

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
DakKS-Reg.-Nr. D-ZP-16061-01-01

Uwe Singelstein, Holtroperstrasse 19, 50181 Bedburg

Holtroper Strasse 19
50181 Bedburg

An das
Amtsgericht Neuss
Abt.: 30 (K)
Breite Straße 48

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

41460 Neuss

Datum: 13.03.2024
Az.: **G-56a-23-30 K 10/22**
Aktenzeichen des Amtsgerichts Neuss:
30 K 10/22

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
des

im Wohnungsgrundbuch von **Büderich, Blatt 7622** eingetragenen **59/1.000 Miteigentumsanteil** an dem mit drei Mehrfamilienhäusern sowie einer Tiefgarage bebauten Grundstück in **40667 Meerbusch-Büderich**, Düsseldorfer Straße 146-150, verbunden mit dem Sondereigentum an der **Wohnung im Haus Düsseldorfer Straße 148, im Erdgeschoss und Untergeschoss rechts, nebst Kellerraum, Nr. 4 (4.1–4.15)** des Aufteilungsplans sowie einem **Sondernutzungsrecht** an einem Gartenanteil.



Der **aufgrund nicht ermöglichter Objektinnenbesichtigung um einen Risikoabschlag von 10 % geminderte Verkehrswert** des Sondereigentums wurde zum Stichtag 18.07.2023 ermittelt mit rd.

337.000 € (in Worten: dreihundertsiebenunddreißigtausend 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

1.1 Kurzbeschreibung des Sondereigentums:

4-Zimmer-Wohnung (Nr. 4 des Aufteilungsplans) im Erdgeschoss und Untergeschoss rechts des Gebäudes Düsseldorfer Straße 148, 40667 Meerbusch-Büberich; Baujahr: ca. 1991.

Das Grundstück ist bebaut mit drei Mehrfamilienhäusern sowie einer Tiefgarage mit insgesamt 18 Wohnungseigentumen und 28 Teileigentumen (gemäß vorliegender Informationen).

Das Sondereigentum an der v. g. Maisonette-Wohnung besteht aus:

Erdgeschoss: 2 Zimmern, Küche, Diele, (Wannen)Bad, WC, Empfang, Balkon gartenseitig, Loggia straßenseitig.

Untergeschoss/Souterrain: 2 Zimmern, Diele, Duschbad, Abstellraum;

Wohnwertabhängige Gesamtwohnfläche: ca. 96,75 m².

Nutzfläche: ca. 5,0 m² (Kellerabstellraum).

1.2 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

- Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft
- Die Eigentümer ermöglichten keine Innenbesichtigung der Wohnung und nahmen gleichfalls nicht am Ortstermin teil (vgl. Angaben zum Ortstermin auf Seite 8).

Dementsprechend konnte die zu bewertende Wohnung nicht von innen besichtigt werden.

Des Weiteren erschienen die Bewohnerin sowie die Wohnungseigentumsverwalterin unkooperativ; es konnten dementsprechend keine weiterführenden Informationen bzgl. anstehenden Investitionen, Instandhaltungsmaßnahmen, Sonderumlagen etc. erlangt werden.

Um diesem Umstand Rechnung zu tragen, wird bei der Ermittlung des Verkehrswerts ein erhöhter Risikowertabschlag in Höhe von 10 % auf den Verkehrswert in Ansatz gebracht.

Sonstige Angaben zur den wichtigsten Wertermittlungsergebnissen:

- **Baulasten:** Es ist eine Baulast eingetragen (Pflichtstellplätze sowie Gewährleistung der Zuwegung).
- **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:** Es sind keine

Grunddienstbarkeiten vorhanden.

- **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:** Für das Bewertungsobjekt ist zum Stichtag soweit bekannt kein Gewerbe angemeldet.
- **Mietsituation:** Das Objekt ist zum Stichtag von der Antragsgegnerin eigengenutzt.

Hausgeld: Die Höhe des monatlichen Hausgelds sowie der Zuweisung bzw. Gesamthöhe der Erhaltungsrücklage konnten bis zum Zeitpunkt der Gutachten-erstellung nicht in Erfahrung gebracht werden, da die WEG-Verwaltung und die Bewohnerin / Antragsgegnerin keine Angaben machten.

