

## Uwe Singelstein

Geprüfter Sachverständiger (SprengnetterAkademie)  
für die Markt- und Beleihungswertermittlung  
von bebauten und unbebauten Grundstücken  
sowie für Mieten und Pachten

Uwe Singelstein, Holtroperstrasse 19, 50181 Bedburg

Holtroper Strasse 19  
50181 Bedburg

**Amtsgericht Neuss**

**Abt.: 32 (K)**

Breite Straße 48

**41460 Neuss**

Telefon: 02272/ 40 75 666

Telefax: 02272/ 40 75 665

Internet: [www.sv-singelstein.de](http://www.sv-singelstein.de)

eMail: [info@sv.singelstein.de](mailto:info@sv.singelstein.de)

Datum: 02.01.2024

Az.: **G-96-23-32 K 50-19**

Aktenzeichen des Amtsgerichts Neuss:

**32 K 50/19**

# AKTUALISIERUNGSGUTACHTEN

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

mit einem **Wohn- und Betriebsgebäude nebst Gewerbehallen bebaute Grundstück**  
sowie einem **bebaubaren Grundstücksteilbereich in**  
**41352 Korschenbroich, An der Insel 26 a**



Der **aufgrund nicht ermöglichter Objektinnenbesichtigung um einen Risikoabschlag von 15 % geminderte** Verkehrswert des Grundstücks wurde zum Stichtag 17.11.2023 ermittelt mit rd.

**rd. 496.000,- €**

**(in Worten: vierhundertsechszehntausend 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 der Wertermittlungsergebnisse

## 1.1 Kurzbeschreibung des Bewertungsobjekts

**Grundstück, Normaleigentum, 987 m<sup>2</sup> groß**, bebaut mit einem zweigeschossigen Wohn- und Geschäftsgebäude, nicht unterkellert, Flachdach; des Weiteren sind zwei Gewerbehallen und ein einfacher Lagerschuppen rückwärtig und seitlich des Wohn- und Geschäftsgebäudes vorhanden.

Die baulichen Anlagen wurden zu einem im Verfahren nicht zu ermittelnden Zeitpunkt errichtet.

Das ursprüngliche Baujahr datiert für sämtliche Gebäude vor 1971, da bereits zu diesem Zeitpunkt eine Umnutzung aktenkundig ist.

Im Jahre 1997 wurden die Gebäude insgesamt umgebaut, insbesondere das Wohn- und Betriebsgebäude wurde grundlegend modernisiert und erweitert. Es lag eine Bauakte der Stadtverwaltung Korschenbroich zur Auswertung vor, der die zuvor beschriebenen Informationen entnommen werden konnten.

Die wertermittlungsrelevanten wirtschaftlichen Restnutzungsdauern konnten dementsprechend ohne Kenntnis des ursprünglichen Baujahres hinreichend genau abgeleitet werden.

### **Hinweis:**

**Die baulichen Anlagen konnten nicht von innen besichtigt werden. Die Angaben / Informationen wurden dementsprechend ausschließlich einer Bauakte entnommen, die bei der Stadtverwaltung Korschenbroich eingesehen werden konnte.**

Das Wohn- und Betriebsgebäude ist aufgeteilt wie folgt:

### **Wohnfläche:**

#### Erdgeschoss:

Wohnesszimmer, Büro, Küche, Diele/Flur, WC, Abstellraum, Terrasse.

Wohn/Nutzfläche im Erdgeschoss: ca. 113,75 m<sup>2</sup>.

#### Obergeschoss:

3 Zimmer, Flur, Bad.

Wohnfläche im Obergeschoss: ca. 71,75 m<sup>2</sup>.

**Wohn/Nutzfläche gesamt: ca. 185,5 m<sup>2</sup>.**

### **Nutz- bzw. Gewerbeflächen:**

- Lager / Werkstatt / Produktionshalle: ca. 127 m<sup>2</sup>.
- Lagerhalle, nordöstlicher Grundstücksbereich: ca. 135 m<sup>2</sup>.
- Lagerschuppen, rückwärtig: ca. 33 m<sup>2</sup>.

### **Baujahr der baulichen Anlagen:**

Das exakte tatsächliche Baujahr der baulichen Anlagen ist nicht bekannt. Es datiert vor 1971.

Sachverständigenseits wird für die Wertermittlung das Jahr 1960 unterstellt. Die wertermittlungsrelevanten fiktiven Baujahre der einzelnen Gebäude ergeben sich unabhängig davon vorrangig durch die grundlegend durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen im Jahre 1997.

## 1.2 Besonderheiten des Auftrags

- Aktualisierungsgutachten im Zuge der Forderungsversteigerung, keine verfahrensspezifischen Besonderheiten; die wertbestimmenden Faktoren wurden dem aktuellen Wertermittlungstichtag angepasst. Insbesondere sind in diesem Zusammenhang bezogen auf den vormaligen Bewertungstichtag (18.02.2020) deutliche Veränderungen hinsichtlich örtlicher Bodenwerte, des Sachwertfaktors, des Liegenschaftszinssatzes sowie objektbezogener Mieten zu berücksichtigen.
- Im Rahmen der hiesigen Aktualisierung war u. a. zu klären, welchen Wert(einfluss) eine auf dem Dach des Hauptgebäudes installierte PV-Anlage habe. Da dem Unterzeichner keine Informationen über Alter und Leistung der Anlage vorliegen und der Eigentümer keine Angaben machte, war eine Wertanalyse nicht möglich und ein etwaiger Wert(einfluss) nicht bestimmbar. Des Weiteren ist zu beachten, dass sich die Anlage gemäß Angaben ggf. im Eigentum einer Dritten befindet.
- Die Eigentümer ermöglichten den Zutritt zu den baulichen Anlagen **nicht**. Es wurde somit lediglich eine Außenbesichtigung des Grundstücks und der baulichen Anlagen durchgeführt. Da nicht auszuschließen ist, dass die baulichen Anlagen besondere Eigenschaften aufweisen (beispielsweise Schäden und Mängel, Instandhaltungsstau o. ä.), die zu einer Wertminderungen führten, wird bei der Ermittlung des Verkehrswerts ein **Risikowertabschlag in Höhe von 15 %** auf den Verkehrswert in Ansatz gebracht.
- Das Bewertungsgrundstück wird zum Stichtag soweit bekannt als Gewerbebetrieb mit Betreiberwohnung eigengenutzt. Das Objekt ist jedoch planungsrechtlich nicht in einem Gewerbegebiet belegen, sondern in einem Mischgebiet. Ein Bebauungsplan besteht ferner nicht. Vorhaben sind nach § 34 BauGB zu beurteilen. Dementsprechend gelten die sonst grundsätzlichen Einschränkungen hinsichtlich der Nutzung von Wohnungen auf einem Gewerbegrundstück nur durch Betriebsleiter- bzw. Angehörige für das hier in Rede stehende Objekt nicht. Einer uneingeschränkten teilweisen oder gänzlichen Vermietung der bestehenden baulichen Anlagen steht in diesem Zusammenhang soweit erkennbar nichts im Wege. Eine zukünftige weitere Ausnutzung / Bebauung des Grundstücks im straßenanliegenden Bereich ist, soweit erkennbar sowie unter Berücksichtigung eingehender Recherchen mit dem Bauplanungsamt der Stadt Korschenbroich, möglich. Dieser Bereich könnte (beispielsweise) unmittelbar mit einem weiteren / zusätzlichen Einfamilienhaus bebaut werden. Der rückwärtige Teilbereich des Grundstücks kann auch zukünftig wie bestehend genutzt werden und ist weiterhin als tlw. zu Wohnzwecken (Wohn- und Betriebsgebäude) mit untergeordneten gewerblichen Zwecken (Gewerbe/Lagerhallennutzung) nutzbare Fläche zu bewerten.

