

## 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

Uwe Singelstein, Holtroperstrasse 19, 50181 Bedburg

Holtroper Strasse 19  
50181 Bedburg

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

Telefon: 02272/ 40 75 666  
Telefax: 02272/ 40 75 665  
Internet: [www.sv-singelstein.de](http://www.sv-singelstein.de)  
eMail: [sv.singelstein@email.de](mailto:sv.singelstein@email.de)

**41460 Neuss**

Datum: 14.03.2024  
Az.: **G-56b-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 Teileigentumsgrundbuch von Büderich, Blatt 7644 eingetragenen

**2/1.000 Miteigentumsanteil** an dem mit drei Mehrfamilienhäusern sowie einer  
Tiefgarage bebauten Grundstück in **40667 Meerbusch-Büderich, Düsseldorfer Straße  
146-150, verbunden mit dem Sondereigentum an dem Stellplatz in der Tiefgarage,  
im Aufteilungsplan mit Nr. 8 bezeichnet**



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

**11.700,- € (in Worten: elftausendsiebenhundert 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 Bewertungsobjekts:

Tiefgaragenstellplatz (**Nr. 8**) im Untergeschoss der Tiefgarage des Grundstücks **Düsseldorfer Straße 146-150, 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 aus der Teilungserklärung).

Das Sondereigentum an dem v. g. Tiefgaragenstellplatz hat gemäß Teilungserklärung folgende Maße / Nutzfläche: 2,30 x 5,00 m (B x T)= rd. 11,5 m<sup>2</sup>.

## 1.2 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

- Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft
- Die Eigentümer ermöglichten keine (Innen)Besichtigung der Tiefgarage und nahmen gleichfalls nicht am Ortstermin teil (vgl. Angaben zum Ortstermin auf Seite 8). Dementsprechend konnte die Tiefgarage und das zu bewertende Sondereigentum (Tiefgaragenstellplatz Nr. 8) nicht 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). Die Eintragung hat keine Auswirkungen auf den Verkehrswert des hier in Rede stehenden Objekts in der Zwangsversteigerung.
- **Erschließungsbeiträge / Kommunalabgaben:** Das Grundstück ist beitragsfrei.
- **Wohnungsbindung:** Es ist keine Wohnungsbindung vorhanden.
- **Altlasten:** 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:** Informationen zur Nutzungs-/Vermietungssituation konnten nicht in Erfahrung gebracht werden.
- **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.

### 1.3 Inhaltsverzeichnis

Seite

|                           |            |
|---------------------------|------------|
| <b>Deckblätter</b>        | <b>1-4</b> |
| <b>Inhaltsverzeichnis</b> | <b>5-6</b> |

| <b>Nr.</b> | <b>Abschnitt</b>                                                                                         | <b>Seite</b> |
|------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|
| <b>1</b>   | <b>Zusammenfassung.....</b>                                                                              | <b>2</b>     |
| 1.1        | Kurzbeschreibung des Bewertungsobjekts:.....                                                             | 2            |
| 1.2        | Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers.....                                            | 2            |
|            | Inhaltsverzeichnis Seite.....                                                                            | 4            |
| <b>2</b>   | <b>Allgemeine Angaben.....</b>                                                                           | <b>6</b>     |
| 2.1        | Angaben zum Bewertungsobjekt.....                                                                        | 6            |
| 2.2        | Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung.....                                                      | 6            |
| <b>3</b>   | <b>Grund- und Bodenbeschreibung.....</b>                                                                 | <b>8</b>     |
| 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           |
| <b>4</b>   | <b>Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen.....</b>                                                    | <b>15</b>    |
| 4.1        | Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung.....                                                              | 15           |
| 4.2        | Kurzbeschreibung der Wohnanlage, nachrichtlich.....                                                      | 15           |
| 4.2.1      | Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht.....                                                                | 15           |
| 4.2.2      | Nutzungseinheiten je Wohnhaus.....                                                                       | 16           |
| 4.3        | Außenanlagen.....                                                                                        | 16           |
| 4.3.1      | Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum.....                                                         | 16           |
| 4.3.2      | Außenanlagen mit Sondernutzungsrechten dem zu bewertenden<br>Wohnungs- bzw. Teileigentum zugeordnet..... | 16           |
| 4.3.3      | Beschreibung der Tiefgarage.....                                                                         | 17           |
| 4.4        | Lage des Bewertungsobjekts im Gebäude, Beschreibung, Nutzfläche.                                         | 17           |
| 4.5        | Erhaltungsrücklage, Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen<br>.....                               | 18           |
| 4.6        | Beurteilung der Gesamtanlage.....                                                                        | 18           |
| <b>5</b>   | <b>Ermittlung des Verkehrswerts.....</b>                                                                 | <b>19</b>    |
| 5.1        | Grundstücksdaten.....                                                                                    | 19           |
| 5.1.1      | Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren.....                                                    | 19           |