Inhaltsverzeichnis	Seite
Deckblätter	1-4
Inhaltsverzeichnis	5-6

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Zusammenfassung.....	2
1.1	Kurzbeschreibung des Sondereigentums:.....	2
1.2	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers.....	2
2	Allgemeine Angaben.....	6
2.1	Angaben zum Bewertungsobjekt.....	6
2.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung.....	6
3	Grund- und Bodenbeschreibung.....	8
3.1	Lage.....	8
3.1.1	Großräumige Lage.....	8
3.1.2	Kleinräumige Lage.....	8
3.1.3	Sonstige Lagedetails.....	9
3.2	Gestalt und Form.....	10
3.3	Erschließung, Baugrund etc.....	10
3.4	Privatrechtliche Situation.....	11
3.5	Öffentlich-rechtliche Situation.....	12
3.5.1	Baulasten und Denkmalschutz.....	12
3.5.2	Bauplanungsrecht.....	13
3.5.3	Bauordnungsrecht.....	13
3.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation.....	13
3.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	14
3.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	14
4	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen.....	15
4.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung.....	15
4.2	Gemeinschaftliches Eigentum Mehrfamilienhaus Düsseldorfer Straße 148	16
4.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht.....	16
4.2.2	Nutzungseinheiten.....	16
4.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach).....	17
4.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung.....	18
4.2.5	Besondere Bauteile/Einrichtungen im gemeinsch. Eigentum, Zustand des Gebäudes.....	19
4.3	Nebengebäude.....	20
4.3.1	Nebengebäude im gemeinschaftlichen Eigentum.....	20
4.4	Außenanlagen.....	20
4.4.1	Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum.....	20
4.4.2	Außenanlagen mit Sondernutzungsrechten dem zu bewertenden Wohnungs- bzw. Teileigentum zugeordnet.....	20
4.5	Sondereigentum an der Wohnung Nr. 4, Erd- und Untergeschoss rechts	21
4.5.1	Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung.....	21
4.6	Raumausstattungen und Ausbauzustand.....	21
4.6.1.1	Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung.....	21

4.6.2	Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums.....	23
4.7	Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen.....	24
4.8	Beurteilung der Gesamtanlage.....	24
5	Ermittlung des Verkehrswerts.....	25
5.1	Grundstücksdaten.....	25
5.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	25
5.3	Anteilige Wertigkeit des Wohnungs-/Teileigentums am Gesamtgrundstück.....	25
5.4	Bodenwertermittlung.....	25
5.5	Vergleichswertermittlung.....	25
5.6	Ertragswertermittlung.....	25
5.7	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen.....	26
5.7.1	Bewertungstheoretische Vorbemerkungen.....	26
5.7.2	Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse.....	26
5.7.3	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse.....	26
5.8	Gewichtung der Verfahrensergebnisse.....	27
5.9	Verkehrswert.....	28
6	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software.....	30
6.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	30
6.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten.....	31
6.3	Verwendete fachspezifische Software.....	31
7	Verzeichnis der Anlagen.....	32
7.1	Anlage 9: Fotodokumentation zum Ortstermin 18.07.2023.....	33
7.1.1	Außenaufnahmen.....	33

2 Allgemeine Angaben

2.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Wohnungseigentum in einem Mehrfamilienhaus
Objektadresse:	Düsseldorfer Straße 148, 40667 Meerbusch-Büberich
Grundbuchangaben:	Wohnungsgrundbuch von Büberich, Blatt 7622, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Büberich, Flur 31, Flurstück 194 (2.234 m ²)

2.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtenauftrag:	Gemäß Auftragschreiben des Amtsgerichts Neuss vom 31.03.2023 soll durch schriftliches Sachverständigengutachten der Verkehrswert gemäß §§ 74 a, 85 a ZVG geschätzt werden.
Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag:	18.07.2023 (Tag der Ortsbesichtigung)
Ortsbesichtigung:	Zum Ortstermin am 18.07.2023 wurden die Beteiligten durch Einschreiben fristgerecht eingeladen. An diesem Ortstermin nahm keiner der Beteiligten teil.
Umfang der Besichtigung etc.	Es wurde lediglich eine Außenbesichtigung des Objekts durchgeführt. Die zu bewertende Wohnung sowie der Kellerraum konnten nicht von innen besichtigt werden, da die Eigentümer den Zugang zur Wohnung nicht ermöglichten. Das Mehrfamilienhaus konnte bzgl. seiner Gemeinschaftsflächen ebenfalls nicht in Augenschein genommen werden. Hinweis: Da für die nachfolgende Wertermittlung nicht ausgeschlossen werden kann, dass an der Bewertungseinheit Mängel, Bauschäden sowie insbesondere ein erhöhter Modernisierungsbedarf 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.

Eigentümer: -----

>nur im Originalgutachten<

herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen: Vom Sachverständigen wurden im Wesentlichen folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- Flurkartenauszug im Maßstab 1:1000 vom 12.04.2023
 - Grundbuchauszug vom 31.03.2023
 - Auskunft über Denkmalschutz vom 26.07.2023
 - Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 13.04.2023
 - Wohnungsbindungsauskunft vom 04.05.2023
 - Auskunft aus dem Altlastenverzeichnis vom 12.04.2023
 - Auskünfte bzgl. Erschließungsbeiträge sowie Kanalkataster vom 11.04.2023
 - Bodenrichtwertauskunft des Gutachterausschusses im Rhein-Kreis-Neuss vom 11.04.2023
 - Geoport-Datenauskunft vom 26.07.2023
 - Stichtagsaktueller Grundstücksmarktbericht des Rhein-Kreis-Neuss ohne die Stadt Neuss
 - Stichtagsaktueller Grundstücksmarktbericht NRW
 - Planunterlagen aus der Bauakte der Stadtverwaltung Meerbusch, eingesehen am 04.05.2023
 - schriftliche Anfrage(n) beim WEG-Verwalter und der Antragsgegnerin bzgl. Objektinformationen der Eigentümergemeinschaft
- Hinweis: Es wurden keine Informationen zur Verfügung gestellt.