- Um die beschriebenen Flächen bestmöglich zu nutzen, wird für die nachfolgende Wertermittlung eine Grundstücksteilung und- Entwicklung gemäß folgender Variante unterstellt. Es wird davon ausgegangen, dass eine zukünftige fiktive Nutzung in Form eines straßenanliegenden nahezu quadratischen Grundstücks mit (fiktiv) zusätzlicher zukünftiger Einfamilienhausbebauung und ein „hinterliegendes hammerförmiges Grundstück“ mit Zufahrt an der aktuellen nordöstlichen Grundstücksgrenze entstehe.

Das v. g. hinterliegende hammerförmige Grundstück bestünde sodann aus einer Zufahrtsverkehrsfläche und der beschriebenen hinterliegenden, bereits mit Wohn- und Betriebsgebäude sowie Gewerbehallen bebauten, Fläche. Auf diese Maßgaben stellt die folgende Wertermittlung im Sinne der wirtschaftlich sinnvollsten Nachfolgenutzung ab.

Ausschließlich zum Zwecke der Bewertung wird das Grundstück daher in drei Bewertungsteilbereiche aufgeteilt (vgl. graphische Darstellung, Seite 6). Das bedeutet jedoch nicht, dass die Teilbereiche einzeln zu erstehen oder zu veräußern wären. Gleichfalls beschreibt diese Variante keine zwingende zukünftige Nutzungsvariante.

Auf die Summe der ermittelten Teilbereichs-Einzelwerte wird schließlich ein gemeinsamer Paketabschlag in Ansatz gebracht, da das zurzeit bestehende Grundstück noch entwickelt werden muss, um es für die beschriebene Nutzung vorzubereiten.

- Das Bewertungsobjekt liegt im Stadtgebiet Korschenbroich innerhalb eines Gebiets, welches grundsätzlich von Grundwassereinfluss gefährdet ist. Der Stadt Korschenbroich liegen keine spezifischen Daten für das Bewertungsgrundstück vor. Die aufstehenden Gebäude sind soweit bekannt sämtlich nicht unterkellert, so dass für die nachfolgende Wertermittlung davon ausgegangen wird, dass eine Betroffenheit für die baulichen Anlagen nicht besteht. Zum Stichtag waren keine diesbezüglichen Einflüsse an dem Bewertungsobjekt erkennbar.

Eine langfristige Entwicklung der Lage kann nicht abschließend beurteilt werden. Bei einer abweichenden Beurteilung der Situation ist deshalb auch eine Überprüfung und ggf. Modifizierung der Wertermittlung erforderlich.

#### **Anmerkungen:**

Es sei darauf hingewiesen, dass bzgl. zuvor erörterter Fragestellung(en) eine endgültige Aussage vom Unterzeichner i. d. R. nicht geleistet werden kann; lediglich die nach bestem Wissen i. V. m. Angaben der zuständigen Ämter wahrscheinlichste Variante wird demzufolge als Bewertungsgrundlage herangezogen.

Eine rechtlich abschließende Aussage kann regelmäßig ausschließlich durch eine Bauvoranfrage getroffen werden.

Es wird ferner darauf hingewiesen, dass es sich bei den v. g. als Bewertungsgrundlage notwendigen Einschätzungen ggf. um Rechtsfragen handelt, die vom Sachverständigen i. d. R. nicht abschließend beurteilt werden können.

Bei einer abweichenden Beurteilung der Rechtsfragen ist deshalb auch eine Überprüfung und ggf. Modifizierung der Wertermittlung erforderlich.

#### **Sonstige Angaben zu den wichtigsten Wertermittlungsergebnissen:**

- **Baulasten:** Es sind keine Baulasten vorhanden.
- **Erschließungsbeiträge / Kommunalabgaben:** Das Grundstück ist beitragsfrei.

- **Wohnungsbindung:** Es ist keine Wohnungsbindung vorhanden.
- **Denkmalschutz:** Das Objekt steht nicht unter Denkmalschutz.
- **Alllasten:** Das Grundstück ist als Verdachtsfläche registriert (Altstandort Erhebungsklasse I, ehemaliger Maschinen- und Apparatebau), vgl. Ausführungen auf Seite 14.
- **Begünstigende und/oder belastende Grunddienstbarkeiten:**  
Es sind begünstigende und belastende Grunddienstbarkeiten (Grenzbebauungsrecht, Kanalabwasserleitungsrecht) eingetragen. Das Grenzbebauungsrecht bewirkt die nachhaltige Legalität der Bebauungskonstellation des Bewertungsgrundstücks und dem benachbarten Flurstück 340. Das Kanalabwasserleitungsrecht regelt die Nutzung und Instandhaltung einer gemeinschaftlich genutzten Abwasserleitung. Die exakte Lage der Abwasserleitung ist nicht bekannt. Es wird gemäß augenscheinlichen Feststellungen davon ausgegangen, dass diese die unterstellte oben beschriebene abweichende Nachfolgenutzung nicht beeinflusst. Weitere Verkehrswerteinflüsse sind nicht erkennbar. Der Ersatzwert / Werteeinfluss der Grunddienstbarkeiten auf den Verkehrswert wird dementsprechend mit 0,- € bemessen.
- **Zubehör i. S. d. §§ 97, 98 BGB:** Es ist zum Stichtag augenscheinlich kein verwertbares Zubehör i. S. d. §§ 97, 98 BGB bzw. § 55 ZVG vorhanden.
- **Gewerbe:** Auf dem Grundstück ist soweit bekannt zum Stichtag ein Gewerbe in Form eines Dachdeckerbetriebs angemeldet.
- **Mietsituation:** Das Bewertungsobjekt ist zum Stichtag soweit bekannt eigengenutzt.

