

Uwe Singelstein

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

Uwe Singelstein, Holtroperstrasse 19, 50181 Bedburg

Holtroper Strasse 19
50181 Bedburg

Amtsgericht Neuss

Abt.: 031 (K)

Breite Straße 48

Telefon: 02272/ 40 75 666

Telefax: 02272/ 40 75 665

Internet: www.sv-singelstein.de

eMail: sv.singelstein@email.de

41460 Neuss

Datum: 25.07.2024

Az.: **G-25-24-31 K 2/24**

Aktenzeichen des Amtsgerichts Neuss:

31 K 2/24

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
für das als
**Freizeitfläche / Pferdeweide genutzte landwirtschaftliche Grundstück
in Korschenbroich-Pesch, An der Vogtsstraße**



Der Verkehrswert des Grundstücks wurde
zum Stichtag 24.05.2024 (Tag des Ortstermins) ermittelt mit rd.

33.000 €

in Worten: dreiunddreißigtausend 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, 3.470 m² groß, unbebaut, Landwirtschaftsfläche, genutzt als Freizeittfläche / Pferdeweide, südwestlich des Stadtteils Pesch im Außenbereich belegen.

1.2 Besonderheiten des Auftrags, Zusammenfassung der Kernergebnisse der Wertermittlung

- Forderungsversteigerung, keine sonstigen verfahrensspezifischen Besonderheiten.
- Der Eigentümer nahm **nicht** am Ortstermin teil.

Sonstige Angaben zu den wichtigsten Wertermittlungsergebnissen:

- **Baulasten:** Es wird Lastenfreiheit unterstellt.
- **Erschließungsbeiträge / Kommunalabgaben:** Das Grundstück ist beitrags- und abgabefrei.
- **Altlasten:**
Das Grundstück ist nicht als Verdachtsfläche registriert.
- **Begünstigende und/oder belastende Grunddienstbarkeiten:**
Es sind keine Grunddienstbarkeiten eingetragen.
- **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.
- **Mietsituation:**
Das Bewertungsobjekt wird zum Stichtag als Freizeittfläche / Pferdeweide genutzt.
Das Grundstück ist zum Stichtag für 300,- € / p. a. verpachtet (Laufzeit 5 Jahre ab dem 09.01.2024, mit automatischer Verlängerung um je ein Jahr bei nicht fristgerechtem Widerspruch).

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.....	4
2.1	Angaben zum Bewertungsobjekt.....	4
2.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung.....	4
3	Grund- und Bodenbeschreibung.....	6
3.1	Lage.....	6
3.1.1	Großräumige Lage.....	6
3.1.2	Details zur Objektlage.....	6
3.2	Gestalt und Form.....	7
3.3	Erschließung, Baugrund etc.....	7
3.4	Privatrechtliche Situation.....	8
3.5	Öffentlich-rechtliche Situation.....	8
3.5.1	Denkmalschutz.....	8
3.5.2	Bauplanungsrecht.....	8
3.5.3	Bauordnungsrecht.....	9
3.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation.....	9
3.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	9
3.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	10
3.9	Beschreibung der Außenanlagen.....	10
4	Ermittlung des Verkehrswerts.....	11
4.1	Grundstücksdaten.....	11
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	11
4.3	Vergleichswertermittlung.....	11
4.4	Bodenwertermittlung.....	11
4.5	Vergleichswertermittlung.....	11
4.5.1	Verkehrswert.....	12
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software.....	14
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	14
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten.....	14
5.3	Verwendete fachspezifische Software.....	14
6	Verzeichnis der Anlagen.....	15
	Anlage 8: Fotodokumentation zum Ortstermin am 24.05.2024.....	16

2 Allgemeine Angaben

2.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, unbebaut, genutzt als Pferdeweide.
Objektadresse:	An der Vogtsstraße, Außenbereich nahe Korschenbroich-Pesch
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Pesch, Blatt 1614, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Pesch, Flur 5, Flurstück 37 (3.470 m ²)

