

## Uwe Singelstein

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

Uwe Singelstein, Holtroperstrasse 19, 50181 Bedburg

An das  
**Amtsgericht Neuss**  
**Abt.: 031 (K)**  
Breite Straße 48

Holtroper Strasse 19  
50181 Bedburg

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

**41460 Neuss**

Datum: 01.07.2024  
Az.: **G-15a-24-031 K 022/23**  
Aktenzeichen des Amtsgerichts:  
**031 K 022/23**

## **G U T A C H T E N**

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch  
für das mit einem

**Einfamilienhaus (Reihenendhaus) bebaute Grundstück**  
**in 40670 Meerbusch-Osterath, Gerhard-Bacher-Straße 25**



Der **aufgrund nicht ermöglichter Objektinnenbesichtigung um einen Risikoabschlag von 20 % geminderte Verkehrswert** des Grundstücks wurde zum Stichtag 14.06.2024 (Tag des 2. Ortstermins) ermittelt mit rd.

**242.000 € (in Worten: zweihundertzweivierzigtausend 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, 344 m<sup>2</sup> groß**, Normaleigentum, bebaut mit einem Einfamilienhaus (Reihenendhaus), zweigeschossig, unterkellert, Satteldach (nicht ausgebaut).

Das Einfamilienhaus ist aufgeteilt wie folgt:

**Wohnfläche:**

Erdgeschoss:

Wohnen / Essen, Küche, Diele, WC, Terrasse.

Wohnfläche im Erdgeschoss: ca. 50,75 m<sup>2</sup>.

Obergeschoss:

2 Zimmer, Wannenbad, Flur, Balkon.

Wohnfläche im Obergeschoss: ca. 51,00 m<sup>2</sup>.

**Wohnfläche gesamt: ca. 101,75 m<sup>2</sup>.**

**Nutzfläche:**

**Kellernutzfläche:** ca. 49,25 m<sup>2</sup>.

siehe auch Massenaufstellung (Anlage 6).

**Baujahr:** ca. 1964, gemäß Folgerungen aus der Bauakte.

## 1.2 Besonderheiten des Auftrags, Zusammenfassung der Kernergebnisse der Wertermittlung

- Forderungsversteigerung, keine verfahrensspezifischen Besonderheiten
- 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 Besonderheiten 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.

### **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 **nicht** 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:** Das Objekt ist zum Stichtag eigengenutzt.

## Inhaltsverzeichnis

Seite

**Deckblätter**

**1-3**

**Inhaltsverzeichnis**

**4-5**

Nr.	Abschnitt	Seite
<b>1</b>	<b>Zusammenfassung.....</b>	<b>2</b>
1.1	Kurzbeschreibung des Bewertungsobjekts.....	2
1.2	Besonderheiten des Auftrags, Zusammenfassung der Kernergebnisse der Wertermittlung.....	2
<b>2</b>	<b>Allgemeine Angaben.....</b>	<b>6</b>
2.1	Angaben zum Bewertungsobjekt.....	6
2.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung.....	6
<b>3</b>	<b>Grund- und Bodenbeschreibung.....</b>	<b>8</b>
3.1	Lage.....	8
3.1.1	Großräumige Lage.....	8
3.1.2	Kleinräumige Lage.....	8
3.1.3	Sonstige Lagedetails.....	9
3.2	Gestalt und Form.....	10
3.3	Erschließung, Baugrund etc.....	10
3.4	Privatrechtliche Situation.....	11
3.5	Öffentlich-rechtliche Situation.....	12
3.5.1	Baulasten und Denkmalschutz.....	12
3.5.2	Bauplanungsrecht.....	12
3.5.3	Bauordnungsrecht.....	12
3.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation.....	13
3.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	13
3.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	13
<b>4</b>	<b>Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen.....</b>	<b>14</b>
4.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung.....	14
4.2	Einfamilienhaus.....	14
4.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht.....	14
4.2.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung.....	16
4.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach).....	16
4.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung.....	17
4.2.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand.....	17
4.2.5.1	Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung.....	17
4.2.6	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes.....	19
4.3	Nebengebäude.....	20
4.4	Außenanlagen.....	20
<b>5</b>	<b>Ermittlung des Verkehrswerts.....</b>	<b>21</b>
5.1	Grundstücksdaten.....	21
5.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	21
5.3	Bodenwertermittlung.....	21
5.4	Sachwertermittlung.....	21
5.5	Ertragswertermittlung.....	21
5.6	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen.....	22
5.6.1	Bewertungstheoretische Vorbemerkungen.....	22
5.6.2	Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse.....	22