|          |                                                                           |           |
|----------|---------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 5.2      | Anteilige Wertigkeit des Wohnungs-/Teileigentums am Gesamtgrundstück..... | 19        |
| 5.3      | Bodenwertermittlung.....                                                  | 19        |
| 5.4      | Ertragswertermittlung.....                                                | 19        |
| 5.5      | Vergleichswertermittlung.....                                             | 19        |
| 5.6      | Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen.....                  | 20        |
| 5.6.1    | Bewertungstheoretische Vorbemerkungen.....                                | 20        |
| 5.6.2    | Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse.....                        | 20        |
| 5.6.3    | Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse.....                            | 20        |
| 5.6.4    | Gewichtung der Verfahrensergebnisse.....                                  | 21        |
| 5.7      | Verkehrswert.....                                                         | 22        |
| <b>6</b> | <b>Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software.....</b>           | <b>24</b> |
| 6.1      | Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....                          | 24        |
| 6.2      | Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten.....                     | 25        |
| 6.3      | Verwendete fachspezifische Software.....                                  | 25        |
| <b>7</b> | <b>Verzeichnis der Anlagen.....</b>                                       | <b>26</b> |
| 7.1      | Anlage 9: Fotodokumentation zum Ortstermin am 18.07.2023.....             | 27        |
| 7.1.1    | Außenaufnahmen.....                                                       | 27        |

## 2 Allgemeine Angaben

### 2.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

|                            |                                                                                                                                                                                                               |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Art des Bewertungsobjekts: | Teileigentum ( <b>Tiefgaragenstellplatz Nr. 8</b> ) in der Tiefgarage des mit drei Mehrfamilienhäusern sowie einer Tiefgarage, aufgeteilt in 18 Wohnungseigentume und 28 Teileigentume, bebauten Grundstücks. |
| Objektadresse:             | Düsseldorfer Straße 148-150,<br>40667 Meerbusch-Büberich                                                                                                                                                      |
| Grundbuchangaben:          | Teileigentumsgrundbuch von Büberich,<br>Blatt 7644, lfd. Nr. 1                                                                                                                                                |
| Katasterangaben:           | Gemarkung Büberich,<br>Flur 31, Flurstück 194 (2.234 m <sup>2</sup> )                                                                                                                                         |

### 2.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

|                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Gutachtenauftrag:                              | Gemäß Auftragsschreiben des Amtsgerichts Neuss vom 31.03.2023 soll durch schriftliches Sachverständigengutachten der Verkehrswert gemäß §§ 74 a, 85 a ZVG geschätzt werden.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Wertermittlungstichtag /<br>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.                   | <p>Es wurde lediglich eine Außenbesichtigung des Objekts durchgeführt.</p> <p>Das zu bewertende Teileigentum konnte nicht von innen besichtigt werden, da der Zugang zur Tiefgarage nicht ermöglicht wurde. Die Mehrfamilienhäuser konnten bzgl. Der Gemeinschaftsflächen ebenfalls nicht in Augenschein genommen werden.</p> <p><b>Hinweis</b></p> <p>Da für die nachfolgende Wertermittlung nicht ausgeschlossen werden kann, dass an der Bewertungseinheit Mängel, Bauschäden sowie</p> |