2.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtenauftrag:	Gemäß Auftragschreiben des Amtsgerichts Neuss vom 28.03.2024 soll durch schriftliches Sachverständigengutachten der Verkehrswert gemäß §§ 74 a, 85 a ZVG geschätzt werden.
Wertermittlungsstichtag:	24.05.2024 (Tag der Ortsbesichtigung).
Qualitätsstichtag:	24.05.2024 (entspricht dem Wertermittlungsstichtag).
Ortsbesichtigung:	Zu dem Ortstermin am 24.05.2024 wurden die Beteiligten durch Einschreiben mit Rückschein fristgerecht eingeladen. Der Eigentümer nahm am Ortstermin nicht teil.
Umfang der Besichtigung etc.	Das Objekt konnte aus Richtung des vorbeiführenden Wirtschaftswegs in Augenschein genommen werden. Da der Eigentümer am Ortstermin nicht teilnahm, wurde das Grundstück nicht begangen. Im Zuge eines erneuten Kontaktversuchs mit dem Eigentümer konnten weitere Informationen erlangt werden, die der Eigentümer telefonisch mitteilte. Ein zweiter Ortstermin wurde nicht durchgeführt. Hinweis: Sollten Teilflächen / Freiflächen nicht vollumfänglich einsehbar gewesen sein (verstellt oder verdeckt), wird ein den übrigen Bereichen entsprechender Zustand unterstellt.
Teilnehmer am Ortstermin:	Der Sachverständige nebst Mitarbeiterin.

Eigentümer:

>nur im Originalgutachten<

Herangezogene Unterlagen,
Erkundigungen, Informationen:

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

- Grundbuchauszug vom 05.02.2024
- Flurkartenauszug im Maßstab 1: 1000 vom 10.04.2024
- Auskunft über Denkmalschutz vom 11.04.2024
- Auskunft aus dem Altlastenverzeichnis vom 09.04.2024
- Bodenrichtwertauskunft des Landesvermessungsamts NRW 09.04.2024
- Geoport-Datenauskunft vom 05.07.2024
- Stichtagsaktueller Grundstücksmarktbericht des Rhein-Kreis-Neuss ohne die Stadt Neuss
- Stichtagsaktueller Grundstücksmarktbericht NRW

3 Grund- und Bodenbeschreibung

3.1 Lage

3.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Nordrhein-Westfalen
Kreis:	Rhein-Kreis Neuss
Ort und Einwohnerzahl:	Stadt Korschenbroich (ca. 34.000 Einwohner); Nahe Stadtteil Pesch (ca. 2.300 Einwohner)
Überörtliche Anbindung / Entfernungen: (vgl. Anlage 1)	<u>Nächstgelegene größere Städte:</u> Mönchengladbach, Neuss, Düsseldorf (ca. 5; 10; 20 km entfernt) <u>Landeshauptstadt:</u> Düsseldorf (ca. 20 km entfernt) <u>Autobahnzufahrt:</u> A 46 (Kreuz Neuss-West); A 57 (AS Büttgen); A 61 (Mönchengladbach-Holt) (je ca. 10 km entfernt) <u>Bahnhof:</u> Bahnhof Korschenbroich (ca. 2 km entfernt) <u>Flughafen:</u> Mönchengladbach und Düsseldorf (ca. 5 und 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

3.1.1 Details zur Objektlage¹

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, Drölsholz und Steinforth-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.

Der **Stadtteil Pesch** liegt südöstlich der Kernstadt von Korschenbroich.

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

Innerörtliche Lage: (vgl. Anlage 2)	Das Bewertungsobjekt ist im Außenbereich südlich / nahe dem Stadtteil Pesch gelegen. Die Entfernung zum Ortsrand von Pesch beträgt ca. 200 m, zur Kernstadt von Korschenbroich ca. 2 km.
Art der Bebauung und Nutzungen in der Nachbarschaft / Mikrolage:	In direkter Umgebung land- bzw. forstwirtschaftliche Nutzung (Außenbereich); im benachbarten Ortsteil Pesch überwiegend wohnbauliche Nutzung.
Beeinträchtigungen:	Das Grundstück ist nicht im Bereich eines Landschaftsschutz- sowie Wasserschutzgebiets (W IIIb) belegen. Die Lage hat im Hinblick auf die spezifische Nutzung keine signifikanten Auswirkungen.
Topografie:	nahezu eben

3.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form: (vgl. Anlage 4)	<u>mittlere Grundstücksbreite:</u> ca. 50 m; <u>mittlere Grundstückstiefe:</u> ca. 69 m; <u>Grundstücksgröße:</u> insgesamt 3.470 m ² ; <u>Bemerkungen:</u> regelmäßige, rechteckige Grundstücksform
--------------------------------------	--