<b>Inhaltsverzeichnis</b>	<b>Seite</b>
<b>Deckblätter</b>	<b>1-7</b>
<b>Inhaltsverzeichnis</b>	<b>8-9</b>

## Inhaltsverzeichnis

<b>Nr.</b>	<b>Abschnitt</b>	<b>Seite</b>
<b>1</b>	<b>Zusammenfassung der Wertermittlungsergebnisse</b>	<b><u>2</u></b>
1.1	Kurzbeschreibung des Bewertungsobjekts.....	<u>2</u>
1.2	Besonderheiten des Auftrags.....	<u>3</u>
<b>2</b>	<b>Allgemeine Angaben.....</b>	<b><u>8</u></b>
2.1	Angaben zum Bewertungsobjekt.....	<u>8</u>
2.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung.....	<u>8</u>
<b>3</b>	<b>Grund- und Bodenbeschreibung.....</b>	<b><u>10</u></b>
3.1	Lage.....	<u>10</u>
3.1.1	Großräumige Lage.....	<u>10</u>
3.1.2	Kleinräumige Lage.....	<u>10</u>
3.1.3	Sonstige Lagedetails.....	<u>11</u>
3.2	Gestalt und Form.....	<u>11</u>
3.3	Erschließung, Baugrund etc.....	<u>12</u>
3.4	Privatrechtliche Situation.....	<u>14</u>
3.5	Öffentlich-rechtliche Situation.....	<u>15</u>
3.5.1	Baulasten und Denkmalschutz.....	<u>15</u>
3.5.2	Bauplanungsrecht.....	<u>15</u>
3.5.3	Bauordnungsrecht.....	<u>16</u>
3.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation.....	<u>16</u>
3.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	<u>16</u>
3.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	<u>16</u>
<b>4</b>	<b>Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen.....</b>	<b><u>18</u></b>
4.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung.....	<u>18</u>
4.2	Wohn- und Betriebsgebäude.....	<u>19</u>
4.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht.....	<u>19</u>
4.2.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung.....	<u>20</u>
4.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach).....	<u>20</u>
4.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung.....	<u>21</u>
4.3	Raumausstattungen und Ausbauzustand.....	<u>22</u>
4.3.1.1	Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung.....	<u>22</u>
4.3.2	Besondere Bauteile/Einrichtungen, Zustand des Gebäudes.....	<u>23</u>
4.4	Werkstatt / Produktion.....	<u>25</u>
4.5	Lagerhalle.....	<u>25</u>
4.6	Schuppen-/ Lagergebäude.....	<u>26</u>
4.7	Außenanlagen.....	<u>26</u>
<b>5</b>	<b>Ermittlung des Verkehrswerts.....</b>	<b><u>27</u></b>
5.1	Grundstücksdaten.....	<u>27</u>
5.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	<u>27</u>

5.2.1	Vergleichswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Straßenanliegender Bereich mit fiktiver Wohnbebauung“ .....	<a href="#">27</a>
5.2.2	Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe.....	<a href="#">27</a>
5.2.3	Bodenwertermittlung.....	<a href="#">27</a>
5.3	Vergleichswertermittlung.....	<a href="#">27</a>
5.4	Wertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Fläche mit tlw. wohnbaulicher und tlw. gewerblicher Nutzung“ .....	<a href="#">28</a>
5.5	Bodenwertermittlung.....	<a href="#">28</a>
5.6	Sachwertermittlung.....	<a href="#">28</a>
5.7	Sachwertberechnung.....	<a href="#">28</a>
5.8	Ertragswertermittlung.....	<a href="#">28</a>
5.9	Ertragswertberechnung.....	<a href="#">28</a>
5.10	Wertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Zufahrt, Verkehrsfläche“ .....	<a href="#">28</a>
5.10.1	Bodenwertermittlung.....	<a href="#">28</a>
5.10.2	Vergleichswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Zufahrt, Verkehrsfläche“ .....	<a href="#">28</a>
5.11	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen.....	<a href="#">29</a>
5.11.1	Bewertungstheoretische Vorbemerkungen.....	<a href="#">29</a>
5.11.2	Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse.....	<a href="#">29</a>
5.11.3	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse.....	<a href="#">29</a>
5.11.4	Gewichtung der Verfahrensergebnisse.....	<a href="#">30</a>
5.12	Verkehrswert.....	<a href="#">31</a>
<b>6</b>	<b>Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software.....</b>	<b><a href="#">33</a></b>
6.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	<a href="#">33</a>
6.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur.....	<a href="#">34</a>
6.3	Verwendete fachspezifische Software.....	<a href="#">34</a>
<b>7</b>	<b>Verzeichnis der Anlagen.....</b>	<b><a href="#">35</a></b>
7.1	Anlage 8: Fotodokumentation zum Ortstermin am 17.11.2023.....	<a href="#">36</a>
7.1.1	Außenaufnahmen:.....	<a href="#">36</a>

## 2 Allgemeine Angaben

### 2.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, zum Stichtag bebaut mit einem Wohngebäude und einer Betriebsstätte (Dachdeckerbetrieb)
Objektadresse:	An der Insel 26a 41352 Korschenbroich
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Korschenbroich, Blatt 3792A, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Korschenbroich, Flur 14, Flurstück 339 (987 m <sup>2</sup> )

### 2.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtenauftrag:	Gemäß Auftragschreiben des Amtsgerichts Neuss vom 14.08.2023 soll durch schriftliches Sachverständigengutachten der Verkehrswert gemäß §§ 74 a, 85 a ZVG geschätzt werden.
Wertermittlungsstichtag:	17.11.2023 (Tag der Ortsbesichtigung).
Qualitätsstichtag:	17.11.2023 (entspricht dem Wertermittlungsstichtag).
Ortsbesichtigung:	Zu dem Ortstermin am 17.11.2023 wurden die Prozessparteien durch Einschreiben fristgerecht eingeladen.
Umfang der Besichtigung etc.	Es wurde lediglich eine Außenbesichtigung des Objekts durchgeführt, da die Eigentümer den Zugang zum Grundstück nicht ermöglichten. Das Bewertungsobjekt sowie insbesondere die baulichen Anlagen konnten dementsprechend nicht von innen in Augenschein genommen werden. <b>Hinweis</b> Da für die nachfolgende Wertermittlung nicht ausgeschlossen werden kann, dass an dem Bewertungsgrundstück sowie insbesondere an den aufstehenden baulichen Anlagen Mängel bzw. Bauschäden bestehen können, wird der

zunächst ermittelte Verkehrswert mit einem auf der Grundlage des äußeren Zustands beruhenden Risikowertabschlag belegt.

