

Uwe Singelstein

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

Uwe Singelstein, Holtroperstrasse 19, 50181 Bedburg

Holtroper Strasse 19
50181 Bedburg

An das
Amtsgericht Neuss
Abt.: 032 (K)
Breite Straße 48

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

41460 Neuss

Datum: 26.06.2024
Az.: **G-18-24-032 K 019/23**
Aktenzeichen des Amtsgerichts Neuss:
032 K 019/23

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
des
im Wohnungsgrundbuch von **Kaarst, Blatt 7041** eingetragenen
1/2 Miteigentumsanteils an dem
mit einem Zweifamilienhaus bebauten Grundstück in
41564 Kaarst, Girmes-Kreuz-Straße 70, verbunden mit dem Sondereigentum
an der **Wohnung im Erdgeschoss nebst Kellerraum und einer Garage,**
im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichnet



Der **aufgrund nicht ermöglichter Objektinnenbesichtigung um einen Risikoabschlag von 15 % geminderte Verkehrswert** des Sondereigentums wurde zum Stichtag 05.04.2024 (Tag der Ortsbesichtigung) ermittelt mit rd.

233.000 € (in Worten: zweihundertdreißigtausend 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 Sondereigentums:

3-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss des Gebäudes Girmes-Kreuz-Straße 70, 41564 Kaarst; Baujahr: ca. 1963.

Das Grundstück ist bebaut mit einem Zweifamilienhaus sowie zwei Einzelgaragen.

Das Sondereigentum an der v. g. Wohnung besteht aus:

Wohn- Esszimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Küche, Bad, Diele/Flur, Abstellraum, teilüberdachte Terrasse; wohnwertabhängige Gesamtwohnfläche: ca. 87,25 m².

Des Weiteren ist der Bewertungswohnung mittels Sondernutzungsrecht eine Gartenfläche zugeordnet, außerdem ist eine Garage Teil des Sondereigentums.

Nutzfläche:

- Kellerabstellraum: ca. 20,75 m²
- Garage: ca. 16,75 m²

1.2 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

- Forderungsversteigerungsverfahren, keine sonstigen verfahrensspezifischen Besonderheiten
- Die Eigentümerin ermöglichte keine Innenbesichtigung der Wohnung und nahm gleichfalls nicht am Ortstermin teil (vgl. Angaben zum Ortstermin auf Seite 8). Dementsprechend konnte die zu bewertende Wohnung nicht von innen besichtigt werden. Die Gemeinschaftsflächen konnten weitgehend von innen besichtigt werden.
Da für die Wertermittlung nicht kategorisch ausgeschlossen werden kann, dass Mängel, Schäden, Instandhaltungstau und Modernisierungsbedarf im Bereich der Bewertungswohnung bestehen und der äußere Anschein diesen Eindruck deutlich verstärkte, wird auf das vorläufige Wertermittlungsergebnis ein Risikoabschlag in Ansatz gebracht.
Die Höhe dieses Risikowertabschlags wird unter Berücksichtigung der verfügbaren verfahrensspezifischen Daten und Informationen sowie dem festgestellten äußeren Anschein in Höhe von 15 % angesetzt.
- Für das Zweifamilienhaus war keine Bauakte im Datenbestand des Aktenarchivs der Stadt Kaarst vorhanden. Jedoch legte die Eigentümergemeinschaft eine ausreichend aussagekräftige Hausakte des Objekts vor.

Sonstige Angaben zur den wichtigsten Wertermittlungsergebnissen:

- **Baulasten:** Es ist keine Baulast eingetragen.
- **Erschließungsbeiträge / Kommunalabgaben:** Das Grundstück ist beitragsfrei.
- **Wohnungsbindung:** Es ist keine Wohnungsbindung vorhanden.
- **Altlasten:** Das Grundstück ist nicht als Verdachtsfläche registriert.
- **Grundwasserspezifische Lage / Betroffenheit:**
Für das Bewertungsgrundstück-/Objekt 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:** Für das Bewertungsobjekt ist zum Stichtag soweit bekannt kein Gewerbe angemeldet.
- **Mietsituation:** Das Objekt ist zum Stichtag von der Eigentümerin eigengenutzt.
- **Hausgeld:**
Die monatlichen Hausgelder belaufen sich nach Angaben der WEG-Verwaltung für die Wohnung Nr. 1 (ab 01.01.2023) auf monatlich 410,00 €, darin enthalten ist eine Instandhaltungsrücklagenzuweisung von 83,00 €.

