Uwe Singelnstein

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

Uwe Singelnstein, Holtroperstrasse 19, 50181 Bedburg

An das
Amtsgericht Neuss
Abt.: 030 (K)
Breite Straße 48

41460 Neuss

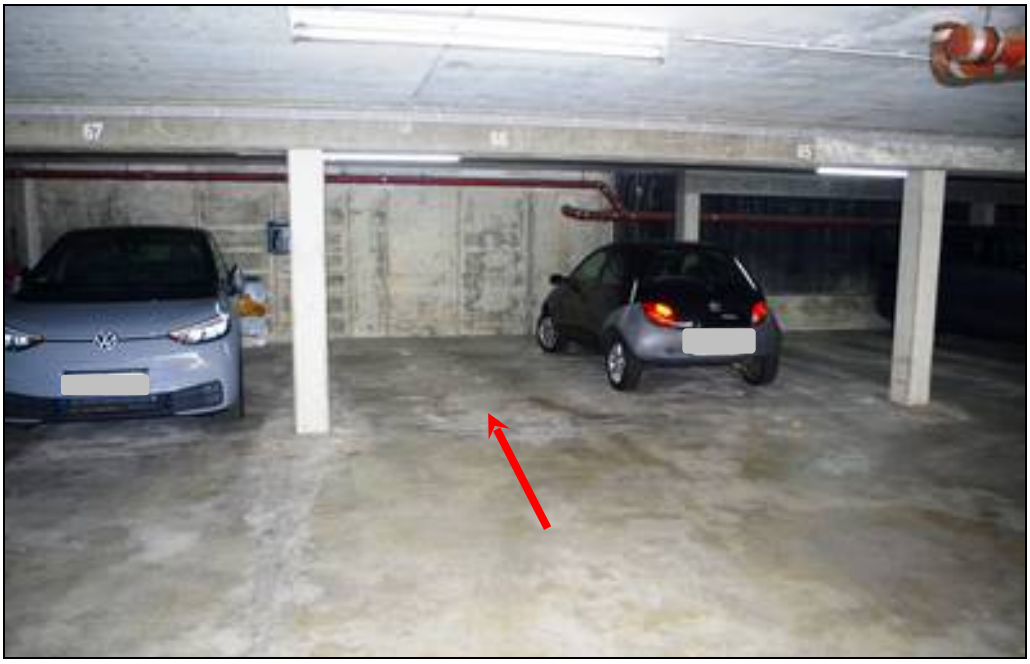
Holtroper Strasse 19
50181 Bedburg

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

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

G U T A C H T E N

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch des
im Teileigentumsgrundbuch von Dormagen, Blatt 5922 eingetragenen
150/100.000 Miteigentumsanteils 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 dem Stellplatz in der Tiefgarage,
Nr. TG 66 des Aufteilungsplanes



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

18.200 € (in Worten: achtzehntausendzweihundert 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, Tiefgaragenstellplatz Nr. 66, gelegen in der Tiefgarage des Grundstücks Piwipper Straße 19, 19 A, 19 B, 41539 Dormagen-Rheinfeld;
Die Tiefgarage ist Teil einer Mehrfamilienwohnanlage, bestehend aus vier Mehrfamilienhäusern, einer Tiefgarage sowie Reihengaragen.
Die Eigentümergemeinschaft des Grundstücks Piwipper Straße 19, 19 A, 19 B besteht aus 39 Wohnungseigentümern, 40 Teileigentümern (20 Tiefgaragenstellplätze, 19 Garageneinstellplätze sowie einem PKW-Außenstellplatz).
Nutzfläche des Tiefgaragenstellplatzes: ca. 14,50 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: Altlasten:** Es liegen aktuell keine Eintragungen vor. Auf dem Grundstück befindet sich jedoch 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 Eigentümergemeinschaft, 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 / Tiefgarage und Sondereigentum Garage Nr. 46…	16
3.12.1	Gebäudekonstruktion	16
3.12.2	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	17
3.13	Ausstattung und Ausbauzustand	17
3.13.1	Besondere Bauteile/Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	17
3.14	Lage des Bewertungsobjekts im Gebäude, Beschreibung, Nutzfläche	17
3.15	Erhaltungsrücklage, Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen	18
3.16	Beurteilung der Gesamtanlage	18
4	**Ermittlung des Verkehrswerts**	**19**
4.1	Grundstücksdaten	19
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung	19
4.3	Anteilige Wertigkeit des Teileigentums am Gesamtgrundstück	19
4.4	Bodenwertermittlung	19