Teilnehmer am Ortstermin: ein Vertreter der Gläubigerin sowie der Sachverständige nebst Mitarbeiterin

Eigentümer: -----

**>nur im Originalgutachten<**

Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen: Vom Sachverständigen wurden u. a. folgende Auskünfte und Unterlagen zeitnah beschafft und ausgewertet bzw. lagen vor:

- Flurkartenauszug vom 27.01.2020
- Stichtagsaktueller Grundbuchauszug
- Auskunft über Denkmalschutz vom 27.01.2020
- Stichtagsaktuelle Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis (vom 10.10.2023)
- Stichtagsaktuelle Auskünfte des Bauordnungsamts
- Stichtagsaktuelle Auskünfte des Bauplanungsamt
- Wohnungsbindungsauskunft vom 28.01.2020
- Auskunft aus dem Altlastenverzeichnis vom 27.01.2020
- Stichtagsaktuelle Auskünfte bzgl. anstehenden Erschließungsbeiträgen und Kommunalabgaben (vom 17.10.2023)
- Auskunft der Stadt Korschenbroich / der unteren Bodenschutzbehörde hinsichtlich Grundwasserständen
- Stichtagsaktuelle Bodenrichtwertauskunft des örtlichen Gutachterausschusses
- Stichtagsaktuelle Geoport-Datenauskunft
- Stichtagsaktuelle örtliche Grundstücksmarktberichte der letzten Jahre
- Stichtagsaktuelle Grundstücksmarktberichte NRW der letzten Jahre
- Unterlagen aus der Bauakte der Stadtverwaltung Korschenbroich
- Feststellungen und Informationen während des Ortstermins

**Anmerkung:**

Die vorstehenden Registerauskünfte wurden überwiegend aus Recherchen übernommen, die im Rahmen der Wertermittlung im Jahr 2020 durchgeführt wurden. Soweit notwendig wurden die Auskünfte fermündlich bestätigt.

Es kann davon ausgegangen werden, dass diesbezüglich keine Veränderungen eingetreten sind.

### 3 Grund- und Bodenbeschreibung

#### 3.1 Lage

##### 3.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Nordrhein-Westfalen
Kreis:	Rhein-Kreis Neuss
Ort und Einwohnerzahl:	Korschenbroich (ca. 34.000 Einwohner); Stadtteil Korschenbroich (11.500 Einwohner), Bereich Engbrück (ca. 100 Einwohner)
Überörtliche Anbindung / Entfernungen (vgl. Anlage 1):	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Mönchengladbach, Neuss, Düsseldorf (ca. 8; 10; 20 km entfernt) <u>Landeshauptstadt:</u> Düsseldorf (ca. 20 km entfernt) <u>Autobahnzufahrt:</u> A 46 (Kapellen); A52 (Schiefbahn); A 57 (Neuss- Büttgen); (ca. 8; 7; 7 km entfernt) <u>Bahnhof:</u> S-Bahnhof Korschenbroich / Kleinenbroich (je ca. 1 km entfernt) <u>Flughafen:</u> Mönchengladbach; Düsseldorf (ca. 7; 30 km entfernt)

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

##### 3.1.2 Kleinräumige Lage

Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	Überwiegend wohnbauliche Nutzungen; überwiegend aufgelockerte, offene, I-II- geschossige Bauweise; vereinzelt auch gewerbliche Nutzungen im Ortsteil.
Beeinträchtigungen:	Keine wesentlichen Beeinträchtigungen erkennbar.
Topografie:	Hängig; von der Straße abfallend; rückwärtig begrenzt durch den Fluitbach.
innerörtliche Lage:	Das Bewertungsobjekt ist in peripherer Lage am

(vgl. Anlage 2)

Stadttrand von Korschenbroich im Bereich Engbrück belegen. Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 1 km. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Schulen (eingeschränkt) und Ärzte sowie öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) befinden sich in noch fußläufiger Entfernung (< 900 m Entfernung), ebenso wie die Stadtverwaltung.

Die Wohnlage ist verglichen mit der Durchschnittslage im Stadtgebiet Korschenbroich insgesamt als mittlere bis einfache Wohnlage zu beurteilen, als Geschäftslage ist sie nur eingeschränkt geeignet.

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

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

Zu Korschenbroich zählen folgende fünf Stadtteile: Korschenbroich, Kleinenbroich, Glehn, Liedberg und Pesch. Diese Stadtteile sind tlw. in weitere Ortschaften unterteilt: Korschenbroich mit Herzbroich Herrenshoff, Neersbroich, Trietenbroich und Raderbroich; Lüttenglehn, Epsendorf, Scherfhausen und Schlich in Glehn; Steinhausen, Drölsholz und Steinforth-Rubbelrath in Liedberg. Der Bahnhof Korschenbroich an der Bahnstrecke Mönchengladbach–Düsseldorf wird von der S-Bahn-Linie 8 (Dortmund-Hagen–Wuppertal–Düsseldorf–Neuss–Korschenbroich–Mönchengladbach) und der S-Bahn Rhein-Ruhr bedient. Es gibt je ein Gymnasium, eine Realschule und eine Hauptschule sowie zahlreiche Kindergärten.

Der Bereich **Engbrück** befindet sich nordöstlich der Kernstadt und wird durch die örtliche S-Bahnlinie vom Kerngebiet getrennt.

## 3.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:  
(vgl. Anlage 4)

mittlere Grundstücksbreite:

ca. 20 m.

mittlere Grundstückstiefe:

ca. 50 m.

Grundstücksgröße:

insgesamt 987 m<sup>2</sup>;

Bemerkungen:

Unregelmäßige, rechtecksähnliche Grundstücksform; Übertiefe; übergroßes tlw. gewerblich genutztes Grundstück; ggf. um zusätzliche Wohnbebauung erweiterbar.

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

### 3.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Anliegerstraße; Straße mit mäßigem Anliegerverkehr
Straßenausbau:	tlw. ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumenasphalt; Gehwege nicht vorhanden; Parkmöglichkeiten nur eingeschränkt auf der Fahrbahn vorhanden.
Bewertungsrelevante Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Wasser, Kanalanschluss.
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	einseitige Grenzbebauung des Wohnhauses; eingefriedet durch Mauer, Zaun, Hecken.
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund; unter Berücksichtigung des hier in Rede stehenden nicht unterkellerten Objekts und Auswertung örtlicher Grundwasserdaten in Verbindung mit der Höhenlage des Bewertungsobjekts ist nicht von einer erhöhten Grundwasserbetreffenheit auszugehen;
Altlasten:	<p>Gemäß schriftlicher Auskunft vom 27.01.2020 ist das Bewertungsobjekt im Altlastenkataster als Verdachtsfläche aufgeführt.</p> <p>Lt. Informationen des Amts für Umweltschutz wurde auf dem Grundstück ursprünglich ein Betrieb für Maschinen- und Apparatebau betrieben. Der Verdacht ist dementsprechend durch die Art der ehemaligen Nutzung begründet. Weitere Informationen, Bodenuntersuchungsergebnisse oder Bestätigungen zur Entschärfung des Altlastenverdacht es liegen dem Amt nicht vor. Gemäß der aktuellen Nutzung ist von einer Wertbeeinflussung des Verkehrswerts durch die vorgenannten Umstände grundsätzlich nicht auszugehen.</p> <p>Bei einer Umnutzung bzw. bei Eingriffen in den Untergrund schließt sich der Unterzeichner der Meinung des Amts für Umwelt- und Verbraucherschutz an.</p> <p>In diesem Falle sollten eventuelle Besonderheiten bei Erdbewegungen, Nutzungsänderungen o. ä. durch einen Fachgutachter geklärt bzw. zusätzlich zu dieser Wertermittlung berücksichtigt werden.</p>

### 3.4 Privatrechtliche Situation

Grundbuchlich gesicherte  
Belastungen:

Dem Sachverständigen liegt ein  
Grundbuchauszug vom 14.08.2023 vor.