5.6.3	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse.....	22
5.6.4	Gewichtung der Verfahrensergebnisse.....	23
5.7	Verkehrswert.....	24
<b>6</b>	<b>Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software.....</b>	<b>26</b>
6.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	26
6.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten.....	27
6.3	Verwendete fachspezifische Software.....	27
<b>7</b>	<b>Verzeichnis der Anlagen.....</b>	<b>28</b>
7.1	Anlage 8: Fotodokumentation zu den Ortsterminen am 22.03.2024 sowie 14.06.2024.....	29
7.1.1	Außenaufnahmen:.....	29

## 2 Allgemeine Angaben

### 2.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Einfamilienhaus (Reihenendhaus).
Objektadresse:	Gerhard-Bacher-Straße 25 40670 Meerbusch-Osterath
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Osterath, Blatt 2010, lfd. Nr. 1.
Katasterangaben:	Gemarkung Osterath, Flur 2, Flurstück 399 (344 m²).

### 2.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtenauftrag:	Gemäß Auftragsschreiben des Amtsgerichts Neuss vom 14.02.2024 soll durch schriftliches Sachverständigengutachten der Verkehrswert gemäß §§ 74 a, 85 a ZVG geschätzt werden.
Wertermittlungstichtag:	14.06.2024 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätstichtag:	14.06.2024 (entspricht dem Wertermittlungstichtag)
Ortsbesichtigung:	Zu den Ortsterminen am 22.03.2024 sowie 14.06.2024 wurden die Beteiligten durch Einschreiben fristgerecht eingeladen.
Umfang der Besichtigung etc.	<p>Es wurde lediglich eine Außenbesichtigung des Objekts durchgeführt, da die Eigentümerin den Zugang zum Grundstück sowie zu den baulichen Anlagen nicht ermöglichte.</p> <p>Das Bewertungsobjekt sowie insbesondere die baulichen Anlagen konnten dementsprechend nicht von innen / nicht im straßenabgewandten Bereich in Augenschein genommen werden.</p> <p><b>Hinweis:</b> 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.

Eigentümerin:

-----  
**>nur im Originalgutachten<**

herangezogene Unterlagen,  
Erkundigungen, Informationen:

Vom Sachverständigen wurden im Wesentlichen  
folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- Flurkartenauszug im Maßstab 1:1000 vom 23.02.2024
- Grundbuchauszug vom 15.02.2024
- Auskunft über Denkmalschutz vom 20.06.2024
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 07.03.2024
- Auskünfte des Bauplanungsamts der Stadt Meerbusch
- Wohnungsbindungsauskunft vom 23.02.2024
- Auskunft aus dem Altlastenverzeichnis vom 26.02.2024
- Auskünfte bzgl. Erschließungsbeiträge sowie Kanalkataster vom 23.02.2024
- Stichtagsaktuelle Bodenrichtwertauskunft des Gutachterausschusses Neuss
- Geoport-Datenauskunft vom 19.06.2024
- Stichtagsaktuelle/r Grundstücksmarktbericht der Stadt Meerbusch
- Stichtagsaktuelle/r Grundstücksmarktbericht NRW
- Planunterlagen aus der Bauakte der Stadtverwaltung Meerbusch, vom 19.03.2024
- augenscheinliche Feststellungen während der Ortstermine am 22.03.2024 sowie 14.06.2024
- fermündliche Angaben der Eigentümerin

### 3 Grund- und Bodenbeschreibung

#### 3.1 Lage

##### 3.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Nordrhein-Westfalen
Kreis:	Rhein-Kreis Neuss
Ort und Einwohnerzahl:	Meerbusch (ca. 58.500 Einwohner), Stadtteil Osterath (ca. 13.500 Einwohner).
Überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<b>nächstgelegene größere Städte:</b> Neuss, Krefeld (je ca. 10 km entfernt) <b>Landeshauptstadt:</b> Düsseldorf (ca. 15 km entfernt) <b>Autobahnzufahrt:</b> A 57 AS Boverf (ca. 3 m entfernt) A 52 AS Kreuz Kaarst (ca. 5 km entfernt) A 44 AS Osterath (ca. 1 km entfernt) <b>Bahnhof:</b> Meerbusch-Osterath, (ca. 1 km entfernt) <b>Flughafen:</b> Düsseldorf (ca. 15 km entfernt)

