdrücklichem Hinweis auf eine modellgetreue Wertermittlung unter Vermeidung residualer Ansätze entsprechen.

Gemäß augenscheinlichen Feststellungen wird jedoch davon ausgegangen, dass Dacheindeckung und Kaminverkleidung modernisiert / erneuert wurden.

Des Weiteren geben Luftbildaufnahmen Hinweise auf eine ggf. vorhandene

Photovoltaikanlage auf der rückseitigen Dachfläche.

Unter Berücksichtigung des augenscheinlich festgestellten Zustands der Fensterelemente wird deren Erneuerung unterstellt.

Da für die Wertermittlung nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden kann, dass Mängel, Schäden, überhöhter Instandhaltungstau und Modernisierungsbedarf am Objekt bestehen, wird auf das vorläufige Wertermittlungsergebnis ein Risikoabschlag in Ansatz gebracht.

Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen:

exakte (qualitative) Ausführung unbekannt, die Ausstattung konnte nicht besichtigt werden, es wird eine objekt-/baualtersartentsprechende durchschnittliche Ausstattung unterstellt.

Fenster:

Einfachfenster aus Holz mit einfacher Doppelverglasung, augenscheinlich überwiegend / vollumfänglich überaltert.

Türen:

Eingangstür:
einfache überalterte Holztür

sanitäre Installation:

qualitative Ausführung unbekannt, die Ausstattung konnte nicht besichtigt werden, gemäß Planunterlagen ist das Gebäude mit einem Bad im Obergeschoss und einem WC im Untergeschoss ausgestattet, dies entspricht einer grundsätzlich quantitativ einfachen bis durchschnittlichen Ausstattung. Weitere beschreibende Aussagen können nicht getroffen werden, das Bauteil / Ausstattungsmerkmal konnte nicht besichtigt werden.

Besondere Einrichtungen:

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

Küchenausstattung:

Es liegen keine Informationen über das Vorhandensein von Einbauküchen vor; sollten Einbauküchen vorhanden sein, sind diese 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: Zu möglichen Bauschäden- bzw. mängeln, insbesondere im Gebäudeinnern, können keine differenzierten Angaben gemacht werden, da das Gebäude nicht von innen besichtigt werden konnte.

Im einsehbaren Bereich waren erneuerungsbedürftige Fensterelemente sowie Feuchteschäden im Bereich des Fassadenputze (insbesondere im Eingangsbereich) sowie etwas vernachlässigte Außenanlagen erkennbar; die Umstände werden im Rahmen eines verfahrensspezifischen Risikowertabschlags auf den ermittelten Verkehrswert berücksichtigt. Da Grundstück und bauliche Anlagen nur bedingt in Augenschein genommen werden konnten, wird auf den ermittelten Verkehrswert zusätzlich ein Risikoabschlag in Ansatz gebracht.

Grundrissgestaltung: gemäß vorliegenden Grundrissunterlagen zweckmäßig

wirtschaftliche Wertminderungen: In diesem Zusammenhang notwendige Ansätze waren nicht erkennbar.

4.2.6 Besondere Bauteile/Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile / besondere Einrichtungen: Eingangsüberdachung; ggf. Terrasse und Kelleraußentreppe vorhanden (Bereich konnte nicht in Augenschein genommen werden).

Besonnung und Belichtung: noch ausreichend, soweit auf der Basis der Grundrissunterlagen erkennbar

Allgemeinbeurteilung: Der bauliche Zustand erscheint gemäß augenscheinlichen Feststellungen substantiell überwiegend noch ausreichend. Im Zusammenhang mit der nicht ermöglichten Innenbesichtigung wird davon ausgegangen, dass das Objekt lediglich im Rahmen üblicher Instandhaltung übliche Modernisierungs- und Renovierungsmaßnahmen erfahren hat. Für von außen erkennbare Schäden und Mängel sowie überalterte Bauteile wird ggf.

deren unmittelbare Beseitigung bzw.
Modernisierung unterstellt.

Auf der Basis dieser Annahmen wird sodann die
Restnutzungsdauer des Objekts modellkonform
ermittelt.