Hiernach bestehen in Abteilung II des  
Grundbuchs von Korschenbroich, Blatt 3792A  
folgende Eintragungen:

- lfd. Nr. 1, Grunddienstbarkeit (Grenzbebauungsrecht), eingetragen am 17.12.1996
- lfd. Nr. 2, Grunddienstbarkeit (Kanalabwasserleitungsrecht), eingetragen am 17.12.1996
- lfd. Nr. 3, Zwangsversteigerungsvermerk, eingetragen am 31.10.2019

Anmerkung:

Der Umstand der Zwangsversteigerung bleibt in  
diesem Gutachten außer Acht.

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

Die v. g. Rechte haben soweit erkennbar keine  
Auswirkungen auf den Verkehrswert des  
Bewertungsobjekts in der Zwangsversteigerung:  
Das Grenzbebauungsrecht bewirkt die  
nachhaltige Legalität der  
Bebauungskonstellation des  
Bewertungsgrundstücks und dem benachbarten  
Flurstück 340.

Das Kanalabwasserleitungsrecht regelt die  
Nutzung und Instandhaltung einer  
gemeinschaftlich genutzten Abwasserleitung.  
Die exakte Lage der Abwasserleitung ist nicht  
bekannt.

Es wird gemäß augenscheinlichen  
Feststellungen davon ausgegangen, dass diese  
die unterstellte oben beschriebene  
abweichende Nachfolgenutzung nicht  
beeinflusst. Weitere Verkehrswerteinflüsse sind  
nicht erkennbar.

Der Ersatzwert / Werteeinfluss der  
Grunddienstbarkeiten auf den Verkehrswert wird  
dementsprechend mit 0,- € bemessen.

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

### 3.5 Öffentlich-rechtliche Situation

#### 3.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

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

Denkmalschutz: Denkmalschutz besteht nach schriftlicher Auskunft der Denkmalschutzbehörde nicht.

#### 3.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan: Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche (M) dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan: Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist **kein** rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist demzufolge nach § 34 BauGB zu beurteilen (*Einfügbarkeit der Bauvorhaben nach Art und Maß, Bauweise und zu überbauende Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebung*).

### 3.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens (unter Berücksichtigung vorliegender Planunterlagen) durchgeführt.

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

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

Offensichtlich erkennbare Widersprüche wurden nicht festgestellt.

Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

### 3.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand  
(Grundstücksqualität):

baureifes Land (vgl. § 5 Abs. 4 ImmoWertV)

Abgabenrechtlicher Zustand:

Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG abgabefrei.

Anmerkung:

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, schriftlich eingeholt.

Die Aussagen beziehen sich lediglich auf den Zeitpunkt der Recherche.

Es wird keinerlei Haftung für chronologisch bedingte 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 Wohn- und Betriebsgebäude sowie gewerblich genutzten Hallen (Lager und Werkstatt) bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

Ein unbebauter straßenanliegender Teilbereich des Bewertungsgrundstücks ist soweit

erkennbar zukünftig bebaubar (Baureserve).

Eine Umnutzung erscheint (baurechtlich) möglich und wirtschaftlich sinnvoll.

Das Objekt ist zum Stichtag soweit bekannt 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 Eigentümer ermöglichten keine Innenbesichtigung der baulichen Anlagen.  
Als Konsequenz dessen konnten die baulichen Anlagen beim Ortstermin lediglich von außen besichtigt werden.**

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

## 4.2 Wohn- und Betriebsgebäude

### 4.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Wohn und Betriebsgebäude, überwiegend zu Wohnzwecken genutzt (lediglich eine Raumeinheit im rückwärtigen Erdgeschossbereich wird als Büroraum genutzt); zweigeschossig; nicht unterkellert; Flachdach. dreiseitig angebaut (durch grundstückseigene Gewerbehallen).
Baujahr:	<b>1960</b> (das eigentl. Baujahr ist unbekannt, das Baujahr wurde sachverständig geschätzt). Es sei darauf hingewiesen, dass das tatsächliche Baualter für die Wertermittlung bei einem Baualter größer 60 Jahren nur noch eine untergeordnete Rolle spielt, da in diesen Fällen die wertermittlungsrelevante wirtschaftliche Restnutzungsdauer vorrangig durch Modernisierungsmaßnahmen der letzten 30 Jahren dargestellt wird.
Modernisierung:	Die Gebäude wurden soweit erkennbar sowie nach Aktenlage insgesamt grundlegend modernisiert und umgebaut bzw. erweitert. Diese jüngsten Maßnahmen fanden soweit bekannt und aktenkundig im Jahre 1997 statt (lt. Bauschein der Bauverwaltung Korschenbroich). Diese Maßnahmen ließen sich im Ortstermin augenscheinlich bestätigen und wurden für die Ermittlung des wertermittlungsrelevanten fiktiven Baujahrs modellkonform im Sinne einer Verlängerung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer berücksichtigt.
Energieeffizienz:	Ein Energieausweis liegt zum Stichtag nicht vor (im Rahmen der Zwangsversteigerung nicht relevant). Im Falle einer Objektveräußerung ist die Erstellung eines Ausweises zwingend gesetzlich vorgeschrieben.
Erweiterungsmöglichkeiten:	Das Grundstück ist unter Berücksichtigung des örtlichen Baurechts soweit erkennbar <u>nicht</u> erschöpfend bebaut. Es wird gemäß eingehender Recherchen mit

dem örtlichen Bauplanungsamt davon ausgegangen, dass einer Errichtung eines zusätzlichen Einfamilienhauses (der aktuellen Bebauung vorgelagert) nichts entgegensteht.

**Anmerkung:**

Grundsätzlich kann eine nachhaltige / endgültige Beantwortung dieser Fragestellung ausschließlich mittels einer Bauvoranfrage beantwortet werden; dies ist nicht Gegenstand der vorliegenden Wertermittlung.

Außenansicht: Insgesamt Verblendung.

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

Erdgeschoss:

Wohnesszimmer, Büroraum, Küche, Diele/Flur, WC, Abstellraum, Terrasse.

Obergeschoss:

3 Zimmer, Flur, Bad.

Hinweis:

Die Aufteilung und Raumbezeichnungen wurden den Grundrissplänen aus der Bauakte entnommen. Es kann dementsprechend keine abschließende Gewähr für die in den Anlagen dargestellte Aufteilung des Gebäudes übernommen werden.

