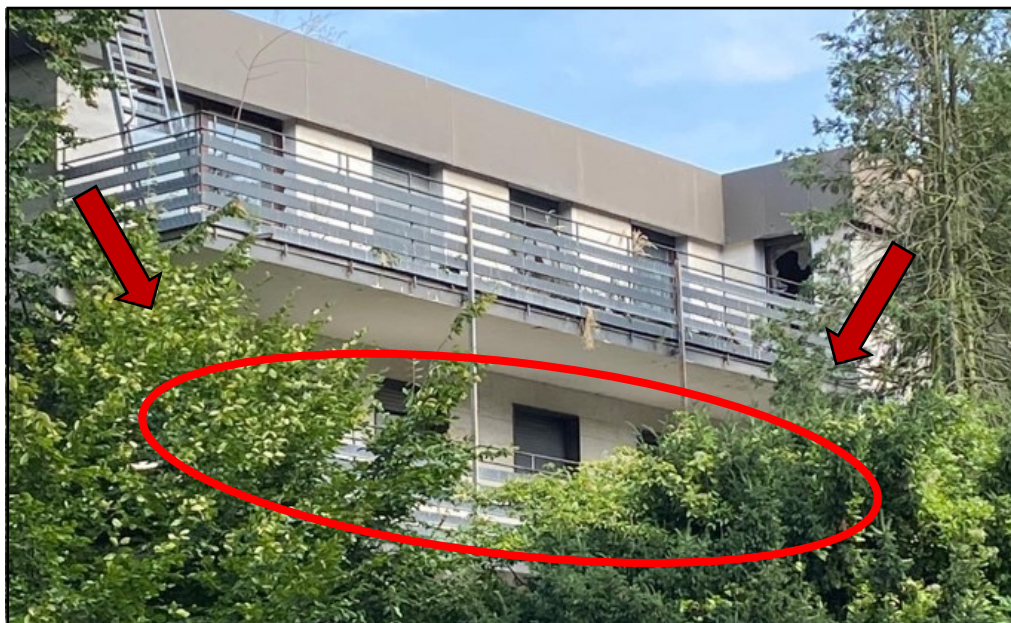


VERKEHRSWERTGUTACHTEN

Onlineversion
Aktenzeichen: 32K 9/24

Objekt: Eigentumswohnung mit Kellerraum und Tiefgaragenstellplatz
Im Wohnpark XX
50127 Bergheim

Auftraggeber: Bestellt vom: Amtsgericht Bergheim
Kennedystr. 2
50126 Bergheim



Verkehrswert: 28.000,00 Euro

Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag am 02. September 2024
Auftrag vom: 28. Juni 2024

Dieses Gutachten besteht aus Seite 32 Seiten Text und Anlagen.

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeine Angaben	4
1.1	Zum Auftrag	6
1.2	Zu den Grundstücken / Besonderheiten / Maßgaben	6
1.3	Allgemeine Maßgaben	8
1.4	Zu den Ausführungen in diesem Gutachten	8
1.5	Teilnehmer am Ortstermin	9
2	Grundstücksbeschreibung	9
2.1	Grundstücksdaten	9
2.2	Tatsächliche Eigenschaften	9
2.2.1	Lage des Grundstücks innerhalb des Stadtteils	9
2.2.2	Lage des Stadtteils	10
2.2.3	Infrastruktur	10
2.3	Planungsrechtliche Gegebenheiten	11
2.3.1	Flächennutzungsplan	11
2.3.2	Bodenordnung	11
2.3.3	Entwicklungsstufe und Erschließungszustand	11
2.3.4	Bauordnungsrechtliche Gegebenheiten	11
2.4	Grundstücksbeschaffenheit	11
2.5	Erschließung	12
2.6	Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten	12
2.7	Baugrund und Grundwasser	12
2.8	Altlasten	12
2.9	Rechtliche Gegebenheiten	13
3	Exemplarische Beschreibung des Gebäudes und der Außenanlagen	14
3.1	Baubeschreibung	14
3.2	Mehrfamilienhaus	14
3.3	Raumliste	21
4	Ermittlung des Verkehrswertes	22
4.1	Bewertungsrechtliche Bewertungstheoretische Vorbemerkungen	22
4.1.1	Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren	22
4.1.2	Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren	22
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung	24
4.3	Bodenwertermittlung	24
4.4	Sachwertermittlung	24
4.5	Ertragswertermittlung	24

4.6	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen	24
4.7	Verkehrswert.....	25
5	Rechtsgrundlagen	28
6	Verzeichnis der Anlagen.....	29

1 Allgemeine Angaben

Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Eigentumswohnung mit Kellerraum und Tiefgaragenstellplatz
Objektadresse:	Im Wohnpark XX 50127 Bergheim
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Quadrath- Ichendorf Blatt 5582 und Blatt 5596
Katasterangaben:	Gemarkung Quadrath- Ichendorf Flur 020, Flurstück 700 Größe: 4.239 m ²
Angaben zum Eigentümer im Grundbuch in Abteilung I:	Nicht Teil der Online-Version
Angaben zu Abteilung II:	Lfd. Nr. 1/1: Rohrleitungsrecht für die Kreiswerke Bergheim, Gemäß dem Ersuchen des Amtes für Flurbereinigung und Siedlung, Köln. -H 234 0.Nr. 93/1 -, eingetragen am 14.05.1969 und am 26.03.1970. In Blatt 3140 eingetragen am 20.11.1970 und mit den belasteten Miteigentumsanteilen hierher übertragen am 18.09.1990 Lfd. Nr. 2/1: Beschränkung der Errichtung von An-, Auf- und Umbauten. Lfd. Nr. 3/1: Verpflichtung zur Duldung von Gemeinschafts- anlagen. Zu Nr. 2 und 3: Das Recht ist bei den herrschenden Grundstücken vermerkt. Mit Bezug auf die Bewilligung vom 04.02.1972 für die jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Flur 10 Nr. 75, 163-170, 174-177, 179-182, 184-193, Flur 13 Nr. 215, 218, 220, 221 und Flur 251 Nr. 266, 268, 269, 364-368, 370-372, 375, 378- 381, 384-389, 392, 394, 396- 408, eingetragen am 20.04.1972 in Blatt 3140 und mit den belasteten Miteigentumsanteilen hierher übertragen am 28.09.1990.

Lfd. Nr. 4/1:
Recht auf Betreibung einer Transformatorenstation.
Mit Bezug auf die Bewilligung vom 04.05.1972 für
den Kreis Bergheim-Kreiswerke in Bergheim
eingetragen am 26.05.1972 in Blatt 3140 und mit
den belasteten Miteigentumsanteilen hierher
übertragen am 28.09.1990.

Lfd. Nr. 12/1:
Die Zwangsversteigerung ist angeordnet
(Amtsgericht Bergheim, 32 K 09/24).
Eingetragen am 15.04.2024.

**Bei dem bewertenden Miteigentumsanteil sind
wie vor beschrieben, in Abteilung II, die lfd. Nr.
1/1; 2/1; 3/1 und 4/1, als Rechte eingetragen.
Diese eingetragenen Rechte wirken sich nicht
negativ auf den Wert des zu bewertenden
Miteigentumsanteils aus.**

Angaben zum Auftraggeber: Amtsgericht Bergheim
Kennedystr. 2
50126 Bergheim

Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung: Zwangsversteigerungsverfahren des oben
bezeichneten Grundbesitzes in der Gemarkung
Quadrath- Ichendorf.
Es soll gemäß § 74a Abs. 5 ZVG ein Gutachten
eines Sachverständigen über den Verkehrswert
des oben angegebenen Objekts erstellt werden.