4.3 Garage

integrierte Garage im Untergeschoss

Baujahr: 1979

Tor: Stahlschwingtor

Ausstattungsmerkmale: nicht bekannt

Besonderheiten:

Die Garage konnte nicht besichtigt werden, die Wertschätzung erfolgt gemäß
pauschalem Ansatz unter Berücksichtigung modellkonformer Gesamt- und
rechnerischer Restnutzungsdauer.

Aufgrund integrierter Bauart erfolgt ein Restnutzungsdaueransatz der dem des
Wohnhauses entspricht.

4.4 Nebengebäude

Soweit erkennbar sind keine weiteren Nebengebäude mit Werteeinfluss
vorhanden.

4.5 Außenanlagen

Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das
öffentliche Netz, Gasanschluss (soweit bekannt/erkennbar) Wegebefestigung,
befestigte Stellplatzfläche, Terrasse, Gartenanlagen und Pflanzungen, Einfriedung
(Mauer, Zaun).

Hinweis:

Die hier genannten Außenanlagen wurden auf der Basis von Angaben aus der
Bauakte sowie augenscheinlichen Feststellungen im Rahmen der
Objektaußenbesichtigung ggf. tlw. plausibel erschlossen, für nicht einsehbare
Bereiche kann keine abschließende Aussage getroffen werden.

5 Ermittlung des Verkehrswerts

5.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der **Verkehrswert** für eine **wirtschaftliche Einheit bestehend aus elf Grundstücken/Grundstücksanteilen**, eines bebaut mit einem **Einfamilienwohnhaus mit integrierter Garage**, ein rückwärtig gelegenes **Freizeit-/Gartengrundstück** sowie **Anteile an neun Grundstücken** (Verkehrsflächen), belegen in **40667 Meerbusch-Büderich, Niederlöricker Straße 49** zum Wertermittlungstichtag 23.08.2024 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt
Büderich	3867

lfd. Nr. 3 / zu 8

Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
1/8 Anteil an Büderich	14	335	184 m ²

lfd. Nr. 4 / zu 8

Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
1/8 Anteil an Büderich	14	341	26 m ²

lfd. Nr. 5 / zu 8

Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
1/8 Anteil an Büderich	14	324	145 m ²

lfd. Nr. 8

Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Büderich	14	355	250 m ²

lfd. Nr. 9 / zu 8

Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
1/8 Anteil an Büderich	14	366	10 m ²

lfd. Nr. 10 / zu 8

Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
1/8 Anteil an Büderich	14	367	14 m ²

lfd. Nr. 11 / zu 8

Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
1/8 Anteil an Büderich	14	368	4 m ²

lfd. Nr. 12 / zu 8

Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
1/8 Anteil an Büderich	14	369	2 m ²

lfd. Nr. 13

Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Büderich	14	372	161 m²

lfd. Nr. 14 / zu 13

Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
1/4 Anteil an Büderich	14	371	54 m²

lfd. Nr. 16 / zu 8

Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
1/8 Anteil an Büderich	14	416	25 m²

Die hier in Rede stehende wirtschaftliche Einheit der v. g. Grundstücken / Grundstücksanteilen wird ausschließlich aus bewertungstechnischen Gründen in Bewertungsteilbereiche aufgeteilt.

Im hiesigen Bewertungsfall handelt es sich form- und inhaltsgleich um die betreffenden Grundstücke / Grundstücksanteile.

Bei dem Bewertungsteilbereich (Flurstück 372) handelt es sich um einen Objektteil, der nicht vom Gesamtobjekt abgetrennt und unabhängig von diesem selbstständig verwertet (z. B. veräußert) werden sollte, da er im hiesigen Falle nicht sinnvoll einzeln marktgängig bzw. zu veräußern wäre, vgl. Ausführungen unter 1.3.

