

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

Uwe Singelstein, Holtroperstrasse 19, 50181 Bedburg

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

41460 Neuss

Holtroper Strasse 19
50181 Bedburg

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

Datum: 26.05.2025
Az.: **G-97a-24-30 K 19/24**
Aktenzeichen des Amtsgerichts:
30 K 19/24

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
für das mit einem
Einfamilienhaus nebst Nebengebäude bebaute Grundstück
in 41352 Korschenbroich, Gilleshütte 87



Der **aufgrund nicht ermöglichter Objektinnenbesichtigung um einen Risikoabschlag von 20 % geminderte Verkehrswert** des Grundstücks wurde zum Stichtag 11.04.2025 ermittelt mit

153.000 € (in Worten: einhundertdreißigtausend 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

Grundstück im Außenbereich, 1.310 m² groß, Normaleigentum, bebaut mit einem Einfamilienhaus (zweiseitig angebaut), eingeschossig, nicht unterkellert, Satteldach, voll ausgebaut sowie einem Nebengebäude (Scheune/Schuppen), eingeschossig, Satteldach, nicht unterkellert.

Das Einfamilienhaus ist aufgeteilt wie folgt:

Wohnfläche:

Erdgeschoss:

Wohnen / Essen, Küche, Badezimmer, Flur, Diele.

Wohnfläche im Erdgeschoss: ca. 53,5 m².

Dachgeschoss:

3 Schlafzimmer, Abstellraum, Flur.

Wohnfläche im Dachgeschoss: ca. 40,5 m².

Wohnfläche gesamt: ca. 94,0 m².

Nutzfläche:

Nebengebäude (Scheune/Schuppen): ca. 45 m²

siehe auch Massenaufstellung (Anlage 6).

Baujahr Wohnhaus:

ursprüngliches Baujahr unbekannt; Instandsetzung und Erweiterung des

Wohngebäudes gemäß Bauakteninformationen: ca. 1960

Baujahr des Nebengebäudes (Scheune / Schuppen):

unbekannt;

1.2 Besonderheiten des Auftrags, Zusammenfassung der Kerneergebnisse der Wertermittlung

- Forderungsversteigerung, keine verfahrensspezifischen Besonderheiten
- Das begrenzt einsehbare Grundstück sowie die aufstehenden baulichen Anlagen konnten nicht von innen besichtigt werden. Da für die Wertermittlung nicht ausgeschlossen werden kann, dass das Objekt im nicht einsehbaren / nicht besichtigten Bereich Bauschäden / Baumängel / Modernisierungs- / Instandhaltungsstau / sonstige wertmindernde Eigenschaften aufweist, wird bei der Ermittlung des Verkehrswerts ein objektspezifischer Risikowertabschlag in Höhe von 20 % auf den Verkehrswert in Ansatz gebracht.
Dieser Wertabschlag berücksichtigt die objekt- und bewertungsspezifisch vorliegende Daten- und Aktengrundlage sowie den im Ortstermin gewonnenen Eindruck.
- Das Bewertungsgrundstück befindet sich im bauplanungsrechtlichen Außenbereich. Es sei an dieser Stelle auf die bau(planungs)rechtlichen Besonderheiten dieses Bereichs hingewiesen. Die Möglichkeit, im Außenbereich ein Wohnhaus zu errichten, ist grundsätzlich einem eingeschränkten Personenkreis vorbehalten. Diese sogenannte Privilegierung nach dem Baugesetzbuch (BauGB §35, Bauen im Außenbereich, Absatz 1) ist dann gegeben, wenn das Bauvorhaben einem (land-/forstwirtschaftlichen Betrieb

dient (z. B. als Betriebsleiter- oder Altenteilerwohnhaus). Nach Betriebsaufgabe besteht die Möglichkeit der Entprivilegierung der Grundstücke.

Insofern ist im Rahmen einer Verwertung dieser Grundstücke grundsätzlich die Frage nach erfolgter bzw. möglicher Entprivilegierung zu stellen. Die Umnutzung landwirtschaftlicher Resthofstellen ist nach dem Fortfall der Privilegierung als begünstigtes Vorhaben einzustufen. Dabei sind kumulativ die Bedingungen für begünstigte Vorhaben nach § 35 (4) Nr. 1 BauGB zu erfüllen.

Dem Unterzeichner liegt eine Bauakte der Stadt Korschenbroich vor, die die Instandsetzung sowie den Umbau eines zu dieser Zeit bereits bestehenden Wohnhauses im Jahre 1960 beinhaltet. Das Gebäude sowie der Grundstückszuschnitt entsprechen soweit erkennbar den heutigen Begebenheiten. Respektive dieser Informationen ist im Rahmen des hiesigen Bewertungsfalls von Bestandsschutz vor den Gesetzmäßigkeiten des am 1.7.1961 in Kraft getretenen Bundesbaugesetzes auszugehen. Im Baulastenverzeichnis ist keine öffentlich- rechtliche Bindung (Altenteiler-/Betriebsleiterbaulast, etc.) vorhanden. Dementsprechend kann bei der hier in Rede stehenden Bewertung von einem unbelasteten Grundstück ausgegangen werden.