Karten- und Stadtpläne sowie Luftbildaufnahmen zur näheren Übersicht können auf dem Geodatenserver des Landes NRW eingesehen werden. ( [www.geoserver.nrw.de](http://www.geoserver.nrw.de) )  
Drucklizenzierte Karten zur Lageübersicht finden Sie in Anlage 05 dieses Gutachtens

##### 3.1.2 Kleinräumige Lage

Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	überwiegend wohnbauliche überwiegend aufgelockerte, offene, I-II- geschossige Bauweise und Reihenhausbebauung vorhanden
Beeinträchtigungen:	keine objekt- und lagespezifisch außergewöhnlichen objektartbeeinträchtigenden Immissionen erkennbar (es sei in diesem Zusammenhang auf die ortsüblichen regelmäßigen Immissionen von Flugverkehr durch den Flughafen Düsseldorf hingewiesen);
Topografie:	eben; straßenabgewandter Freizeitgarten mit vornehmlich relevanter Südausrichtung
Innerörtliche Lage:	Das Bewertungsgrundstück ist im Norden des



(vgl. Anlage 2)

Stadtteils Osterath gelegen.

Die Entfernung zum Stadtzentrum von Osterath beträgt ca. 1 km.

Geschäfte des täglichen Bedarfs, Schulen und Ärzte, öffentliche Verkehrsmittel (Bus- und Bahnhaltestelle) sowie Verwaltung (Stadtverwaltung) befinden sich sämtlich in fußläufiger Entfernung im Stadtteil Osterath.

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

Als Geschäftslage ist die Lage nicht geeignet.

### 3.1.3 Sonstige Lagedetails<sup>1</sup>

**Meerbusch** liegt am linken Niederrhein gegenüber von Düsseldorf. Der ländliche Charakter wird durch die Flächennutzung verdeutlicht: Ungefähr 3.600 Hektar werden landwirtschaftlich und als Brachland genutzt, 540 ha sind Wald, 300 ha sind Wasserfläche. Die Ausdehnung des Stadtgebiets beträgt 12 km von Nord nach Süd und 8 km von Ost nach West.

Angrenzende Nachbargemeinden (im Uhrzeigersinn, beginnend im Westen) sind Willich, Krefeld, Duisburg, Düsseldorf, Neuss und Kaarst.

Meerbusch ist an drei Autobahnen angeschlossen: A 52 (Roermond-Essen) mit den Anschlussstellen Büberich und Kaarst Nord / Osterath, A 57 (Nimwegen-Köln) mit der Anschlussstelle Boveri, A 44 (Lüttich-Kassel) mit den Anschlussstellen Lank-Latum sowie Osterath.

Die Autobahnen 44 und 57 kreuzen sich im Stadtgebiet und bilden das Autobahnkreuz Meerbusch.

Die Deutsche Bahn hält am Bahnhof Osterath mit den Linien des Regionalexpress RE 7 (Krefeld – Meerbusch/Osterath – Neuss – Köln) und RE 10 (Kleve – Krefeld – Meerbusch/Osterath – Düsseldorf).

Die Rheinbahn betreibt den öffentlichen Personennahverkehr in Meerbusch. Das Unternehmen gehört dem Verkehrsverbund Rhein-Ruhr (VRR) an. Die Stadtbahn-Linien U 70, U 74 und U 76 (Düsseldorf – Krefeld) führen über Haltestellen in Büberich und Osterath auf der Strecke der ehemaligen K-Bahn. Darüber hinaus werden etliche Busverbindungen unterhalten.

