

Uwe Singelstein

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

Uwe Singelstein, Holtroperstrasse 19, 50181 Bedburg

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

Holtroper Strasse 19
50181 Bedburg

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

41460 Neuss

Datum: 12.11.2024
Az.: **G-19b-24-30 K 15/23**
Aktenzeichen des Amtsgerichts Neuss:
30 K 15/23

GUTACHTEN

Über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch des
im Teileigentumsgrundbuch von Dormagen, Blatt 5907 eingetragenen
150/100.000 Miteigentumsanteil an dem mit einer Mehrfamilienwohnanlage nebst
Tiefgarage und Reihengaragen bebauten Grundstück in
41539 Dormagen-Rheinfeld, Piwipper Straße 19, 19A, 19 B,
verbunden mit dem Sondereigentum an der Garage Nr. GA 46 des Aufteilungsplanes



Der **Verkehrswert des Sondereigentums** wurde zum Stichtag
23.08.2024 (Tag des Ortstermins) ermittelt mit rd.

17.000 € (in Worten: siebzehntausend 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

Teileigentum, Reihengarage Nr. 46, gelegen in der Mehrfamilienwohnanlage Piwipper Straße 19, 19 A, 19 B, 41539 Dormagen-Rheinfeld;

Die Eigentümergeinschaft des Grundstücks Piwipper Straße 19, 19 A, 19 B besteht aus 39 Wohnungseigentümern und 40 Teileigentümern (20 Tiefgaragenstellplätze, 19 Garageneinstellplätze sowie einem PKW-Außenstellplatz).

Nutzfläche der Garage: ca. 12,50 m².

Baujahr: ca. 1992, soweit bekannt.

1.2 Besonderheiten des Auftrags, Zusammenfassung der Kernergebnisse der Wertermittlung

- Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft.

Sonstige Angaben zu den wichtigsten Wertermittlungsergebnissen:

- **Baulasten:**

Es ist eine Vereinigungsbaulast eingetragen. Die Eintragung hat keinen Einfluss auf den Verkehrswert des Bewertungsobjekts in der Zwangsversteigerung.

- **Erschließungsbeiträge / Kommunalabgaben:** Das Grundstück ist beitragsfrei.

- **Altlasten:** Es liegen aktuell keine Eintragungen vor. Rein nachrichtlich ist darauf hinzuweisen, dass sich auf dem Grundstück der archivierte Altstandort Do-0190,00 (ehem. Tankstelle) befand.

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

Es sind Grunddienstbarkeiten (Geh- und Fahrrecht; Betretungsrecht; Berechtigung zur Grenzbebauung sowie Verlegungs- und Mitbenutzungsrecht an den Ent- und Versorgungsleitungen) eingetragen. Die Eintragungen haben keinen Einfluss auf den Verkehrswert des Bewertungsobjekts in der Zwangsversteigerung.

- **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 durch die Antragsgegnerin eigengenutzt

- **Hausgeld:**

Der WEG-Verwalter verweigerte kategorisch jegliche Auskunft. Die Eigentümer machten ebenfalls keine Angaben.

Dementsprechend sind die Höhe des Hausgelds und weitere Umstände bzgl. der Eigentümergeinschaft, beispielsweise im Hinblick auf anstehende Instandhaltungsmaßnahmen o. ä. nicht bekannt.

Inhaltsverzeichnis

Seite

Deckblätter

1-3

Inhaltsverzeichnis

4-5

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Zusammenfassung.....	2
1.1	Kurzbeschreibung des Bewertungsobjekts.....	2
1.2	Besonderheiten des Auftrags, Zusammenfassung der Kernergebnisse der Wertermittlung.....	2
2	Allgemeine Angaben.....	5
2.1	Angaben zum Bewertungsobjekt.....	5
2.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung.....	5
3	Grund- und Bodenbeschreibung.....	7
3.1	Lage.....	7
3.1.1	Großräumige Lage.....	7
3.1.2	Kleinräumige Lage.....	7
3.1.3	Sonstige Lagedetails.....	8
3.2	Gestalt und Form.....	9
3.3	Erschließung, Baugrund etc.....	9
3.4	Privatrechtliche Situation.....	10
3.5	Öffentlich-rechtliche Situation.....	12
3.5.1	Baulasten und Denkmalschutz.....	12
3.5.2	Bauplanungsrecht.....	12
3.5.3	Bauordnungsrecht.....	13
3.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation.....	13
3.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	13
3.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	14
3.9	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen.....	15
3.10	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung.....	15
3.11	gemeinschaftliches Eigentum, Piwipper Str. 19/19A/19B.....	15
3.11.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht.....	15
3.11.2	Nutzungseinheiten.....	16
3.12	Bewertungsobjekt / Reihengaragenanlage und Sondereigentum Garage Nr. 46.....	16
3.12.1	Gebäudekonstruktion.....	16
3.12.2	Allgemeine technische Gebäudeausstattung.....	16
3.13	Ausstattung und Ausbauzustand.....	16
3.13.1	Besondere Bauteile/Einrichtungen, Zustand des Gebäudes.....	17
3.14	Außenanlagen.....	17
4	Ermittlung des Verkehrswerts.....	18
4.1	Grundstücksdaten.....	18
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	18
4.3	Anteilige Wertigkeit des Teileigentums am Gesamtgrundstück.....	18
4.4	Bodenwertermittlung.....	18
4.5	Ertragswertermittlung.....	18
4.6	Ertragswertberechnung.....	18