Grundstücksbezeichnung	Nutzung / Bebauung	Jeweilige Grundstücks- gesamtfläche (m²)
• lfd. Nr. 3/zu 8, 1/8 an Fst. 335	unbebaut (Verkehrsfläche, Zufahrt / Zuweg)	1/8 Anteil an 184 m²
• lfd. Nr. 4/zu 8, 1/8 an Fst. 341	unbebaut (Verkehrsfläche, Weg)	1/8 Anteil an 26 m²
• lfd. Nr. 5/zu 8, 1/8 an Fst. 324	unbebaut (Verkehrsfläche, Weg)	1/8 Anteil an 145 m²
• lfd. Nr. 8, Fst. 355	bebaut mit Einfamilienhaus	250 m²
• lfd. Nr. 9/zu 8, 1/8 an Fst. 366	unbebaut (Verkehrsfläche, Weg)	1/8 Anteil an 10 m²
• lfd. Nr. 10/zu 8, 1/8 an Fst. 367	unbebaut (Verkehrsfläche, Weg)	1/8 Anteil an 14 m²
• lfd. Nr. 11/zu 8, 1/8 an Fst. 368	unbebaut (Verkehrsfläche, Weg)	1/8 Anteil an 4 m²
• lfd. Nr. 12/zu 8, 1/8 an Fst. 369	unbebaut (Verkehrsfläche, Weg)	1/8 Anteil an 2 m²
• lfd. Nr. 13, Fst. 372	unbebaut (Freizeitgarten, hausnahes Gartenland)	161 m²
• lfd. Nr. 14/zu 13, 1/4 an Fst. 371	unbebaut (Verkehrsfläche, Weg)	1/4 Anteil an 54 m²
• lfd. Nr. 16/zu 8, 1/8 an Fst. 416	unbebaut (Verkehrsfläche, Weg)	1/8 Anteil an 25 m²

5.2 Wertermittlung für die Grundstücke

5.2.1 Verfahrenswahl mit Begründung

5.2.2 Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe

>Vorgenanntes aus urheberrechtlichen Gründen nur im Originalgutachten<

6 Verkehrswert

Bewertungsobjekte wie das hier in Rede stehende werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich unter Bezug auf ihre Eigenschaft als wirtschaftliche Einheit an der Summe der Einzelwerte orientieren.

Da keine vollumfänglichen Objektinformationen vorliegen, die Bewertungsobjekte nicht bzw. die baulichen Anlagen nicht von innen besichtigt werden konnten, werden auf die ermittelten Verkehrswerte in Verbindung mit den verfügbaren verfahrensspezifischen Daten und Informationen sowie dem äußeren Anschein jeweils Risikowertabschläge in Höhe von 10 % in Ansatz gebracht (Faktor= 0,90).

Daraus ergeben sich Werte wie in der folgenden Tabelle aufgeführt.

Die **Einzelwerte** der in diesem Gutachten bewerteten Grundstücke und deren Summe (entspricht dem risikoabschlaggeminderten Verkehrswert) betragen zum **Wertermittlungssichtag 23.08.2024**:

Grundbuch	Büderich	
Blatt	3867	
Gemarkung	Büderich	
Flur	14	
lfd. Nr. des Bestandsverzeichnis	Fläche	(Verkehrs-)Wert der Grundstücke
Wirtschaftliche Einheit der Grundstücke:		
• 3/zu 8, 1/8 Anteil an Flurstück 335	1/8 an 184 m²	rd. 828,- €
• 4/zu 8, 1/8 Anteil an Flurstück 341	1/8 an 26 m²	rd. 117,- €
• 5/zu 8, 1/8 Anteil an Flurstück 324	1/8 an 145 m²	rd. 653,- €
• 8, Flurstück 355	250 m²	rd. 442.800,- €
• 9/zu 8, 1/8 Anteil an Flurstück 366	1/8 an 10 m²	rd. 45,- €
• 10/zu 8, 1/8 Anteil an Flurstück 367	1/8 an 14 m²	rd. 63,- €
• 11/zu 8, 1/8 Anteil an Flurstück 368	1/8 an 4 m²	rd. 18,- €
• 12/zu 8, 1/8 Anteil an Flurstück 369	1/8 an 2 m²	rd. 9,- €
• 13, Flurstück 372	161 m²	rd. 17.370,- €
• 14/zu 13, 1/4 Anteil an Flurstück 371	1/4 an 54 m²	rd. 486,- €
• 16/zu 8, 1/8 Anteil an Flurstück 416	1/8 an 25 m²	rd. 113,- €
Summe der Werte, Verkehrswert		= 462.502,- € = rd. 462.500,- €

Anmerkung:

Die Substanzwerte der baulichen Anlagen wurden dem jeweiligen Grundstück zugeordnet, auf dem sie belegen sind.