- Das Bewertungsobjekt wird aus bewertungstechnischen Gründen in zwei Bewertungsteilbereiche aufgeteilt. Ein Flächenanteil des 5-fachen der bebauten Fläche des Grundstücks wird modellkonform den Gebäuden als wohnbaulich genutzte Fläche zugeschrieben. Die restlichen Flächen sind unter Berücksichtigung ihrer Größe und spezifischen Nutzung im hiesigen Kontext als hausnahes Gartenland / Freizeitfläche zu bewerten. Auf diese Maßgaben stellt die folgende Wertermittlung ab.

Die erwähnte Aufteilung des Grundstücks in Bewertungsteilbereiche findet ausschließlich zum Zwecke der Bewertung statt. Dies bedeutet nicht, dass die Flächen einzeln handelbar / veräußerbar wären.

Sonstige Angaben zur den wichtigsten Wertermittlungsergebnissen:

- **Baulasten:** Es sind keine Baulasten vorhanden.
- **Erschließungsbeiträge / Kommunalabgaben:** Das Grundstück ist beitragsfrei.
- **Wohnungsbindung:** Es ist keine Wohnungsbindung vorhanden.
- **Altlasten:** Das Grundstück ist nicht als Verdachtsfläche registriert.
- **Grundwasserbetroffenheit:**
Für das Bewertungsobjekt ist gemäß Angaben des Landesamts für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz ggf. geringfügig von Betroffenheit auszugehen.
- **Begünstigende und/oder belastende Grunddienstbarkeiten:** Es sind keine Grunddienstbarkeiten vorhanden.
- **Zubehör i. S. d. §§ 97, 98 BGB:** Es ist zum Stichtag augenscheinlich kein verwertbares Zubehör i. S. d. §§ 97, 98 BGB bzw. § 55 ZVG vorhanden.
- **Gewerbe:** Auf dem Grundstück ist zum Stichtag soweit bekannt kein Gewerbe angemeldet.
- **Mietsituation:** Informationen zur Mietsituation sind nicht bekannt; es wird von Eigennutzung ausgegangen.

Inhaltsverzeichnis	Seite
Deckblätter	1-4
Inhaltsverzeichnis	5-6

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.....	6
2.1	Angaben zum Bewertungsobjekt.....	6
2.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung.....	6
3	Grund- und Bodenbeschreibung.....	8
3.1	Lage.....	8
3.1.1	Großräumige Lage.....	8
3.1.2	Kleinräumige Lage.....	8
3.1.3	Sonstige Lagedetails.....	9
3.2	Gestalt und Form.....	9
3.3	Erschließung, Baugrund etc.....	10
3.4	Privatrechtliche Situation.....	11
3.5	Öffentlich-rechtliche Situation.....	12
3.5.1	Baulasten und Denkmalschutz.....	12
3.5.2	Bauplanungsrecht.....	12
3.5.3	Bauordnungsrecht.....	13
3.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation.....	13
3.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	14
3.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	14
4	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen.....	15
4.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung.....	15
4.2	Einfamilienhaus.....	15
4.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht.....	15
4.2.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung.....	16
4.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach).....	17
4.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung.....	17
4.2.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand.....	18
4.2.5.1	Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung.....	18
4.2.6	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes.....	20
4.3	Schuppen / Scheune.....	20
4.4	Nebengebäude.....	21
4.5	Außenanlagen.....	21
5	Ermittlung des Verkehrswerts.....	22
5.1	Grundstücksdaten.....	22
5.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	22
5.3	Wertermittlung für den Bewertungsteilbereich „bebauter Bereich, 5-faches der bebauten Fläche“.....	22
5.4	Bodenwertermittlung.....	22
5.5	Sachwertermittlung.....	22
5.6	Ertragswertermittlung.....	22

5.7	Wertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Restfläche, Freizeitfläche“	22
5.7.1	Bodenwertermittlung.....	22
5.7.2	Vergleichswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Restfläche, Freizeitfläche“	22
5.8	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen.....	23
5.8.1	Bewertungstheoretische Vorbemerkungen.....	23
5.8.2	Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse.....	23
5.8.3	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse.....	23
5.8.4	Gewichtung der Verfahrensergebnisse.....	24
5.9	Verkehrswertableitung.....	24
5.10	Verkehrswert.....	25
6	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software.....	27
6.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	27
6.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten.....	28
6.3	Verwendete fachspezifische Software.....	28
7	Verzeichnis der Anlagen.....	29
7.1	Anlage 8: Fotodokumentation zum Ortstermin am 11.04.2025.....	30
7.1.1	Außenaufnahmen:.....	30

2 Allgemeine Angaben

2.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Einfamilienhaus (zweiseitig angebaut) nebst Nebengebäude (Scheune/Schuppen).
Objektadresse:	Gilleshütte 87 41352 Korschenbroich
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Korschenbroich, Blatt 1091, lfd. Nr. 1.
Katasterangaben:	Gemarkung Korschenbroich, Flur 18, Flurstück 72 (1.310 m ²).

