

Verkehrs-/Marktwertgutachten

über den Verkehrswert gemäß § 194 BauGB
des mit einem **Einfamilienhaus** bebauten Grundstücks

Niederrautenbach Hausnummern 7,7a
in **42929 Wermelskirchen**

zum **Wertermittlungsstichtag 30.01.2024** und
zum **Qualitätsstichtag 30.01.2024**



lastenfreier Verkehrswert: 100.000 €

Es ergeben sich folgende Einzelwerte für die Flurstücke 566 und 568 (Haus Nr. 7 inkl. Scheune):

-	lastenfreier Marktwert	rd. 16.825 €
---	------------------------	--------------

bzw. folgende Einzelwerte für die Flurstücke 564, 565 und 567 (Haus Nr. 7a inkl. Garage):

-	lastenfreier Marktwert	rd. 83.175 €
-	Wert der Last zu Abt. II, Lfd.-Nr. 4	rd. 5.625 €
-	Wert der Last zu Abt. II, Lfd.-Nr. 5	rd. 5.625 €
-	Wert der Last zu Abt. II, Lfd.-Nr. 6	rd. 4.050 €
-	Wert der Last zu Abt. II, Lfd.-Nr. 7	rd. 4.050 €

Verkehrs-/Marktwertgutachten Nr.: 23-000186
Ihr AZ.: 034 K 045/23

Gutachter/in: Patrick Wilden

erstellt am 02. Mai 2024

Dieses Gutachten umfasst inklusive Deckblatt 24 Seiten ohne Unterlagen und wurde 9-fach (hiervon 1 PDF Dokument für die Internetveröffentlichung) ausgefertigt, wobei 1 Ausfertigung bei unseren Akten verbleibt.

Inhaltsverzeichnis

Wesentliche rechtliche Grundlagen.....	3
Literaturverzeichnis	4
1 Übersicht der Ansätze und Ergebnisse	5
2 Auftrag, Stichtag und Zweck.....	7
3 Grundlagen der Wertermittlung	13
3.1 Ortstermin und Besichtigung.....	13
3.2 Objektbezogene Unterlagen	13
4 Grundbuch, Rechte und Belastungen.....	14
4.1 Grundbuch, Eigentümer und Abteilung II.....	14
4.2 Sonstige Rechte, Lasten und Beschränkungen am Wertermittlungsobjekt.....	17
5 Lagebeschreibung	19
5.1 Makrolage.....	19
5.2 Mikrolage.....	19
6 Grundstücksbeschreibung	21
7 Verkehrswert.....	24

Wesentliche rechtliche Grundlagen

BauGB: Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221).

BauNVO: Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

BBodSchG: Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306).

BetrKV: Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten (Betriebskostenverordnung) vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346, 2347), zuletzt geändert durch Art. 15 des Gesetzes vom 23. Juni 2021 (BGBl. I S. 1858).

BGB: Bürgerliches Gesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 14. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 72).

BNatSchG: Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240).

CO2KostAufG: Gesetz zur Aufteilung der Kohlendioxidkosten (Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz) vom 5. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2154).

DIN 276: DIN 276:2018-12 – Kosten im Bauwesen, Deutsches Institut für Normung e. V., DIN-Normenausschuss Bauwesen (NABau), Ausgabe Dezember 2018.

DIN 277: DIN 277:2021-08 – Grundflächen und Rauminhalte im Hochbau, Deutsches Institut für Normung e. V., DIN-Normenausschuss Bauwesen (NABau), Ausgabe August 2021.

EBeV 2030: Verordnung über die Emissionsberichterstattung nach dem Brennstoffemissionshandelsgesetz für die Jahre 2023 bis 2030 (Emissionsberichterstattungsverordnung 2030) vom 21. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2868).

GBO: Grundbuchordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. Mai 1994 (BGBl. I S. 1114), zuletzt geändert durch Art. 16 des Gesetzes vom 19. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2606).

GEG: Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz) vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728), zuletzt geändert durch Art. 18a des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1237).

ImmoWertV: Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung) vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805).

WEG: Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Januar 2021 (BGBl. I S. 34), zuletzt geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 7. November 2022 (BGBl. I S. 1982).

WoFIV: Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung) vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346).

II. BV: Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz (Zweite Berechnungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Oktober 1990 (BGBl. I S. 2178), zuletzt geändert durch Art. 78 Abs. 2 des Gesetzes vom 23. November 2007 (BGBl. I S. 2614).