Meerbusch ist außerdem durch den in der Nähe liegenden Flughafen Düsseldorf International an das Luftfahrtnetz angeschlossen. An der östlichen Stadtgrenze Meerbuschs in Langst existiert eine Fährverbindung zum rechtsrheinischen Kaiserswerth. Durch den Bau der neuen Autobahn-Rheinquerung und dem damit verbundenen Ausbau der A 44 hat die Fähre über den Rhein an Bedeutung für den Autoverkehr verloren. Die acht ehemals selbstständigen Gemeinden Büberich, Osterath, Lank-Latum, Ossum-Börsinghoven, Strümp, Langst-Kierst, Nierst und Ilverich bilden die heutigen Stadtteile. Im Stadtgebiet gibt es neun Grundschulen, zwei Gymnasien, eine Realschule in Osterath, eine Hauptschule in Osterath, eine Gesamtschule in Büberich, eine Förderschule in Strümp.

**Osterath** ist einer von acht Stadtteilen der aufgrund der nordrhein-westfälischen Gemeindegebietsreform gegründeten Stadt Meerbusch. Er liegt im westlichen Bereich der Stadt. In Osterath leben auf einer Fläche von 1202 ha (entspricht 18 % der Stadt Meerbusch) ca. 13.500 Einwohner, damit ist es nach Büberich der zweitgrößte Ortsteil. Osterath liegt am linken Niederrhein und grenzt im Nordwesten an die Stadt Krefeld. Osterath verfügt über drei Autobahnanschlüsse, nördlich an die A 44 (Abfahrt Fischeln/Osterath), südlich an die A 52 (Abfahrt Kaarst-Nord/Osterath) und westlich an die A 57 (Anschlussstelle Boveri). Der Ortsteil verfügt über einen Anschluss an die Linksniederrheinische Strecke der Deutschen Bahn AG mit Verbindungen nach Düsseldorf, Krefeld, Neuss und Köln. Der Bahnhof Meerbusch-Osterath ist der einzige Bahnhof in Meerbusch und wird von den Regionalexpress-Linien RE 7 (Krefeld–Rhein) und RE 10 (Kleve–Düsseldorf) im Stunden- bzw. Halbstundentakt angefahren. Außerdem gibt es in Osterath vier Stadtbahn-Haltestellen entlang der ursprünglichen seit 1898 von der Rheinbahn betriebenen K-Bahn zwischen Düsseldorf und Krefeld. Heute werden die Haltestellen Boveri, Kamperweg, Haterheide und Görgesheide (in Fahrtrichtung Krefeld geordnet) von den Stadtbahnlinien U 74 (nur zeitweise und bis Görgesheide) und U 76

<sup>1</sup>entnommen und adaptiert aus den Internetseiten der Stadt Meerbusch und Wikipedia, für fehlerhafte Angaben wird keine Haftung übernommen

bedient. In den Gewerbegebieten Mollsfeld, Mollsfeld-Nord, Breite Straße und Rudolf-Diesel-Straße haben sich unterschiedliche Firmen angesiedelt. Mollsfeld wurde seit 2005 mit dem Bau des Berufsbildungszentrums der Deutschen Vermögensberatung nach Norden erweitert. Der in der Karte erkennbare Garten (ein quadratischer Spazierweg mit Bepflanzung) wurde unter der Initiative Green Way<sup>[8]</sup> von EPSON errichtet, die ebenfalls in diesem Gewerbegebiet ihren deutschen Sitz hat. Dagegen dient die Breite Straße hauptsächlich als Logistikstandort.

### 3.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:  
(vgl. Anlage 4)

mittlere Grundstücksbreite:

ca. 10 m;

mittlere Grundstückstiefe:

ca. 35 m;

Grundstücksgröße:

insgesamt 344 m<sup>2</sup>;

Bemerkungen:

unregelmäßige,

Grundstücksform.

trapezförmige

### 3.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

Anliegerstraße; Straße mit geringem  
Anliegerverkehrsaufkommen

Straßenausbau:

Voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumenasphalt;  
Gehweg teilweise einseitig vorhanden;  
Parkmöglichkeiten auf der Fahrbahn nur  
eingeschränkt vorhanden.

Bewertungsrelevante Anschlüsse  
an Versorgungsleitungen und  
Abwasserbeseitigung:

Elektrischer Strom, Wasser aus öffentlicher  
Versorgung; Kanalanschluss.

Grenzverhältnisse, nachbarliche  
Gemeinsamkeiten:

Einseitige Grenzbebauung des Wohnhauses  
(Reihenendhaus); eingefriedet durch Zaun,  
Hecken.