4.7	Vergleichswertermittlung.....	18
4.8	Vergleichswertermittlung auf der Basis eines Vergleichsfaktors.....	18
4.9	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen.....	19
4.9.1	Bewertungstheoretische Vorbemerkungen.....	19
4.9.2	Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse.....	19
4.9.3	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse.....	19
4.9.4	Gewichtung der Verfahrensergebnisse.....	20
4.10	Verkehrswert.....	21
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software.....	23
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	23
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten.....	24
5.3	Verwendete fachspezifische Software.....	24
6	Verzeichnis der Anlagen.....	25
6.1	Anlage 9: Fotodokumentation zum Ortstermin am 23.08.2024.....	26
6.1.1	Außenaufnahmen:.....	26

2 Allgemeine Angaben

2.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Teileigentum, Reihengarage Nr. 46 an einem mit einer Mehrfamilienwohnanlage sowie Tiefgarage und Reihengaragen bebauten Grundstück (ehemaliger Vierkanthof / Margarethenhof), aufgeteilt in 39 Wohnungseigentümer und 40 Teileigentume (20 Tiefgaragenstellplätze, 19 Garageneinstellplätze sowie ein PKW-Außenstellplatz).
Objektadresse:	Piwipper Straße 19, 19 A, 19 B, 41517 Dormagen-Rheinfeld
Grundbuchangaben:	Teileigentumsgrundbuch von Dormagen, Blatt 5907, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Dormagen, Flur 35, Flurstücke 414 und 473; insgesamt 6.398 m ²

2.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtenauftrag:	Gemäß Auftragsschreiben des Amtsgerichts Neuss vom 15.03.2024 soll durch schriftliches Sachverständigengutachten der Verkehrswert gemäß §§ 74 a, 85 a ZVG geschätzt werden.
Wertermittlungstichtag:	23.08.2024 (Tag der Ortsbesichtigung).
Qualitätstichtag:	23.08.2024 (entspricht dem Wertermittlungstichtag)
Ortsbesichtigung:	Zu dem Ortstermin am 23.08.2024 wurden die Prozessparteien durch Einschreiben fristgerecht eingeladen.
Umfang der Besichtigung etc.	Es wurde eine Außen- und Innenbesichtigung des Objekts durchgeführt. Das zu bewertende Teileigentum konnte ohne Einschränkung in Augenschein genommen werden. Hinweis Sollten Teilflächen von Räumen oder Freiflächen nicht vollumfänglich einsehbar gewesen sein

(verstellt oder verdeckt), wird ein den übrigen Bereichen entsprechender Zustand unterstellt. Für nicht einsehbare Bereiche einzelner Bauteile (wie z. B. der Aufbau der Dachhaut, der konstruktive Aufbau der Gebäudedecken- und Wände, die Abdichtung der Nassräume o. ä.) wird ein objektart- und baualtersüblicher Zustand unterstellt.

Teilnehmer am Ortstermin: Die Eigentümer sowie der Sachverständige
nebst Mitarbeiterin

Eigentümer:

>nur im Originalgutachten<

herangezogene Unterlagen,
Erkundigungen, Informationen:

Vom Sachverständigen wurden im Wesentlichen folgende Auskünfte und Unterlagen zur Bewertung herangezogen:

- Flurkartenauszug im Maßstab 1: 1000 vom 23.07.2024
- Grundbuchauszug vom 15.03.2024
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 25.07.2024
- Auskunft aus dem Altlastenverzeichnis vom 23.07.2024
- Auskunft über Erschließungsbeiträge und KAG-Gebühren vom 01.08.2024
- Bauzeichnungen (Lageplan, Grundrisse, Ansichten, Schnitte) aus der Bauakte (Einsicht am 30.08.2024)
- Bauplanungsrechtliche Auskünfte vom 25.09.2024
- Bodenrichtwertauskunft des Landesvermessungsamts NRW vom 24.09.2024
- Auskunft über Grundwasserstände vom 26.08.2024
- Geoport-Datenauskunft vom 24.09.2024
- Stichtagsaktueller Grundstücksmarktbericht des Rhein-Kreis-Neuss
- Stichtagsaktueller Grundstücksmarktbericht NRW
- Stichtagsaktueller Mietspiegel der Stadt Dormagen

3 Grund- und Bodenbeschreibung

3.1 Lage

3.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Nordrhein-Westfalen
Kreis:	Rhein-Kreis Neuss
Ort und Einwohnerzahl:	Dormagen (ca. 65.500 Einwohner); Stadtteil Rheinfeld (ca. 5.000 Einwohner)
Überörtliche Anbindung / Entfernungen: (vgl. Anlage 6)	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Neuss, Düsseldorf, Köln (ca. 15; 20; 20 km entfernt) <u>Landeshauptstadt:</u> Düsseldorf (ca. 20 km entfernt) <u>Bundesstraßen:</u> B 9; B 477 (ca. 1,5; ca. 10 km entfernt) <u>Autobahnzufahrt:</u> A 57, AS Dormagen; A 46, Dreieck Neuss-Süd; (ca. 4; 10km entfernt) <u>Bahnhof:</u> Dormagen (ca. 3 km entfernt) <u>Flughafen:</u> Düsseldorf (ca. 25 km entfernt)

Karten- und Stadtpläne sowie Luftbilddaufnahmen zur näheren Übersicht können auf dem Geodatenserver des Landes NRW eingesehen werden. (www.geoserver.nrw.de)
Drucklizenzierte Karten zur Lageübersicht finden Sie in Anlage 6 dieses Gutachtens

3.1.2 Kleinräumige Lage

Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	Überwiegend wohnbauliche Nutzungen; tlw. aufgelockerte, offene/geschlossene I-III- geschossige Bauweise; weitere Geschosswohnungsbauanlagen in direkter Nachbarschaft
Beeinträchtigungen:	keine außergewöhnlichen Immissionen erkennbar;
Topografie:	eben;
innerörtliche Lage: (vgl. Anlage 2)	Das Bewertungsgrundstück ist am nordöstlichen Ortsrand des Stadtteils Dormagen-Rheinfeld gelegen; Geschäfte des täglichen Bedarfs,

Schulen und Ärzte sowie öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) befinden sich tlw. in fußläufiger Entfernung im Stadtteil Rheinfeld sowie tlw. in der Kernstadt von Dormagen (ca. 2 km entfernt).

In (Wert-)Relation zur Durchschnittslage im Stadtgebiet Dormagen ist die Objektlage insgesamt als (noch) mittlere Wohnlage einzustufen.

Als Geschäftslage ist die Lage nicht geeignet.

3.1.3 Sonstige Lagedetails¹

Dormagen ist eine kreisangehörige Stadt im Rhein-Kreis Neuss in Nordrhein-Westfalen. Sie grenzt unmittelbar an Köln und die Landeshauptstadt Düsseldorf. Dank der zentralen Lage zwischen Düsseldorf (21 km) und Köln (24 km) bietet Dormagen viele Vorteile als Wohn- und Wirtschaftsstandort. Sie liegt im Städtedreieck [Düsseldorf](#) – [Köln](#) – [Mönchengladbach](#).