2.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtauftrag:	Gemäß Auftragschreiben des Amtsgerichts Neuss vom 04.03.2025 soll durch schriftliches Sachverständigengutachten der Verkehrswert gemäß §§ 74 a, 85 a ZVG geschätzt werden.
Wertermittlungstichtag:	11.04.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätstichtag:	11.04.2025 (entspricht dem Wertermittlungstichtag)
Ortsbesichtigung / Umfang der Besichtigung etc.:	<p>Zu dem Ortstermin am 11.04.2025 wurden die Beteiligten durch Einschreiben fristgerecht eingeladen.</p> <p>Der Eigentümer nahm am Ortstermin nicht teil und ermöglichte den Zugang zum Grundstück nicht.</p> <p>Es wurde dementsprechend lediglich eine Außenbesichtigung des Objekts durchgeführt. Das Bewertungsobjekt sowie insbesondere die baulichen Anlagen konnten dementsprechend nicht von innen in Augenschein genommen werden.</p> <p>Hinweis: Da für die nachfolgende Wertermittlung nicht ausgeschlossen werden kann, dass an der Bewertungseinheit Mängel, Bauschäden sowie insbesondere ein erhöhter Modernisierungsbedarf bestehen können, wird der zunächst ermittelte Verkehrswert mit einem auf der Grundlage des äußeren Zustands beruhenden Risikowertabschlag belegt.</p>
Teilnehmer am Ortstermin:	Der Sachverständige nebst Mitarbeiterin.

Eigentümer:

>nur im Originalgutachten<

herangezogene Unterlagen,
Erkundigungen, Informationen:

Vom Sachverständigen wurden im Wesentlichen
folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- Flurkartenauszug im Maßstab 1:1000 vom 19.09.2024
- Grundbuchauszug vom 10.09.2024
- Auskunft über Denkmalschutz vom 12.03.2025
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 21.03.2025
- Bauplanungsrechtliche Auskünfte vom 19.05.2025
- Wohnungsbindungsauskunft vom 21.08.2024
- Auskunft aus dem Altlastenverzeichnis vom 19.09.2024
- Auskünfte bzgl. Erschließungsbeiträge sowie Kanalkataster vom 19.03.2025
- Stichtagsaktuelle Bodenrichtwertauskunft des Landesvermessungsamts NRW
- Geoport-Datenauskunft vom 07.05.2025
- Stichtagsaktuelle/r Grundstücksmarktbericht des Rhein-Kreis-Neuss ohne die Stadt Neuss
- Stichtagsaktuelle/r Grundstücksmarktbericht NRW
- Planunterlagen aus der Bauakte der Stadtverwaltung Korschenbroich, vom 14.03.2025
- augenscheinliche Feststellungen während des Ortstermins am 11.04.2025

Hinweis:

Die Auskünfte entstammen tlw. einem im Jahr 2024 begonnenen und eingestellten Verfahren; neuerliche Auskünfte wurden nicht erforderlich, da hinsichtlich dieser Grundstückseigenschaften keine Änderungen zu erwarten sind.

3 Grund- und Bodenbeschreibung

3.1 Lage

3.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Nordrhein-Westfalen
Kreis:	Rhein-Kreis Neuss
Ort und Einwohnerzahl:	Korschenbroich (ca. 34.000 Einwohner); Kernstadt Korschenbroich (ca. 12.000 Einwohner)
Überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<u>Nächstgelegene größere Städte:</u> Mönchengladbach, Neuss, Düsseldorf (ca. 5; 15; 20 km entfernt) <u>Landeshauptstadt:</u> Düsseldorf (ca. 20 km entfernt) <u>Autobahnzufahrt:</u> A 46 (AS Jüchen); A 57 (AS Büttgen); A 61 (Mönchengladbach-Holt) (je ca. 10 km entfernt) <u>Bahnhof:</u> Bahnhof Korschenbroich (ca. 1 km entfernt) <u>Flughafen:</u> Mönchengladbach und Düsseldorf (ca. 5 und 25 km entfernt)

Das Bodenrichtwertsystem des Landes NRW kann über die Internetseite der „Justiz online“ > www.zvg.nrw.de < oder direkt auf > www.boris.nrw.de < eingesehen werden.
Eine drucklizenzierte Übersichtskarte finden Sie in den Anlagen dieses Gutachtens.

3.1.2 Kleinräumige Lage

Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	überwiegend wohnbauliche überwiegend aufgelockerte, Nutzungen; geschossige Bauweise vorhanden offene, I-II-
Beeinträchtigungen:	keine objekt- und lagespezifisch außergewöhnlichen objektartbeeinträchtigenden Immissionen erkennbar
Topografie:	eben
Innerörtliche Lage: (vgl. Anlage 2)	Das Bewertungsobjekt ist im bauplanungsrechtlichen Außenbereich westlich / nahe Korschenbroich gelegen. Die Entfernung zum Ortsrand von Korschenbroich

beträgt ca. 200 m, zur Innenstadt von Korschenbroich ca. 1,5 km.

Geschäfte des täglichen Bedarfs, Schulen und Ärzte sowie öffentliche Verkehrsmittel (Bus- und Bahnhaltestelle) befinden sich in teilweise fußläufiger Entfernung im angrenzenden Korschenbroich. Eine Bushaltestelle befindet sich unmittelbar vor dem Grundstück an der L381.

Die Lage ist in (Wert-)Relation zur Durchschnittslage im Stadtgebiet Korschenbroich insgesamt als mittlere bis einfache Wohnlage zu klassifizieren.