1.3 Inhaltsverzeichnis

	Seite	
Deckblätter		1-4
Inhaltsverzeichnis		5-6

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Zusammenfassung.....	2
1.1	Kurzbeschreibung des Sondereigentums:.....	2
1.2	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers.....	2
2	Allgemeine Angaben.....	6
2.1	Angaben zum Bewertungsobjekt.....	6
2.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung.....	6
3	Grund- und Bodenbeschreibung.....	8
3.1	Lage.....	8
3.1.1	Großräumige Lage.....	8
3.1.2	Kleinräumige Lage.....	8
3.1.3	Sonstige Lagedetails.....	9
3.2	Gestalt und Form.....	9
3.3	Erschließung, Baugrund etc.....	9
3.4	Privatrechtliche Situation.....	10
3.5	Öffentlich-rechtliche Situation.....	11
3.5.1	Baulasten und Denkmalschutz.....	11
3.5.2	Bauplanungsrecht.....	12
3.5.3	Bauordnungsrecht.....	12
3.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation.....	12
3.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	14
3.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	14
4	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen.....	15
4.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung.....	15
4.2	Gemeinschaftliches Eigentum Zweifamilienhaus Girmes-Kreuz-Straße 70	16
4.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht.....	16
4.2.2	Nutzungseinheiten.....	17
4.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach).....	17
4.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung.....	18
4.2.5	Besondere Bauteile/Einrichtungen im gemeinsch. Eigentum, Zustand des Gebäudes.....	18
4.3	Nebengebäude.....	19
4.3.1	Nebengebäude im gemeinschaftlichen Eigentum.....	19
4.4	Außenanlagen.....	19
4.4.1	Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum.....	19
4.4.2	Außenanlagen mit Sondernutzungsrechten dem zu bewertenden Wohnungs- bzw. Teileigentum zugeordnet.....	19
4.4.3	Außenanlagen mit Sondernutzungsrechten fremden Wohnungs- bzw. Teileigentum zugeordnet.....	20
4.5	Sondereigentum an der Wohnung Nr. 1, Erdgeschoss, Girmes-Kreuz-	

	Straße 70.....	21
4.5.1	Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung.....	21
4.6	Raumausstattungen und Ausbauzustand.....	22
4.6.1.1	Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung.....	22
4.6.2	Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums.....	23
4.7	Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen.....	24
4.8	Beurteilung der Gesamtanlage.....	25
5	Ermittlung des Verkehrswerts.....	26
5.1	Grundstücksdaten.....	26
5.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	26
5.3	Anteilige Wertigkeit des Wohnungs-/Teileigentums am Gesamtgrundstück.....	26
5.4	Bodenwertermittlung.....	26
5.5	Ertragswertermittlung.....	26
5.6	Vergleichswertermittlung.....	26
5.7	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen.....	27
5.7.1	Bewertungstheoretische Vorbemerkungen.....	27
5.7.2	Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse.....	27
5.7.3	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse.....	27
5.8	Gewichtung der Verfahrensergebnisse.....	28
5.9	Verkehrswert.....	29
6	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software.....	31
6.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	31
6.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten.....	32
6.3	Verwendete fachspezifische Software.....	32
7	Verzeichnis der Anlagen.....	33
7.1	Anlage 9: Fotodokumentation zum Ortstermin 05.04.2024.....	34
7.1.1	Außenaufnahmen.....	34

2 Allgemeine Angaben

2.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Wohnungseigentum an einem mit einem Zweifamilienhaus sowie zwei Garagen bebauten Grundstück.
Objektadresse:	Girmes-Kreuz-Straße 70, 41564 Kaarst
Grundbuchangaben:	Wohnungsgrundbuch von Kaarst, Blatt 7041, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Kaarst, Flur 16, Flurstück 852 (730 m ²)

2.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtenauftrag:	Gemäß Auftragschreiben des Amtsgerichts Neuss vom 29.02.2024 soll durch schriftliches Sachverständigengutachten der Verkehrswert gemäß §§ 74 a, 85 a ZVG geschätzt werden.
Wertermittlungstichtag / Qualitätsstichtag:	05.04.2024 (Tag der Ortsbesichtigung)
Ortsbesichtigung:	Zum Ortstermin am 05.04.2024 wurden die Beteiligten durch Einschreiben fristgerecht eingeladen.
Umfang der Besichtigung etc.	Es wurde eine Außenbesichtigung des Objekts durchgeführt. Die Gemeinschaftsflächen des Zweifamilienhauses konnten ebenfalls in Augenschein genommen werden. Die zu bewertende Wohnung sowie der Kellerraum konnten nicht von innen besichtigt werden, da die Eigentümerin den Zugang zur Wohnung nicht ermöglichte. Hinweis: Da für die nachfolgende Wertermittlung nicht ausgeschlossen werden kann, dass an der Bewertungseinheit Mängel, Bauschäden sowie insbesondere ein erhöhter Modernisierungsbedarf bestehen können, wird der zunächst ermittelte Verkehrswert mit einem auf der Grundlage des

äußeren Zustands beruhenden Risikowertabschlag belegt.

Teilnehmer am Ortstermin: Eine Vertreterin der Wohnklar Hausverwaltung, der Eigentümer der Wohnung im Obergeschoss (zeitweise) sowie 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 08.03.2024
- Grundbuchauszug vom 19.03.2024
- Auskunft über Denkmalschutz vom 11.03.2024
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 11.03.2024
- Wohnungsbindungsauskunft vom 12.03.2024
- Auskunft aus dem Altlastenverzeichnis vom 11.03.2024
- Auskünfte bzgl. Erschließungsbeiträge sowie Kanalkataster vom 13.03.2024
- Stichtagsaktuelle Bodenrichtwertauskunft des Gutachterausschusses im Rhein-Kreis-Neuss
- Geoport-Datenauskunft vom 27.05.2024
- Auskunft bzgl. Grundwasserbetroffenheit vom 05.04.2024
- Stichtagsaktueller Grundstücksmarktbericht des Rhein-Kreis-Neuss ohne die Stadt Neuss
- Stichtagsaktueller Grundstücksmarktbericht NRW
- Planunterlagen aus der Teilungserklärung
- schriftliche Anfrage(n) beim WEG-Verwalter bzgl. Objektinformationen der Eigentümergemeinschaft