Im Osten der Stadt liegt der Rhein, an dessen Ufer sich die großen Naturschutzgebiete Rheinaue Zons-Rheinfeld und die Altrheinschlinge Zons sowie das Zonser Grind befinden. Im Zonser Grind liegt auch ein Campingplatz. Außerdem wird der Rheindeich gerne von Spaziergängern, Fahrradfahrern und Joggern genutzt. Südwestlich bietet der Tannenbusch vor allem Familien mit Kindern eine gute Erholungsmöglichkeit. Neben einem Spielplatz befinden sich dort ein kleiner Tierpark, ein Geopark und ein Trimmdichpfad. Unweit der Klosteranlage Knechtsteden befindet sich das Waldnaturschutzgebiet Knechtsteden. Südlich, bei Hackenbroich/Hackhausen, grenzt Dormagen an den Chorbusch, wo sich ausgedehnte Waldspaziergänge anbieten. Vorbei an vielen Pferdehöfen erreicht man schnell das Schloss Arff, welches schon zu Köln-Roggendorf gehört. Im Westen liegt der Mühlenbusch, der von Rosellerheide bis nach Knechtsteden reicht und dort in den Chorbusch übergeht. Hier fließt auch der künstlich angelegte Norfbach, der bei Neuss in die Erft mündet. Östlich von Dormagen-Rheinfeld liegt ein dort anschließender Rheinbogen. Südöstlich von Dormagen befindet sich an dem gegenüberliegenden Rheinufer Monheim am Rhein. Nördlich von Dormagen befindet sich, angrenzend an den Stadtteil Stadt Zons, die Stadt Neuss. Westlich von Dormagen-Delhoven liegen die Städte Grevenbroich und Rommerskirchen. Südlich von Dormagen liegt mit Worringen ein Stadtteil der Nachbarstadt Köln. Die Stadtgrenze zwischen Dormagen und Köln ist zugleich auch eine Grenze zwischen den Regierungsbezirken von Düsseldorf (zu dem Dormagen gehört) und Köln. Durch den historischen Stadtkern Dormagens verläuft die zum Teil als Fußgängerzone genutzte Kölner Straße, eine ehemalige Römerstraße. Bis in die 1980er Jahre war sie ein Teil der Bundesstraße 9, die nun als Umgehungsstraße östlich an Dormagen vorbeiführt.

Durch Dormagen führt die [linksniederrheinische Bahnstrecke](#) von [Kleve](#) über [Krefeld](#) und [Neuss](#) nach [Köln](#). Im Bahnhof Dormagen halten Züge der [Regional-Express](#)-Linie [Rhein-Münsterland-Express](#) (RE 7) und der [S-Bahn](#)-Linie 11 der [S-Bahn Köln](#). Da Dormagen im Grenzbereich der Verkehrsverbünde Rhein-Ruhr und Rhein-Sieg liegt, ist es ein Übergangshalt, indem beide Tickettypen, die des VRR und die des VRS, gelten. "Nievenheim" und "Dormagen Bayerwerk" sind die beiden anderen Bahnhöfe, die auf dem Stadtgebiet liegen. Für den öffentlichen Nahverkehr ist das [StadtBus Dormagen](#) Unternehmen zuständig.

Dormagen liegt unmittelbar an der [A 57](#). Sie verläuft nach Norden in die Richtung Neuss, Krefeld und Niederlande sowie Richtung Süden nach Köln-Zentrum. Außerdem liegt Dormagen an der [B 9](#) sowie durchläuft die Ortschaft Gohr die [B 477](#). Die [Kaiser-Route](#), ein [Radferweg](#) von [Aachen](#) nach [Paderborn](#), führt durch die Stadt. Für den Güter- und Frachtverkehr ist die Lage Dormagens am [Rhein](#) von zusätzlicher Bedeutung. Dormagen besitzt einen Containerhafen in Dormagen-Stürzelberg, außerdem verfügt die [Bayer AG](#) über einen Umschlagplatz überwiegend für flüssige Güter und für [Salz](#). Der größte Teil der transportierten Güter geht jedoch heute – wie fast überall – über die Straße.

Der Stadtteil **Rheinfeld** grenzt im Osten und Südosten an den Rhein. Im Süden ist der nächste Ort Köln-Worringen. Im Westen befindet sich der Ort Dormagen. Dabei bildet die Bundesstraße 9 die Stadtteilgrenze. Hier befand sich in der Antike und im frühen Mittelalter das Rheinbett, so dass das Gebiet des heutigen Rheinfeld ursprünglich auf dem rechten Rheinufer lag. Im Norden von Rheinfeld liegt die Feste Zons. Auch hier ist noch das alte Rheinbett gut zu erkennen, das sich südlich von Zons bzw. nördlich von Rheinfeld befindet. Der Ursprung des Ortes geht auf den Rheinfelder Hof zurück. Dieser Hof wurde im Mittelalter von einer Familie von Rynwerden bewirtschaftet. Erstmals urkundlich erwähnt werden die Burg von Rynwerde und sein Erbauer Ritter Andreas von Rynwerde im Jahr 1178. Am 12. März 1378 verkaufte Ritter Bruno von Troisdorp den Rheinfelder Hof an das Antoniterkloster zu Köln. Nach einem Pachtvertrag aus dem Jahre 1458 hatte auch die Abtei Altenberg Besitzungen in Rheinfeld. Immer wieder wurde der Ort