Zur Vorbereitung des Versteigerungstermins ist der
aktuelle Verkehrswert zu ermitteln und
festzusetzen.

Wertermittlungstichtag: 02.09.2024

Qualitätstichtag: 02.09.2024 entspricht dem Wertermittlungstichtag

Tag der Ortsbesichtigung: 02.09.2024

Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen

Mit div. Schreiben und Telefonaten wurden die für die Gutachtenerstellung benötigten
Objektunterlagen und Informationen bei den offiziellen Stellen angefordert:

Hierbei handelt es sich im Einzelnen:

- Unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 15.04.2024 (Kopie)
- Auszug der Bauakten am 22.08.2024
- Bauzeichnungen (Grundrisse, Ansichten, Schnitte, Entwässerung)
- Bauzahlen;
- Baubeschreibung;

- Genehmigungsunterlagen;
- Flurkartenauszug im Maßstab 1:1000;
- Bodenrichtwert;
- Auskünfte von den Behörden;
- Lärm Kartierung NRW;
- Onlineauskunft;
- Auskunft von dem Altlastenkataster vom 27.09.2024
- Auskunft von dem Baulastenverzeichnis vom 21.08.2024
- Auskunft aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte von 2024
- Grundstücksmarktbericht 2024 für den Rhein-Erft-Kreis
- RWE-Auskünfte zu Bergschadenspunkten
- Mündliche Auskunft des zuständigen Hausmeisters am Tag des Ortstermins
- Mündliche Auskunft eines Anwohners und des Hausverwalters für die umliegenden Objekte am Tag des Ortstermins

1.1 Zum Auftrag

Zu der privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden teilweise mündlich eingeholt. Da diese Angaben letztendlich nicht abschließend auf ihre Richtigkeit überprüft werden können, muss aus einer vermögenswirksamen Disposition von der jeweils zuständigen Stelle und von den Eigentümern schriftliche Bestätigungen einzuholen.

1.2 Zu den Grundstücken / Besonderheiten / Maßgaben

- Gegenstand der Zwangsversteigerung ist ein im Grundbuch gebuchtes Grundstück. Flurstück 700 (4.239 m²)
- Das Flurstück 700 ist mit einem Mehrfamilienhaus mit 25 Wohnungen bebaut.
- An dem Gebäudekomplex besteht aufgrund von Vandalismus und Verwahrlosung ein entsprechender Investitionsbedarf.
- Es ist insbesondere darauf hinzuweisen, dass es sich bei einer Wertermittlung gem. § 194 BauGB um eine Marktwertermittlung handelt. Das heißt, es ist zu ermitteln, was zum jeweiligen Wertermittlungstichtag ein Marktteilnehmer vermutlich unter Berücksichtigung des Objektzustandes bereit gewesen wäre für ein solches Objekt zu zahlen. Einer solchen Wertermittlung kommt es im Wesentlichen darauf an, den Ausstattungsstandard und die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (boG) zutreffend zu ermitteln. Der Ausstattungsstandard bestimmt die Höhe der Normalherstellungskosten (NHK) und die Gesamtnutzungsdauer (GND). Dabei kommt es bei dem Ausstattungsstandard nicht auf die tatsächlich vorhandenen Ausstattungen an, sondern um vergleichbare oder ähnliche Ausstattung. Diese wird anhand der Gebäudeteile in die Standardstufen 3 bis 5 unterteilt.
- Die „boG“ sind als Wertminderungen zu verstehen und keinesfalls als Kosten im Einzelfall. So kommt es bei der Wertermittlung in der Regel nicht darauf an einzelne Kostenwerte detailliert zu bestimmen, zu addieren und in Abzug zu bringen. Vielmehr ist einzuordnen, mit welchen Abschlägen ein wirtschaftlich vernünftiger Marktteilnehmer auf vorhandene boG reagiert. Wird über Kaufpreise von Objekten mit

vorhandenen boG verhandelt, so holt in der Regel ein Kaufinteressent vorab keine detaillierten Kostenvoranschläge ein, sondern nimmt für einen abweichenden Objektzustand Abschläge vor. Dabei ist sicherlich zwischen unabwendbaren Reparaturen (z.B. defekte Heizung, undichtes Dach), Restbauarbeiten und Unterhaltungsstau bzw. Modernisierungen zu unterscheiden. Ohne eine funktionierende Heizung ist ein Gebäude nur eingeschränkt nutzbar. Also wird ein Marktteilnehmer eine unabwendbare und sofortige Erneuerung der Heizungsanlage in voller Höhe berücksichtigen. Eine veraltete, aber noch nutzbare Ausstattung, die aber den Gebrauch des Objektes noch möglich macht, wird in der Regel mit einem Abschlag berücksichtigt und nicht mit tatsächlich aufzuwendenden Kosten (die ohnehin je nach Standard unterschiedlich hochsein können).

- Bei einer Wertermittlung wird zunächst der Wert des Normalobjektes (ohne besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale - boG) im Sinne eines Substitutionsgebäudes mittels NHK in einem Wertermittlungsmodell ermittelt (da nur Normalobjekte untereinander vergleichbar sind). Das angewendete Modell bestimmt die anzuwendenden Parameter. Das Korrekturglied zwischen dem Normalobjekt und dem jeweiligen Bewertungsobjekt sind die boG. Daher werden diese gemäß ImmoWertV auch zwingend nach der Marktanpassung (Sachwertfaktor) berücksichtigt. Nur so kann sich dem der Marktwert genähert werden.
- Es ist auch insbesondere darauf hinzuweisen, dass ein Verkehrswert keinen „Absolutwert“ darstellt. Vielmehr ist hinzunehmen, dass er allenfalls den wahrscheinlichsten Wert darstellt aber immer in einer Bandbreite. So liegen Wertermittlungsergebnisse mit Differenzen von $\pm 10\%$ bis 15% noch immer in einem für Wertermittlungszwecke ausreichenden Vertrauensrahmen.
- **Grundsätzlich gilt: Kosten $\neq$ Wert.**
- Der ermittelte Verkehrswert unterstellt ein geräumtes und besenreines Gebäude.

1.3 **Allgemeine Maßgaben**

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die in diesem Gutachten aufgeführten besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale keine tatsächlichen Aufwendungen darstellen, sondern lediglich die Wertminderungen eingrenzen, die ein Marktteilnehmer bei dem Zustand der Gebäude vermutlich vornehmen würde (Risikoabschlag). Es ist vor konkreten vermögenswirksamen Dispositionen unbedingt zu empfehlen, eine detaillierte Ursachen- erforschung und Kostenermittlung durchführen zu lassen.

Es wird weiter ausdrücklich darauf hingewiesen, dass keine Untersuchungen über

- die Standsicherheit der Gebäude
- die Ursachen von Baumängeln- oder Bauschäden
- die Bauwerksabdichtung
- die Bauphysik
- eventuell vorhandene Umweltgifte
- tierische und pflanzliche Schädlinge
- den Baugrund
- das Grundwasser
- Bergsenkungsschäden durchgeführt wurden.