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 Büberich (ca. 23.000 Einwohner).
Überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Neuss, Krefeld (ca. 5, 20 km entfernt) <u>Landeshauptstadt:</u> Düsseldorf (ca. 10 km entfernt) <u>Autobahnzufahrt:</u> A 52 AS Büberich (ca. 1 km entfernt) A 57 Kreuz Kaarst (ca. 5 km entfernt) <u>Bahnhof:</u> Büberich, Landsknecht, (ca. 1,5 km entfernt) <u>Flughafen:</u> Düsseldorf (ca. 10 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

3.1.2 Kleinräumige Lage

Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	überwiegend wohnbauliche Nutzungen; überwiegend aufgelockerte, offene, I-II- geschossige Bauweise
Beeinträchtigungen:	keine örtlich außergewöhnlichen Immissionen erkennbar (es sei in diesem Zusammenhang auf die ortsüblichen regelmäßigen Immissionen von Flugverkehr durch den Flughafen Düsseldorf hingewiesen);
Topografie:	eben, auf zwei Niveaus; straßenseitige Loggia mit Südwestausrichtung sowie Garten und Balkon mit Nordostausrichtung.
innerörtliche Lage:	Das Bewertungsobjekt ist im Süden des Stadtteils

(vgl. Anlage 6)

Meerbusch-Büberich gelegen. Die Entfernung zum Kern des Stadtteils Büberich / 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. Eine Bushaltestelle befindet sich unmittelbar vor dem Bewertungsobjekt.

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 Büberich 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 Büberich 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 Büberich, Osterath, Lank-Latum, Ossum-Bösinghoven, 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 Büberich, eine Förderschule in Strümp.

Der Stadtteil **Büberich** 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-Büberich-Landsknecht, Forsthaus und Haus Meer an Krefeld und Düsseldorf angebunden.

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

3.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:

Grundstücksgröße:

¹ entnommen und adaptiert aus den Internetseiten der Stadtverwaltung bzw. Wikipedia

(vgl. Anlage 1)

2.234 m²

Bemerkungen:

unregelmäßige Grundstücksform.

3.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart: überörtliche Verbindungsstraße; klassifizierte Straße (Landesstraße L 392); Straße mit mäßigem Durchgangsverkehr;

Straßenausbau: voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumenasphalt; Gehwege beiderseitig vorhanden; Parkmöglichkeiten auf der Fahrbahn ausreichend vorhanden;

Bewertungsrelevante Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung: elektrischer Strom, Wasser, Situation bzgl. öffentlicher oder privater Gas- bzw. Wärmeenergieversorgung nicht abschließend bekannt; gemäß Bauakteninhalt wurde die Anlage mit einer Gaszentralheizungsanlage ausgestattet; Kanalanschluss.

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten: Das Gebäude Düsseldorfer Straße 148 ist ein Reihenmittelhaus, beidseitig angebaut an die Mehrfamilienhäuser Düsseldorfer Straße 146 und 150. Die Gesamtwohnanlage ist (teilweise) eingefriedet durch Zaun und Hecken.

Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich): soweit erkennbar gewachsener, normal tragfähiger Baugrund; des Weiteren erscheint eine Gefahr von über die Kellersohle / Tiefgaragensohle ansteigendem Grundwasser für den Bereich des Bewertungsobjekts nicht gegeben; der höchste jemals gemessene Grundwasserstand am Grundstück betrug (seit 1972) ca. 30,7 m über N.N.

Die Kellersohle des Bewertungsobjekts liegt auf einer Höhe von ca. 33,5 m über N.N (Unterkante Bodenplatte), die der Tiefgarage auf einer Höhe von ca. 32 m über N.N; das Bewertungsgrundstück ist auf Basis dieser Recherchen unter Berücksichtigung der Objektkonstruktion grundsätzlich als nicht gefährdet einzustufen.

Eine endgültige Aussage kann aber nicht Gegenstand dieser Wertermittlung sein. Mögliche Abweichungen zur vorliegenden Wertermittlung sind somit gegebenenfalls zusätzlich zu berücksichtigen.

Altlasten:

Gemäß schriftlicher Auskunft vom 12.04.2023

liegen aktuell keine Eintragungen im Altlastenkataster vor. Auf dem Grundstück befindet sich jedoch der archivierte Altstandort Me-0427,00, welcher ursprünglich aufgrund der Nutzung als ehemalige Tankstelle in das Kataster aufgenommen wurde. Die Altlast wurde nach einer Begehung im Jahre 2005 aus dem Kataster entlassen.

3.4 Privatrechtliche Situation

Grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Dem Sachverständigen liegt ein Grundbuchauszug vom 31.03.2023 vor. Hiernach bestehen in Abteilung II des Wohnungsgrundbuchs von Büberich, Blatt 7622 keine wertbeeinflussenden Eintragungen. Es besteht lediglich folgende Eintragung:

- lfd. Nr. 3, Zwangsversteigerungsvermerk, eingetragen am 25.05.2022

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 augenscheinlich 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:

Dem Sachverständigen liegt ein Auszug aus dem Baulastenverzeichnis vom 13.04.2023 vor.

Das Baulastenverzeichnis enthält folgende Eintragung zu Lasten des Bewertungsgrundstücks:

- Verpflichtung der jeweiligen Eigentümer des Grundstücks (Gemarkung Büberich, Flur 31, Flurst. 194) auf vorgenanntem Grundstück die im beigefügten Lageplan mit den Ziffern 1-3 und 6 rot gekennzeichneten Pflichtstellplätze im Sinne von § 51 BauO NRW sowie zum Begehen und Befahren die zum Erreichen und Verlassen dieser Pflichtstellplätze notwendige Zuwegung zugunsten der jeweiligen Eigentümer des Grundstückes in Meerbusch, Grünstraße 143 (Gemarkung Büberich, Flur 31, Flurstück 100) jederzeit zur Verfügung zu stellen.