3.3 Erschließung, Baugrund etc.

Erschließungsart:	Wirtschaftsweg
Straßenausbau:	gut ausgebauter Wirtschaftsweg, Fahrbahn aus Bitumenasphalt
Bewertungsrelevante Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Es sind, soweit bekannt, keine Anschlüsse vorhanden.
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Ackergrund.
Altlasten:	Gemäß schriftlicher Auskunft vom 09.04.2024 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 Sachverständigen liegt ein Grundbuchauszug vom 05.02.2024 vor. Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs von Pesch, Blatt 1614 keine Eintragungen.

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. Ungeachtet dessen sind keine Eintragungen vorhanden. 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.

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

3.5 Öffentlich-rechtliche Situation

3.5.1 Denkmalschutz

Denkmalschutz:

Denkmalschutz besteht nach schriftlicher Auskunft der Denkmalschutzbehörde nicht.

3.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

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

Festsetzungen im
Bebauungsplan:

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Außenbereich. Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist demzufolge nach § 35 BauGB zu beurteilen.

3.5.3 Bauordnungsrecht

Das Bewertungsgrundstück ist unbebaut; eine Prüfung der Einhaltung bauordnungsrechtlicher Legalität entfällt dementsprechend.

3.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand
(Grundstücksqualität):

“reine” landwirtschaftliche Fläche (vgl. § 3 Abs. 1 ImmoWertV 21)

abgabenrechtlicher Zustand:

Das Bewertungsgrundstück liegt im unbeplanten Außenbereich. Es ist bezüglich der Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG abgabefrei. Lediglich im Falle einer satzungsmäßigen Erschließung des Grundstücks fielen zukünftig Gebühren an. Derartige Unternehmungen sind soweit bekannt zum Stichtag mittel- bzw. langfristig nicht geplant.

Anmerkung:

Weiterführende Recherchen zum abgabenrechtlichen Zustand entfielen aufgrund der zuvor beschriebenen Umstände.

3.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation werden, sofern nicht anders angegeben, i. d. R. schriftlich eingeholt. Die Aussagen beziehen sich lediglich auf den Zeitpunkt der Recherchen; es wird keinerlei Haftung für chronologische Abweichungen seit Erlangen der Informationen übernommen. Die privatrechtliche und öffentlich-rechtliche Situation kann d. W. 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 unbebaut und wird zum Stichtag als Pferdeweide genutzt.

Das Grundstück ist gemäß Pachtvertrag zum Stichtag verpachtet. Die Pacht läuft 5 Jahre für die Zeit vom 09.01.2024 bis zum 09.01.2029. Der Pachtvertrag verlängert sich jeweils um 1 Jahr, sofern nicht ein Vertragsteil spätestens 6 Monate vor Pachtende einer solchen Verlängerung widerspricht. Der Pachtpreis beträgt € 300,- / Jahr.

3.9 Beschreibung der Außenanlagen

Das Grundstück ist mittels eines einfachen Zauns eingefriedet. Soweit erkennbar sind keine Anlagen weiteren Anlagen mit Werteeinfluss vorhanden.

Bzgl. verschiedener einfacher Holzunterstände sowie eines vorhandenen Gerätezeltes ist kein Werteeinfluss erkennbar; es wird davon ausgegangen, dass es sich bei diesen Dingen um nicht fest verbundene Grundstücksbestandteile handelt, die unmittelbar demontierbar erscheinen.

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das als Pferdeweide genutzte Grundstück in Korschenbroich-Pesch, An der Vogtsstraße zum Wertermittlungstichtag 24.05.2024 ermittelt:

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.		
Pesch	1614	1		
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche	
Pesch	5	37	3.470 m ²	

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

4.3 Vergleichswertermittlung

4.4 Bodenwertermittlung

4.5 Vergleichswertermittlung

>Vorgenanntes aus urheberrechtlichen Gründen nur im Originalgutachten<

4.5.1 Verkehrswert

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich unmittelbar am Vergleichswert orientieren.

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. **33.000,00 €** ermittelt.