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),<br>Stadtteil Büberich (ca. 23.000 Einwohner).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Überörtliche Anbindung /<br>Entfernungen:<br>(vgl. Anlage ) | <b><u>nächstgelegene größere Städte:</u></b><br>Neuss, Krefeld (ca. 5, 20 km entfernt)<br><b><u>Landeshauptstadt:</u></b><br>Düsseldorf (ca. 10 km entfernt)<br><b><u>Autobahnzufahrt:</u></b><br>A 52 AS Büberich (ca. 1 km entfernt)<br>A 57 Kreuz Kaarst (ca. 5 km entfernt)<br><b><u>Bahnhof:</u></b><br>Büberich, Landsknecht, (ca. 1,5 km entfernt)<br><b><u>Flughafen:</u></b><br>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](http://www.geoserver.nrw.de) )  
Drucklizenzierte Karten zur Lageübersicht finden Sie in Anlage 05 dieses Gutachtens

##### 3.1.2 Kleinräumige Lage

|                                                                     |                                                                                                                                                                                                             |
|---------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Art der Bebauung und<br>Nutzungen in der Straße und im<br>Ortsteil: | überwiegend wohnbauliche Nutzungen;<br>überwiegend aufgelockerte, offene, I-II-<br>geschossige Bauweise                                                                                                     |
| Beeinträchtigungen:                                                 | keine örtlich außergewöhnlichen Immissionen<br>erkennbar (es sei in diesem Zusammenhang auf<br>die ortsüblichen regelmäßigen Immissionen von<br>Flugverkehr durch den Flughafen Düsseldorf<br>hingewiesen); |
| Topografie:                                                         | eben, auf zwei Niveaus; straßenseitige Loggia<br>mit Südwestausrichtung sowie Garten und<br>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 Lagedetails

**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 Boverf, 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 Fährverbindung über den Rhein an Bedeutung für den Autoverkehr verloren. Die acht ehemals selbstständigen Gemeinden Büberich, 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 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 Einfugschneise des Flughafens liegt, sind Geräuschimmissionen hinlänglich bekannt.

### 3.2 Gestalt und Form

|                                      |                                                                                                           |
|--------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Gestalt und Form:<br>(vgl. Anlage 1) | <u>Grundstücksgröße:</u><br>2.234 m <sup>2</sup><br><u>Bemerkungen:</u><br>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:                                | Keine Grenzbebauung der Wohnhäuser; 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.<br>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.<br>Eine endgültige Aussage kann aber nicht Gegenstand dieser Wertermittlung sein. |

Altlasten: Mögliche Abweichungen zur vorliegenden Wertermittlung sind somit gegebenenfalls zusätzlich zu berücksichtigen.  
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 Teileigentumsgrundbuchs von Büberich, Blatt 7644 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 Büderich, 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 Büderich, 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 (*Einfügbarkeit 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:

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

Anmerkung:

Diese Informationen zum abgabenrechtlichen Zustand  
wurden schriftlich erkundet.

### **3.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen**

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

### **3.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation**

Das Grundstück ist mit drei Mehrfamilienhäusern sowie einer Tiefgarage bebaut. Das Grundstück ist aufgeteilt in 18 Wohnungseigentume und 28 Teileigentume. (gemäß vorliegender Informationen aus der Teilungserklärung).

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

Die Nutzungs- und Vermietungssituation des zu bewertenden Tiefgaragenstellplatzes Nr. 8 konnte zum Stichtag nicht abschließend geklärt werden.

## **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.

Der Zutritt zu den eingefriedeten Grundstücksbereichen / der hier in Rede stehenden Tiefgarage sowie eine Innenbesichtigung der baulichen Anlagen wurden nicht ermöglicht.

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 Beteiligten nahmen nicht am Ortstermin teil.

Der zu bewertende Tiefgaragenstellplatz (und die Tiefgarage) konnten dementsprechend nicht von innen besichtigt werden.

Die Nutzungs- und Vermietungssituation des zu bewertenden Tiefgaragenstellplatzes Nr. 8 konnte zum Stichtag nicht abschließend geklärt werden.