3 Grund- und Bodenbeschreibung

3.1 Lage

3.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Nordrhein-Westfalen
Kreis:	Rhein-Kreis Neuss
Ort und Einwohnerzahl:	Kaarst (ca. 44.400 Einwohner); Kernstadt Kaarst (ca. 24.400 Einwohner)
Überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<u>Nächstgelegene größere Städte:</u> Neuss, Düsseldorf (ca. 5; 15 km entfernt) <u>Landeshauptstadt:</u> Düsseldorf (ca. 15 km entfernt) <u>Autobahnzufahrt:</u> A 57, AS Holzbüttgen (ca. 1 km entfernt) A 52, Kreuz Kaarst (ca. 2 km entfernt) <u>Bahnhof:</u> Kaarst Mitte / Holzbüttgen; IKEA Kaarst (je ca. 1 km entfernt) <u>Flughafen:</u> Düsseldorf und Mönchengladbach (ca. 15 und 10 km entfernt)

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

3.1.2 Kleinräumige Lage

Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	Überwiegend wohnbauliche überwiegend aufgelockerte, geschossige Bauweise	Nutzungen; offene, I-II-
Beeinträchtigungen:	keine objekt- und außergewöhnlichen objektartbeeinträchtigenden erkennbar (es sei in diesem Zusammenhang auf die ortsüblichen regelmäßigen Immissionen von Flugverkehr durch den Flughafen Düsseldorf hingewiesen);	lagespezifisch Immissionen
Topografie:	eben; Garten und Terrasse	der

Bewertungswohnung mit Südwestausrichtung.

innerörtliche Lage:
(vgl. Anlage 6)

Das Bewertungsgrundstück ist im Osten der Kernstadt von Kaarst gelegen; die Entfernung zum Stadtzentrum Kaarst beträgt ca. 500 m. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Kindergärten, Schulen und Ärzte sowie öffentliche Verkehrsmittel (Bahn- und Bushaltestelle) befinden sich in fußläufiger Entfernung. In (Wert-)Relation zu einer durchschnittlichen Lage im Stadtgebiet Kaarst ist die Lage als gute Wohnlage zu bezeichnen; als Geschäftslage ist die Lage nicht geeignet.

3.1.3 Sonstige Lagedetails¹

Kaarst ist eine linksrheinisch in der Region Niederrhein gelegene Stadt im Rhein-Kreis Neuss in Nordrhein-Westfalen. Die mittlere kreisangehörige Stadt hat rd. 44.400 Einwohner und ist mit einer Fläche von rd. 37,4 km² die flächenmäßig kleinste sowie nach der Kreisstadt Neuss die am dichtesten besiedelte Stadt des Landkreises.

Kaarst grenzt im Nordosten an die Stadt Meerbusch. Im Osten bilden die Bundesautobahnen 57 und 52 die Grenze zur Stadt Neuss, der gemeinsame Grenzverlauf im Südosten erstreckt sich über landwirtschaftlich genutzte Flächen. Im Süden und Südwesten grenzen die Stadtteile Büttgen, Driesch und Vorst an die Nachbarstadt Korschenbroich. Westlich der Kaarster Seen und im weiteren Verlauf nordwestlich der Bundesautobahn 52 findet sich die Grenze zur Stadt Willich im Kreis Viersen.

Die Stadt Kaarst liegt im Verkehrsverbund Rhein-Ruhr und ist mit zwei S-Bahnen und zwei Schnellbuslinien sowie mehreren regionalen Buslinien angebunden. Kaarst verfügt über ein großes Netz von öffentlichen Schulen aller wichtigen Schulformen. Kaarst gilt in der Ballungsrandzone zur Landeshauptstadt Düsseldorf als ein bevorzugter Wohn- und Wirtschaftsstandort mit einem kurzen Weg zum Arbeitsplatz. Der umfangreiche Bestand mittelständischer Unternehmen des Dienstleistungssektors und des Handels, aber auch die Neuansiedlung mittelständischer Betriebe aller Branchen sowie die Expansion ansässiger Unternehmen unterstreichen die Beliebtheit des Standorts. Neben den verkehrsgünstig gelegenen und gut erschlossenen Gewerbegebieten verfügen Kaarst und die ganze Region auch über eine hohe Anzahl qualifizierten Fachpersonals.

Die durchschnittliche Kaufkraft je Kaarster Bürger betrug Stand 2022 rd. 113 % des Bundesdurchschnitts und übertraf damit deutlich die bereits überdurchschnittliche Kaufkraft der Bürger im Rhein-Kreis Neuss (108 % des Bundesdurchschnitts).

3.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:
(vgl. Anlage 1)

mittlere Grundstücksbreite:

ca. 20 m;

mittlere Grundstückstiefe:

ca. 32 m;

Grundstücksgröße: 730m²;

Bemerkungen Eckgrundstück; regelmäßige, rechtecksähnliche Grundstücksform.

3.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart: Anliegerstraße; Straße mit geringem Anliegerverkehrsaufkommen.

Straßenausbau: voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumenasphalt; Gehwege beidseitig vorhanden;

¹ entnommen und adaptiert aus den Internetseiten der Stadtverwaltung bzw. Wikipedia

Parkplätze/Möglichkeiten auf der Fahrbahn vorhanden.