Die Eintragungen gewährleisten in bauordnungs- und bauplanungsrechtlicher Hinsicht die Grundstücksbebauung in der vorherrschenden Form. Sie haben keine weiteren Auswirkungen auf den Verkehrswert des Grundstücks, da diesbezügliche Dienstbarkeiten / Nutzungsregelungen nicht eingetragen wurden.

Denkmalschutz:

Denkmalschutz besteht gemäß Onlinerecherche nicht.

3.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im
Flächennutzungsplan:

Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als Mischgebiet (MI) dargestellt.

Festsetzungen im
Bebauungsplan:

Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist gemäß Online-Recherche **kein** rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden.

Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist demzufolge nach § 34 BauGB zu beurteilen (*Einfügbareit der Bauvorhaben nach Art und Maß, Bauweise und zu überbauende Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebung*).

3.5.3 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.

3.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand
(Grundstücksqualität):

baureifes Land (vgl. § 5 Abs. 4 ImmoWertV)

Abgabenrechtlicher Zustand:

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

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

Anmerkung:

Diese Informationen zum abgabenrechtlichen Zustand wurden schriftlich erkundet.

3.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, tlw. schriftlich und tlw. telefonisch eingeholt.

Die Aussagen beziehen sich lediglich auf den Zeitpunkt der Recherchen; es wird keinerlei Haftung für chronologische Abweichungen übernommen. Die privatrechtliche und öffentlich-rechtliche Situation kann zukünftigen Veränderungen unterworfen sein.

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

3.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit drei Mehrfamilienhäusern mit insgesamt 18 Wohneinheiten sowie einer Tiefgarage bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

Auf dem Grundstück befinden sich 28 Tiefgaragenstellplätze sowie 8 Kfz-Außenstellplätze.

Die zu bewertende Wohnung Nr. 4 des Aufteilungsplans ist zum Stichtag durch die Antragsgegnerin eigengenutzt.

4 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

4.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

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

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht 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.

Ob die Anforderungen des GEG eingehalten wurden, konnte im Ortstermin nicht abschließend geklärt werden, da die diesbezüglich signifikanten Gebäudeteile nicht vollumfänglich besichtigt werden konnten.

Es wird für die nachfolgende Wertermittlung davon ausgegangen, dass die Anforderungen erfüllt wurden; sollten diesbezüglich zukünftig Abweichungen festgestellt werden, müssen diese ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung berücksichtigt werden.

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

Dementsprechend konnten die baulichen Anlagen beim Ortstermin lediglich straßenseitig von außen besichtigt werden.

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.

Da keine Innenbesichtigung der baulichen Anlagen stattfinden konnte, entfällt eine abschließende Innenbeschreibung der baulichen Anlagen.

Die Eigentümer nahmen nicht am Ortstermin teil.

Die zu bewertende Wohnung Nr. 4 konnte dementsprechend nicht von innen besichtigt werden.

Sie ist zum Stichtag durch die Antragsgegnerin eigengenutzt.

4.2 Gemeinschaftliches Eigentum Mehrfamilienhaus Düsseldorfer Straße 148

4.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Mehrfamilienhaus (Teil eines Gebäudeensembles aus drei Mehrfamilienhäusern und einer Tiefgarage), ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt; zweigeschossig; voll unterkellert (teilweise zu Wohnzwecken ausgebaut); Satteldach, voll ausgebaut; beidseitig angebaut (Reihenmittelhaus).
Baujahr:	1991 (gemäß Folgerungen aus der Bauakte)
Modernisierung:	Für die Wertermittlung signifikante Modernisierungen (insbesondere in den letzten 20 Jahren) wurden soweit erkennbar seit Errichtung nicht / nur in geringem Umfang im Rahmen üblicher Instandhaltung durchgeführt.
Energieeffizienz:	Ein Energieausweis liegt zum Stichtag nicht vor (im Zwangsversteigerungsverfahren nicht relevant). Hinweis: Im Falle einer Objektveräußerung ist die Erstellung eines Ausweises zwingend gesetzlich vorgeschrieben.
Außenansicht:	Insgesamt Klinkerverblendung, bestehend aus rotbraunen Vormauersteinen.
Erweiterungsmöglichkeiten:	Das Grundstück ist unter Berücksichtigung des örtlichen Baurechts soweit erkennbar erschöpfend bebaut. Grundsätzlich kann eine nachhaltige Beantwortung dieser Fragestellung ausschließlich mittels einer Bauvoranfrage beantwortet werden; dies ist nicht Gegenstand der vorliegenden Wertermittlung.
Außenansicht:	insgesamt Verblendung, mit Betonfertigteilelementen (Balkonbrüstungen);

4.2.2 Nutzungseinheiten

Kellergeschoss:

Wohnräume, Kellerräume, Waschen/Trocknen, Tiefgaragenstellplätze.

Normalgeschosse (Erdgeschoss, Obergeschoss, Dachgeschoss):

Je zwei Wohneinheiten.