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

**Anmerkung:**

Sämtliche nachfolgende Angaben wurden soweit möglich der Baubeschreibung entnommen bzw. gründen auf augenscheinlichen Feststellungen während des Ortstermins (Außenbesichtigung) bzw. auf Informationen aus der Bauakte der Stadtverwaltung.

Konstruktionsart: Massivbau.

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

Keller: nicht vorhanden (soweit bekannt).

Umfassungswände: Zweischaliges Mauerwerk, außen Blendschale, Dämmung unbekannt.

Innenwände: Aussagen können nicht getroffen werden, das Bauteil konnte nicht besichtigt werden, es wird von einer objektüblichen Ausstattung ausgegangen.

Geschossdecken: Stahlbeton, soweit bekannt.

Treppen:	Aussagen können nicht getroffen werden, das Bauteil konnte nicht besichtigt werden, es wird von einer objektüblichen Ausstattung ausgegangen.
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Kunststoff mit Lichtausschnitt (Zierfüllung), Hauseingangsbereich gepflegt.
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach ohne Aufbauten. <u>Dachform:</u> Flachdach <u>Dacheindeckung:</u> Bitumendachbahnen bzw. Folieneindichtung (unterstellt), Dachflächen werden als gedämmt unterstellt.

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

Wasserinstallationen:	Zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz (gemäß Baubeschreibung), Regenwasserableitung in den angrenzenden Fluitbach (gemäß Baubeschreibung).
Elektroinstallation:	Qualitative und quantitative Ausführung unbekannt, das Bauteil konnte nicht besichtigt werden, es wird eine objektartentsprechende durchschnittliche Ausstattung unterstellt. Obenauf dem Dach befinden sich soweit erkennbar Kollektoren einer Photovoltaikanlage. Da über die Anlage weitere Informationen (z. B. hinsichtlich Eigentumsverhältnissen / Anlagenleistung / Höhe einer etwaigen Einspeisevergütung / Alter der Anlage u v. m.) nicht vorliegen, kann ein Wert(einfluss) nicht bestimmt werden.
Heizung:	Das Objekt konnte im Innern nicht besichtigt werden; nach den vorliegenden Unterlagen wird eine Wärmeversorgung des Gebäudes mittels einer mit Ölbrennstoff betriebenen Zentralheizung unterstellt.

Lüftung: Soweit bekannt keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung).

Warmwasserversorgung: Aussagen können nicht getroffen werden, das Bauteil konnte nicht besichtigt werden.

### 4.3 Raumausstattungen und Ausbauzustand

#### 4.3.1.1 Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung

Die Eigentümer ermöglichten den Zugang zu den baulichen Anlagen **nicht**.  
Dementsprechend entfällt eine differenzierte Innenbeschreibung der baulichen Anlagen.

Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen: qualitative Ausführung unbekannt, die Ausstattung konnte nicht besichtigt werden; es wird eine objektartentsprechende durchschnittliche Ausstattung unterstellt.

Fenster: Einfach/Verbundfenster aus Kunststoff mit Isolierverglasung; übliche Beschläge; Rollläden aus Kunststoff; Fensterbänke außen aus Kupferblech (soweit erkennbar).

Türen: Eingangstür:  
Eingangstür aus Kunststoff mit Lichtausschnitt und Zierfüllung  
Zimmertüren:  
Bzgl. der Innentüren ist die qualitative Ausführung unbekannt, die Ausstattung konnte nicht besichtigt werden, es wird eine objektartentsprechende durchschnittliche Ausstattung unterstellt.

Sanitäre Ausstattung: Quantitative und qualitative Ausführung unbekannt, die Ausstattung konnte nicht besichtigt werden, gemäß Planunterlagen ist das Gebäude mit einem Bad im Ober- und einem WC im Erdgeschoss ausgestattet.

Besondere Einrichtungen: soweit erkennbar keine vorhanden

Küchenausstattung: Es liegen keine Informationen über das Vorhandensein einer Einbauküche vor; sollte eine Einbauküche vorhanden sein, ist diese nicht in der Wertermittlung enthalten.  
Es wird ferner darauf hingewiesen, dass die Küchenmöblierung sowie das zugehörige Inventar in der Regel zur mobilen, d. h. mitnahmefähigen Ausstattung des Objekts

gehört und gerade deshalb nicht in die Wertermittlung mit einbezogen wird. Auf eine Beschreibung der Einbauten wird ebenso verzichtet. Insbesondere wird diesbezüglich auf die durch das OLG Düsseldorf festgestellte landschaftliche Verkehrsanschauung in Nordrhein-Westfalen verwiesen, die den vor genannten Bewertungsgrundsatz belegt.

Bauschäden und Baumängel: Zu möglichen Bauschäden- bzw. mängeln können keine differenzierten Angaben gemacht werden, da das Grundstück nur tlw. eingesehen werden konnte und die baulichen Anlagen nicht von innen besichtigt werden konnten. Im einsehbaren Bereich waren keine wesentlichen Schäden und Mängel erkennbar; siehe bezüglich geringer Mängel tabellarische Auflistung und Erläuterungen zu den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen.

Da Grundstück und bauliche Anlagen nur bedingt in Augenschein genommen werden konnten, wird auf den ermittelten Verkehrswert ein Risikoabschlag in Ansatz gebracht.

Grundrissgestaltung: zweckmäßig (gemäß vorliegenden Grundrissunterlagen).

Wirtschaftliche Wertminderungen: keine

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

Besondere Bauteile: Soweit erkennbar sind keine über den in den Normalherstellungskosten enthaltenen Ansatz hinausgehenden besonderen Bauteile vorhanden.

Besondere Einrichtungen: Soweit erkennbar sind keine über den in den Normalherstellungskosten enthaltenen Ansatz hinausgehenden besonderen Einrichtungen vorhanden.

Besonnung und Belichtung: durchschnittlich bis gut, soweit erkennbar.

Allgemeinbeurteilung: Der bauliche Zustand erscheint substantiell normal.

Da das Gebäude um 1997 grundlegend modernisiert bzw. saniert wurde, ist unter Berücksichtigung des äußeren Anscheins davon auszugehen, dass sich das Wohn- (und Geschäftsgebäude) in einem durchschnittlichen bis guten Zustand befindet.

#### **4.4 Werkstatt / Produktion**

Halle / Werkstatt / Produktion, rückwärtig des Wohn- und Betriebsgebäude;  
Baujahr: 1960, sachverständig geschätzt (das ursprüngliche Baujahr ist nicht exakt bekannt; es liegt vor 1970, da zu diesem Zeitpunkt bereits eine Umnutzung aktenkundig ist). Für die Wertermittlung wird die relevante wirtschaftliche Restnutzungsdauer auf der Basis der bekannten Modernisierungsmaßnahmen aus dem Jahr 1997 pauschal in Ansatz gebracht.

Bauart: massiv;

Außenansicht: unbekannt, die Gebäudehülle des Gebäudes war nicht einsehbar.