Literaturverzeichnis

KLEIBER	Verkehrswertermittlung von Grundstücken Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerli- chen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV, 9. aktualisierte Auflage, 2020, Reguvis Fachmedien GmbH, Köln
VERSCHIEDENE AUTOREN	Wertermittlungsrichtlinien 2006 (WertR '06), WertV'98 – WaldR'00 – II. Berechnungsverordnung (II. BV) - Anlehnung; Diverse Indizes und sonstige Wertermittlungs- grundlagen in unterschiedlichen Literaturquellen
KRÖLL, HAUSMANN, ROLF	Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung 5., umfassend überarbeitete und Erweiterte Auflage 2015, Werner Verlag (eine Marke von Wolters Kluwer), Köln
TILLMANN, SEITZ	Wertermittlung von Erbbaurechten und Erbbaugrundstü- cken, Stand 31.10.2019, Reguvis Fachmedien GmbH, Köln

1 Übersicht der Ansätze und Ergebnisse

Grundbuchübersicht

Eigentümer/in Grundbuchauszug vom Amtsgericht Grundbuch von			siehe Grundbuchauszug 30.11.2023 Wermelskirchen Dhünn	
Lfd. Nr.:	Flur:	Flurstück:	Fläche:	
6	6	564	9,00 m ²	
7	6	565	7,00 m ²	
8	6	566	214,00 m ²	
9	6	567	514,00 m ²	
10	6	568	31,00 m ²	

Grundstückskennzahlen

	Hauptfläche: m ² x €/m ²		Nebenfläche 1: m ² x €/m ²		Nebenfläche 2: m ² x €/m ²	rentierl. Anteil:	Bodenwert:
Bauland bebaut	775	225,00				Ja	174.375 €
	Grundstücksfläche lt. Grundbuch davon zu bewerten						775,00 m ² 775,00 m ²

Gebäudekenndaten

	Baujahr:	GND:	RND:	Gebäudemaß / Anzahl:
ZFH (Doppelhaushälfte inkl. Anbauten)	1937	80 Jahre	0 Jahre	354,00 m ² BGF
Nebengebäude (Garage/Scheune)	1937	40 Jahre	0 Jahre	161,00 m ² BGF

Verfahrenswerte	Bodenwert	174.375 €
	Sachwert	99.375 €

Zuschläge	zur Rundung	1,00 %	1.000 €
------------------	-------------	--------	---------

Lasten	beschränkte persönliche Dienstbarkeit	4.050 €	
	beschränkte persönliche Dienstbarkeit		4.050 €
	beschränkte persönliche Dienstbarkeit		5.625 €
	beschränkte persönliche Dienstbarkeit	5.625 €	

lastenfreier Verkehrswert gemäß § 194 BauGB	Ableitung vom Sachwert	100.000 €
		inkl. Zuschläge von 1.000 €

Vergleichsparameter	WNFI.	330 €/m ²
Vergleichsparameter bez. auf lastenfreie Werte ohne unrentierliche Flächen	WNFI.	430 €/m ²
Mietfläche	Wohnfläche	235,16 m ²

Es ergeben sich folgende Einzelwerte für die Flurstücke 566 und 568 (Haus Nr. 7 inkl. Scheune):

-	lastenfreier Marktwert	rd. 16.825 €
---	------------------------	---------------------

bzw. folgende Einzelwerte für die Flurstücke 564, 565 und 567 (Haus Nr. 7a inkl. Garage):

-	lastenfreier Marktwert	rd. 83.175 €
-	Wert der Last zu Abt. II, Lfd.-Nr. 4	rd. 5.625 €
-	Wert der Last zu Abt. II, Lfd.-Nr. 5	rd. 5.625 €
-	Wert der Last zu Abt. II, Lfd.-Nr. 6	rd. 4.050 €
-	Wert der Last zu Abt. II, Lfd.-Nr. 7	rd. 4.050 €

2 Auftrag, Stichtag und Zweck

Gutachten zum Zwecke der Vorbereitung der Festsetzung des Verkehrswerts gemäß § 74 a ZVG im Zwangsversteigerungsverfahren über den Wert des im Beschluss des Amtsgerichts Bergisch Gladbach vom 05.09.2023 - Az.: 034 K 045/23 bezeichneten Grundstücks, eingetragen beim Amtsgericht Bergisch Gladbach, Grundbuch von Dhünn, Blatt 811A:

- Bestandsverzeichnis Lfd.-Nr. 6
- Gemarkung Dhünn
- Flur 6
- Flurstück 564
- Gebäude- und Freifläche, Niederrautenbach 4
- Größe: 9 m²

- Bestandsverzeichnis Lfd.-Nr. 7
- Gemarkung Dhünn
- Flur 6
- Flurstück 565
- Gebäude- und Freifläche, Niederrautenbach 4
- Größe: 7 m²

- Bestandsverzeichnis Lfd.-Nr. 8
- Gemarkung Dhünn
- Flur 6
- Flurstück 566
- Gebäude- und Freifläche, Niederrautenbach 7
- Größe: 214 m²

- Bestandsverzeichnis Lfd.-Nr. 9
- Gemarkung Dhünn
- Flur 6
- Flurstück 567
- Gebäude- und Freifläche, Straße Niederrautenbach 7a
- Größe: 514 m²