Der **Verkehrswert** für das als Pferdeweide genutzte Grundstück im Außenbereich nahe Korschenbroich-Pesch, An der Vogtsstraße

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.		
Pesch	1614	1		
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche	
Pesch	5	37	3.470 m ²	

wird zum Wertermittlungstichtag 24.05.2024 mit rd.

33.000 €

in Worten: dreiunddreißigtausend 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 25. Juli 2024

.....
Uwe Singelstein

Gemäß ISO/IEC 17024 zertifizierter Sachverständiger

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

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

Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

Siehe nächste Seite.

Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung

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

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

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

In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Einhaltung für die Erreichung des Vertragszwecks von besonderer Bedeutung ist (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadenersatzhaftung auf den vorhersehbaren und typischerweise eintretenden Schaden begrenzt.

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

Ausgeschlossen ist die persönliche Haftung des Erfüllungsgehilfen, gesetzlichen Vertreters und Betriebsangehörigen des Auftragnehmers für von ihnen durch leichte Fahrlässigkeit verursachte Schäden.

Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im Rahmen der Gutachtenbearbeitung bezogen oder übermittelt werden, ist auf die Höhe des für den Auftragnehmer möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt.

Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 500.000,00 EUR begrenzt.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z.B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u.ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

Hinweis zur globalen Pandemie / Ukraine Krise

Der Ausbruch des neuen Coronavirus (COVID-19), der seit dem 11.03.2020 durch die Weltgesundheitsorganisation (WHO) zur "Globalen Pandemie" erklärt wurde, hat die globalen Finanzmärkte stark beeinflusst. Reisebeschränkungen werden durch eine zunehmende Anzahl von Staaten eingeführt, die Ökonomie ist in einer Vielzahl von Sektoren betroffen. Durch die COVID-19-Pandemie bestehen zum Wertermittlungsstichtag Einschränkungen wichtiger Lebensbereiche mit Auswirkungen auf die Wertermittlung.

Ähnliches gilt für die aktuelle „Ukraine Krise“, deren weiterer Verlauf nicht abzusehen erscheint.

Die gesamtwirtschaftlichen Auswirkungen auf den Immobilienmarkt im Allgemeinen sind hinsichtlich der Vermietungs- und Investmentmärkte, wie auch die individuellen Auswirkungen auf dem Teilmarkt des Bewertungsobjektes im Speziellen, deshalb noch nicht abschließend bestimmbar.

Trotz dieser genannten Einflüsse ist die Ermittlung von Verkehrswerten zum 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 völlig unklaren Einflusses, den COVID-19 / Ukraine Krise auf die regionalen Immobilienmärkte haben werden, wird eine intensive Beobachtung des Marktes und im Bedarfsfall eine regelmäßige Überprüfung des Bewertungsergebnisses empfohlen.

Der Marktwert wurde mit den Erkenntnissen zum 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 Wertermittlungstichtag gültigen Fassung -

BauGB:

Baugesetzbuch

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

ImmoWertV:

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

VW-RL:

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

BRW-RL:

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

WertR:

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

5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2012
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2012
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- [4] Sprengnetter / Kierig: ImmoWertV. Das neue Wertermittlungsrecht – Kommentar zur Immobilienwertermittlungsverordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2010
- [5] ggf. Marktdatenableitungen des örtlich zuständigen Sprengnetter Expertengremiums für Immobilienwerte des Regierungsbezirks Köln (West)
- [6] Kleiber, Simon, Weyers, Verkehrswertermittlung von Grundstücken in der aktuellen Fassung
- [7] Gerady, Möckel, Troff; Praxis der Grundstücksbewertung

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, 36.24.1.0" (Stand Juli 2024, Lizenznehmer Singelstein) erstellt.

6 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: Auszug aus dem Flächennutzungsplan

Anlage 6: Luftbild mit Kennzeichnung des Bewertungsgrundstücks

Anlage 7: Fotoübersichtsplan

Anlage 8: Farbaufnahmen

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

6.1 Anlage 8: Fotodokumentation zum Ortstermin am 24.05.2024



Bild 1: Straßenansicht des Bewertungsgrundstücks aus Südost



Bild 2: Ansicht des Bewertungsgrundstücks aus Nordost



Bild 3: Straßenansicht des Grundstücks aus Süd



Bild 4: Blick in den Wirtschaftsweg in Richtung Nordost



Bild 5: Blick in den Wirtschaftsweg in Richtung Südwest