Als Geschäftslage ist die Lage nicht geeignet.

3.1.3 Sonstige Lagedetails¹

Korschenbroich ist eine Mittelstadt am Niederrhein in Nordrhein-Westfalen, die zum Rhein-Kreis Neuss gehört. Die 33.000-Einwohner-Kommune mit einer Fläche von rund 55 Quadratkilometern liegt im attraktiven Wirtschaftsraum Mönchengladbach-Krefeld-Düsseldorf. Sie ist Standort für viele kleine und mittelständische Unternehmen. Die Wirtschaftsstruktur ist vielfältig und innovativ. Es sind Industrie-, Gewerbe-, Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe vorhanden. Zu Korschenbroich zählen folgende fünf Stadtteile: Korschenbroich, Kleinenbroich, Glehn, Liedberg und Pesch.

Diese Stadtteile sind tlw. in weitere Ortschaften unterteilt: Korschenbroich mit Herzbroich Herrenshoff, Neersbroich, Trietenbroich und Raderbroich; Lüttenglehn, Epsendorf, Scherfhausen und Schlich in Glehn; Steinhausen, Dröls Holz und Steinförth-Rubbelrath in Liedberg.

Der Bahnhof Korschenbroich an der Bahnstrecke Mönchengladbach–Düsseldorf wird von der S-Bahn-Linie 8 (Dortmund-Hagen–Wuppertal–Düsseldorf–Neuss–Korschenbroich–Mönchengladbach) und der S-Bahn Rhein-Ruhr bedient. Es gibt je ein Gymnasium, eine Realschule und eine Hauptschule sowie zahlreiche Kindergärten.

3.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:
(vgl. Anlage 4)

Grundstücksbreite (Straßenfront):

ca. 33,5 m;

mittlere Grundstückstiefe:

ca. 40 m;

Grundstücksgröße:

insgesamt 1.310 m²;

Bemerkungen:

unregelmäßige, rechteckähnliche
Grundstücksform.

Hinweis: Das Bewertungsgrundstück wurde aufgrund unterschiedlich zu betrachtender Nutzungsteilbereiche in mehrere Bewertungsteilbereiche aufgeteilt

¹entnommen und adaptiert aus den Internetseiten der Stadt Korschenbroich / Wikipedia o. ä., für fehlerhafte Angaben wird keine Haftung übernommen

3.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	östlich: Anliegerstraße „Gilleshütte“ mit geringem Anliegerverkehrsaufkommen; nördlich: Unmittelbar an das Grundstück grenzen ein nicht ausgebauter Wirtschaftsweg sowie die überörtliche Verbindungsstraße L381 mit regem Verkehrsaufkommen.
Straßenausbau:	<u>Anliegerstraße Gilleshütte:</u> voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumenasphalt; Gehweg tlw. einseitig vorhanden; keine Parkmöglichkeiten auf der Fahrbahn vorhanden. <u>Wirtschaftsweg nördlich:</u> nicht ausgebaut; kein Gehweg vorhanden; Parkmöglichkeiten eingeschränkt vorhanden. <u>Landesstraße L381:</u> voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumenasphalt; Geh- und Radweg einseitig vorhanden; keine Parkmöglichkeiten auf der Fahrbahn vorhanden.
bewertungsrelevante Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss.
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	einseitige Grenzbebauung des Wohnhauses; eingefriedet durch Zaun, Hecken.
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	soweit erkennbar gewachsener, normal tragfähiger Baugrund; des Weiteren erscheint eine Gefahr von über die Kellersohle ansteigendem Grundwasser für den Bereich des Bewertungsobjekts nicht gegeben; aktuelle Messwerte liegen gemäß Angaben der Stadt Korschenbroich nicht vor. Der höchste zu erwartende Grundwasserstand am Grundstück beträgt gemäß Angaben des Amts ca. 42,0 m über N.N. Die Sohle des Bewertungsobjekts liegt auf einer Höhe von ca. 43 m über N.N (Unterkante Bodenplatte); das Bewertungsgrundstück ist auf Basis dieser Recherchen unter Berücksichtigung der Objektkonstruktion grundsätzlich als (geringfügig) gefährdet einzustufen, da nicht auszuschließen ist, das durch Kapillaren aufsteigendes Grundwasser die Bodenplatte erreichen könnte. Eine endgültige Aussage kann aber nicht Gegenstand dieser Wertermittlung

sein. Mögliche Abweichungen zur vorliegenden Wertermittlung sind somit gegebenenfalls zusätzlich zu berücksichtigen. Eine Wertberücksichtigung der Umstände wird nicht in Betracht genommen, da der genannte Höchststand etwa im Jahr 2100 zu erwarten ist und somit chronologisch weit hinter der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer des Objekts liegt.

Altlasten:

Gemäß schriftlicher Auskunft vom 19.09.2024 ist das Bewertungsobjekt im Altlastenkataster nicht als Verdachtsfläche aufgeführt.

Anmerkung:

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

3.4 Privatrechtliche Situation

Grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Dem Unterzeichner liegt ein Grundbuchauszug vom 10.09.2024 vor.

Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs von Korschenbroich, Blatt 1091 folgende Eintragungen:

- lfd. Nr. 2, die Zwangsversteigerung ist angeordnet. Eingetragen am 16.07.2024.