Gegebenenfalls sich hieraus ergebende Auswirkungen sind im Verkehrswert nur in dem Maße wertmindernd (nicht tatsächlich) berücksichtigt, wie sie sich offensichtlich auf die Preisfindung eines wirtschaftlich vernünftig handelnden Marktteilnehmers auswirken würden.

1.4 **Zu den Ausführungen in diesem Gutachten**

Die textlichen (und tabellarischen) Ausführungen sowie die in der Anlage abgelichteten Fotos ergänzen sich und bilden innerhalb dieses Gutachtens eine Einheit.

Grundlage der Wertschätzung bilden die anlässlich des Ortstermines am 02.09.2024 getroffenen Feststellungen.

Die Beteiligten wurden von dem Ortstermin in Kenntnis gesetzt. Zerstörende Prüfungen wurden nicht durchgeführt.

Untersuchungen hinsichtlich Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), Energieeinsparverordnung (EnEV) bzw. Gebäudeenergiegesetz (GEG) und Trinkwasserverordnung (TrinkwV) wurden nicht angestellt. Eine Bescheinigung über die Zustands- und Funktionsprüfung der Entsorgungsleitungen nach § 61 Abs. 2 des Ladeswassergesetzes Nordrhein- Westfalen (LWG) und ein Energieausweis nach ENEC bzw. GEG liegen dem Unterzeichner nicht vor.

Die Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungsmerkmale. Teilbereiche können hiervon abweichend ausgeführt sein. Beschreibungen der nicht sichtbaren Bauteile beruhen auf Angaben, vorgelegten Unterlagen oder Annahmen.

1.5 Teilnehmer am Ortstermin

Ortstermin am 02.09.2024

- Als Mitarbeiter des Sachverständigen: XXX
- für den Sachverständigen: XXX

Durch Schuldner und Gläubiger erfolgte keine Teilnahme am Ortstermin.

2 Grundstücksbeschreibung

2.1 Grundstücksdaten

Ort:	50127 Bergheim-Ahe Rhein-Erft-Kreis
Straße und Hausnummer:	Im Wohnpark XX
Amtsgericht:	Bergheim
Grundbuch von:	Quadrath- Ichendorf Blatt 5582 Quadrath- Ichendorf Blatt 5596
Katasterbezeichnung:	Gemarkung Quadrath- Ichendorf BV. Lfd. Nr. 1 Größe 4.239 m ² Flur: 020, Flurstück: 700
Wirtschaftsarten:	Gebäude- und Freifläche

2.2 Tatsächliche Eigenschaften

Stadt Köln:	Einwohnerzahl:	ca. 1,086 Millionen
Stadt Bergheim:	Einwohnerzahl:	ca. 65.900
Stadt Ahe:	Einwohnerzahl:	ca. 4.000

2.2.1 Lage des Grundstücks innerhalb des Stadtteils

Lage:	Allgemeines Wohngebiet	
Entfernungen:	zum Ortszentrum	ca. 400 m
	zu einer Hauptstraße	ca. 200 m
	zur nächsten Bushaltestelle	ca. 300 m
	zum nächsten Bahnhof	ca. 16 km

Verkehrslage des Grundstücks:	Gute Verkehrslage
Wohn- und Geschäftslage:	Mitten im Wohnpark Ahe Es handelt sich um eine mäßige Wohnlage, die durch eine problematische Sozialstruktur gekennzeichnet ist. Das betreffende Gebäude (Mehrfamilienwohnhaus) „Im Wohnpark XX“ steht seit längerer Zeit leer.
Nachbarschaft:	Die Umgebung ist durch Mehrfamilienhäuser geprägt, und es gibt grundlegende Versorgungseinrichtungen in der Nähe. Eine Busanbindung ermöglicht den Zugang zum Bergheimer Stadtzentrum und zu weiterführenden öffentlichen Verkehrsmitteln.

2.2.2 Lage des Stadtteils

Landkreis:	Rhein-Erft-Kreis
Regierungsbezirk:	Köln
Bundesland:	Nordrhein- Westfalen
Entfernung zu Zentralen Orten in der Region:	zur Kernstadt Köln ca. 35 km zur Landeshauptstadt Düsseldorf ca. 55 km nach Bonn ca. 52 km
Nächste Anschlüsse an Bundesautobahnen:	A 61 Anschluss Bergheim-Süd ca. 2,5 km A 52 Anschluss Kreuz-Kerpen ca. 6 km

2.2.3 Infrastruktur

Der Ort verfügt über eine Grundversorgung mit Kindergärten, Schulen und Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf. Für weiterführende Schulen sowie umfassendere Versorgung- und Freizeitmöglichkeiten bietet die Stadt Bergheim und das nahe gelegene Köln ein breiteres Angebot. Das Gesundheitswesen wird durch Arztpraxen und Kliniken in Bergheim sowie im umliegenden Rhein-Erft-Kreis abgedeckt.

Bergheim-Ahe ist über die Bundesstraße B55 und die nahegelegene Autobahn A61 gut an das überregionale Verkehrsnetz angebunden. Die Autobahn A4 ist ebenfalls in kurzer Fahrzeit erreichbar, was eine Verbindung nach Köln und anderen Städten der Region ermöglicht. Der öffentliche Nahverkehr wird durch Buslinien gewährleistet, und der Bahnhof in Bergheim bietet regelmäßige Zugverbindungen nach Köln und Aachen.

2.3 Planungsrechtliche Gegebenheiten

2.3.1 Flächennutzungsplan

Darstellung: WA – allgemeines Wohngebiet

2.3.2 Bodenordnung

Das zu bewertende Grundstück ist gemäß Grundbuchauszug vom 15.04.2024 in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

2.3.3 Entwicklungsstufe und Erschließungszustand

Zustand und Entwicklung
Von Grund und Boden
Gemäß §3 ImmoWertV21:

baureifes Land

Erschließungszustand:

voll erschlossen

Erschließungsbeitrag:

Soweit hier bekannt, ist der Zustand des Grundstücks als erschließungsbeitragsfrei zu bewerten. Es kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass noch Beiträge oder Gebühren anfallen können, die nicht bekannt geworden sind. Insofern muss eine Haftung für die Erschließungssituation ausdrücklich ausgeschlossen werden.

2.3.4 Bauordnungsrechtliche Gegebenheiten

Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen, der Baugenehmigung und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht abschließend überprüft. Bei dieser Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen vorausgesetzt.

2.4 Grundstücksbeschaffenheit

Topografische
Grundstückslage:

eben

Grundstücksform:

Sechseckige Grundstücksform

Höhenlage zur Straße:

normal

Grundstückslagen:

Grundstücke einseitig in Straßenreihe und einseitig in Angrenzung an ein Nachbargrundstück mit ähnlicher Bebauung

2.5 **Erschließung**

Straßenart:	30 km/h-Zone
Verkehrsbelastung:	zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung entsprechender Verkehr in einem Wohngebiet
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn asphaltiert und Gehwege gepflastert
Straßenbeleuchtung:	vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung Flurstück 700:	Strom und Wasser aus öffentlicher Versorgung, Kanalanschluss an öffentliche Entsorgung, Telefonanschluss

2.6 **Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten**

Grenzbebauung:	keine Grenzbebauung
----------------	---------------------

2.7 **Baugrund und Grundwasser**

(soweit augenscheinlich ersichtlich)

Nicht bekannt; vermutlich gewachsener, normal
tragfähiger Baugrund.