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

wegen seiner Nähe zum Rhein von Hochwasser heimgesucht. Rheinfeld war bis in die 1960er Jahre ein sehr von Landwirtschaft geprägtes Dorf. Die großen Hofanlagen Rheinfelder Hof, Margarethenhof, Weidenpescher Hof und Sandhof dominierten den Ort seit dem Mittelalter und der frühen Neuzeit. Mitte des 19. Jahrhunderts kamen weitere mittlere landwirtschaftliche Betriebe hinzu. Inzwischen gibt es nur noch wenige landwirtschaftliche Betriebe im Ort. Ab 1968 begann die Erschließung eines neuen Baugebietes, wodurch sich die Einwohnerzahlen erheblich erhöhten. Nach 1990 erlebte Rheinfeld nochmals eine erhebliche Erweiterung durch eine neue Bebauung, so dass sich die Einwohnerzahl in wenigen Jahren fast verdoppelte.

3.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:
(vgl. Anlage 4)

Grundstücksgröße:

insgesamt 6.398 m²;

Bemerkungen:

unregelmäßige Grundstücksform;

3.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

Anliegerstraße; Straße mit geringem
Anliegerverkehrsaufkommen

Straßenausbau:

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

Bewertungsrelevante
Anschlüsse an
Versorgungsleitungen und
Abwasserbeseitigung:

Elektrischer Strom, Wasser, Gas aus öffentlicher
Versorgung; Kanalanschluss.

Grenzverhältnisse, nachbarliche
Gemeinsamkeiten:

keine Grenzbebauung der Wohnhäuser der
Wohnanlage; eingefriedet durch Mauer, Zaun,
Hecken; Zufahrt / Zugang aus nördlicher
Richtung von Seiten der Piwipper Straße sowie
Fußweg aus östlicher Richtung (via des Flurstücks
475), die hier in Rede stehenden Reihengaragen
befinden sich im nördlichen Grundstücksbereich.

Baugrund, Grundwasser (soweit
augenscheinlich ersichtlich):

soweit erkennbar gewachsener, normal
tragfähiger Baugrund; der höchste jemals
gemessene Grundwasserstand am Grundstück
betrug (seit 1955) ca. 37,2 +/- 0,3 m über N.N.
Die Sohle des Bewertungsobjekts (Reihengarage
oben auf einer Tiefgarage) liegt auf einer Höhe
von ca. 38,5 m über N.N. (Unterkante
Bodenplatte). Es besteht dementsprechend
keine erkennbare Betroffenheit.
Das Bewertungsgrundstück ist in Bereichen
unterkellerten Gebäude auf Basis dieser

Recherchen grundsätzlich als 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 23.07.2024 ist das Bewertungsgrundstück im Altlastenkataster nicht als Verdachtsfläche aufgeführt. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass sich auf dem Grundstück der archivierte Altstandort Do-0190,00 befand, welcher ursprünglich aufgrund der Nutzung als Tankstelle in das Kataster aufgenommen wurde. Bei den umfangreichen Bauarbeiten im Jahr 1988 (Umbau der Hofanlage zu Wohnungen), mit großen Bodeneingriffen inkl. des Baus einer Tiefgarage, sind keine Auffälligkeiten bekannt geworden. Es ist davon auszugehen, dass der Standort durch die vorgenommene Bebauung saniert ist.

Anmerkung:

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

3.4 Privatrechtliche Situation

Grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Dem Unterzeichner liegt ein Grundbuchauszug vom 15.03.2024 vor. Hiernach bestehen in Abteilung II des Teileigentumsgrundbuchs von Dormagen, Blatt 5907 folgende Eintragungen:

- lfd. Nr. 1, Grunddienstbarkeit nur zu Lasten Flurstück 473; der jeweilige Eigentümer des Grundstücks Flur 35, Nr. 492, 496, 494, 493, 495 und 475 ist berechtigt, entlang der Grenze eine Grenzbebauung vorzunehmen (Seitenwand des Gebäudes auf der Grundstücksgrenze als Giebelmauer). Weiterhin besteht das Recht, die Nachbargrundstücke zur Errichtung der Mauer und der Vornahme von Reparaturen zu betreten. Bewilligung von 18.02.1983, eingetragen 10.10.1983.
- lfd. Nr. 3, die evd energieverorgung dormagen GmbH ist berechtigt, auf dem Grundstück eine Transformatorenstation zu errichten, zu unterhalten und zu betreiben

sowie zu diesem Zweck das Grundstück zu benutzen und die erforderlichen Leitungen zu verlegen; Bewilligung vom 05.10.1992/30.11.1992; eingetragen am 06.10.1993.