Anmerkung:

Der Umstand der Zwangsversteigerung bleibt in diesem Gutachten außer Acht.

Etwaige sonstige Eintragungen sind bei dieser Wertermittlung grundsätzlich nicht zu berücksichtigen, da die Wertermittlung im Hinblick auf den unbelasteten Verkehrswert erfolgt.

Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sind/sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.

Herschvermerke:

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

Bodenordnungsverfahren:

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

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

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

Diesbezüglich wurden keine weiteren

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

3.5 Öffentlich-rechtliche Situation

3.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im
Baulastenverzeichnis:

Der Inhalt des Baulastenverzeichnisses wurde vom Sachverständigen schriftlich erfragt.
Das Baulastenverzeichnis enthält keine wertbeeinflussenden Eintragungen.

Denkmalschutz:

Denkmalschutz besteht gemäß Auskunft der Stadt Korschenbroich nicht.

3.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im
Flächennutzungsplan:

Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft (LWS) dargestellt.

Festsetzungen im
Bebauungsplan:

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

Bodenordnungsverfahren:

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

3.5.3 Bauordnungsrecht

Das Vorliegen einer Baugenehmigung und die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens (soweit augenscheinlich erkennbar) mit den vorgelegten Bauzeichnungen und der Baugenehmigung, dem Bauordnungsrecht sowie der verbindlichen Bauleitplanung zum Zeitpunkt der Erstellung der baulichen Anlagen kann im Rahmen einer Verkehrswertermittlung nicht vollumfänglich geprüft werden.

Es wird grundsätzlich davon ausgegangen, dass die seinerzeit gültigen Vorschriften bei der Errichtung, bei Nutzungsänderungen bzw. baulichen Änderungen der baulichen Anlagen eingehalten wurden.

Dem Unterzeichner liegt eine Bauakte der Stadt Korschenbroich vor, die die Instandsetzung sowie den Umbau eines zu dieser Zeit bereits bestehenden Wohnhauses im Jahre 1960 beinhaltet.

Das Gebäude sowie der Grundstückszuschnitt entsprechen soweit erkennbar den heutigen Begebenheiten. Respektive dieser Informationen ist im Rahmen des hiesigen Bewertungsfalls von Bestandsschutz der baulichen Anlagen vor den Gesetzmäßigkeiten des am 1.7.1961 in Kraft getretenen Bundesbaugesetzes (seit 1987 BauGB) auszugehen. Die Wertermittlung wurde dementsprechend auf der Grundlage des realisierten Vorhabens (unter Berücksichtigung vorliegender Bauakten-/Objektunterlagen) durchgeführt.

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. Lediglich im Falle einer Entwässerung anfallenden Regenwassers ist ggf. ein Anschlussbeitrag fällig.

Anmerkung: Diese Informationen zum beitragsrechtlichen 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 einem Einfamilienhaus nebst Nebengebäude (Scheune/Schuppen) bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

Informationen zur Mietsituation konnten durch den Sachverständigen nicht in Erfahrung gebracht werden.

Es wird davon ausgegangen, dass das Objekt (soweit bekannt) zum Stichtag vom Schuldner eigengenutzt ist.

4 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

4.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

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

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

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

Aufgrund der nicht ermöglichten Innenbesichtigung konnte nicht abschließend geprüft werden, ob die Heizungsanlage gem. den Anforderungen des § 72 GEG ausgetauscht werden muss und ob Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen gem. § 71 GEG sowie die obersten Geschossdecken gem. § 47 GEG gedämmt werden müssen.

Der Eigentümer ermöglichte keine Innenbesichtigung der baulichen Anlagen / der nicht einsehbaren Flächen des Grundstücks.

Als Konsequenz dessen konnte das Bewertungsobjekt sowie dessen bauliche Anlagen beim Ortstermin lediglich außen besichtigt werden.

Sämtliche nachfolgenden beschreibenden Aussagen bezüglich baulicher Anlagen oder sonstiger Grundstücksmerkmale gründen auf augenscheinlichen Feststellungen während des Ortstermins, die von außerhalb des Grundstücks bzw. der baulichen Anlagen getroffen wurden bzw. auf Informationen, die der Bauakte entnommen werden konnten.

4.2 Einfamilienhaus

4.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart: Einfamilienhaus, zweiseitig angebaut, ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt; eingeschossig; nicht unterkellert (soweit bekannt); Satteldach, voll ausgebaut.

Baujahr: Das tatsächliche Baujahr des ursprünglichen Gebäudes konnte nicht ermittelt werden; sachverständigenseits wird das Jahr 1950 (als Modellgröße) angesetzt.

Modernisierung:	Für die Wertermittlung signifikante Modernisierungen (insbesondere in den letzten 20 Jahren) wurden soweit bekannt/erkennbar nicht durchgeführt.
Energieeffizienz:	Ein Energieausweis liegt dem Unterzeichner zum Stichtag nicht vor (im Zwangsversteigerungsfalle nicht relevant). Hinweis: Im Falle einer Objektneuvermietung / Veräußerung ist die Erstellung eines Ausweises zwingend gesetzlich vorgeschrieben.
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude ist soweit bekannt nicht barrierefrei.
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. Es sei ferner darauf hingewiesen, dass es sich um ein bebautes Grundstück im Außenbereich handelt. Nutzungsänderungen sowie insbesondere bauliche Erweiterungen sind dementsprechend für außerlandwirtschaftliche Nutzer nur schwer realisierbar.
Außenansicht:	verputzte Gebäudefassade, soweit bekannt / erkennbar

4.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

(gemäß vorliegender Grundrissunterlagen, das Objekt konnte nicht von innen besichtigt werden)

Erdgeschoss:

Wohnen / Essen, Küche, Badezimmer, Flur, Diele.