Es besteht vermutlich keine Gefahr von
Grundwasserschäden, Hochwasserschäden oder
Bergsenkungsschäden.

**Baugrunduntersuchungen wurden im Rahmen
dieses Gutachtens nicht durchgeführt.**

2.8 **Altlasten**

Altlasten:	Gemäß der Auskunft im Altlastenkataster des Rhein-Erft-Kreises vom 27.09.2024 liegt keine Eintragung im Altlastenkataster vor.
------------	--

2.9 **Rechtliche Gegebenheiten**

Grundbuchlich gesicherte
Belastungen:

siehe Pkt. 1

Anmerkungen:

Schuldverhältnisse, die ggf. im Grundbuch verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass diese ggf. beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Kaufpreises ausgeglichen bzw. bei Beleihungen berücksichtigt werden.

Nicht eingetragene
Lasten und Rechte:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte sind nach den vorliegenden Erkenntnissen nicht vorhanden. Es wurden vom Sachverständigen diesbezüglich auch keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

Eintragungen im
Baulastenverzeichnis:

Gemäß der Baulastenauskunft der Bauaufsicht der Stadt Bergheim vom 21.08.2024 ruhen auf dem Flurstück 700 keine Baulasten.

RWE Power AG
Bergschäden:

Gemäß Rücksprache mit der RWE Power AG, Abteilung Bergschäden, ist für das betreffende Grundstück nach derzeitigen Erkenntnissen keine Bergschadensgefährdung durch den Braunkohlebergbau erkennbar.

3 Exemplarische Beschreibung des Gebäudes und der Außenanlagen

Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

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

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

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

3.1 Baubeschreibung

Das zuvor beschriebene Grundstück ist mit einem 3–4-geschossigen Mehrfamilienhaus mit 25 Wohnungen und Garagenhalle für 14 PKW bebaut. Das hier bewertete Sondereigentum an der Wohnung und einem Kellerraum (Quadrath-Ichendorf Blatt 5582, BV lfd. Nr. 1) wird im Aufteilungsplan mit Nr. 19 und A19 bezeichnet.

Das hier bewertete Sondereigentum an dem Tiefgaragenstellplatz (Quadrath-Ichendorf Blatt 5596, BV lfd. Nr. 1) wird im Aufteilungsplan Nr. G8 bezeichnet.

Die Baubeschreibung ist als Soll-Baubeschreibung des Objekts zu verstehen und entstammt der Bauakte. Die Baubeschreibung ist umfassend für den gesamten Wohnpark und findet in dieser Verkehrswertermittlung analog Anwendung für das einzelne Objekt bzw. für das zu bewertende Sondereigentum.

Eine Besichtigung des Objektinneren oder der Eigentumswohnung/ den Kellerraum/ des Tiefgaragenstellplatzes konnte aufgrund zuvor genannter Gründe nicht durchgeführt werden.

3.2 Mehrfamilienhaus

– gemäß Bauakte und Baujahr; keine Besichtigung möglich

Nutzung:	Wohnnutzung
Gebäudestellung:	freistehend
Ausbau:	Das Gebäude ist unterkellert
Vollgeschosszahl:	3
Geschosse:	Kellergeschoss, Erdgeschoss, 1. Obergeschoss, 2. Obergeschoss

Baujahr:	1971
Konstruktionsart:	Massivbau, Stahlbetonkonstruktion
Fundamente:	Beton in den statisch erforderlichen Güten entsprechend DIN 1047

Wände

Außenwände:	Erforderlicher Schall- und Wärmeschutz nach DIN 4108 und 4109 Isolierung: glatter Zementputz mit Hohlkehle über dem Fundament und dreimaligem Bitumenanstrich gegen seitlich eindringende Feuchtigkeit
Tragende Wände:	In der für ihre Standfestigkeit und Belastung erforderlichen Dicke, Festigkeit und Aussteifung nach statischer Berechnung aus nicht brennbaren Stoffen in Beton, Kalksandstein und Schwemmstein-Mauerwerk Isolierung: eine Lage Bitumenpappe über dem Boden und unter der Decke gegen aufsteigende Feuchtigkeit
Nicht tragende Wände:	10 cm stark in Schwemmsteinen, Mörtelgruppe II
Trennwände:	Zwischen Wohnungen, Treppenhäusern und anderen genutzten Räumen in feuersicherer und schalldämmender Ausführung

Decken

Geschossdecken:	Stahlbeton nach statischer Berechnung, feuerbeständig, Schallschutz nach DIN 4109
-----------------	---

Treppen

Innentreppen:	Stahlbeton mit aufgestampften Betonstufen
---------------	---

Dach

Dachkonstruktion:	Kaltdach bestehend aus Druckausgleichsschicht; Dampfsperre und Wärmedämmschicht nach DIN 4108 als Wärmeisolierung über der letzten Massivdecke, Balkenlage, Schalung, Spezialdichtungsbahn und Kiespressschicht als Eindichtung
Dachform:	Flachdach
Dachentwässerung:	Ableitung des Regenwassers über frostgeschützte Dacheinläufe

Wand- und
Deckenverkleidung:

Alle Wände und Decken wurden mit Gipskalkmörtel verputzt. Verschiedene Decken mit Holzverschalung. Arbeitswände in den Küchen, Wände in den Bädern und WCs, 1,50 m hoch mit Fliesen versehen.
Heizraum, Tankraum, Boiler Raum und Traforaum allseitig mit Zementmörtel verputzt.
Decken des Hallenbades und der Nebenräume sowie Wände in der Eingangshalle, den Vorräumen und den Umkleideräumen mit Gipskalkmörtel verputzt.
Wände des Hallenbades, der Brauseräume und Toiletten sowie die Wände und der Boden des Schwimmbeckens werden mit keramischen Wandfliesen versehen.
Wände und Decken der Bowlingbahn werden mit der erforderlichen Schalldämmung versehen und mit einem schalldämmenden Putz verputzt.
Wände und Decken der Treppenhäuser werden feuerbeständig verputzt, die Wände z.T. mit Marmor verkleidet.

Geländer:

Treppengeländer 90 cm Hoch in Stahl mit PVC-Handlauf, z.T. nur Handlauf

Lüftungen:

Entlüftung der innenliegenden Bäder als Berliner Lüftung entsprechend DIN 16017

Kamine:

Heizungs-, Not- und Luftkamine in Formsteinen aus Ziegelsplittbeton, behördlich zugelassen

Außenverkleidung:

Alle Außenwände werden mit keramischen Spaltplatten verkleidet. Sichtbetonflächen werden mit Fassadenfarbe gestrichen

Boden:

Betonboden mit Zementestrich in allen Kellerräumen, Garagenhalle und Bowlingbahn.

Schwimmbäder Estrich, bestehend aus Dämmmatte und Zementestrich mit PVC-, Teppich-, Parkett- oder Marmorbelag in den Wohnräumen.

Keramische Bodenfliesen in den Küchen, Bädern, WC's, auf den Balkonen sowie im Hallenbad und den dazugehörigen Nebenräumen.

Marmorbelag in den Treppenhäusern und auf den Treppenstufen.

Zementestrich mit Kantenschutz auf den Kellertreppen.