Baugrund, Grundwasser (soweit  
augenscheinlich ersichtlich):

Gewachsener, normal tragfähiger Baugrund.  
Die Gefahr von über die Kellersohle  
ansteigendem Grundwasser ist für den Bereich  
des Bewertungsobjekts nicht gegeben; die  
aktuellen Messwerte liegen gemäß aktueller  
Angaben des Landesamts für Natur, Umwelt und  
Verbraucherschutz NRW örtlich/aktuell auf  
einem Niveau um 35 m über N.N.. Der höchste  
jemals gemessene Grundwasserstand am  
Grundstück betrug (seit 1953) ca. 36,5 m über  
N.N.

Die Kellersohle des Bewertungsobjekts liegt auf  
einer Höhe von ca. 38 m über N.N (Unterkante  
Bodenplatte); das Bewertungsgrundstück ist auf

Basis dieser Recherchen unter Berücksichtigung der Objektkonstruktion grundsätzlich als nicht gefährdet einzustufen. Eine endgültige Aussage kann aber nicht Gegenstand dieser Wertermittlung sein. Mögliche Abweichungen zur vorliegenden Wertermittlung sind somit gegebenenfalls zusätzlich zu berücksichtigen.

Altlasten:

Gemäß schriftlicher Auskunft vom 26.02.2024 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 15.02.2024 vor.

Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs von Osterath, Blatt 2010 keine wertbeeinflussenden Eintragungen.

Es besteht lediglich folgende Eintragung:

- lfd. Nr. 1, die Zwangsversteigerung ist angeordnet, eingetragen am 23.10.2023.

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) Herschvermerke 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 sowie des Eigentümers augenscheinlich und nach Befragung 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: Der Inhalt des Baulastenverzeichnisses wurde vom Sachverständigen schriftlich erfragt.  
Das Baulastenverzeichnis enthält keine wertbeeinflussenden Eintragungen.

Denkmalschutz: Denkmalschutz besteht gemäß Einsicht in die Denkmalliste nicht.

#### **3.5.2 Bauplanungsrecht**

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

Festsetzungen im Bebauungsplan: Für das Bewertungsobjekt trifft der örtliche Bebauungsplan Nr. 37 „Meerbusch-Osterath, Mollsfeld“ folgende Festsetzungen:  
WA = allgemeines Wohngebiet;  
II = 2 Vollgeschosse (max.);  
GRZ = 0,4 (Grundflächenzahl);  
GFZ = 0,8 (Geschoßflächenzahl);  
o = offene Bauweise;  
Es sind Baugrenzen und Baulinien 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 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 (Reihenendhaus) bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

Auf dem Grundstück befinden sich keine Stellplätze / Garagenplätze.

Das Objekt ist zum Stichtag eigengenutzt.

## **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.

**Die Eigentümerin ermöglichte keine Innenbesichtigung der baulichen Anlagen. Als Konsequenz dessen konnten die baulichen Anlagen beim Ortstermin lediglich straßenseitig von außen besichtigt werden.**

Sämtliche nachfolgenden beschreibenden Aussagen bezüglich baulicher Anlagen oder sonstiger Grundstücksmerkmale gründen auf augenscheinlichen Feststellungen während des Ortstermins, 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, ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt; zweigeschossig; unterkellert; Satteldach, nicht ausgebaut; Reihenendhaus.

Baujahr: ca. 1964 (gemäß Folgerungen aus der Bauakte).

Modernisierung: Für die Wertermittlung signifikante Modernisierungen (insbesondere in den letzten 20 Jahren) wurden soweit erkennbar / bekannt nur in sehr geringem Umfang im Sinne üblicher Instandhaltung durchgeführt. Zu nennen ist in diesem Zusammenhang lediglich die

augenscheinlich erkennbare Erneuerung der Hauseingangstür. Die sonstige Ausstattung des Gebäudes erscheint dementsprechend wirtschaftlich / zeitgeschmacklich tlw. / überwiegend überaltert.

Die Wertermittlung wird mit dem Ziel einer möglichst hohen Ergebnisgenauigkeit dennoch zustandsnah durchgeführt, um das Risiko der Fehlerfortpflanzung sowie des Residuums im Falle des residualen Verfahrens zu vermeiden.