Bewertungsrelevante
Anschlüsse an
Versorgungsleitungen und
Abwasserbeseitigung:

Elektrischer Strom, Wasser; Kanalanschluss.

Grenzverhältnisse, nachbarliche
Gemeinsamkeiten:

einseitige Grenzbebauung des Wohnhauses (Doppelhaushälfte); eingefriedet durch Mauer, Zaun, Hecken.

Baugrund, Grundwasser (soweit
augenscheinlich ersichtlich):

soweit erkennbar gewachsener, normal tragfähiger Baugrund; des Weiteren erscheint eine Gefahr von über die Kellersohle ansteigendem Grundwasser für den Bereich des Bewertungsobjekts nicht gegeben; die aktuellen Messwerte liegen gemäß aktueller Angaben des Landesamts für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW örtlich/aktuell auf einem Niveau um 35,5 m über N.N.. Der höchste jemals gemessene Grundwasserstand am Grundstück betrug (seit 1952) ca. 36,3 m über N.N.

Die Kellersohle des Bewertungsobjekts liegt auf einer Höhe von ca. 39,5 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 11.03.2024 liegen keine Eintragungen im Altlastenkataster vor.

3.4 Privatrechtliche Situation

Grundbuchlich gesicherte
Belastungen:

Dem Sachverständigen liegt ein Grundbuchauszug vom 19.03.2024 vor.

Hiernach bestehen in Abteilung II des Wohnungsgrundbuchs von Kaarst, Blatt 7041 folgende Eintragungen:

- lfd. Nr. 1, Vorkaufsrecht für Eheleute Wilfried

Rosenkranz und Friederike Rosenkranz;
Bewilligung vom 10.06.1977, eingetragen am
03.10.1977

- lfd. Nr. 5, Zwangsversteigerungsvermerk,
eingetragen am 26.07.2023

Anmerkung:

Der Umstand der Zwangsversteigerung bleibt in diesem Gutachten außer Acht. Etwaige sonstige Eintragungen sind bei dieser Wertermittlung grundsätzlich zunächst nicht zu berücksichtigen, da die Wertermittlung im Hinblick auf den unbelasteten Verkehrswert erfolgt. Die Eintragung lfd. Nr. 1 hat soweit erkennbar keinen Einfluss auf den Verkehrswert in der Zwangsversteigerung.

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

Bodenordnungsverfahren:

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

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 augenscheinlich nicht vorhanden.

Diesbezüglich wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen (Bodenproben, etc.) angestellt.

Diesbezügliche Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

3.5 Öffentlich-rechtliche Situation

3.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im
Baulastenverzeichnis:

Dem Sachverständigen liegt ein Auszug aus dem Baulastenverzeichnis vom 11.03.2024 vor. Das Baulastenverzeichnis enthält keine Eintragungen.

Denkmalschutz:

Denkmalschutz besteht gemäß schriftlicher

Auskunft nicht.

3.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im
Flächennutzungsplan:

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

Festsetzungen im
Bebauungsplan:

Für den Bereich des Bewertungsobjektes trifft der
Bebauungsplan Nr. 1 B „Badenia“ der Stadt
Kaarst folgende Festsetzungen:

WR = Reines Wohngebiet;

II = 2 Vollgeschosse (zwingend).

GRZ = 0,4 (Grundflächenzahl);

GFZ = 0,8 (Geschossflächenzahl);

DN = ca. 40 ° (Dachneigung)

nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig;

Es sind Baugrenzen vorhanden. Des Weiteren
sind textliche Festsetzungen zu beachten.

3.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens (unter Berücksichtigung vorliegender Bauakten-/Objektunterlagen) durchgeführt.

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

Es wird 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. § 5 Abs. 4 ImmoWertV)

Abgabenrechtlicher 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

Anmerkung:

Beiträge für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitragsfrei.
Diese Informationen zum abgabenrechtlichen Zustand wurden schriftlich erkundet.

3.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, tlw. schriftlich und tlw. telefonisch eingeholt.

Die Aussagen beziehen sich lediglich auf den Zeitpunkt der Recherchen; es wird keinerlei Haftung für chronologische Abweichungen übernommen. Die privatrechtliche und öffentlich-rechtliche Situation kann zukünftigen Veränderungen unterworfen sein.

Einem potentiellen Erwerber wird deshalb empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.

3.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Zweifamilienhaus sowie zwei Garagen mit insgesamt 2 Wohneinheiten bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

Das zu bewertende Wohnungseigentum Nr. 1 (Wohnung und Garage) des Aufteilungsplans 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 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.

Ob die Anforderungen des GEG eingehalten wurden, konnte im Ortstermin nicht abschließend geklärt werden, da die diesbezüglich signifikanten Gebäudeteile nicht vollumfänglich besichtigt werden konnten.

Es wird für die nachfolgende Wertermittlung davon ausgegangen, dass die Anforderungen erfüllt wurden; sollten diesbezüglich zukünftig Abweichungen festgestellt werden, müssen diese ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung berücksichtigt werden.

Die Eigentümerin ermöglichte den Zutritt zur Bewertungswohnung **nicht**.

Die zu bewertende Wohnung Nr. 1 konnte dementsprechend nicht von innen besichtigt werden.

Dementsprechend konnten die baulichen Anlagen beim Ortstermin lediglich von außen besichtigt werden sowie die Gemeinschaftsflächen des Zweifamilienhauses von innen besichtigt werden.