Keller: nicht unterkellert, soweit bekannt.

Dachform: Flachdach;

Dach aus: Holzbalkenkonstruktion mit Papp- bzw. Folieneindichtung (soweit bekannt / unterstellt);

Fenster: Es können keine Aussagen getroffen werden, Das Bauteil konnte nicht in Augenschein genommen werden.

Ausstattungsmerkmale:

Unbekannt, das das Gebäude nicht von innen besichtigt werden konnte; es wird ein üblicher objektart- und baualtersgemäßer Ausbauzustand unterstellt.

Besonderheiten:

Das genaue Baujahr des Gebäudes ist nicht bekannt, die Wertschätzung erfolgt auf der Basis eines unter Beachtung vorliegender Aktenlage unterstellten stichtagsbezogenen Zustands in Verbindung mit der damit verbundenen Restnutzungsdauer.

#### **4.5 Lagerhalle**

Einfache Lagerhalle (ehemals überdachte Hoffläche);

Baujahr: 1960, sachverständig geschätzt (das ursprüngliche Baujahr ist nicht exakt bekannt; es liegt vor 1970, da zu diesem Zeitpunkt bereits eine Umnutzung aktenkundig ist). Für die Wertermittlung wird die relevante wirtschaftliche Restnutzungsdauer auf der Basis der bekannten Modernisierungsmaßnahmen aus dem Jahr 1997 pauschal in Ansatz gebracht.

Bauart: massiv, unterstellt / Soweit erkennbar.

Außenansicht: Vorderseitig Verkleidung bzw. Verblechung; weitere Fassadenbereiche nicht einsehbar.

Keller: nicht unterkellert (soweit bekannt);

Dachform: Pultdach;

Dach aus: Holzbalkenkonstruktion mit Papp- bzw. Folieneindichtung (soweit bekannt / unterstellt);

Tor: Stahlrolladentor;

Fenster: Stahlfenster mit Drahtglas (vorderseitig).

Ausstattungsmerkmale:

Unbekannt, das das Gebäude nicht besichtigt werden konnte; es wird ein üblicher objektart- und baualtersgemäßer Ausbauzustand unterstellt.

Besonderheiten:

Das genaue Baujahr des Gebäudes ist nicht bekannt, die Wertschätzung erfolgt auf der Basis eines unter Beachtung vorliegender Aktenlage unterstellten

stichtagsbezogenen Zustands in Verbindung mit der damit verbundenen Restnutzungsdauer.

#### **4.6 Schuppen-/ Lagergebäude**

Schuppen / Lager (einfach), rückwärtig der Lagerhalle;

Baujahr: 1960, sachverständig geschätzt (das ursprüngliche Baujahr ist nicht exakt bekannt; es liegt vor 1970, da zu diesem Zeitpunkt bereits eine Umnutzung aktenkundig ist). Für die Wertermittlung wird die relevante wirtschaftliche Restnutzungsdauer auf der Basis der bekannten Modernisierungsmaßnahmen aus dem Jahr 1997 pauschal in Ansatz gebracht.

Bauart: Unbekannt.

Außenansicht: unbekannt, die Gebäudehülle des Gebäudes war nicht einsehbar.

Keller: Nicht unterkellert, soweit bekannt.

Dachform: Flachdach, soweit bekannt.

Dach aus: Unbekannt.

Ausstattungsmerkmale:

Unbekannt, das das Gebäude nicht besichtigt werden konnte; es wird ein üblicher objektart- und baualtersgemäßer Ausbauzustand unterstellt.

Besonderheiten:

Das genaue Baujahr des Gebäudes ist nicht bekannt, die Wertschätzung erfolgt auf der Basis eines unter Beachtung vorliegender Aktenlage unterstellten stichtagsbezogenen Zustands in Verbindung mit der damit verbundenen Restnutzungsdauer.

#### **4.7 Außenanlagen**

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

## 5 Ermittlung des Verkehrswerts

### 5.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem **Wohn- und Betriebsgebäude nebst Gewerbehallen bebaute Grundstück** sowie einem **bebaubaren Grundstücksteilbereich in 41352 Korschenbroich, An der Insel 26 a** wird zum Wertermittlungsstichtag 17.11.2023 wie folgt ermittelt.

Grundstücksdaten:

<b>Grundbuch</b>	<b>Blatt</b>	<b>lfd. Nr.</b>		
Korschenbroich	3792A	1		
<b>Gemarkung</b>	<b>Flur</b>	<b>Flurstück</b>	<b>Fläche</b>	
Korschenbroich	14	339	987 m <sup>2</sup>	

Das (Teil-)Grundstück wird ausschließlich aus bewertungstechnischen Gründen in Bewertungsteilbereiche aufgeteilt. Bei den Bewertungsteilbereichen handelt es sich um Grundstücksteile, die nicht vom übrigen Grundstücksteil abgetrennt und unabhängig von diesem selbstständig verwertet (z. B. veräußert) werden können bzw. sollen.

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	Bebauung/Nutzung	Fläche
Straßenanliegender Bereich mit fiktiver Wohnbebauung	Baureifes Land	305 m <sup>2</sup>
Fläche mit tlw. wohnbaulicher und tlw. gewerblicher Nutzung	Wohngebäude und Gewerbehallen	630 m <sup>2</sup>
Zufahrt, Verkehrsfläche	Verkehrsfläche	52 m <sup>2</sup>
Summe der Bewertungsteilbereichsflächen		987 m <sup>2</sup>

### 5.2 Verfahrenswahl mit Begründung

#### 5.2.1 Vergleichswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Straßenanliegender Bereich mit fiktiver Wohnbebauung“

#### 5.2.2 Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe

#### 5.2.3 Bodenwertermittlung

### 5.3 Vergleichswertermittlung

#### **5.4 Wertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Fläche mit tlw. wohnbaulicher und tlw. gewerblicher Nutzung“**

##### **5.5 Bodenwertermittlung**

##### **5.6 Sachwertermittlung**

##### **5.7 Sachwertberechnung**

##### **5.8 Ertragswertermittlung**

##### **5.9 Ertragswertberechnung**

#### **5.10 Wertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Zufahrt, Verkehrsfläche“**

##### **5.10.1 Bodenwertermittlung**

##### **5.10.2 Vergleichswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Zufahrt, Verkehrsfläche“**

**>Vorgenanntes aus urheberrechtlichen Gründen nur im Originalgutachten<**

## 5.11 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

### 5.11.1 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.

### 5.11.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden aus den bei der Wahl der Wertermittlungsverfahren beschriebenen Gründen als Rendite- und Eigennutzungsobjekt erworben.

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

Grundsätzlich sind bei jeder Immobilieninvestition auch die Aspekte des Ertragswertverfahrens (eingesparte Miete, steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten und demzufolge eingesparte Steuern) von Interesse. Zudem stehen die für eine marktkonforme Ertragswertermittlung (Liegenschaftszinssatz und marktübliche Mieten) erforderlichen Daten zur Verfügung. Das Ertragswertverfahren wurde deshalb stützend angewendet.