Anmerkung:

Der Umstand der Zwangsversteigerung bleibt in diesem Gutachten außer Acht.

Etwaige belastende Eintragungen sind nicht vorhanden. Des Weiteren wären sie bei dieser Wertermittlung grundsätzlich nicht zu berücksichtigen, da die Wertermittlung im Zwangsversteigerungsverfahren 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.

Herschvermerke:

Im Teileigentumsgrundbuch von Dormagen, Blatt 5907 sind folgende Herschvermerke eingetragen:

- 2/zu1, Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht) an dem Grundstück Flur 35 Nr. 475, eingetragen in Dormagen Blätter 4852 und 4856 jeweils in Abt. II Nr. 1.
- 3/zu1, Grunddienstbarkeit (bestehend in einem Verlegungs- und Mitbenutzungsrecht an den Ent- und Versorgungsleitungen) an dem Grundstück Flur 35 Nr. 475, eingetragen in Dormagen Blätter 4852 und 4856 jeweils in Abt. II Nr. 2.

Hinweis:

Die v. g. Rechte ermöglichen die Nutzung des Bewertungsgrundstücks in seiner vorherrschenden Form bzw. legitimieren bauordnungsrechtliche Umstände. Sonstige Auswirkungen auf den Verkehrswert der Bewertungsobjekte in der Zwangsversteigerung sind nicht vorhanden.

Nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sind nach Aktenlage und Auskunft der Stadtverwaltung sowie augenscheinlich nach Feststellungen im Ortstermin nicht vorhanden.

Diesbezüglich wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen (Bodenproben, etc.) angestellt.
Diesbezügliche Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

3.5 Öffentlich-rechtliche Situation

3.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im
Baulastenverzeichnis:

Dem Sachverständigen liegt ein Auszug aus dem Baulastenverzeichnis vom 25.07.2024 vor.
Auf dem Grundstück, Gemarkung Dormagen, Flur 35, Flurstücke 414 und 473 ist eine Vereinigungsbaulast eingetragen. Auf den Baulastgrundstücken ist hinsichtlich baulicher Anlagen sowie anderer Anlagen und Einrichtungen das öffentliche Baurecht so einzuhalten, als ob die Grundstücke ein einziges Grundstück bilden.

Denkmalschutz:

Gemäß Onlinerecherche ist der nördliche, straßenseitig gelegene Gebäudetrakt (ehemaliges Herrenhaus) in der Denkmalliste der Stadt Dormagen als Baudenkmal eingetragen.
Auswirkungen auf den Verkehrswert des Bewertungsobjekts sind nicht zu erkennen.

3.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im
Flächennutzungsplan:

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

Festsetzungen im
Bebauungsplan:

Für den Bereich des Bewertungsobjektes trifft der Bebauungsplan Nr. 13a „Teilgebiet von Dorf Rheinfeld“ von Dormagen folgende Festsetzungen:
MD = Dorfgebiet;
II = 2 Vollgeschosse (max.)
GRZ = 0,4 (Grundflächenzahl);
GFZ = 0,6 (Geschoßflächenzahl);
Es sind Baugrenzen vorhanden.
Die textlichen Festsetzungen sind zusätzlich zu beachten.

3.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens (i. S. vorliegender Bauaktenunterlagen) durchgeführt.

Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. 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 grundsätzlich 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. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21)

beitragsrechtlicher 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 einer Mehrfamilienwohnanlage mit insgesamt 39 Wohnungseigentümern sowie einer Tiefgarage mit insgesamt 20 Tiefgaragenstellplätzen, Reihengaragen mit insgesamt 19 Garageneinstellplätzen nebst Fahrradraum sowie einem PKW-Außenstellplatz bebaut.

Die Eigentümergemeinschaft besteht aus insgesamt 39 Wohnungseigentümern und 40 Teileigentümern (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

Die zu bewertende Reihengarage Nr. GA 46 des Aufteilungsplanes, ist zum Stichtag durch die Antragsgegnerin eigengenutzt.

3.9 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.10 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 (z. B. 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.