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

Konstruktionsart:	konventionelle Massivbauweise (soweit erkennbar)
Fundamente:	Streifenfundamente / Betonbodenplatte (gemäß Bauunterlagen)
Umfassungswände:	zweischaliges Mauerwerk mit Kerndämmung (es wird eine für den Zeitpunkt der Errichtung übliche / zeitgemäße Dämmung der Gebäudehülle unterstellt)
Geschossdecken:	Stahlbeton (gemäß Bauunterlagen)
Treppen:	Aussagen können nicht getroffen werden, das Bauteil konnte nicht besichtigt werden, es wird von einer objektüblichen Ausstattung ausgegangen.
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür und Hauseingangserker aus Aluminium mit Lichtausschnitt, Hauseingang ansprechend und gepflegt
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach mit Aufbauten, Pfetten aus Holz, Sparren aus Holz <u>Dachform:</u> Satteldach <u>Dacheindeckung:</u> Dachstein (Beton); Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech; Dachraum vollständig ausgebaut; Dachflächen werden als vollständig (fiktiv)baualtersüblich und zweckentsprechend gedämmt unterstellt.

4.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	Aussagen können nicht getroffen werden, das Bauteil konnte nicht besichtigt werden; es wird von einer üblichen Ausführung ausgegangen.
Abwasserinstallationen:	gemäß Informationen aus der Bauakte Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz, Trennsystem; abschließende Aussagen können nicht getroffen werden, das Bauteil konnte nicht besichtigt werden; es wird von einer Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz ausgegangen
Elektroinstallation:	Aussagen können nicht getroffen werden, das Bauteil konnte nicht besichtigt werden, es wird eine objekt- und bauartdurchschnittliche Ausstattung unterstellt.
Heizung:	gemäß Informationen aus der Bauakte Gaszentralheizung, Nennleistung 89,4 KW; abschließende Aussagen können nicht getroffen werden, das Bauteil konnte nicht besichtigt werden, es wird eine objekt- und bauartdurchschnittliche Ausstattung unterstellt.
Lüftung:	soweit erkennbar keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung); mechanische, d.h. ventilatorbetriebene Lüftung als Einzelraumlüfter (Schachtlüftung) in innenliegenden Bad/WC (unterstellt);
Warmwasserversorgung:	soweit aus der Bauakte erkennbar dezentral (z. B. mittels Durchlauferhitzern);

4.2.5 Besondere Bauteile/Einrichtungen im gemeinsch. Eigentum, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile: Eingangstreppe, Eingangüberdachung, Balkone, Terrassen, (Keller)Außentreppen, Dachgauben, straßen- und rückseitig

besondere Einrichtungen: soweit bekannt / erkennbar sind keine über den in den Normalherstellungskosten enthaltenen Ansatz hinausgehenden besonderen Einrichtungen vorhanden.

Besonnung und Belichtung: Soweit erkennbar durchschnittlich.

Bauschäden / Baumängel: Unter Vorbehalt der nicht erfolgten Innenbesichtigung sowie mangelnder Auskünfte der WEG-Verwalterin sind keine wesentlichen Mängel / Schäden erkennbar. Siehe bzgl. tendenziell geringfügiger Bauschäden und Baumängel am Gemeinschaftseigentum tabellarische Auflistung und Erläuterungen bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen.

wirtschaftliche Wertminderungen: Wirtschaftliche Wertminderung aufgrund ausschließlich innenliegender Sanitäräume; die v. g. Nachteile werden als kapitalisierte Mindermiete bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen in Ansatz gebracht, siehe Seite 34.

Allgemeinbeurteilung: Der bauliche Zustand erscheint gemäß augenscheinlichem Anschein substantiell durchschnittlich bis gut.
Im Zusammenhang mit augenscheinlichen Feststellungen im Ortstermin und vorliegenden Informationen aus der Bauakte wird trotz nicht ermöglichter Innenbesichtigung davon ausgegangen, dass das Objekt übliche Instandhaltung sowie Modernisierungs- und Renovierungsmaßnahmen erfahren hat. Für ggf. von außen erkennbare Schäden und Mängel sowie überalterte Bauteile wird deren unmittelbare Beseitigung bzw. Modernisierung unterstellt.
Auf der Basis dieser Annahme wird sodann die Restnutzungsdauer des Objekts modellkonform ermittelt.

4.3 Nebengebäude

4.3.1 Nebengebäude im gemeinschaftlichen Eigentum

Es sind keine Nebengebäude mit Werteeinflüssen vorhanden.

4.4 Außenanlagen

4.4.1 Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum

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

4.4.2 Außenanlagen mit Sondernutzungsrechten dem zu bewertenden Wohnungs- bzw. Teileigentum zugeordnet

Terrasse (sofern vorhanden), Gartenanlagen und Pflanzungen

4.5 Sondereigentum an der Wohnung Nr. 4, Erd- und Untergeschoss rechts

4.5.1 Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung

Lage des Sondereigentums im Gebäude: Das Sondereigentum besteht an der Wohnung im Aufteilungsplan mit Nr. 4 (4.1-4.15) bezeichnet nebst Abstellraum.