4.5 Ertragswertermittlung....19
4.6 Ertragswertberechnung....19
4.7 Vergleichswertermittlung....19
4.8 Vergleichswertermittlung auf der Basis eines Vergleichsfaktors....19
4.9 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen....20
4.9.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen....20
4.9.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse....20
4.9.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse....20
4.9.4 Gewichtung der Verfahrensergebnisse....21
4.10 Verkehrswert....22

5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software....24
5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung....24
5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten....25
5.3 Verwendete fachspezifische Software....25

6 Verzeichnis der Anlagen....26
6.1 Anlage 9: Fotodokumentation zum Ortstermin am 23.08.2024....27

2 Allgemeine Angaben

2.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	**Teileigentum (Tiefgaragenstellplatz Nr. 66)** in der Tiefgarage des mit einer Mehrfamilienwohnanlage nebst Tiefgarage und Reihengaragen bebauten Grundstück, 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:	Teilgrundbuch von Dormagen, Blatt 5922, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Dormagen, Flur 35, Flurstücke 414 und 473; insgesamt 6.398 m²

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.
Wertermittlungsstichtag:	23.08.2024 (Tag der Ortsbesichtigung).
Qualitätsstichtag:	23.08.2024 (entspricht dem Wertermittlungsstichtag)
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)	nächstgelegene größere Städte: Neuss, Düsseldorf, Köln (ca. 15; 20; 20 km entfernt) Landeshauptstadt: Düsseldorf (ca. 20 km entfernt) Bundesstraßen: B 9; B 477 (ca. 1,5; ca. 10 km entfernt) Autobahnzufahrt: A 57, AS Dormagen; A 46, Dreieck Neuss-Süd; (ca. 4; 10km entfernt) Bahnhof: Dormagen (ca. 3 km entfernt) Flughafen: Düsseldorf (ca. 25 km entfernt)

Karten- und Stadtpläne sowie Luftbildaufnahmen zur näheren Übersicht können auf dem Geodatenserver des Landes NRW eingesehen werden. (www.geoserver.nrw.de)
Drucklizenzierte Karten zur Lageübersicht finden Sie in Anlage 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 das 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 Lagedetails[1]

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 befindet 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 Radfernweg 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 wird 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

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

dem Jahre 1458 hatte auch die Abtei Altenberg Besitzungen in Rheinfeld. Immer wieder wurde der Ort 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)	<u>Grundstücksgröße:</u> insgesamt 6.398 m²; <u>Bemerkungen:</u> 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 Tiefgaragenstellplätze / Tiefgarage 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 obenauf einer Tiefgarage) liegt auf einer Höhe von ca. 35,8 m über N.N (Unterkante Bodenplatte). Es besteht dementsprechend grundsätzlich eine Betroffenheit von rd. 1,7 m. Das Bewertungsgrundstück ist in Bereichen

unterkellerter Gebäude auf Basis dieser Recherchen grundsätzlich als gefährdet einzustufen. Für die hier in Rede stehende Tiefgarage wird gemäß augenscheinlicher Feststellungen von einer Baukonstruktion ausgegangen, die einen Schutz vor über die Sohle ansteigendem Grundwasser bietet.
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. dem Bau 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 5922 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 berechtig, 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 energieversorgung 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.

Herrschvermerke:

Im Teileigentumsgrundbuch von Dormagen, Blatt 5922 sind folgende Herrschvermerke 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.

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.

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 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).

Der zu bewertende Tiefgaragenstellplatz Nr. 66 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 / Tiefgarage und Sondereigentum Garage Nr. 46

3.12.1 Gebäudekonstruktion

Anmerkung:
Die nachfolgenden Angaben gründen tlw. auf augenscheinlichen Feststellungen während des Ortstermins.