Der **aufgrund nicht ermöglichter Innenbesichtigung** um einen **Risikoabschlag von 10 %** geminderte **Verkehrswert** für eine **wirtschaftliche Einheit bestehend aus elf Grundstücken/Grundstücksanteilen**, eines bebaut mit einem **Einfamilienwohnhaus mit integrierter Garage**, ein rückwärtig gelegenes **Freizeit-/Gartengrundstück** sowie **Anteile an neun Grundstücken** (Verkehrsflächen), belegen in **40667 Meerbusch-Büderich, Niederlöricker Straße 49**

wird zum Wertermittlungstichtag 23.08.2024 mit

rd. 462.500,- € (in Worten: vierhundertzweiundsechzigtausendfünfhundert 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 06. Januar 2025

.....

Uwe Singelstein

Gemäß ISO/IEC 17024 zertifizierter Sachverständiger

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

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

Hinweise zum 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.

7 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

7.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

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

BauGB:

Baugesetzbuch

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

WEG:

Wohnungseigentumsgesetz – Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

ImmoWertV21:

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

WoFIV:

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

WMR:

Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung

DIN 283:

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

II. BV:

Zweite Berechnungsverordnung – Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen

BetrKV:

Betriebskostenverordnung – Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

GEG:

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

DIN 277, Ausgabe Juni 1987

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

7.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

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

7.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa, 36.24.2.0" (Stand Dezember 2024, Lizenznehmer Singelstein) erstellt.