### **4.2 Kurzbeschreibung der Wohnanlage, nachrichtlich**

#### **4.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht**

|             |                         |        |       |       |
|-------------|-------------------------|--------|-------|-------|
| Gebäudeart: | Grundstück,             | bebaut | mit   | 3     |
|             | Mehrfamilienwohnhäusern |        | sowie | einer |
|             | Tiefgarage              |        |       |       |

|          |                                          |
|----------|------------------------------------------|
| 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).<br>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 je Wohnhaus**

##### Kellergeschoss:

Wohnräume, Kellerräume, Waschen/Trocknen, Tiefgaragenstellplätze.

##### Normalgeschosse (Erdgeschoss, Obergeschoss, Dachgeschoss):

Je zwei Wohneinheiten.

#### **4.3 Außenanlagen**

##### **4.3.1 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;

##### **4.3.2 Außenanlagen mit Sondernutzungsrechten dem zu bewertenden Wohnungs- bzw. Teileigentum zugeordnet**

keine



### 4.3.3 Beschreibung der Tiefgarage

**Gebäude:** Tiefgarage, unterirdisch straßenseitig der Gebäude Düsseldorfer Straße 146 – 150, Mittelgarage (100 -1.000 m<sup>2</sup> NF);

**Baujahr:** 1991, soweit aus der Bauakte erkennbar;

**Bauart:** konventionelle Massivbauweise;

**Außenansicht:** unterirdisch, Betonflächen / Betonbauteile;

**Dachform:** begrünt sowie befestigt mit Betonpflaster;

**Dach aus:** Beton mit Eindichtung (soweit erkennbar);

**Tor:** Stahlschwinger;

**Boden:** Beton / Estrich (soweit erkennbar);

**Rampe:** Beton mit Betonflügelwänden;

**Ausstattungsmerkmale:**

unbekannt, das Gebäude konnte nicht von innen besichtigt werden; es wird ein üblicher objektart- und baualtersgemäßer (Ausbau)Zustand unterstellt.

**Besonderheiten:**

Die Garage konnte nicht von innen besichtigt werden. Es wird davon ausgegangen, dass die Tiefgarage üblich instandgehalten wurde. Die Wertschätzung erfolgt auf der Basis eines unterstellten ordnungsgemäß instandgehaltenen stichtagsbezogenen Zustands in Verbindung mit einer damit verbundenen üblichen Restnutzungsdauer.

Es sind gemäß Grundrissunterlagen Zugänge durch die Gebäude Düsseldorfer Straße 146 und 148 zur Tiefgarage vorhanden.

### 4.4 Lage des Bewertungsobjekts im Gebäude, Beschreibung, Nutzfläche

Lage des Sondereigentums im Gebäude: Das Sondereigentum besteht an dem Tiefgaragenstellplatz in der Tiefgarage im Aufteilungsplan mit Nr. 8 bezeichnet.

Nutzfläche: Die Nutzfläche beträgt gemäß der Teilungserklärung sowie den sonstigen vorliegenden Unterlagen 2,30 m x 5,00 m (rd. 11,5 m<sup>2</sup>).  
Durch Lage des Stellplatzes an einem Treppenhaus (Gebäudezugang) und statisch erforderliche Errichtung eines Betonstützpfeilers verfügt der Stellplatz wie zuvor erwähnt plangemäß über Maße von ca. 2,30 m x 5,00. Der Tiefgaragenstellplatz ist dementsprechend zum Einstellen von Pkw nur eingeschränkt nutzbar.

Bauschäden und Baumängel: keine wesentlichen erkennbar;

Grundrissgestaltung: zweckmäßig, rechteckig;

|                                             |                                                                                                                                                                                                                           |
|---------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Wirtschaftliche Wertminderungen:            | Die unterdurchschnittliche Breite (unterschnittene Mindestbreite) des Tiefgaragenstellplatzes wird durch Minderung der Miete (Ertragswert) sowie analogen Abschlag am üblichen Kaufpreis (Vergleichswert) berücksichtigt. |
| Allgemeine Beurteilung des Sondereigentums: | Es kann keine Beurteilung erfolgen, da das Objekt nicht besichtigt werden konnte.                                                                                                                                         |

#### **4.5 Erhaltungsrücklage, Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen**

|                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|---------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Sondernutzungsrechte:     | Es sind keine Sondernutzungsrechte bzgl. des Bewertungsobjekts begründet.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| 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. |