Der Sach- und der Ertragswert des Bewertungsgrundstücks ergeben sich aus der Summe der Sach- und Ertragswerte der Bewertungsteilbereiche.

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	Ertragswert	Sachwert
Fläche mit tlw. wohnbaulich und tlw. gewerblicher Nutzung	450.000,00 €	509.000,00 €
Straßenanliegender Bereich mit fiktiver Wohnbebauung	133.000,00 €	133.000,00 €
Zufahrt, Verkehrsfläche	1.600,00 €	1.600,00 €
Summe	584.600,00 €	643.600,00 €

### 5.11.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Sachwert** wurde mit rd. **643.600,00 €**  
und  
der **Ertragswert** mit rd. **584.600,00 €**  
ermittelt.

#### 5.11.4 Gewichtung der Verfahrensergebnisse

Da mehrere Wertermittlungsverfahren herangezogen wurden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen dieser Verfahren unter Würdigung (d. h. Gewichtung) deren Aussagefähigkeit abzuleiten; vgl. § 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.

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein Rendite- und Eigennutzungsobjekt. Bezüglich der zu bewertenden **Objektart** wird deshalb dem Sachwert das Gewicht 1,0 (c) und dem Ertragswert das Gewicht 1,0 (a) beigemessen.

Die zur marktkonformen Wertermittlung **erforderlichen Daten** standen für das Sachwertverfahren in guter Qualität (genauer Bodenwert, überörtlicher Sachwertfaktor) und für das Ertragswertverfahren in guter Qualität (ausreichend gute Vergleichsmieten, überörtlicher Liegenschaftszinssatz) zur Verfügung.

Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird deshalb dem Sachwertverfahren das Gewicht 0,9 (d) und dem Ertragswertverfahren das Gewicht 0,9 (b) beigemessen.

Insgesamt erhalten somit

das **Ertragswertverfahren** das **Gewicht**  $1,0 (a) \times 0,9 (b) = 0,9$

und

das **Sachwertverfahren** das **Gewicht**  $1,0 (c) \times 0,9 (d) = 0,9$ .

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

$[643.600,- \text{ €} \times 0,9 + 584.600,- \text{ €} \times 0,9] \div 1,8 = \text{rd. } \mathbf{614.000,00 \text{ €}}$ .

Im vorliegenden Bewertungsfall ist das Bewertung(gesamt)objekt wertsteigernd in einzelne wirtschaftlich sinnvoller nutzbare Teilgrundstücke aufteilbar, jedoch muss es zunächst als Ganzes erstanden werden und sodann entwickelt werden.

Unter Berücksichtigung dieser Umstände handelt es sich nicht um ein "Objekt für Jedermann".

Ein wirtschaftlich handelnder Marktteilnehmer wird einen sogenannten Paketabschlag auf das Objekt in Ansatz bringen, da die Verwertung nicht unmittelbar durchzuführen ist und ggf. unternehmerisches Geschick erfordert.

Dieser sog. Paketabschlag wird mit einem 5-prozentigen Abschlag auf die Summe der Einzelwerte der Bewertungsteilbereiche gewürdigt:

**Daraus folgt folgender Verkehrswert:**

**$614.000,- \text{ €} \times 0,95 = 583.000,- \text{ €}$ .**

## 5.12 Verkehrswert

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich gleichermaßen an Sach- und Ertragswert orientieren.

Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **643.600,-€** ermittelt.

Der ermittelte **Ertragswert** beträgt rd. **584.600,-€**.

Der vorläufige gewichtete Grundstückswert wurde mit einem Paketabschlag belegt (siehe vorherige Seite), so dass sich ein **Verkehrswert von 583.000,- €** ergibt.

Da die baulichen Anlagen nicht von innen besichtigt werden konnten, wird auf den ermittelten Verkehrswert (**583.000,-€**) 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). Daraus ergibt sich ein Verkehrswert von **583.000,- € x 0,85 = rd. 496.000,-€**.

Der **aufgrund nicht ermöglichter Innenbesichtigung** um einen **Risikoabschlag von 15 %** geminderte **Verkehrswert** für das mit einem **Wohn- und Betriebsgebäude nebst Gewerbehallen bebaute Grundstück** sowie einem **bebaubaren Grundstücksteilbereich in 41352 Korschenbroich, An der Insel 26 a**

<b>Grundbuch</b>	<b>Blatt</b>	<b>lfd. Nr.</b>	
Korschenbroich	3792A	1	
<b>Gemarkung</b>	<b>Flur</b>	<b>Flurstück</b>	<b>Fläche</b>
Korschenbroich	14	339	987 m <sup>2</sup>

wird zum **Wertermittlungsstichtag 17.11.2023** mit rd.

**rd. 496.000,- €**

**(in Worten: vierhundertsechsendneunzigtausend 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.

Bedburg, den 02. Januar 2024

.....  
**Uwe Singelstein**

**Gepürfter Sachverständiger (SprengnetterAkademie)**  
für die Bewertung von  
bebauten und unbebauten Grundstücken  
sowie für Mieten und Pachten

### **Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung**

Urheberschutz, 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.

### **Weitere Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung**

Siehe nächste Seite.

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

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

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

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

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

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Die Einschätzungen unterliegen daher einer erhöhten Bewertungsunsicherheit.

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

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

## 6 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

### 6.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

**BauGB:**

Baugesetzbuch

**BauNVO:**

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

**BGB:**

Bürgerliches Gesetzbuch

**ZVG:**

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

**ImmoWertV:**

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken – 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

- 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 GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa Version 36.23.5.0 (Stand Dezember 2023, Lizenznehmer Singelstein) erstellt.

## **7 Verzeichnis der Anlagen**

Anlage 1: Auszug aus der Regionalkarte

Anlage 2: Auszug aus dem Stadtplan

Anlage 3: Auszug aus der Bodenrichtwertkarte

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

Anlage 5: Lageplan, Grundrisse, Schnitte und Ansichten

Anlage 6: Aufstellung der Wohn- und Nutzflächen

Anlage 7: Fotoübersichtsplan nur Außenaufnahmen

Anlage 8: Farbaufnahmen

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

## 7.1 Anlage 8: Fotodokumentation zum Ortstermin am 17.11.2023

### 7.1.1 Außenaufnahmen:



Bild 1: Straßenansicht des Bewertungsgrundstücks aus West



Bild 2: wie vor, Detailansicht des Wohn- und Betriebsgebäudes



Bild 3: Ansicht der Lagerhalle (ehemals Hofbereich, überdacht)



Bild 4: Blick in die Anliegerstraße Richtung Nord



Bild 5: Blick in die Anliegerstraße Richtung Südwest



Bild 6: Rückansicht des Grundstücks aus Südost