Dachgeschoss:

3 Schlafzimmer, Abstellraum, Flur.

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

Konstruktionsart:	konventionelle Massivbauweise (gemäß Informationen aus der Bauakte)
Fundamente:	Streifenfundamente aus Stampfbeton oder Ziegelsteinen sowie konstruktive Bodenplatte (bauart- und baujahresgemäß unterstellt)
Keller:	nicht unterkellert (gemäß Bauakte)
Umfassungswände:	einschaliges Mauerwerk ohne zusätzliche Wärmedämmung (gemäß Bauakte)
Geschossdecken:	Holzbalkenkonstruktionen
Treppen:	Aussagen können nicht getroffen werden, das Bauteil konnte nicht besichtigt werden, es wird von einer objektüblichen Ausstattung ausgegangen.
Hauseingang(sbereich):	Aussagen können nicht getroffen werden, das Bauteil konnte nicht besichtigt werden, es wird von einer objektüblichen Ausstattung ausgegangen.
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach ohne Aufbauten, Pfetten aus Holz, Sparren aus Holz <u>Dachform:</u> Satteldach und Schleppdachbereiche <u>Dacheindeckung:</u> Dachziegel (Ton), Dachstein (Beton); Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech; Dachflächen werden als zweckmäßig gedämmt unterstellt.

4.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	Aussagen können nicht getroffen werden, das Bauteil konnte nicht besichtigt werden; es wird von einer zentralen Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz ausgegangen
Abwasserinstallationen:	Aussagen können nicht getroffen werden, das Bauteil konnte nicht besichtigt werden; es wird von einer Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz ausgegangen

Elektroinstallation:	Aussagen können nicht getroffen werden, das Bauteil konnte nicht besichtigt werden, es wird eine objekt-, baualter- und bauartdurchschnittliche Ausstattung unterstellt.
Heizung:	Aussagen können nicht getroffen werden, das Bauteil konnte nicht besichtigt werden, es wird eine objekt-, baualter- und bauartdurchschnittliche Ausstattung unterstellt.
Warmwasserversorgung:	Aussagen können nicht getroffen werden, das Bauteil konnte nicht besichtigt werden, es wird eine objekt- und bauartdurchschnittliche Ausstattung unterstellt.

4.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

4.2.5.1 Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung

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

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

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

Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen:	exakte (qualitative) Ausführung unbekannt, die Ausstattung konnte nicht besichtigt werden, es wird eine objekt-/baualtersartentsprechende durchschnittliche Ausstattung unterstellt.
Fenster:	Aussagen können nicht getroffen werden, das Bauteil konnte nicht besichtigt werden, es wird eine objekt-, baualter- und bauartdurchschnittliche Ausstattung unterstellt.
Türen:	Aussagen können nicht getroffen werden, das Bauteil konnte nicht besichtigt werden, es wird eine objekt-, baualter- und bauartdurchschnittliche Ausstattung unterstellt.
Sanitärausstattung:	qualitative Ausführung unbekannt, die Ausstattung konnte nicht besichtigt werden, gemäß Planunterlagen ist das Gebäude mit einem Wannenbad im Erdgeschoss ausgestattet, dies entspricht im Verhältnis zur

Objektgröße einer grundsätzlich quantitativ noch ausreichenden Ausstattung. Weitere beschreibende Aussagen können nicht getroffen werden, das Bauteil / Ausstattungsmerkmal konnte nicht besichtigt werden.

Besondere Einrichtungen: Es sind soweit bekannt keine wertbeeinflussenden besonderen Einrichtungen i. S. d. ImmoWertV 21 zu berücksichtigen.

Küchenausstattung: Es liegen keine Informationen über das Vorhandensein einer Einbauküche vor; sollte eine Einbauküche vorhanden sein, ist diese nicht in der Wertermittlung enthalten; es wird ferner darauf hingewiesen, dass die Küchenmöblierung sowie das zugehörige Inventar in der Regel zur mobilen, d. h. mitnahmefähigen Ausstattung des Objekts gehört und gerade deshalb nicht in die Wertermittlung mit einbezogen wird. Auf eine Beschreibung der Einbauten wird ebenso verzichtet. Insbesondere wird diesbezüglich auf die durch das OLG Düsseldorf festgestellte landschaftliche Verkehrsanschauung in Nordrhein-Westfalen verwiesen, die den vor genannten Bewertungsgrundsatz belegt.

Bauschäden und Baumängel: Zu möglichen Bauschäden- bzw. mängeln können keine differenzierten Angaben gemacht werden, da das Grundstück nicht einsehbar war und die aufstehenden baulichen Anlagen weder von innen besichtigt werden konnten noch ausreichend erkennbar waren. Im einsehbaren Bereich waren keine wesentlichen Schäden und Mängel erkennbar; die Umstände werden im Rahmen eines verfahrensspezifischen Risikowertabschlags auf den ermittelten Verkehrswert berücksichtigt.