Wohnfläche/Nutzfläche: Die Wohnfläche beträgt gemäß der Teilungserklärung sowie den sonstigen vorliegenden Unterlagen wohnwertabhängig rd. 96,75 m²; die Wohnflächenberechnung wurde in Anlehnung an die Wohnflächenberechnungsverordnung und die Wohn- und Mietwertrichtlinie durchgeführt, sie wurde ohne erneutes Aufmaß (rechnerisch/auf Modellkonformität) überprüft

Raumaufteilung/Orientierung: Siehe Anlage 6 und 7.

Grundrissgestaltung: Zweckmäßig.

Besonnung/Belichtung: Ausreichend, soweit erkennbar

4.6 Raumausstattungen und Ausbauzustand

4.6.1.1 Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung

Die Eigentümerin / Antragsgegnerin ermöglichte den Zugang zur Bewertungswohnung **nicht**.

Die WEG-Verwalterin verweigerte die Auskunft zu Informationen des Grundstücks / der Eigentümergemeinschaft. Dementsprechend entfallen eine Innenbeschreibung sowie eine differenzierte Beschreibung der baulichen Anlagen sowie zu sonstigen Informationen der Gemeinschaft.

Die Wertermittlung erfolgt folglich nach äußerem Anschein des Objekts.

Da für die Wertermittlung nicht ausgeschlossen werden kann, dass Mängel, Schäden, Instandhaltungsstau 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 objektartentsprechende durchschnittliche Ausstattung unterstellt.

Fenster: baujahresgemäß Einfachfenster aus Kunststoff mit Doppelverglasung; Dachflächenfenster, auch raumhohe Verglasungen; Rollläden aus Kunststoff

- Türen: bzgl. der Wohnungsabschluss- und Innentüren der Whg. ist die qualitative Ausführung unbekannt, die Ausstattung konnte nicht besichtigt werden, es wird eine objektartentsprechende durchschnittliche Ausstattung unterstellt.
- sanitäre Installation: Qualitative Ausführung unbekannt, die Ausstattung konnte nicht besichtigt werden, gemäß Planunterlagen ist die zu bewertende Wohneinheit mit zwei innenliegenden Bädern und einem innenliegenden WC ausgestattet; weitere beschreibende Angaben können nicht gemacht werden, das Bauteil / Ausstattungsmerkmal konnte nicht besichtigt werden.
Anmerkung:
Da die Sanitärräume der Wohnung ausschließlich innenliegend sind, ist ein merkantiler Minderwert zu berücksichtigen; dieser wird in Form einer kapitalisierten Mietwertminderung auf die Flächen der Bäder bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen in Ansatz gebracht.
- Besondere Einrichtungen: Es sind keine wertbeeinflussenden besonderen Einrichtungen i. S. d. ImmoWertV 21 bekannt / zu berücksichtigen.
- Küchenausstattung: Es liegen keine Informationen über das Vorhandensein einer Einbauküche vor; sollte eine Einbauküche vorhanden sein, ist 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 können keine differenzierten Angaben gemacht werden, da das Gebäude nicht von innen besichtigt werden konnte. Im einsehbaren Bereich waren keine wesentlichen Schäden und Mängel erkennbar; die Umstände werden im Rahmen eines verfahrensspezifischen Risikowertabschlags auf den ermittelten Verkehrswert berücksichtigt.
Grundrissgestaltung:	gemäß vorliegenden Grundrissunterlagen insgesamt zweckmäßig und ansprechend aufgeteilt; die Sanitäreinheit der Wohnung ist jedoch innenliegend; im Hinblick auf modellkonforme Anwendung der Wertermittlungsverfahren ist daher ein Wertabschlag in Ansatz zu bringen; der Ansatz erfolgt im Rahmen der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale;
wirtschaftliche Wertminderungen:	Wirtschaftliche Wertminderung um 30 % der relativen Miete auf die betroffene Fläche des Bads wegen ausschließlich innenliegender Sanitärräume; die v.g. Nachteile werden als kapitalisierte Mindermiete bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen in Ansatz gebracht, siehe Seite 34.

4.6.2 Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums

besondere Bauteile:	Balkone im Erdgeschoss
Allgemeine Beurteilung des Sondereigentums:	Über die spezifische Ausstattung und deren qualitative Ausführung innerhalb der Bewertungswohnung, ferner über deren Instandhaltungs- und Modernisierungszustand kann keine Aussage getroffen werden, da die Wohneinheit nicht von innen besichtigt werden konnte. Es wird grundsätzlich eine objektartentsprechende durchschnittliche Ausstattung unterstellt. Da Schaden- und Mängel sowie mangelnde Instandhaltung nicht kategorisch ausgeschlossen werden können, wird auf den vorläufig ermittelten Verkehrswert abschließend

ein Risikoabschlag in Ansatz gebracht.