Sämtliche nachfolgenden beschreibenden Aussagen bezüglich baulicher Anlagen oder sonstiger Grundstücksmerkmale gründen auf augenscheinlichen Feststellungen während des Ortstermins, soweit sie aus den einsehbaren Bereichen abgeleitet werden konnten.

Da keine Innenbesichtigung der Bewertungswohnung stattfinden konnte, entfällt eine abschließende Innenbeschreibung dieser.

Die Wohnung ist zum Stichtag eigengenutzt.

4.2 Gemeinschaftliches Eigentum Zweifamilienhaus Girmes-Kreuz-Straße 70

4.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart: Zweifamilienhaus, einseitig angebaut (Doppelhaushälfte), ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt; zweigeschossig; voll unterkellert; Satteldach, nicht ausgebaut bzw. ausgebaut zu Hobbyraumfläche

Baujahr: 1963 (gemäß Folgerungen aus der Bauakte)

Modernisierung: Für die Wertermittlung signifikante Modernisierungen (insbesondere in den letzten 20 Jahren) wurden nur in sehr geringem Umfang im Sinne üblicher Instandhaltung durchgeführt. Zu nennen ist in diesem Zusammenhang lediglich die Erneuerung des Zentralheizungsaggregats (ca. 2017). Die sonstige Ausstattung des Gebäudes ist dementsprechend tlw. wirtschaftlich 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. Dafür anfallende Kosten werden bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen in Ansatz gebracht. Als Folge ergibt sich eine Verlängerung der Restnutzungsdauer des Gebäudes. Die Umstände werden bei der Ermittlung Derselben gleichfalls berücksichtigt.

Energieeffizienz: Ein Energieausweis liegt dem Unterzeichner zum Stichtag nicht vor (im Zwangsversteigerungsfalle nicht relevant).

Hinweis:

Im Falle einer Objektneuvermietung / freihändigen Veräußerung ist die Erstellung eines Ausweises zwingend gesetzlich vorgeschrieben.

Außenansicht: insgesamt verputzt, Fassadenscheibenputz mit Anstrich bzw. eingefärbt

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.

Barrierefreiheit: Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei.

4.2.2 Nutzungseinheiten

Kellergeschoss:

Kellerräume, Waschküche, Heizungsraum/Öllager, Flur.

Erdgeschoss, Obergeschoss:

Je eine Wohneinheit.

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

Konstruktionsart: konventionelle Massivbauweise

Fundamente: Streifenfundamente aus Stampfbeton sowie konstruktive Bodenplatte (bauart- und baujahresgemäß unterstellt)

Keller: Beton, Mauerwerk

Umfassungswände: einschaliges Mauerwerk ohne zusätzliche Wärmedämmung

Geschossdecken: Stahlbeton

Treppen: objekart- und baualtersgemäß üblich, dem Baujahr entsprechend;

Geschosstreppe:

Stahlbeton mit Natur-/Kunststeinbelag;
einfaches Stahlgeländer

Hauseingang(sbereich): Eingangstür aus Aluminium, mit Lichtausschnitt, Hauseingang gepflegt, jedoch wirtschaftlich und energetisch überaltert

Dach:

Dachkonstruktion:

Holzdach ohne Aufbauten, Pfetten aus Holz, Sparren aus Holz

Dachform:

Satteldach

Dacheindeckung:

Dachstein (Beton); Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech; Dachraum begehbar (ist zu Hobbyraumfläche ausgebaut / besitzt Ausbaupotenzial); Dachflächen / oberste Geschossdecke werden als bauart- und baualtersgemäß gedämmt unterstellt.

4.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz; Wasserleitungen aus Kupfer- und Eisenstoffrohr, warmwasserführende Leitungen augenscheinlich in gedämmter Ausführung
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	objekt- und baualtersgemäß sehr einfache Ausstattung; je Raum Brennstelle vorhanden; je Raum wenige Steckdosen; einfache Beleuchtungskörper, einfache Fernmelde- und informationstechnische Anlagen, Zählerschrank, Kippsicherungen, Fi-Schutzschalter
Heizung:	Zentralheizung mit Ölbrennstoff, Baujahr 2017; Brennwertkessel; Thermostat-Regelung; Heizkörper mit Thermostatventilen, soweit bekannt; Kunststofftanks im Gebäudekeller
Lüftung:	soweit erkennbar keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	soweit erkennbar/bekannt ausschließlich dezentral Durchlauferhitzer (Elektro)

4.2.5 Besondere Bauteile/Einrichtungen im gemeinsch. Eigentum, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	Eingangstreppe, Eingangsüberdachung, teilüberdachte Terrassen
besondere Einrichtungen:	soweit bekannt / erkennbar sind keine über den in den Normalherstellungskosten enthaltenen Ansatz hinausgehenden besonderen Einrichtungen vorhanden.