3.11 gemeinschaftliches Eigentum, Piwipper Str. 19/19A/19B

3.11.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Mehrfamilienwohnanlage, ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt, bestehend aus 4 Gebäudetrakten zu Wohnzwecken sowie einer Tiefgarage und Reihengaragen; Ostflügel, I-geschossig, voll unterkellert, Satteldach, voll ausgebaut, freistehend; Westflügel, I-geschossig, teilunterkellert, Satteldach, voll ausgebaut, freistehend; Südflügel, II-geschossig, teilunterkellert, Satteldach, ausgebaut, freistehend. Nordflügel, I-geschossig/II-geschossig, teilunterkellert, Krüppelwalmdach, ausgebaut, freistehend. Reihengaragen, I-geschossig, unterkellert, Satteldach.
-------------	---

Baujahr:	ca. 1992 (gemäß Folgerungen aus der Bauakte).
----------	---

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.
----------------------------	--

3.11.2 Nutzungseinheiten

Wohneinheiten

Ostflügel:

7 Wohneinheiten in Form von Reihenhäusern

Westflügel:

10 Wohneinheiten

Nordflügel:

3 Wohneinheiten

Südflügel:

19 Wohneinheiten

PKW-Stellplätze

Tiefgarage:

20 PKW-Stellplätze

Reihengaragen:

19 Garageneinstellplätze, Fahrradraum

Außenbereich:

1 PKW-Außenstellplatz

3.12 Bewertungsobjekt / Reihengaragenanlage und Sondereigentum Garage Nr. 46

3.12.1 Gebäudekonstruktion

Anmerkung:

Sämtliche nachfolgende Angaben gründen vornehmlich auf augenscheinlichen Feststellungen während des Ortstermins.

Konstruktionsart:	Beton(fertigteil)bauweise / Ortbeton
Fundamente:	errichtet obenauf der wohnanlageeigenen Tiefgarage
Umfassungswände:	Sichtbeton(fertig)teile / Verblendmauerwerk
Dachkonstruktion:	Holzdachkonstruktion mit Tondachziegeleindeckung, offene Dachkonstruktion

3.12.2 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasser –und Abwasserinstalla- ohne Elektrifizierung, mechanische Lüftung
tion, Elektroinstallation, Lüftung: (soweit erkennbar)

3.13 Ausstattung und Ausbauzustand

Fenster:	nicht vorhanden
Tor:	einfaches Stahlschwingtor

Ausstattungsmerkmale:	insgesamt reihengaragenübliche einfache Bauart und Ausstattung, unbeheizt, Sohle/Boden aus Betonestrich
Besondere Einrichtungen:	keine erkennbar.
Bauschäden und Baumängel:	keine wesentlichen erkennbar
wirtschaftliche Wertminderungen:	keine; Garagenlänge und -Breite unter Berücksichtigung der Bauart ausreichend / üblich;

3.13.1 Besondere Bauteile/Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

Allgemeinbeurteilung:	zweckentsprechender, baulich einfacher, Zustand; die Garage wurde üblich instandgehalten; die Wertschätzung erfolgt auf der Basis eines unter Beachtung des stichtagsbezogenen Zustands in Verbindung mit der damit verbundenen wirtschaftlichen Restnutzungsdauer von 28 Jahren.
Instandhaltungsrücklage:	Der WEG-Verwalter verweigerte kategorisch die Auskunft zu Informationen der Eigentümergemeinschaft. Die Eigentümer machten auf anschließende Anfrage ebenfalls keine Angaben. Da in diesem Zusammenhang wertbeeinflussende Umstände nicht auszuschließen sind, wird im Rahmen der Wertermittlungsverfahren ein Risikoabschlag (marktüblicher Abschlag gemäß § 7 Abs. 2 ImmoWertV 21) in Ansatz gebracht. In der Teilungserklärung / gesetzlich ist die Bildung einer angemessenen Instandhaltungsrücklage gefordert. Es wird daher eine vorhandene Instandhaltungsrücklage auf der Grundlage der Vorschriften des WEG unterstellt.

3.14 Außenanlagen

Die Gesamtanlage befindet sich insgesamt in einem durchschnittlich gepflegten Zustand und macht insgesamt einen ansprechenden Eindruck.

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für den im Teileigentumsgrundbuch von Dormagen, Blatt 5907 eingetragenen **150/100.000 Miteigentumsanteils** an dem mit einer Mehrfamilienwohnanlage nebst Tiefgarage und Reihengaragen bebauten Grundstück in 41539 Dormagen-Rheinfeld, Piwipper Straße 19, 19 A, 19 B, verbunden mit dem Sondereigentum an der **Garage Nr. GA 46 des Aufteilungsplanes 46** zum Wertermittlungstichtag 23.08.2024 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Teileigentums- grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Dormagen	5907	1	
Gemarkung	Flur	Flurstücke	Fläche
Dormagen	35	414 + 473	insg. 6.398 m ²

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

4.3 Anteilige Wertigkeit des Teileigentums am Gesamtgrundstück

4.4 Bodenwertermittlung

4.5 Ertragswertermittlung

4.6 Ertragswertberechnung

4.7 Vergleichswertermittlung

4.8 Vergleichswertermittlung auf der Basis eines Vergleichsfaktors

>Vorgenanntes aus urheberrechtlichen Gründen nur im Originalgutachten<

4.9 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

4.9.1 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.