4.7 Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen

Sondernutzungsrechte:	Der zu bewertenden Wohnung ist ein Sondernutzungsrecht zur alleinigen Nutzung an einer Gartenfläche, im Aufteilungsplan mit dem Buchstaben P-O-R-Q-P bezeichnet, zugeschlagen; der Werteinfluss dieses Rechts wird bei den Sonstigen besonderen wertbeeinflussenden Umständen gemäß des für diesen Umstand angegebenen kapitalisierten Mietwert berücksichtigt;
Wesentliche Abweichungen:	Abweichungen zwischen dem Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum (ME) und der relativen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt (RE) können im Rahmen einer Wertermittlung nur bedingt geprüft werden. Ein offensichtliches wesentliches Missverhältnis besteht augenscheinlich nicht.
Erhaltungsrücklage:	Der Wohnungseigentumsverwalter verweigerte jegliche Auskünfte, aufgrund mangelnder Kooperation der Antragsgegnerin konnte die Höhe der Erhaltungsrücklage nicht ermittelt werden. In der Teilungserklärung ist die Bildung einer angemessenen Erhaltungsrücklage angegeben. Es wird grundsätzlich eine vorhandene Erhaltungsrücklage auf der Grundlage der Vorschriften des WEG unterstellt. Um eine ggf. zu geringe Rücklage für die Wertermittlung zu kompensieren, erscheint der Risikoabschlag ausreichend.

4.8 Beurteilung der Gesamtanlage

Die Gesamtanlage befindet sich soweit erkennbar insgesamt in einem guten / gepflegten Zustand; die Anlage macht insgesamt einen ansprechenden Eindruck.

5 Ermittlung des Verkehrswerts

5.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für den **59/1.000 Miteigentumsanteil** an dem mit drei Mehrfamilienhäusern nebst Tiefgarage bebauten Grundstück in 40667 Meerbusch-Büberich, Düsseldorfer Straße 146-150, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im **Erdgeschoss und Untergeschoss rechts, Düsseldorfer Straße 148**, im Aufteilungsplan mit **Nr. 4 (4.1-4.15)** bezeichnet zum **Wertermittlungsstichtag 18.07.2023** ermittelt:

Grundbuch- und Katasterangaben des Bewertungsobjekts:

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Büberich	7622	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Büberich	31	194	2.234 m ²

5.2 Verfahrenswahl mit Begründung

5.3 Anteilige Wertigkeit des Wohnungs-/Teileigentums am Gesamtgrundstück

5.4 Bodenwertermittlung

5.5 Vergleichswertermittlung

5.6 Ertragswertermittlung

>Vorgenanntes aus urheberrechtlichen Gründen nur im Originalgutachten<

5.7 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

5.7.1 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:

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

5.7.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

Die Kaufpreise von Wohnungs- bzw. Teileigentum werden aus den bei der Wahl der Wertermittlungsverfahren beschriebenen Gründen auf dem Grundstücksmarkt üblicherweise durch Preisvergleich gebildet.

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.

Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich deshalb gleichermaßen an den in die Vergleichs- und Ertragswertermittlung einfließenden Faktoren.

Der Verkehrswert wird deshalb gleichgewichtig aus dem Vergleichs- und Ertragswert abgeleitet.

5.7.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Vergleichswert** wurde mit rd. **376.000,00 €**
und
der **Ertragswert** mit rd. **372.000,00 €**
ermittelt.

5.8 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.

Die zur marktkonformen Wertermittlung **erforderlichen Daten** standen für das Vergleichswertverfahren in Form von **Richtwerten aus dem Objekt** zur Verfügung.

Bezüglich der erreichten **Marktkonformität des Vergleichswertverfahrens** wird diesem deshalb das Gewicht 1,0 (v) beigemessen.

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich ebenso um ein Renditeobjekt. Bezüglich der zu bewertenden **Objektart** wird deshalb dem Ertragswert ebenfalls das das Gewicht 1,0 (a) beigemessen.

Die zur marktkonformen Wertermittlung **erforderlichen Daten** standen für die Vergleichswertermittlung in guter Qualität (Auskunft aus der Kaufpreissammlung, ausreichend viele Vergleichskaufpreise, Angaben aus dem Bewertungsgrundstück) und für das Ertragswertverfahren in guter Qualität (ausreichend gute Vergleichsmieten, örtlicher Liegenschaftszinssatz) zur Verfügung.

Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird deshalb beiden Verfahren das Gewicht 1,0 beigemessen.

Insgesamt erhalten somit
das **Ertragswertverfahren** das **Gewicht = 1,0**
und
das **Vergleichswertverfahren** das **Gewicht = 1,0**.

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

$$[372.000,00 \text{ €} \times 1,0 + 376.000,00 \text{ €} \times 1,0] \div 2,0 = \text{rd. } \mathbf{374.000,00 \text{ €}}$$

Da die Bewertungswohnung nicht von innen besichtigt werden konnte und zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung keine Auskünfte des WEG-Verwalters vorlagen, wird auf den ermittelten Verkehrswert **(374.000,-€)** 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).

Daraus ergibt sich ein Verkehrswert von **374.000,- € x 0,90 = rd. 337.000,-€**.

5.9 Verkehrswert

Bewertungsobjekte wie das hier in Rede stehende werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich gleichermaßen am Vergleichs- und Ertragswert orientieren.

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. **376.000,- €** ermittelt.

Der zur Stützung ermittelte **Ertragswert** beträgt rd. **372.000,- €**.

Da die Bewertungswohnung nicht von innen besichtigt werden konnte und zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung keine Auskünfte des WEG-Verwalters vorlagen, wird auf den ermittelten Verkehrswert (**374.000,-€**) 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) -> **374.000,- € x 0,90 = rd. 337.000,- €**.