Konform des angewandten Bewertungssystems werden ausschließlich unumgängliche Modernisierungs- und Renovierungsmaßnahmen und Schadenssanierungsmaßnahmen als unmittelbar notwendig unterstellt.

Die dafür anfallenden Kosten werden bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen in Ansatz gebracht. Als Folge ergibt sich ggf. eine Verlängerung der Restnutzungsdauer des Gebäudes. Die Umstände werden bei der Ermittlung Derselben gleichfalls berücksichtigt.

Im Hinblick auf die erkennbar stark überalterten / beschädigten und mit deutlichen Mängeln behafteten Fensterelemente wird Erneuerung unterstellt.

Energieeffizienz:

Ein Energieausweis liegt zum Stichtag nicht vor (im Zwangsversteigerungsverfahren nicht relevant).

Im Falle einer Objektveräußerung ist die Erstellung eines Ausweises zwingend gesetzlich vorgeschrieben.

Erweiterungsmöglichkeiten:

Das Grundstück ist unter Berücksichtigung des örtlichen Baurechts soweit erkennbar erschöpfend bebaut. Grundsätzlich kann eine nachhaltige Beantwortung dieser Fragestellung ausschließlich mittels einer Bauvoranfrage beantwortet werden; dies ist nicht Gegenstand der vorliegenden Wertermittlung.

Außenansicht:

insgesamt Verblendung, bestehend aus rotbraunen Vormauersteinen

#### **4.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung**

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

Kellergeschoss:

Heizungsraum, Waschküche, Vorratsraum, Flur.

Erdgeschoss:

Wohnen / Essen, Küche, Diele, WC, Terrasse.

Obergeschoss:

3 Zimmer, Flur, Wannenbad, Balkon.

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

Konstruktionsart:	konventionelle Massivbauweise
Fundamente:	Streifenfundamente aus Stampfbeton sowie konstruktive Bodenplatte (gemäß Baubeschreibung / bauart-/baualtersüblich unterstellt)
Keller:	Stampfbeton / Mauerwerk (gemäß Baubeschreibung / bauart-/baualtersüblich unterstellt)
Umfassungswände:	zweischaliges Mauerwerk, außen Blendschale (gemäß Baubeschreibung / soweit erkennbar)
Geschossdecken:	Stahlbeton (gemäß Baubeschreibung)
Treppen:	Fertigtreppe, System Jäger (gemäß Baubeschreibung)
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Kunststoff mit Lichtausschnitt, Hauseingang in durchschnittlichem Pflegezustand, Stufenanlage beschädigt
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach ohne Aufbauten, Balkon/Loggia, Pfetten aus Holz, Sparren aus Holz (gemäß Baubeschreibung / soweit erkennbar) <u>Dachform:</u> Satteldach <u>Dacheindeckung:</u> Betondachsteine; Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech; Dachraum nicht ausgebaut (gemäß Baubeschreibung / soweit erkennbar); die Dachflächen / die oberste Geschossdecke werden als



baualters-/bauartüblich gedämmt unterstellt

#### **4.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung**

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz; weitere Aussagen können nicht getroffen werden, das Bauteil konnte nicht besichtigt werden.
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz; weitere Aussagen können nicht getroffen werden, das Bauteil konnte nicht besichtigt werden.
Elektroinstallation:	Aussagen können nicht getroffen werden, das Bauteil konnte nicht besichtigt werden, es wird eine objekt- und bauartdurchschnittliche Ausstattung unterstellt.
Heizung:	Zentralheizung mit Ölbrennstoff (gemäß Baubeschreibung sowie augenscheinlicher Feststellungen); weitere Aussagen können nicht getroffen werden, das Bauteil konnte nicht besichtigt werden.
Lüftung:	soweit erkennbar keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
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**

Die Eigentümerin 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.

Obwohl Gebäudestandards ggf. wirtschaftlich bzw. zeitgeschmacklich überholt sind, wird auf fiktiv unterstellte Modernisierungsmaßnahmen in diesem Zusammenhang ausdrücklich verzichtet, insofern Ausstattung und technische Einrichtungen funktionsfähig sind.