Fenster:	Stahlfenster im Kellergeschoss, Leichtmetallkonstruktion am Ladenlokal, Holzfenster aus Parana-Pine mit elox. Beschlag in allen Wohnräumen. Glasbausteine in den Treppenhäusern, Wohndielen und im Schwimmbad mit den erf. Lüftungsflügeln
Verglasung:	Rheinisches Blankglas im Kellergeschoss und in den Wohnräumen; Spiegelglas in den Schaufenstern, Ornamentglas in den Innentüren.
Türen:	Nut- und Federtüren aus Fichtenholz sowie wo erforderlich, feuerhemmende Stahltüren im Kellergeschoss Stäbchenverleimte, naturholzfurnierte Sperrholztüren mit elox. Beschlag in Futter und Bekleidung bzw. Stahlzargen als Wohnungs- und Innentüren. Eingangstür zum Laden in Leichtmetallkonstruktion. Hauseingangstüren als Blendrahmen Türen in Sipo-Mahagonie. Garageneinfahrtstor als Blendrahmen- Schwebetor in Sipo-Mahagonie.
Anstrich:	Alle Kellerräume sowie die Garagenhalle wurden mit Kalkmilch gestrichen. Die Wände der Treppenhäuser erhielten einen abriebfesten, stoßfesten, schwer entflammaren Plastikanstrich, die Decken einen Binderfarbenanstrich. Die Wände der Wohnräume wurden tapeziert, die Decken mit Leimfarbe gestrichen. Alle Holz- und Stahlteile wurden mit Lackfarbe gestrichen.

Elektroinstallation:

Jede Wohnung erhielt eine Herdanschlussleitung in der Küche und eine Anschlussleitung für die Waschmaschine im Bad. Alle Räume haben eine genügende Anzahl von Brennstellen- und Steckdosenanschlüssen.

Klingelanlage,
Gemeinschaftsantennenanlage sowie
Telefonleerrohre sind für alle Wohnungen
vorgesehen.

Die Garagenhalle hat eine Notbeleuchtung.

Sanitäre Installation:

Küchen:

Edelstahlflachspüle mit Unterbau

Sep. WC's:

Tiefspülklosett mit Spülkasten und
Handwaschbecken

Bäder:

Einbauliegewanne, Brausetasse, Tiefspülklosett
mit Spülkasten und Waschtisch

Hallenbad:

Je drei Tiefspülklosetts mit Spülkasten und je
zwei Handwaschbecken für Herren und Damen.
Ein Saunaraum mit zwei Saunakabinen und den
erf. Brausen für Herren.
Ein Saunaraum mit einer Saunakabine und den
erf. Brausen für Damen.

Bodenabläufe:

Wo erforderlich in den Kellerräumen und im
Hallenbad. Die Abwässer werden in einem
Pumpensumpf gesammelt und mit einer elektr.
Schutzwasserhebeanlage in den Kanal gepumpt.

Schwimmbecken:

Entwässerung über separaten Pumpensumpf mit
elektr. Schmutzwasserpumpe

Die Entwässerungsanlage wurde in den erf.
Rohrweiten hergestellt und an den Straßenkanal
angeschlossen.

Die Bewässerungsanlage wurde mit den erf.
Rohrweiten hergestellt und an die Wasserleitung
der Gemeinde angeschlossen.

Die Warmwasserversorgung erfolgt mit dem erf.
Druck durch eine neutrale
Warmwasserbereitungsanlage, welche an die
Heizungsanlage angeschlossen ist.

Ein Boiler ist in der erf. Größe als
Warmwasserbereiter vorgesehen

Heizungsanlage:	Ölgefeuerte Warmwasserpumpenheizung Öltank als einwandiger Kellereinschweißtank
Heiz- und Tankraum:	feuerbeständige Ausführung mit ausreichender Belüftung und Notausstieg, feuerhemmende selbstschließende Stahltüren, Zuluftkanal und Abluftkamin in entsprechender Größe
Feuerlöschgeräte:	Handfeuerlöscher der Brandklasse C für Heizraum, Garagenhalle und Bowlingbahn Rauchabzugsvorrichtungen im obersten Geschoss der Treppenhäuser
Außenanlagen:	Hauszugänge und Wohnwege mit Basaltin- bzw. Waschbetonplatten im Kreuzverband auf Sandschüttung Übrige Freiflächen mit Rasen eingesät und mit Ziersträuchern bepflanzt
Einfriedung:	Maschendraht mit PVC-Überzug an Eisenpfählen auf Betonsockeln um den gesamten Wohnpark
Anmerkung:	Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass vom Sachverständigen keine Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (Heizung, Wasserversorgung, Elektroinstallation, etc.) vorgenommen wurden. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht vorgenommen.
Hinweis:	Ein Energieausweis lag zur Bewertung des Objekts nicht vor. Darüber hinaus waren hierzu keine weiteren Informationen in der Bauakte zu finden.

Zustand des Gebäudes

Bau- und Unterhaltungszustand:	sehr schlecht, zum Teil verfallen Kompletter Leerstand durch Vandalismus und sehr großer Instandhaltungsrückstau
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig
Belichtung/ Besonnung:	ausreichend
Baumängel/ Bauschäden/ Unterhaltungs- und Modernisierungsbesonderheiten:	Teile des Gebäudes stehen seit über 15 Jahren leer, was zu Vandalismus geführt hat. Eingeschlagene Scheiben, herausgerissene Rollläden und auf dem Balkon liegender Schutt sind dokumentiert. Laut Angaben eines direkten Anwohners sollen außerdem jegliche Heizungsinstallationen, Stränge, Leitungen, Elektroinstallation sowie Stahlbaukonstruktionen ursachgemäß aus dem Objekt entwendet worden sein. Diese Mängel haben zu einem erheblichen Verfall des Gebäudes geführt.
Nebengebäude:	Wohngebäude
Anmerkung:	Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht vorgenommen.

3.3 Raumliste

Lfd. Nr.	Bezeichnung	Bemerkungen
1.	Kellergeschoss	Konnte nicht besichtigt werden
1.1	Kellerraum	Konnte nicht besichtigt werden Im Aufteilungsplan bezeichnet mit A19
1.2	Tiefgaragenstellplatz	Konnte nicht besichtigt werden Im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. G8
2	2. Obergeschoss 4-Zimmer- Eigentumswohnung	Konnte nicht besichtigt werden Im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 19 Die folgenden Räume werden gem. vorliegender Grundrisse aus der Akteneinsicht aufgeführt.
2.1	Wohnraum	Konnte nicht besichtigt werden
2.2	Küche	Konnte nicht besichtigt werden
2.3	Flur	Konnte nicht besichtigt werden
2.4	Kind 1	Konnte nicht besichtigt werden
2.5	Kind 2	Konnte nicht besichtigt werden
2.6	Eltern	Konnte nicht besichtigt werden
2.7	Bad	Konnte nicht besichtigt werden
2.8	WC	Konnte nicht besichtigt werden
2.9	Balkon	Konnte nicht besichtigt werden

Anmerkung:

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass in dem vorstehenden Gutachten nur diejenigen Schäden aufgeführt sind, die zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung für den Sachverständigen einsehbar waren. Evtl. durch Einrichtungsgegenstände, Maschinen, gelagerte Materialien oder Bepflanzung verdeckte Schäden sind im Rahmen dieses Sachverständigengutachtens nicht erfasst.