4.9.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

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

Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich deshalb gleichermaßen an den angewandten Verfahren und wird mit gleichem Gewicht aus den Verfahren abgeleitet.

Zudem stehen für eine marktkonforme Vergleichswertermittlung für beide Verfahren erforderliche Daten zur Verfügung.

Die Verfahren werden auch im Hinblick auf die vorliegende Datenqualität mit gleichem Gewicht angewendet.

Der Verfahrenswerte des Bewertungsobjekts ergeben sich aus der Summe sämtlicher Verfahren gewichtet.

4.9.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Ertragswert** wurde mit rd. **17.000,00 €**

und

der **Vergleichswert** mit rd. **17.200,00 €**

ermittelt.

4.9.4 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. § 6 Abs. 4 ImmoWertV 21).

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 qualitativ und quantitativ **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 Sachwert das Gewicht 1,0 (c) und dem Ertragswert das Gewicht 1,0 (a) beigemessen.

Die zur marktkonformen Wertermittlung **erforderlichen Daten** standen für das Sachwertverfahren in guter Qualität (genauer Bodenwert, jedoch überörtlicher Sachwertfaktor) und für das Ertragswertverfahren in guter Qualität (ausreichend gute Vergleichsmieten, örtlicher Liegenschaftszinssatz) zur Verfügung.

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

Insgesamt erhalten somit

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

und

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

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

$[17.000,00 \text{ €} \times 1,0 + 17.200,00 \text{ €} \times 1,0] \div 2,0 = \text{rd. } 17.000,- \text{ €}.$

4.10 Verkehrswert

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich unter Berücksichtigung der vorliegenden Datenqualität vorrangig am Ertragswert orientieren. Unter Berücksichtigung der Datenqualität gehen die Sach- und Vergleichswertverfahren mit entsprechendem Gewicht in die Verkehrswertableitung ein.

Der **Ertragswert** wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. **17.000,- €** ermittelt.

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. **17.200,- €** ermittelt.

Der **Verkehrswert** für den im Teileigentumsgrundbuch von Dormagen, Blatt 5907 eingetragenen **150/100.000 Miteigentumsanteil** an dem mit einer Mehrfamilienwohnanlage nebst Tiefgarage und Reihengaragen bebauten Grundstück in 41539 Dormagen-Rheinfeld, Piwipper Straße 19, 19 A, 19 B, verbunden mit dem Sondereigentum an der **Garage Nr. GA 46 des Aufteilungsplanes 46**

Teileigentums- grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Dormagen	5907	1	
Gemarkung	Flur	Flurstücke	Fläche
Dormagen	35	414 + 473	insg. 6.398 m²

wird zum **Wertermittlungstichtag 23.08.2024** mit rd.

17.000 €

(in Worten: siebzehntausend 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 12. November 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 Urheberschutz 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.

5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

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

BauGB:

Baugesetzbuch

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

WEG:

Wohnungseigentumsgesetz – Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

ImmoWertV21:

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

WoFlV:

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.

5.2 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

5.3 Verwendete fachspezifische Software

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

6 Verzeichnis der Anlagen

Anlage 1: Auszug aus der Regionalkarte

Anlage 2: Auszug aus dem Stadtplan

Anlage 3: Auszug aus der Bodenrichtwertkarte

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

Anlage 5: Bewertungsrelevante Auszüge aus der Teilungserklärung

Anlage 6: Lageplan, Grundrisse, Schnitt, Ansichten aus der Bauakte

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<

6.1 Anlage 9: Fotodokumentation zum Ortstermin am 23.08.2024

6.1.1 Außenaufnahmen:



Bild 1: Übersichtsaufnahme der Reihengaragen GA40 bis GA47 aus Nordost sowie Kennzeichnung der zu bewertenden Reihengarage Nr. 46



Bild 2: Ansicht der Reihengaragen aus Nord sowie Kennzeichnung der zu bewertenden Reihengarage Nr. 46



Bild 3: Innenansicht der zu bewertenden Reihengarage



Bild 4: Übersichtsaufnahme der Reihengaragen
sowie Ansicht der Tiefgaragenzufahrt



Bild 5: Blick in die Anliegerstraße in Richtung Ost



Bild 6: Blick in die Anliegerstraße in Richtung West