Gebäude: Tiefgarage, unterirdisch des Garagenhofs, Mittelgarage (100 -1.000 m² NF);
Baujahr: 1992, soweit aus der Bauakte erkennbar;
Bauart: konventionelle Massivbauweise Beton-/Mauerwerkskonstruktion)
Außenansicht: unterirdisch, Betonflächen / Betonbauteile (Rampe);
Dachform: tlw. begrünt, tlw. befestigt mit Bitumenasphalt, tlw. überbaut mit Garagen;
Dach aus: Beton mit Eindichtung (soweit bekannt);
Tor: Rollladentor, getrennte Fluchttür;
Boden: Beton / Estrich;
Rampe: Beton mit Betonflügelwänden;
Sonstiges:
Die Tiefgarage wurde augenscheinlich üblich instandgehalten. Die Wertschätzung erfolgt auf der Basis eines unterstellten ordnungsgemäß instandgehaltenen stichtagsbezogenen Zustands in Verbindung mit einer damit verbundenen üblichen Restnutzungsdauer.
Es sind gemäß augenscheinlicher Feststellungen Zugänge zur Tiefgarage über die Zufahrtsrampe sowie über einen Treppenaufgang vorhanden.

3.12.2 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasser –und Abwasserinstallation, Elektroinstallation, Lüftung:	einfache Elektrifizierung, mechanische Lüftung (soweit erkennbar)

3.13 Ausstattung und Ausbauzustand

Ausstattungsmerkmale:	insgesamt tiefgaragenübliche Bauart und Ausstattung, unbeheizt, Sohle/Boden aus Beton mit Estrichauflage
Besondere Einrichtungen:	keine erkennbar.
Bauschäden und Baumängel:	keine wesentlichen erkennbar; stellenweise geringfügige Undichtigkeiten / Feuchteschäden im Bereich der Garagendecke 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 üblicher Zustand; die Garage wurde üblich instandgehalten; die Wertschätzung erfolgt auf der Basis eines unter Beachtung des stichtagsbezogenen Zustands in Verbindung mit einer damit verbundenen wirtschaftlichen Restnutzungsdauer von 28 Jahren.

3.14 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. TG 66 bezeichnet.
Nutzfläche:	Die Nutzfläche beträgt gemäß der Teilungserklärung sowie den sonstigen vorliegenden Unterlagen 2,875 m x 5,01 m (rd. 14,5 m²).
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig, rechteckig, ausreichende Stellplatzmaße

Wirtschaftliche Wertminderungen:	keine, Stellplatz zeitgemäß ausreichend dimensioniert;
Allgemeine Beurteilung des Sondereigentums:	üblich

3.15 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 Sondereigentums am Gesamtobjekt (RE) können im Rahmen einer Wertermittlung nur bedingt geprüft werden. Ein offensichtliches wesentliches Missverhältnis besteht augenscheinlich nicht.
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.

3.16 Beurteilung der Gesamtanlage

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

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für den im Teileigentumsgrundbuch von Dormagen, Blatt 5922 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 dem **Tiefgaragenstellplatz Nr. 66 des Aufteilungsplanes** zum Wertermittlungsstichtag 28.06.2024 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Teileigentums-grundbuch	**Blatt**	**lfd. Nr.**	
Dormagen	5922	1	
Gemarkung	**Flur**	**Flurstücke**	**Fläche**
Dormagen	35	414 + 473	insg. 6.398 m²

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. **19.300,00 €**
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) × 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 € x 1,0 + 19.300,00 € x 1,0] ÷ 2,0 = rd. **18.200,- €**.

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 Wertermittlungsstichtag mit rd. **17.000,- €** ermittelt.
Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **19.300,- €** ermittelt.

Der **Verkehrswert** für den im Teileigentumsgrundbuch von Dormagen, Blatt 5922 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 dem **Tiefgaragenstellplatz Nr. 66 des Aufteilungsplanes**

Teileigentums-grundbuch	**Blatt**	**lfd. Nr.**	
Dormagen	5922	1	
Gemarkung	**Flur**	**Flurstücke**	**Fläche**
Dormagen	35	414 + 473	insg. 6.398 m²

wird zum **Wertermittlungsstichtag 23.08.2024** mit rd.