Besonnung und Belichtung:	ausreichend
Bauschäden / Baumängel:	keine wesentlichen erkennbar; siehe bzgl. tendenziell geringfügiger Bauschäden und Baumängel am Gemeinschaftseigentum tabellarische Auflistung und Erläuterungen bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen.
wirtschaftliche Wertminderungen:	keine
Allgemeinbeurteilung:	<p>Der bauliche Zustand erscheint substantiell noch durchschnittlich / normal. Für tendenziell geringe / Stellenweise Feuchteschäden im Kellerbereich wird eine nutzungsgerechte Instandsetzung unterstellt.</p> <p>Es besteht gemäß heutigem Zeitgeschmack zwar ein erkennbarer Unterhaltungsstau und allgemeiner Renovierungsbedarf, welcher im Zuge der hier durchgeführten zustandsnahen Wertermittlungsmethode jedoch nicht fiktiv behoben wird (vgl. Ausführungen zu (fiktiven) Modernisierungen).</p>

4.3 Nebengebäude

4.3.1 Nebengebäude im gemeinschaftlichen Eigentum

Im südöstlichen Gartenbereich ist eine teilmassiv errichtete Pergola vorhanden. Diese befindet sich soweit erkennbar im Sondernutzungsbereich der Whg. Nr. 2.

4.4 Außenanlagen

4.4.1 Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum

Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Wegebefestigung, befestigte Stellplatzfläche (vor den Garagen), Gartenanlagen und Pflanzungen, Einfriedung (Mauer, Zaun, Hecken)

4.4.2 Außenanlagen mit Sondernutzungsrechten dem zu bewertenden Wohnungs- bzw. Teileigentum zugeordnet

Gartenanlagen und Pflanzungen sowie Terrasse, bezeichnet mit Nr. 1

4.4.3 Außenanlagen mit Sondernutzungsrechten fremden Wohnungs- bzw. Teileigentum zugeordnet

Gartenanlagen und Pflanzungen, Pergola

4.5 Sondereigentum an der Wohnung Nr. 1, Erdgeschoss, Girmes-Kreuz-Straße 70

4.5.1 Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung

Lage des Sondereigentums im Gebäude:	Das Sondereigentum besteht an der Wohnung im Erdgeschoss im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichnet nebst Kellerraum und Garage, im Aufteilungsplan grün gestrichelt.
Wohnfläche/Nutzfläche:	Die Wohnfläche beträgt gemäß der Teilungserklärung sowie den sonstigen vorliegenden Unterlagen wohnwertabhängig rd. 87,25 m ² . Die Wohnflächenberechnung wurde in Anlehnung an die Wohnflächenberechnungsverordnung und die Wohn- und Mietwertrichtlinie durchgeführt, sie wurde ohne erneutes Aufmaß (rechnerisch/auf Modellkonformität) überprüft.
Raumaufteilung/Orientierung:	<u>Die Wohnung ist wie folgt aufgeteilt und orientiert:</u> <ul style="list-style-type: none">• Wohnzimmer rd. 29,00 m²• Küche, rd. 7,25 m²• Schlafzimmer rd. 20,75 m²• Kind rd. 13,00 m²• Bad rd. 5,00 m²• Diele rd. 8,50 m²• Abstellraum rd. 1,75 m²• teilüberdachte Terrasse rd. 8,0 m², Südwestausrichtung, anzurechnen gemäß WMR zu 1/4-Anteil (= 2,00 m²)• Kellerraum rd. 20,75 m² (Nutzfläche)• Garage rd. 16,75 m² (Nutzfläche)
Grundrissgestaltung:	Zweckmäßig.
Besonnung/Belichtung:	ausreichend, soweit erkennbar

4.6 Raumausstattungen und Ausbauzustand

4.6.1.1 Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung

Die Eigentümerin ermöglichte den Zugang zu der Bewertungseinheit **nicht**. Dementsprechend entfällt eine Innenbeschreibung des zu bewertenden Wohnungseigentums. Die Wertermittlung erfolgt nach äußerem Anschein des Objekts.

Das Zweifamilienhaus konnte im Bereich der Gemeinschaftsflächen jedoch besichtigt werden. Ferner liegen differenzierte Informationen der WEG-Verwaltung sowie des weiteren Eigentümers (die Gemeinschaft besteht aus zwei Wohnungseigentumen) vor; in diesem Zusammenhang wurde durch den Eigentümer der Whg. Nr. 2 eine Hausakte vorgelegt, die weitere Objektinformationen lieferte.

Da für die Wertermittlung nicht kategorisch ausgeschlossen werden kann, dass Mängel, Schäden, Instandhaltungsstau und Modernisierungsbedarf im Bereich der Bewertungswohnung bestehen und der äußere Anschein diesen Eindruck deutlich verstärkte, 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 grundsätzlich eine objektartentsprechende durchschnittliche Ausstattung unterstellt. Respektive des im Ortstermin gewonnenen äußeren Eindrucks wird von einem einfachen Zustand ausgegangen. Etwaiger Instandsetzungs- und Modernisierungsbedarf wird durch den Risikoabschlag erfasst.

Fenster:

Überwiegend Einfach/Verbundfenster aus Kunststoff mit Doppelverglasung; tlw. überalterte Holzfenster mit Einscheibenverglasung; überwiegend übliche Beschläge; insgesamt überalterte Rollläden aus Holz; Fensterbänke außen aus Naturstein

Türen:

Wohnungseingangstür:
einfache Holztür; bzgl. der Innentüren ist die (qualitative) Ausführung unbekannt, die Ausstattung konnte nicht besichtigt werden, es wird eine objektartentsprechende einfache bis durchschnittliche Ausstattung unterstellt.

sanitäre Installation:

Qualitative Ausführung unbekannt, die Ausstattung konnte nicht besichtigt werden, gemäß Planunterlagen ist die zu bewertende