Grundrissgestaltung: gemäß vorliegenden Grundrissunterlagen noch zweckmäßig

Wirtschaftliche Wertminderungen: keine; es wird davon ausgegangen, dass etwaige Gründe für eine notwendige Wertminderung beispielsweise durch eine unwirtschaftliche Raumaufteilung / niedrige Raumhöhen / innenliegende Bäder o. ä. durch den Risikowertabschlag abgedeckt werden.

4.2.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	Soweit erkennbar sind keine über den in den Normalherstellungskosten enthaltenen Ansatz hinausgehenden besonderen Bauteile vorhanden.
Besonnung und Belichtung:	Soweit erkennbar einfach bis durchschnittlich.
Allgemeinbeurteilung:	Es wird von einem substantiell ausreichenden (mit der angesetzten wirtschaftlichen Restnutzungsdauer korrelierenden) baulichen Zustand ausgegangen. Im Zusammenhang mit der nicht ermöglichten Innenbesichtigung wird davon ausgegangen, dass das Objekt im Rahmen üblicher Instandhaltung notwendige Modernisierungs- und Renovierungsmaßnahmen erfahren hat. Ggf. wird für von außen erkennbare Schäden und Mängel sowie überalterte Bauteile deren unmittelbare Beseitigung bzw. Modernisierung unterstellt. Auf der Basis dieser Annahme wird sodann die Restnutzungsdauer des Objekts modellkonform ermittelt.

4.3 Schuppen / Scheune

Schuppen / Scheune;

Baujahr: Das tatsächliche Baujahr des ursprünglichen Gebäudes konnte nicht ermittelt werden; sachverständigenseits wird das Jahr 1950 (als Modellgröße) angesetzt.

Bauart: massiv;

Außenansicht: Ziegelmauerwerk / Verputz / Fachwerk (soweit bekannt / erkennbar / unterstellt);

Keller: nicht unterkellert (soweit bekannt / unterstellt);

Dachform: Satteldach;

Dach aus: Holzbinderkonstruktion mit Blecheindeckung (soweit erkennbar);

Ausstattungsmerkmale:

Es wird von einer üblichen einfachen baualters- und objektartgemäßen Bauart ausgegangen.

Besonderheiten:

Das Baujahr der Scheune / des Schuppens ist nicht bekannt, die Wertschätzung erfolgt gemäß pauschalem Ansatz in Hinblick auf den stichtagsbezogenen Zustand (soweit erkennbar) in Verbindung mit der damit verbundenen Restnutzungsdauer.

4.4 Nebengebäude

Das Grundstück konnte nicht in Augenschein genommen werden.
Es wird davon ausgegangen, dass weitere Nebengebäude mit Verkehrswerteinfluss nicht existieren.

4.5 Außenanlagen

Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Gartenanlagen und Pflanzungen, Einfriedung (Mauer, Zaun, Hecken)

5 Ermittlung des Verkehrswerts

5.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus nebst Nebengebäude bebaute Grundstück in 41352 Korschenbroich, Gillesshütte 87 zum Wertermittlungsstichtag 11.04.2025 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.		
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche	
Korschenbroich	1091	1		
Korschenbroich	18	72	1.310 m ²	

Das Grundstück wird ausschließlich aus bewertungstechnischen Gründen in Bewertungsteilbereiche aufgeteilt.

Bei den Bewertungsteilbereichen handelt es sich um Grundstücksteile, die nicht vom übrigen Grundstücksteil abgetrennt und unabhängig von diesem selbstständig verwertet (z. B. veräußert) werden können bzw. sollen.

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	Bebauung/Nutzung	Fläche
bebauter Bereich, 5-Fache der bebauten Fläche	Einfamilienhaus und Schuppengebäude	650 m ²
Restfläche, Freizeitfläche	Freizeitfläche, hausnahes Gartenland, Wiese	660 m ²
Summe der Bewertungsteilbereichsflächen		1.310 m ²

5.2 Verfahrenswahl mit Begründung

5.3 Wertermittlung für den Bewertungsteilbereich „bebauter Bereich, 5-faches der bebauten Fläche“

5.4 Bodenwertermittlung

5.5 Sachwertermittlung

5.6 Ertragswertermittlung

5.7 Wertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Restfläche, Freizeitfläche“

5.7.1 Bodenwertermittlung

5.7.2 Vergleichswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Restfläche, Freizeitfläche“

>Vorgenanntes aus urheberrechtlichen Gründen nur im Originalgutachten<

5.8 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

5.8.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

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

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

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

5.8.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden aus den bei der Wahl der Wertermittlungsverfahren beschriebenen Gründen vorrangig als Eigennutzungsobjekt erworben, hinsichtlich der Objektart- und Größe sind jedoch Renditeaspekte untergeordnet ebenfalls zu berücksichtigen.

Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich deshalb vorrangig an den in die Sachwertermittlung einfließenden Faktoren. Der Verkehrswert wird deshalb vorrangig aus dem ermittelten Sachwert abgeleitet.