18.200 €

(in Worten: achtzehntausendzweihundert 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 12. November 2024

.....
Uwe Singelnstein
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 Urheberschutz 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 Schadensersatzhaftung 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 / Ukrainekrise

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 Wertermittlungsstichtag Einschränkungen wichtiger Lebensbereiche mit Auswirkungen auf die Wertermittlung.
Ähnliches gilt für die aktuelle „Ukrainekrise“, 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 Bewertungsstichtag weiterhin möglich.
Die momentanen Einschätzungen über die aktuellen Wertverhältnisse müssen auf dem Grundstücksmarkt vor dem Hintergrund von einzigartigen Maßnahmen als Reaktionen auf COVID-19 / Ukrainekrise getroffen werden.
Die Einschätzungen unterliegen daher einer erhöhten Bewertungsunsicherheit.
Aufgrund des aktuell völlig unklaren Einflusses, den COVID-19 / Ukrainekrise 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 Wertermittlungsstichtag 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 Wertermittlungsstichtag 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 Singelnstein) 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 Wohn- und Nutzflächen

Anlage 8: Fotoübersichtsplan nur Außenaufnahmen

Anlage 9: Farbaufnahmen

Anlage 10: Auszug aus dem Baulastenverzeichnis

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

6.1 Anlage 9: Fotodokumentation zum Ortstermin am 23.08.2024

Bild 1: Lage des zu bewertenden Tiefgaragenstellplatzes Nr. 66

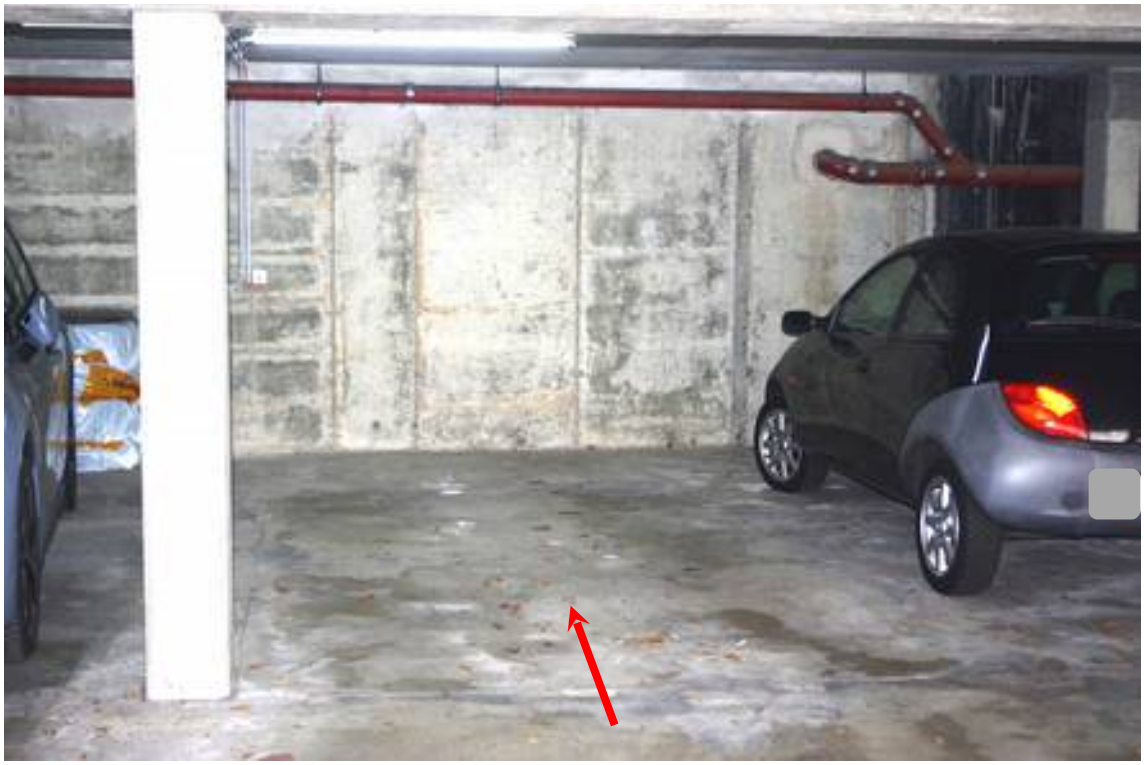


Bild 2: wie vor, Detailansicht

Bild 3: Übersichtaufnahme der Tiefgarage mit Lagekennzeichnung des Tiefgaragenstellplatzes Nr. 66

Bild 4: Ansicht der Zufahrtsrampe zur Tiefgarage

Bild 5: Blick in die Anliegerstraße in Richtung Ost

Bild 6: Blick in die Anliegerstraße in Richtung West