Der **Verkehrswert** für den **59/1.000 Miteigentumsanteil** an dem mit drei Mehrfamilienhäusern nebst Tiefgarage bebauten Grundstück in 40667 Meerbusch-Büberich, Düsseldorfer Straße 146-150, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im **Erdgeschoss und Untergeschoss rechts, Düsseldorfer Straße 148**, im Aufteilungsplan mit **Nr. 4 (4.1-4.15)** bezeichnet

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.		
Büberich	7622	1		
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche	
Büberich	31	194	2.234 m ²	

wird zum **Wertermittlungstichtag 18.07.2023** mit rd.

337.000 €

(in Worten: dreihundertsiebenunddreißigtausend 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 13. März 2024

.....
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.

6 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

6.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

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

ImmoWertV:

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

SW-RL:

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

VW-RL:

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

EW-RL:

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

BRW-RL:

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

WertR:

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

WoFIV:

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

WMR:

Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung

DIN 283:

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

II. BV:

Zweite Berechnungsverordnung – Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen

BetrKV:

Betriebskostenverordnung – Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

GEG:

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

DIN 277, Ausgabe Juni 1987

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

6.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

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

6.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa, 36.24.1.0" (Stand 23.02.2024, Lizenznehmer Singelstein) erstellt.

7 Verzeichnis der Anlagen

Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte

Anlage 2: Auszug aus dem Stadtplan

Anlage 3: Auszug aus der Bodenrichtwertkarte

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

Anlage 5: Bewertungsrelevante Auszüge aus der Teilungserklärung

Anlage 6: Lageplan, Grundrisse, Schnitte und Ansichten

Anlage 7: Aufstellung der Wohn- und Nutzflächen

Anlage 8: Fotoübersichtsplan nur Außenaufnahmen

Anlage 9: Farbaufnahmen

Anlage 10: Auszug aus dem Baulastenverzeichnis

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

7.1 Anlage 9: Fotodokumentation zum Ortstermin 18.07.2023

7.1.1 Außenaufnahmen



Bild 1: Übersichtsaufnahme der Gebäude Düsseldorfer Straße 146-150 mit Lagekennzeichnung der Bewertungswohnung



Bild 2: Ansicht des Gebäudes Düsseldorfer Straße 148 aus Südost mit Lagekennzeichnung der Bewertungswohnung

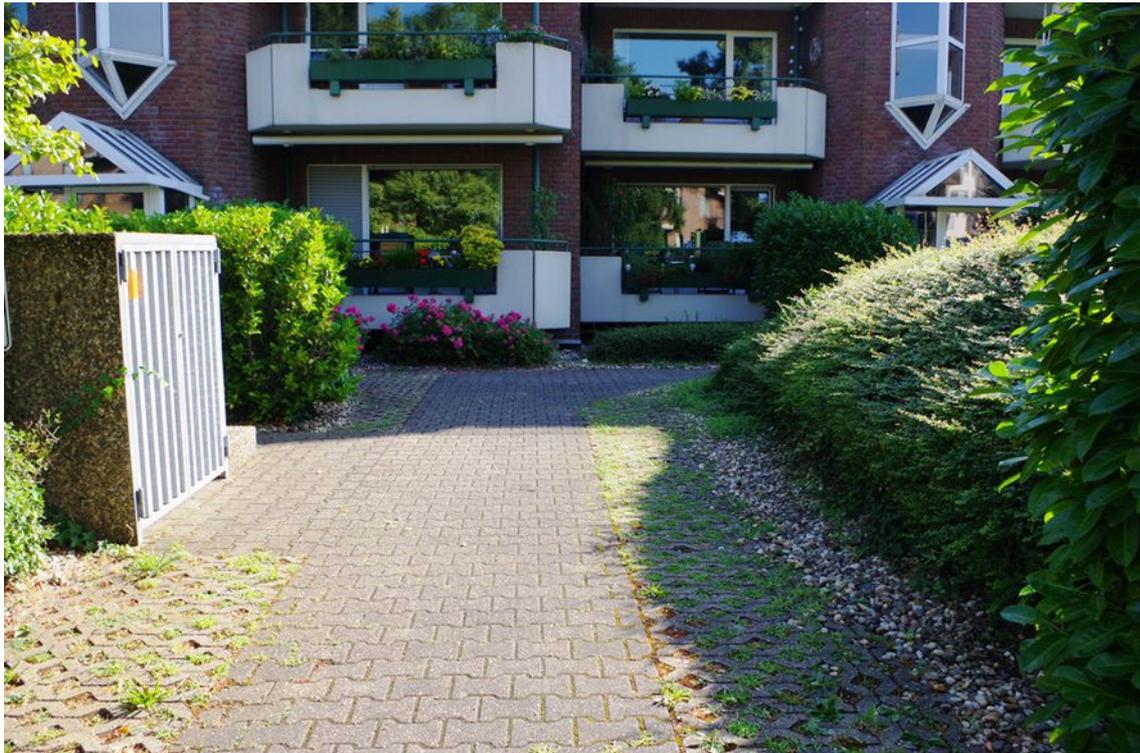


Bild 4: Ansicht der Zuwegung zu den Wohnhäusern
Düsseldorfer Straße 146-150



Bild 5: straßenseitige Übersichtsaufnahme der Gebäude
Düsseldorfer Straße 146-150



Bild 6: Blick in die Düsseldorfer Straße Richtung Nordwest



Bild 7: Blick in die Düsseldorfer Straße Richtung Südost