#### **4.6 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 im Teileigentumsgrundbuch von Büberich, Blatt 7644 eingetragenen **2/1.000 Miteigentumsanteil** an dem mit drei Mehrfamilienhäusern sowie einer Tiefgarage bebauten Grundstück in 40667 Meerbusch-Büberich, Düsseldorfer Straße 146-150, verbunden mit dem Sondereigentum an dem **Stellplatz in der Tiefgarage**, im Aufteilungsplan mit **Nr. 8** bezeichnet zum

**Wertermittlungstichtag 18.07.2023** ermittelt:

Grundbuch- und Katasterangaben des Bewertungsobjekts:

| <b>Teileigentumsgrundbuch</b> | <b>Blatt</b> | <b>lfd. Nr.</b>  |                      |
|-------------------------------|--------------|------------------|----------------------|
| Büberich                      | 7644         | 1                |                      |
| <b>Gemarkung</b>              | <b>Flur</b>  | <b>Flurstück</b> | <b>Fläche</b>        |
| Büberich                      | 31           | 194              | 2.234 m <sup>2</sup> |

#### 5.1.1 Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren

### 5.2 Anteilige Wertigkeit des Wohnungs-/Teileigentums am Gesamtgrundstück

### 5.3 Bodenwertermittlung

### 5.4 Ertragswertermittlung

### 5.5 Vergleichswertermittlung

>Vorgenanntes aus urheberrechtlichen Gründen nur im Originalgutachten<

## **5.6 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen**

### **5.6.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen**

Der Abschnitt „Verfahrenswahl mit Begründung“ dieses Verkehrswertgutachtens enthält die Begründung für die Wahl der in diesem Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswerts herangezogenen Wertermittlungsverfahren. Dort ist auch erläutert, dass sowohl das Vergleichswert-, das Ertragswert- als auch das Sachwertverfahren auf für vergleichbare Grundstücke gezahlten Kaufpreisen (Vergleichspreisen) basieren und deshalb Vergleichswertverfahren, d. h. verfahrensmäßige Umsetzungen von Preisvergleichen sind. Alle Verfahren führen deshalb gleichermaßen in die Nähe des Verkehrswerts.

Wie geeignet das jeweilige Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswerts ist, hängt dabei entscheidend von zwei Faktoren ab:

- 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.

### **5.6.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse**

Die Kaufpreise hiesigen Teileigentums werden aus den bei der Wahl der Wertermittlungsverfahren beschriebenen Gründen auf dem Grundstücksmarkt üblicherweise durch Preisvergleich sowie Ertragsfähigkeit gebildet.

Grundsätzlich sind bei jeder Immobilieninvestition auch die Aspekte des Ertragswertverfahrens (eingesparte Miete, steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten und demzufolge eingesparte Steuern) von Interesse.

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

Der Verkehrswert wird gleichfalls aus dem ermittelten Vergleichs- und Ertragswert abgeleitet.

Insofern hinsichtlich der Objektstruktur erforderliche Daten zur Verfügung stehen, wird das Sachwertverfahren stützend bzw. zur Ergebniskontrolle angewendet. Dies ist im vorliegenden Falle nicht zielführend.

### **5.6.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse**

Der **Vergleichswert** wurde mit rd. **13.700,00 €**  
und  
der **Ertragswert** mit rd. **11.800,00 €**  
ermittelt.

#### 5.6.4 Gewichtung der Verfahrensergebnisse

Da mehrere Wertermittlungsverfahren herangezogen wurden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen dieser Verfahren unter Würdigung (d. h. Gewichtung) deren Aussagefähigkeit abzuleiten; vgl. § 8 Abs. 1 Satz 3 ImmoWertV.

Die Aussagefähigkeit (das Gewicht) des jeweiligen Verfahrensergebnisses wird dabei wesentlich von den für die zu bewertende Objektart **im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Preisbildungsmechanismen** und von der mit dem jeweiligen Wertermittlungsverfahren **erreichbaren Ergebniszuverlässigkeit** bestimmt.

Die zur marktkonformen Wertermittlung **erforderlichen Daten** standen für das Vergleichswertverfahren in Form von **bedingt geeigneten Vergleichsfaktoren** zur Verfügung.