Das Gebäude konnte nicht besichtigt werden.

4 Ermittlung des Verkehrswertes

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Mehrfamilienhaus bebaute Grundstück in 50127 Bergheim, Im Wohnpark XX zum Wertermittlungsstichtag am 02.09.2024 ermittelt.

Grundstücksdaten

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Quadrath-Ichendorf	5582	1	
Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Quadrath-Ichendorf	5596	1	
Gemarkung	Flurstück	Flur	Fläche
Quadrath-Ichendorf	700	020	4.239 m ²

4.1 Bewertungsrechtliche Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

4.1.1 Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren

Nach §194 BauGB wird der Verkehrswert (Marktwert) durch den Preis bestimmt, der im Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Nach Vorschriften der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 21) sind zur Ermittlung des Verkehrswertes das Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26), das Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34), das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39) oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts, unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen. Die Wahl ist zu begründen. Der Verkehrswert ist aus dem Verfahrenswert des oder der herangezogenen Wertermittlungsverfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

4.1.2 Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren

Der Rechenablauf der Verfahren soll den, diesem Grundstücksteilmarkt vorherrschenden, Marktüberlegungen (Preisbildungsmechanismen) entsprechen.

Hauptaufgabe ist es, den Verkehrswert (i.S.d. § 194 BauGB) möglichst zutreffend zu ermitteln. Diesbezüglich ist dasjenige Verfahren am geeignetsten und vorrangig zur Ableitung des Verkehrswerts heranzuziehen, dessen für marktkonforme Wertermittlungen erforderlichen Daten und Marktanpassungsfaktoren am zuverlässigsten aus dem Grundstücksmarkt (d.h. aus dem vergleichbaren Kauffällen) abgeleitet wurden bzw. dem Sachverständigen zur Verfügung stehen.

Beim *Vergleichswertverfahren* wird der vorläufige Vergleichswert aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen ermittelt. Für die Ableitung der Vergleichspreise sind Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind, die in hinreichender zeitlicher Nähe zum Wertermittlungstichtag liegen. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann insbesondere bei bebauten Grundstücken ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert herangezogen werden.

Das *Ertragswertverfahren* ist bei Grundstücken anzuwenden, bei denen der nachhaltige erzielbare Ertrag für die Wertschätzung bei der Kaufpreisfindung im Vordergrund steht, so zum Beispiel bei Mietwohngrundstücken, gemischt genutzten sowie gewerblich genutzten Grundstücken. Der vorläufige Ertragswert ergibt sich aus dem Bodenwert und dem kapitalisierten jährlichen Reinertragsanteil der baulichen Anlagen zum Wertermittlungstichtag.

Das *Sachwertverfahren* ist in der Regel bei Grundstücken anzuwenden, bei denen die renditeunabhängige Eigennutzung im Vordergrund steht, so zum Beispiel bei individuell gestalteten Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken.

Der vorläufige Sachwert wird aus der Summe des Bodenwerts, des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen sowie des vorläufigen Sachwerts der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ermittelt.

Der Bodenwert ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen, in der Regel auf Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks vom Vergleichsgrundstück bzw. vom Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – aber auch Abweichungen des Bodenwerts vom Vergleichskaufpreis bzw. dem Bodenrichtwert.

Sowohl bei der Sachwert- als auch bei der Ertragswertermittlung sind alle das Bewertungsgrundstück betreffenden besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sachgemäß zu berücksichtigen. Dazu zählen insbesondere:

- Besondere Ertragsverhältnisse (z.B. Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete),
- Baumängel und Bauschäden,
- Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen,
- Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke,
- Abweichungen in der Grundstücksgröße, insbesondere wenn Teilflächen selbstständig verwertbar sind.

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Mit dem Ertragswertverfahren werden solche bebauten Grundstücke vorrangig bewertet, die üblicherweise zur Erzielung von Renditen und weniger zur Eigennutzung verwendet werden.

Das zu bewertende Objekt ist ertragsorientiert zu sehen, daher wird das Ertragswertverfahren vorrangig angewendet.

Zusätzlich wird eine Sachwertermittlung durchgeführt; das Ergebnis wird jedoch nur unterstützend, vorrangig als von der Ertragswertberechnung unabhängige Berechnungsmethode, bei der Ermittlung des Verkehrswerts herangezogen.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Erft-Kreis in Bergheim hat für die Lage des Bewertungsobjekts geeignete, d.h. hinreichend gegliederte und bezüglich ihrer wesentlichen Einflussfaktoren definierte Bodenrichtwerte, aus der Kaufpreissammlung abgeleitet. Daher erfolgt die Bodenwertermittlung des zu bewertenden Grundstücks im Vergleichswertverfahren anhand des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks vom Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstückmerkmalen sind durch entsprechende Anpassung des Bodenrichtwerts zu berücksichtigen.

4.3 Bodenwertermittlung

Nicht Teil der Onlineversion

4.4 Sachwertermittlung

Nicht Teil der Onlineversion

4.5 Ertragswertermittlung

Nicht Teil der Onlineversion

4.6 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

Nicht Teil der Onlineversion

4.7 Verkehrswert

Ziel jeder Grundstückswertermittlung ist die Ermittlung des Verkehrswertes nach § 194 BauGB. Bei Gutachten in der Zwangsversteigerung ergibt sich die Besonderheit, dass grundsätzlich der Verkehrswert ohne die wertmäßige Berücksichtigung der Abteilung II des Grundbuchs (Lasten und Beschränkungen) ermittelt wird; hier besteht der wesentliche Unterschied zwischen dem Verkehrswert im Zwangsversteigerungsverfahren und dem Verkehrswert nach der Legaldefinition gemäß § 194 BauGB. Der Verkehrswert in der Zwangsversteigerung wird somit ohne Einfluss durch die eingetragenen dinglich abgesicherten Lasten und Beschränkungen ermittelt. Für den Fall, dass Rechte bestehen bleiben, setzt das Amtsgesicht gemäß §§ 50, 51 Ersatzwerte fest.

Der Verkehrswert kann jedoch nicht exakt mathematisch errechnet werden, letztendlich handelt es sich um eine Schätzung. Diese Feststellung trifft bei Objekten mit individuellen Wertmerkmalen im erhöhten Maße zu.

Basis der Verkehrswertermittlung sind grundsätzlich die drei Wertermittlungsverfahren

- | | |
|---------------------------|------------------------|
| ➤ Vergleichswertverfahren | §§ 24 bis 26 ImmoWertV |
| ➤ Ertragswertverfahren | §§ 27 bis 34 ImmoWertV |
| ➤ Sachwertverfahren | §§ 35 bis 39 ImmoWertV |

Zu beachten ist § 6 Absatz 1 ImmoWertV:

„Grundsätzlich sind zur Wertermittlung das Vergleichsverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen.“

Der Verkehrswert sollte entsprechend den im gewöhnlichen Geschäftsvorgang bestehenden Gepflogenheiten für Objekte, die überwiegend vermietet werden und als Kapitalanlage dienen, ausschließlich aus dem Ertragswert abgeleitet werden.