	<p>Wohneinheit mit einem Bad/WC mit Fensterlüftung ausgestattet, dies entspricht quantitativ einer durchschnittlichen Ausstattung. Weitere beschreibende Angaben können nicht gemacht werden, das Bauteil / Ausstattungsmerkmal konnte nicht besichtigt werden.</p>
Besondere Einrichtungen:	<p>Es sind soweit erkennbar keine wertbeeinflussenden besonderen Einrichtungen i. S. d. ImmoWertV 21 zu berücksichtigen.</p>
Küchenausstattung:	<p>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.</p>
Bauschäden und Baumängel:	<p>Zu möglichen Bauschäden- bzw. mängeln können keine differenzierten Angaben gemacht werden, da die zu bewertende Wohnung nicht von innen besichtigt werden konnte. Im einsehbaren Bereich waren keine <u>wesentlichen</u> Schäden und Mängel erkennbar; lediglich im Bereich des Fensterelements zum Schlafzimmer wurde eine Beschädigung festgestellt; die Umstände werden insgesamt im Rahmen eines verfahrensspezifischen Risikowertabschlags auf den ermittelten Verkehrswert berücksichtigt.</p>
Grundrissgestaltung:	<p>zweckmäßig, soweit bekannt</p>
wirtschaftliche Wertminderungen:	<p>keine</p>

4.6.2 Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums

besondere Bauteile:	teilüberdachte Terrasse
Allgemeine Beurteilung des Sondereigentums:	Über die spezifische Ausstattung und deren qualitative Ausführung innerhalb der Bewertungswohnung, ferner über deren Instandhaltungs- und Modernisierungszustand kann keine abschließende Aussage getroffen werden, da die Wohneinheit nicht von innen besichtigt werden konnte. Es wird grundsätzlich eine objektartentsprechende durchschnittliche Ausstattung unterstellt. Da Schaden- und Mängel sowie mangelnde Instandhaltung nicht kategorisch ausgeschlossen werden können, wird auf den vorläufig ermittelten Verkehrswert abschließend ein Risikoabschlag in Ansatz gebracht.

4.7 Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen

Sondernutzungsrechte:	Der Bewertungswohnung ist ein Sondernutzungsrecht an einer westlich gelegenen Gartenfläche (im Aufteilungsplan blau schraffiert und mit Nr. 1 bezeichnet) zugeordnet.
Erträge aus gemeinschaftlichem Eigentum:	keine, soweit bekannt
Wesentliche Abweichungen:	Abweichungen zwischen dem 1/2 Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum (ME) und der relativen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt (RE) können im Rahmen einer Wertermittlung nur bedingt geprüft werden. Ein offensichtliches wesentliches Missverhältnis besteht augenscheinlich nicht.
Instandhaltungsrücklage:	Für das Grundstück ist zum Stichtag keine Instandhaltungsrücklage vorhanden. Unmittelbar notwendige signifikante Investitionen sind zum Stichtag nicht erkennbar. In Verbindung mit dem objektspezifischen Zustand wird die gänzlich fehlende Instandhaltungsrücklage in Anlehnung an die

Petersche Formel sowie allgemein herrschender sachverständiger Meinung in Höhe des anderthalbfachen des Anteils der Instandhaltungskosten an den objektspezifischen Bewirtschaftungskosten in Ansatz gebracht, siehe hierzu Angaben bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen.

Des Weiteren wird die umgehende zukünftige Bildung einer Instandhaltungsrücklage nach den Maßgaben der Peterschen Formel dringend empfohlen.

4.8 Beurteilung der Gesamtanlage

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

5 Ermittlung des Verkehrswerts

5.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für den **1/2 Miteigentumsanteil** an dem mit einem Zweifamilienhaus nebst zwei Garagen bebauten Grundstück in **41564 Kaarst, Girmes-Kreuz-Straße 70**, verbunden mit dem Sondereigentum an der **Wohnung im Erdgeschoss nebst Kellerraum und einer Garage**, im Aufteilungsplan mit **Nr. 1** bezeichnet zum **Wertermittlungstichtag 05.04.2024** ermittelt:

Grundbuch- und Katasterangaben des Bewertungsobjekts:

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.		
Kaarst	7041	1		
Gemarkung	Flur	Flurstück		Fläche
Kaarst	16	852		730 m ²

5.2 Verfahrenswahl mit Begründung

5.3 Anteilige Wertigkeit des Wohnungs-/Teileigentums am Gesamtgrundstück

5.4 Bodenwertermittlung

5.5 Ertragswertermittlung

5.6 Vergleichswertermittlung

>Vorgenanntes aus urheberrechtlichen Gründen nur im Originalgutachten<

5.7 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

5.7.1 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:

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

5.7.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

Die Kaufpreise von Wohnungs- bzw. Teileigentum werden aus den bei der Wahl der Wertermittlungsverfahren beschriebenen Gründen auf dem Grundstücksmarkt üblicherweise durch Preisvergleich gebildet.

Grundsätzlich sind bei jeder Immobilieninvestition 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.

Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich deshalb gleichermaßen an den in die Vergleichs- und Ertragswertermittlung einfließenden Faktoren.

Der Verkehrswert wird dahergleichgewichtig aus dem Vergleichs- und Ertragswert abgeleitet.

5.7.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Ertragswert** wurde mit rd. **263.000,00 €**
und
der **Vergleichswert** mit rd. **284.000,00 €**
ermittelt.