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

Zudem stehen die für eine marktkonforme Ertragswertermittlung (Liegenschaftszinssatz und marktübliche Mieten) erforderlichen Daten zur Verfügung.

Das Ertragswertverfahren wurde deshalb nachrangig mit entsprechender Gewichtung angewendet.

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	Ertragswert	Sachwert
bebauter Bereich, 5-Fache der bebauten Fläche	166.000,00 €	178.000,00 €
Restfläche, Freizeitfläche	15.300,00 €	15.300,00 €
Summe	181.300,00 €	193.300,00 €

5.8.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Sachwert** wurde mit rd. **193.300,00 €**
und
der **Ertragswert** mit rd. **181.300,00 €**
ermittelt.

5.8.4 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.

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein Eigennutzungsobjekt mit untergeordneten Renditeaspekten.

Bezüglich der zu bewertenden **Objektart** wird deshalb dem Sachwert das Gewicht 1,0 (c) und dem Ertragswert das Gewicht 0,25 (a) beigemessen.

Die zur marktkonformen Wertermittlung **erforderlichen Daten** standen für das Sachwertverfahren in guter Qualität (genauer Bodenwert, örtlicher 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** $0,25 (a) \times 1,0 (b) = 0,25$

und

das **Sachwertverfahren** das **Gewicht** $1,0 (c) \times 1,0 (d) = 1,0$.

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

$[193.300,00 \text{ €} \times 1,0 + 181.300,00 \text{ €} \times 0,25] \div 1,25 = \text{rd. } 191.000,00 \text{ €}$.

5.9 Verkehrswertableitung

Da das Bewertungsobjekt nicht von innen besichtigt werden konnten, wird auf den ermittelten Verkehrswert **(191.000,-€)** in Verbindung mit den verfügbaren verfahrensspezifischen Daten und Informationen sowie dem äußeren Anschein ein zusätzlicher Risikowertabschlag in Höhe von 20 % in Ansatz gebracht (Faktor= 0,80).

Daraus ergibt sich ein Verkehrswert von **191.000,- € x 0,80 = rd. 153.000,-€**.

5.10 Verkehrswert

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Sachwert und nachrangig am Ertragswert orientieren.

Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. **193.300,- €** ermittelt.

Der ermittelte **Ertragswert** beträgt rd. **181.300,- €**.

Da die baulichen Anlagen nicht von innen besichtigt werden konnten, wird auf den ermittelten Verkehrswert (**191.000,-€**) in Verbindung mit den verfügbaren verfahrensspezifischen Daten und Informationen sowie dem äußeren Anschein ein zusätzlicher Risikowertabschlag in Höhe von 20 % in Ansatz gebracht (Faktor= 0,80). Daraus ergibt sich ein Verkehrswert von **191.000,- € x 0,80 = rd. 153.000,-€**.

Der **Verkehrswert** für das mit einem Einfamilienhaus nebst Nebengebäude bebaute Grundstück in 41352 Korschenbroich (Außenbereich), Gilleshütte 87

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.		
Korschenbroich	1091	1		
Gemarkung	Flur	Flurstück		Fläche
Korschenbroich	18	72		1.310 m ²

wird zum Wertermittlungstichtag 11.04.2025 mit rd.

153.000 €

in Worten: einhundertdreißigtausend 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 26. Mai 2025

.....
Uwe Singelstein

Gemäß ISO/IEC 17024 zertifizierter Sachverständiger

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

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

Hinweise zum 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. Wenngleich die akute Phase der globalen Pandemie am 05. Mai 2023 für beendet erklärt wurde, sind die weltwirtschaftlichen Auswirkungen immer noch spürbar. 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 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 / Ukraine Krise getroffen werden. Die Einschätzungen unterliegen daher einer erhöhten Bewertungsunsicherheit. Aufgrund des aktuell immer noch unklaren Einflusses, den COVID-19 / Ukraine Krise auf die regionalen Immobilienmärkte abschließend 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.

6 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

6.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

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

BauGB:

Baugesetzbuch

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

WEG:

Wohnungseigentumsgesetz – Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

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.

6.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

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

6.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa, 36.25.3.0" (Stand Mai 2025, Lizenznehmer Singelstein) erstellt.

7 Verzeichnis der Anlagen

Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte

Anlage 2: Auszug aus dem Stadtplan

Anlage 3: Auszug aus der Bodenrichtwertkarte

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

Anlage 5: Lageplan, Grundrisse, Schnitte und Ansichten

Anlage 6: Aufstellung der Wohn- und Nutzflächen

Anlage 7: Fotoübersichtsplan nur Außenaufnahmen

Anlage 8: Farbaufnahmen

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

7.1 Anlage 8: Fotodokumentation zum Ortstermin am 11.04.2025

7.1.1 Außenaufnahmen:



Bild 1: Straßenansicht des Bewertungsobjekts aus Nord



Bild 2: wie vor, Detailansicht



Bild 3: Ansicht des Bewertungsgrundstücks aus Nordwest



Bild 4: Ansicht des nördlich verlaufenden Wirtschaftsweges



Bild 5: Blick in die Anliegerstraße „Gilleshütte“ in Richtung Nord



Bild 6: Blick in die nördlich des Grundstücks verlaufende L381
in Richtung West