Das Ergebnis des Sachwertverfahrens ist schon wegen Problemen in der Bemessung der Marktanpassung unsicher. Eine modellkonforme Berechnung des Sachwerts des Grundstücks ist nicht möglich, da der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Erft-Kreis hierzu nicht die erforderlichen Daten (Sachwertfaktoren für Wohn- und Geschäftshäuser) veröffentlicht hat. Somit wurde auf die Ermittlung des Sachwertes verzichtet.

Der Ertragswert ist höher zu gewichten, da die Marktorientierung über Miete und Zinsfuß leichter möglich ist.

Der Ertragswert wurde unter Berücksichtigung einer Marktgerechten Miete und eines marktgerechten Liegenschaftszinssatzes ermittelt, eine zusätzliche Marktanpassung ist aus sachverständiger Sicht nicht objektivierbar.

Der Verkehrswert einer Immobilie kann nicht exakt mathematisch errechnet werden, letztendlich handelt es sich um eine Schätzung. Diese Feststellung trifft bei Objekten, die nicht in allen wertrelevanten Bereichen dem Standard entsprechen oder über dem Standard liegen, in erhöhtem Maße zu. Auch ist jeweils die bauliche Beschaffenheit zu berücksichtigen.

Wertveränderungen, die nach dem Wertermittlungstichtag eingetreten sind, bleiben unberücksichtigt.

**Der Verkehrswert der Eigentumswohnung A19 des mit einem Wohnhaus bebauten Grundstücks in
50127 Bergheim – Im Wohnpark XX**

Grundbuch	Blatt	
Quadrath-Ichendorf	5582	
Grundbuch	Blatt	
Quadrath-Ichendorf	5596	
Gemarkung	Flur	Flurstück
Quadrath-Ichendorf	020	700

Wird zum Wertermittlungstichtag 02.09.2024 nach marktüblicher Rundung mit rd.

28.000,00 €

**in Worten: achtundzwanzigtausend Euro
geschätzt.**

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Das Wertermittlungsobjekt wurde von mir besichtigt. Das Gutachten wurde unter meiner Leitung und Verantwortung erstellt. Ich versichere, dass ich das Gutachten unparteiisch, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse und ohne eigenes Interesse am Ergebnis nach bestem Wissen und Gewissen erstattet habe.

Erfstadt den, 27. September 2024

Dipl.-Ing. Klaus-Gerd Brandt
Sachverständiger

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. **Ich weise ausdrücklich darauf hin, dass ich einer Weitergabe des Gutachtens an Dritte außerhalb dieses Verfahrens und zu anderen Zwecken als dem Grund der Beauftragung nicht zustimme.** Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

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

In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Einhaltung für die Erreichung des Vertragszwecks von besonderer Bedeutung ist (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadensersatzhaftung auf den vorhersehbaren und typischerweise eintretenden Schaden begrenzt. Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt. Ausgeschlossen ist die persönliche Haftung des Erfüllungsgehilfen, gesetzlichen Vertreters und Betriebsangehörigen des Auftragnehmers für von ihnen durch leichte Fahrlässigkeit verursachte Schäden.

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

Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 1.000.000,00 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.

5 Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung -

BauGB:

Baugesetzbuch

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

BauO NRW:

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen

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

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

Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2019
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2019
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- [4] Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 10. Auflage
- [5] T. Gerardy, R. Möckel, (Hrsg.), Praxis der Grundstücksbewertung
- [6] Kleiber, ImmoWertV (2021), 14. Auflage mit Anwendungshinweisen zur ImmoWertV: ImmoWertA23;

6 Verzeichnis der Anlagen

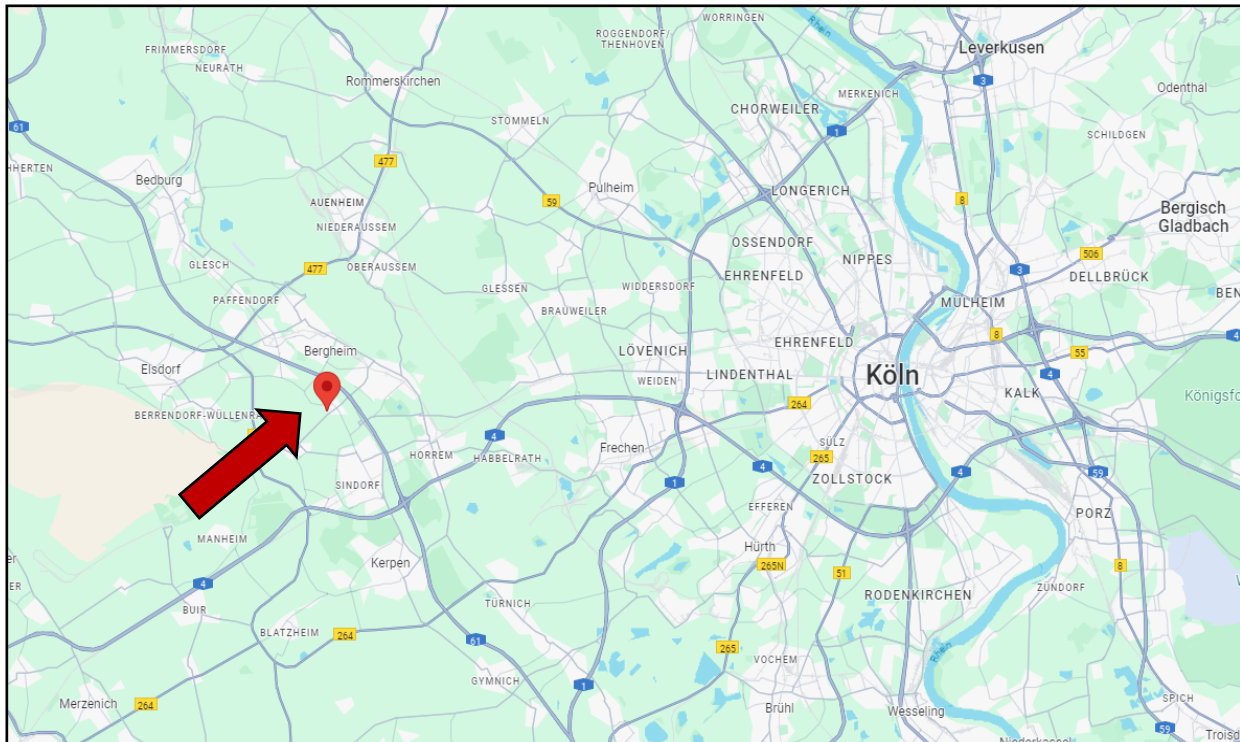
- Anlage 1: Lage im Raum
- Anlage 2: Lage im Stadtteil
- Anlage 3: Auszug aus der Liegenschaftskarte

Anlage 1: Lage im Raum

Übersichtskarte

Angaben zum Bewertungsobjekt:

Postleitzahl: 50127
Ort: Bergheim- Quadrath-Ichendorf
Straße: Im Wohnpark XX



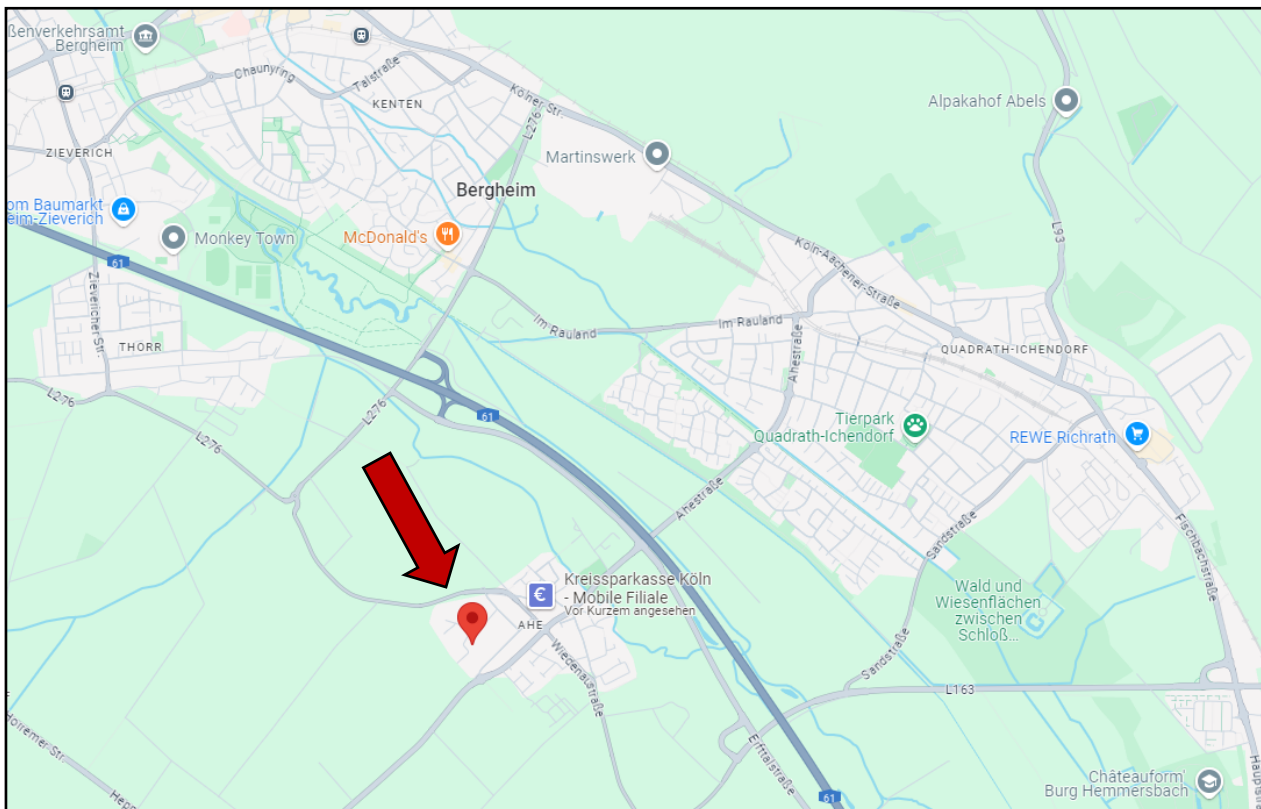
Quelle: <http://www.google.de/maps>

Anlage 2: Lage im Stadtteil

Stadtplan

Angaben zum Bewertungsobjekt:

Postleitzahl: 50127
Ort: Bergheim- Quadrath-Ichendorf
Straße: Im Wohnpark XX



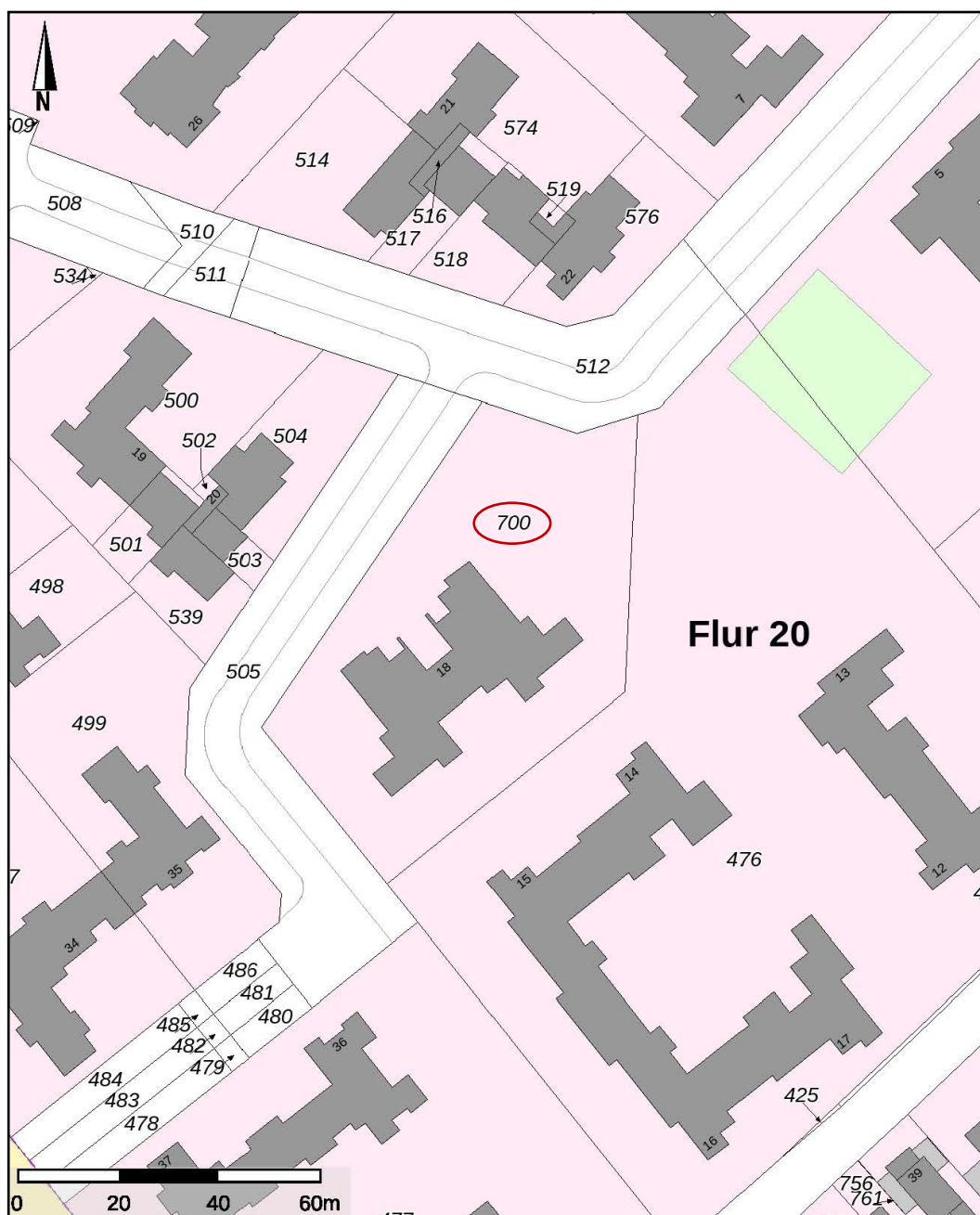
Quelle: <http://www.google.de/maps>

Anlage 3: Auszug aus der Liegenschaftskarte

Flurkarte 1:1000

Angaben zum Bewertungsobjekt:

Postleitzahl:	50127
Ort:	Bergheim- Quadrath-Ichendorf
Straße:	Im Wohnpark XX
Flurstück:	700
Flur:	020
Gemarkung:	Quadrath-Ichendorf



Quelle: <http://www.tim-online.nrw.de>