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

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 ausgeschlossen werden kann, dass Mängel, Schäden,

Überhöhter Instandhaltungszustand 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:

Einfachfenster aus Holz mit Einfachverglasung; Rollläden aus Holz; Fensterbänke außen aus (Zink-)Blech; weitere Aussagen können nicht getroffen werden, die Ausstattung konnte nicht abschließend besichtigt werden.

Hinweis:

Die Fenster erscheinen wirtschaftlich / energetisch / funktional deutlich überaltert und sind tlw. (stark) beschädigt.

Für die Fensterelemente wird fiktiver Austausch unterstellt und analog ein Kostenansatz i. R. d. besonderen objektspezifischen Grundstücksmarkmale berücksichtigt.

Türen:

Eingangstür:

modernisierte Kunststofftür mit Zierfüllung; bzgl. der Innentüren ist die qualitative Ausführung unbekannt, die Ausstattung konnte nicht besichtigt werden, es wird eine objektart-/baualtersentsprechende einfache Ausstattung unterstellt.

Sanitärausstattung:

qualitative Ausführung unbekannt, die Ausstattung konnte nicht besichtigt werden, gemäß Planunterlagen ist das Gebäude mit einem Bad im Obergeschoss und einem WC im Erdgeschoss ausgestattet, dies entspricht einer grundsätzlich quantitativ durchschnittlichen Ausstattung. Weitere beschreibende Angaben können nicht gemacht 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 Gebäude nicht von innen besichtigt werden konnte. Im einsehbaren Bereich waren erneuerungsbedürftige Fensterelemente und vernachlässigte Außenanlagen erkennbar; die Umstände werden im Rahmen eines verfahrensspezifischen Risikowertabschlags auf den ermittelten Verkehrswert berücksichtigt.

Grundrissgestaltung: zweckmäßig

wirtschaftliche  
Wertminderungen: keine

#### **4.2.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes**

besondere Bauteile: Eingangstreppe, Eingangsüberdachung, überdachter und umbauter Balkon, ggf. Terrasse, Kelleraußentreppe

Besonnung und Belichtung: ausreichend (soweit erkennbar)

Allgemeinbeurteilung: Der bauliche Zustand erscheint substantiell normal.  
Es besteht gemäß heutigem Zeitgeschmack ein erheblicher Unterhaltungsstau und allgemeiner Renovierungsbedarf, welcher im Zuge der hier durchgeführten zustandsnahen Wertermittlungsmethode jedoch nicht fiktiv behoben wird (vgl. Ausführungen zu (fiktiven) Modernisierungen).

### **4.3 Nebengebäude**

Es sind soweit erkennbar keine Nebengebäude mit Werteinfluss vorhanden.

### **4.4 Außenanlagen**

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

## 5 Ermittlung des Verkehrswerts

### 5.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus (Reihenendhaus) bebaute Grundstück in 40670 Meerbusch-Osterath, Gerhard-Bacher-Straße 25 zum Wertermittlungstichtag 14.06.2024 ermittelt.

Grundstücksdaten:

<b>Grundbuch</b>	<b>Blatt</b>	<b>lfd. Nr.</b>	
Osterath	2010	1	
<b>Gemarkung</b>	<b>Flur</b>	<b>Flurstück</b>	<b>Fläche</b>
Osterath	2	399	344 m <sup>2</sup>

### 5.2 Verfahrenswahl mit Begründung

### 5.3 Bodenwertermittlung

### 5.4 Sachwertermittlung

### 5.5 Ertragswertermittlung

>Vorgenanntes aus urheberrechtlichen Gründen nur im Originalgutachten<

## **5.6 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen**

### **5.6.1 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.

### **5.6.2 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 auch Renditeaspekte 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.

### **5.6.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse**

Der **Sachwert** wurde mit rd. **311.000,00 €**  
und  
der **Ertragswert** mit rd. **283.000,00 €**  
ermittelt.

#### 5.6.4 Gewichtung der Verfahrensergebnisse

Da mehrere Wertermittlungsverfahren herangezogen wurden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen dieser Verfahren unter Würdigung (d. h. Gewichtung) deren Aussagefähigkeit abzuleiten (vgl. § 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 0,5 (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**  $0,5 (a) \times 1,0 (b) = 0,5$

und

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

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

$[311.000,00 \text{ €} \times 1,000 + 283.000,00 \text{ €} \times 0,500] \div 1,500 = \text{rd. } \mathbf{302.000,00 \text{ €}}$ .