8 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

Anlage 9: Auszug aus dem Baulastenverzeichnis

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

8.1 Anlage 8: Fotodokumentation zum Ortstermin am 23.08.2024

8.1.1 Außenaufnahmen:



Bild 1: Ansicht des Bewertungsobjekts aus Nord



Bild 2: Seitenansicht des Einfamilienhauses aus West



Bild 3: Detailansicht der Garage

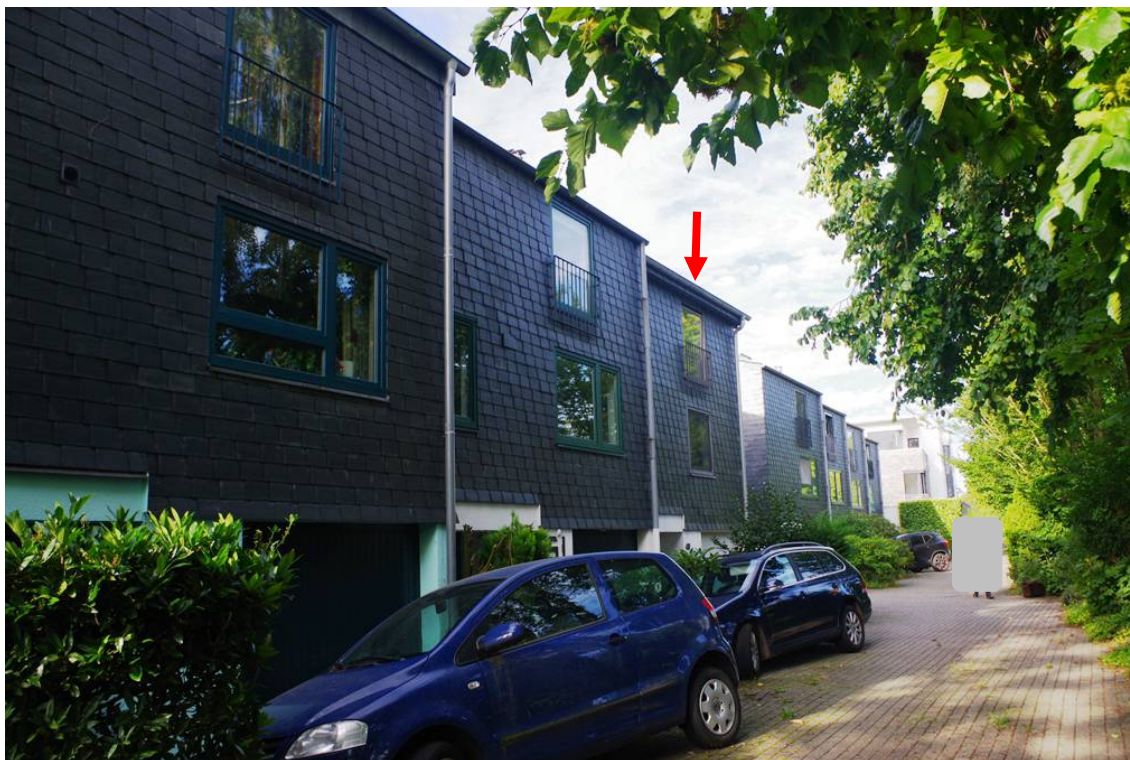


Bild 4: Übersichtsaufnahme der Reihenhäuser mit Lagekennzeichnung des Bewertungsobjekts



Bild 5: Blick in die Anliegerstraße in Richtung Ost

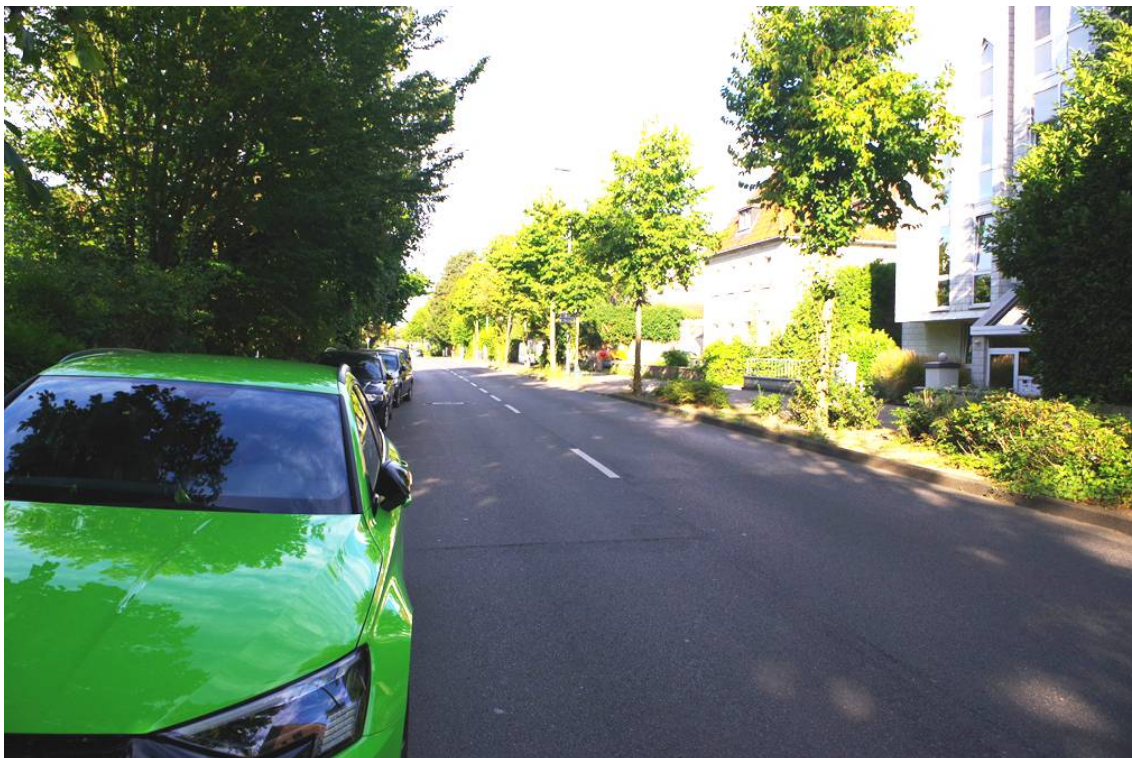


Bild 6: Blick in die Anliegerstraße in Richtung West