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

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein Rendite- und Eigennutzungsobjekt.

Bezüglich der zu bewertenden **Objektart** wird deshalb dem Ertragswert das Gewicht 1,0 (a) beigemessen.

Die zur marktkonformen Wertermittlung **erforderlichen Daten** standen für das Ertragswertverfahren in guter Qualität (ausreichend gute Vergleichsmieten, überörtlicher Liegenschaftszinssatz) zur Verfügung.

Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird deshalb dem Ertragswertverfahren das Gewicht 1,0 (b) beigemessen.

Insgesamt erhalten somit

das **Ertragswertverfahren** das **Gewicht**  $1,0 (a) \times 1,0 (b) = 1,0$

und

das **Vergleichswertverfahren** das **Gewicht** = 1,0.

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

$[11.800,00 \text{ €} \times 1,0 + 13.700,00 \text{ €} \times 1,0] \div 2,0 = \text{rd. } 13.000,00 \text{ €}.$

Da das Bewertungsobjekt und die Tiefgarage nicht (von innen) besichtigt werden konnten und zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung keine Auskünfte des WEG-Verwalters vorlagen, wird auf den ermittelten Verkehrswert **(13.000,-€)** 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 **13.000,- € x 0,90 = rd. 11.700,-€.**

## 5.7 Verkehrswert

Bewertungsobjekte mit der hier in Rede stehenden Nutzbarkeit werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich gleichermaßen am Ertrags- und Vergleichswert orientieren.

Der ermittelte **Ertragswert** beträgt rd. **11.800,- €**.

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. **13.700,- €** ermittelt.

Da die Bewertungswohnung Anlagen nicht von innen besichtigt werden konnten, wird auf den ermittelten Verkehrswert **(13.000,-€)** 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 **13.000,- € x 0,9 = rd. 11.700,-€**.

Der **Verkehrswert** für den **2/1.000 Miteigentumsanteil** an dem mit drei Mehrfamilienhäusern nebst Tiefgarage bebauten Grundstück in 40667 Meerbusch-Büberich, Düsseldorfer Straße 146-150, verbunden mit dem Sondereigentum an dem **Stellplatz in der Tiefgarage**, im Aufteilungsplan mit **Nr. 8** bezeichnet zum

| Teileigentumsgrundbuch | Blatt | lfd. Nr.  |          |
|------------------------|-------|-----------|----------|
| Büberich               | 7644  | 1         |          |
| Gemarkung              | Flur  | Flurstück | Fläche   |
| Büberich               | 31    | 194       | 2.234 m² |

wird zum **Wertermittlungstichtag 18.07.2023** mit rd.

**11.700,- € (in Worten: elftausendsiebenhundert Euro)**

geschätzt.

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

Bedburg, den 14. 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 : DakKS-Reg.-Nr. D-ZP-16061-01-01

### **Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung**

Siehe nächste Seite.

### **Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung**

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

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

Der Auftragnehmer haftet unbeschränkt, sofern der Auftraggeber oder (im Falle einer vereinbarten Drittverwendung) ein Dritter Schadenersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit, einschließlich von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der Vertreter oder Erfüllungsgehilfen des Auftragnehmers beruhen, in Fällen der Übernahme einer Beschaffenheitsgarantie, bei arglistigem Verschweigen von Mängeln, sowie in Fällen der schuldhaften Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit.

In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Einhaltung für die Erreichung des Vertragszwecks von besonderer Bedeutung ist (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die 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 Nutzfläche

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 am 18.07.2023

### 7.1.1 Außenaufnahmen



Bild 1: Straßenansicht der aufstehenden Bebauung auf dem Grundstück, Düsseldorfer Straße 146-150



Bild 2: Übersichtsaufnahme der aufstehenden Bebauung auf dem Grundstück mit Ansicht der Tiefgaragenzufahrt





Bild 3: Detailansicht der Tiefgaragenzufahrt



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





Bild 5: Blick in die Düsseldorfer Straße Richtung Nordwest



Bild 6: Blick in die Düsseldorfer Straße Richtung Südost