Da das hier in Rede stehende Einfamilienhaus / die baulichen Anlagen nicht von innen besichtigt werden konnte, wird auf den ermittelten Verkehrswert **(302.000,-€)** 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 **302.000,- € x 0,80 = rd. 242.000,-€**.

## 5.7 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. **311.000,- €** ermittelt.

Der ermittelte **Ertragswert** beträgt rd. **283.000,- €**.

Da die baulichen Anlagen nicht von innen besichtigt werden konnten, wird auf den ermittelten Verkehrswert **(302.000,-€)** 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 **302.000,- € x 0,80 = rd. 242.000,-€**.

Der **Verkehrswert** für das mit einem Einfamilienhaus (Reihenendhaus) bebaute Grundstück in 40670 Meerbusch-Osterath, Gerhard-Bacher-Straße 25

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Osterath	2010	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Osterath	2	399	344 m²

wird zum Wertermittlungstichtag 14.06.2024 mit rd.

**242.000 €**

**in Worten: zweihundertzweiundvierzigtausend 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 01. 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 : DakS-Reg.-Nr. D-ZP-16061-01-01

### Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

Siehe nächste Seite.



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

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

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

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

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

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

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

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

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

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

### **Hinweis zur globalen Pandemie / Ukraine Krise**

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

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

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

Trotz dieser genannten Einflüsse ist die Ermittlung von Verkehrswerten zum Bewertungstichtag weiterhin möglich.

Die momentanen Einschätzungen über die aktuellen Wertverhältnisse müssen auf dem Grundstücksmarkt vor dem Hintergrund von einzigartigen Maßnahmen als Reaktionen auf COVID-19 / Ukraine Krise getroffen werden.

Die Einschätzungen unterliegen daher einer erhöhten Bewertungsunsicherheit.

Aufgrund des aktuell völlig unklaren Einflusses, den COVID-19 / Ukraine Krise auf die regionalen Immobilienmärkte haben werden, wird eine intensive Beobachtung des Marktes und im Bedarfsfall eine regelmäßige Überprüfung des Bewertungsergebnisses empfohlen.

Der Marktwert wurde mit den Erkenntnissen zum Wertermittlungstichtag nach besten Wissen abgeleitet. Spekulative Elemente wurden hier nicht berücksichtigt.

## **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 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

**ImmoWertV:**

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

**SW-RL:**

Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL)

**VW-RL:**

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

**EW-RL:**

Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie – EW-RL)

**BRW-RL:**

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

**WertR:**

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

**WoFIV:**

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

**WMR:**

Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung

**DIN 283:**

DIN 283 Blatt 2 "Wohnungen; Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen" (Ausgabe Februar 1962; obwohl im Oktober 1983 zurückgezogen findet die Vorschrift in der Praxis weiter Anwendung)

**II. BV:**

Zweite Berechnungsverordnung – Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen

**BetrKV:**

Betriebskostenverordnung – Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

**GEG:**

Gebäudeenergiegesetz – Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden

**DIN 277, Ausgabe Juni 1987**

Norm für die Berechnung der Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken oder von Teilen von Bauwerken.

## **6.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten**

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

## **6.3 Verwendete fachspezifische Software**

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa, 36.24.1.0" (Stand April 2024, Lizenznehmer Singelstein) erstellt.

## **7 Verzeichnis der Anlagen**

Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte

Anlage 2: Auszug aus dem Stadtplan

Anlage 3: Auszug aus der Bodenrichtwertkarte

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

Anlage 5: 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 zu den Ortsterminen am 22.03.2024 sowie 14.06.2024**

### **7.1.1 Außenaufnahmen:**



Bild 1: Straßenansicht des Bewertungsobjekts aus Nord



Bild 2: Straßenansicht des Bewertungsgrundstücks aus Nordwest





Bild 3: Rückansicht der Reihenhäuser aus Südost



Bild 4: Rückansicht des Einfamilienhauses aus Süd



Bild 5: Blick in den Stichweg in Richtung West



Bild 6: Blick in die Gerhard-Bacher-Straße in Richtung Süd