5.8 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. § 8 Abs. 1 Satz 3 ImmoWertV.

Die Aussagefähigkeit (das Gewicht) des jeweiligen Verfahrensergebnisses wird dabei wesentlich von den für die zu bewertende Objektart **im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Preisbildungsmechanismen** und von der mit dem jeweiligen Wertermittlungsverfahren **erreichbaren Ergebniszuverlässigkeit** bestimmt.

Die zur marktkonformen Wertermittlung **erforderlichen Daten** standen für das Vergleichswertverfahren in Form von **Richtwerten aus dem Objekt** zur Verfügung.

Bezüglich der erreichten **Marktkonformität des Vergleichswertverfahrens** wird diesem deshalb das Gewicht 1,0 (v) beigemessen.

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich ebenso um ein Renditeobjekt. Bezüglich der zu bewertenden **Objektart** wird deshalb dem Ertragswert ebenfalls das das Gewicht 1,0 (a) beigemessen.

Die zur marktkonformen Wertermittlung **erforderlichen Daten** standen für die Vergleichswertermittlung in noch ausreichender Qualität (nicht ausreichend differenzierte Auskunft aus der Kaufpreissammlung, ausreichend anpassungsfähiger Vergleichsfaktor) und für das Ertragswertverfahren in guter Qualität (ausreichend gute Vergleichsmieten, örtlicher Liegenschaftszinssatz) zur Verfügung.

Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird deshalb beiden Verfahren das Gewicht 1,0 beigemessen.

Insgesamt erhalten somit

das **Ertragswertverfahren** das **Gewicht = 1,0**

und

das **Vergleichswertverfahren** das **Gewicht = 1,0**.

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

$[263.000,00 \text{ €} \times 1,0 + 284.000,00 \text{ €} \times 1,0] \div 2,0 = \text{rd. } \mathbf{274.000,00 \text{ €}}$.

Da die Bewertungswohnung nicht von innen besichtigt werden konnten, wird auf den vorläufig ermittelten Verkehrswert **(274.000,-€)** unter Berücksichtigung verfügbarer verfahrensspezifischer Daten und Informationen sowie dem im Ortstermin festgestellten äußeren Anschein ein zusätzlicher Risikowertabschlag in Höhe von 15 % in Ansatz gebracht (Faktor= 0,85).

Daraus ergibt sich ein Verkehrswert von **274.000,- € x 0,85 = rd. 233.000,-€**.

5.9 Verkehrswert

Bewertungsobjekte wie das hier in Rede stehende werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich gleichermaßen am Vergleichs- und Ertragswert orientieren.

Der **Ertragswert** wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. **263.000,- €** ermittelt.

Der ermittelte **Vergleichswert** beträgt rd. **284.000,- €**.

Da die Bewertungswohnung nicht von innen besichtigt werden konnte und zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung nur bedingt Auskünfte des WEG-Verwalters vorlagen, wird auf den ermittelten Verkehrswert **(274.000,-€)** in Verbindung mit den verfügbaren verfahrensspezifischen Daten und Informationen sowie dem äußeren Anschein ein zusätzlicher **Risikowertabschlag** in Höhe von 15 % in Ansatz gebracht (Faktor= 0,85) -> **274.000,- € x 0,85 = rd. 233.000,- €**.

Der **Verkehrswert** für den **1/2 Miteigentumsanteil** an dem mit einem Zweifamilienhaus nebst zwei Garagen bebauten Grundstück in **41564 Kaarst, Girmes-Kreuz-Straße 70**, verbunden mit dem Sondereigentum an der **Wohnung im Erdgeschoss nebst Kellerraum und einer Garage**, im Aufteilungsplan mit **Nr. 1** bezeichnet

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.		
Kaarst	7041	1		
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche	
Kaarst	16	852	730 m ²	

wird zum **Wertermittlungstichtag 05.04.2024** mit rd.

233.000 €

(in Worten: zweihundertdreißigtausend Euro)

geschätzt.

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

Bedburg, den 26. Juni 2024

.....
Uwe Singelstein

Gemäß ISO/IEC 17024 zertifizierter Sachverständiger

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

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

Hinweise zum Urheberrecht 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 Wertermittlungstichtag gültigen Fassung -

BauGB:

Baugesetzbuch

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

WEG:

Wohnungseigentumsgesetz – Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

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 Juni 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: Bewertungsrelevante Auszüge aus der Teilungserklärung

Anlage 6: Lageplan, Grundrisse, Schnitte und Ansichten

Anlage 7: Aufstellung der Wohn- und Nutzflächen

Anlage 8: Fotoübersichtsplan nur Außenaufnahmen

Anlage 9: Farbaufnahmen

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

7.1 Anlage 9: Fotodokumentation zum Ortstermin 05.04.2024

7.1.1 Außenaufnahmen



Bild 1: Straßenansicht des Zweifamilienhauses aus Ost mit Lagekennzeichnung der Bewertungswohnung



Bild 2: Gartenansicht des Gebäudes Girmes-Kreuz-Straße 70 aus Süd mit Lagekennzeichnung der Bewertungswohnung



Bild 3: Gartenansicht des Zweifamilienhauses aus Nord mit Lagekennzeichnung der Bewertungswohnung



Bild 4: Detailansicht der Garage



Bild 5: Blick in die Badeniastraße in Richtung Süd



Bild 6: Blick in die Badeniastraße in Richtung Nordost