- Bestandsverzeichnis Lfd.-Nr. 10
- Gemarkung Dhünn
- Flur 6
- Flurstück 568
- Gebäude- und Freifläche, Niederrautenbach
- Größe: 31 m²

Verfahrensbeteiligte im Zwangsversteigerungsverfahren zur Aufhebung der Gemeinschaft:

- Antragsteller: Miteigentümer
- Antragsgegner: Miteigentümer

Nach § 74 a Abs. 5 ZVG hat das Amtsgericht die Verkehrswerte der Versteigerungsobjekte von Amts wegen festzusetzen. Das Wertgutachten soll zur Unterstützung des Gerichts erstellt werden. Die für das Wertgutachten grundlegenden wertbeeinflussenden Umstände und Merkmale wurden u.a. bei den folgenden Stellen in Erfahrung gebracht:

- Stadtverwaltung Wermelskirchen
- Grundbuchamt Bergisch Gladbach
- Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rheinisch-Bergischen Kreis

Der Zeitpunkt und **Wertermittlungstichtag** sowie der **Qualitätstichtag**, auf den sich die Wertermittlung bezieht, ist der Tag der 2. Ortsbesichtigung (Innen- und Außenbesichtigung)

30.01.2024

Der Wertermittlungstichtag spiegelt gemäß § 2 Abs. 4 ImmoWertV denjenigen Zeitpunkt wider, auf den sich die Wertermittlung bezieht, während der Qualitätstichtag nach § 2 Abs. 5 Satz 1 ImmoWertV derjenige Zeitpunkt ist, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht.

Ausgewiesen wird der Verkehrswert (Marktwert) gemäß § 194 Baugesetzbuch (BauGB). Die Wertermittlungsgrundlagen und die einzelnen Schritte der Wertermittlung, die zum Verkehrswert führen, werden nachfolgend näher dargestellt.

Definition Verkehrswert

Der Verkehrs-/Marktwert wird gemäß § 194 BauGB bzw. sonstigen in Fachkreisen anerkannten Methoden ermittelt.

Der Verkehrswert (Marktwert) wird im Baugesetzbuch (BauGB) im § 194 wie folgt definiert:

„Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

Bewertungsgrundlage / Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)

§1 Anwendungsbereich / Wertermittlungsobjekt

- (1) Diese Verordnung ist anzuwenden
 1. bei der Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) der in Absatz 2 bezeichneten Gegenstände, auch wenn diese nicht marktfähig oder marktgängig sind (Wertermittlung), und
 2. bei der Ermittlung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten.
- (2) Gegenstände der Wertermittlung (Wertermittlungsobjekte) sind
 1. Grundstücke und Grundstücksteile einschließlich ihrer Bestandteile sowie ihres Zubehörs,
 2. grundstücksgleiche Rechte, Rechte an diesen und Rechte an Grundstücken (grundstücksbezogene Rechte) sowie grundstücksbezogene Belastungen.

§2 Grundlagen der Wertermittlung

- (1) Der Wertermittlung sind die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt zum Wertermittlungstichtag und der Grundstückszustand zum Qualitätstichtag zugrunde zu legen.
- (2) Die allgemeinen Wertverhältnisse richten sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr maßgebenden Umstände, wie nach der allgemeinen Wirtschaftssituation, nach den Verhältnissen am Kapitalmarkt sowie nach den wirtschaftlichen und demografischen Entwicklungen des Gebiets.
- (3) Der Grundstückszustand ergibt sich aus der Gesamtheit der rechtlichen Gegebenheiten, der tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Wertermittlungsobjekts (Grundstücksmerkmale). Zu den Grundstücksmerkmalen können insbesondere zählen
 1. der Entwicklungszustand,
 2. die Art und das Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung,
 3. die tatsächliche Nutzung,
 4. der beitragsrechtliche Zustand,
 5. die Lagemerkmale,
 6. die Ertragsverhältnisse,

7. die Grundstücksgröße
 8. der Grundstückszuschnitt,
 9. die Bodenbeschaffenheit,
 10. bei bebauten Grundstücken zusätzlich
 - a.) die Art der baulichen Anlagen,
 - b.) die Bauweise und die Baugestaltung der baulichen Anlagen,
 - c.) die Größe der baulichen Anlagen,
 - d.) die Ausstattung und die Qualität der baulichen Anlagen einschließlich ihrer energetischen Eigenschaften und ihrer Barrierefreiheit,
 - e.) der bauliche Zustand der baulichen Anlagen,
 - f.) das Alter, die Gesamtnutzungsdauer und die Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen,
 11. bei landwirtschaftlichen Grundstücken Dauerkulturen und bei forstwirtschaftlichen Grundstücken die Bestockung,
 12. die grundstücksbezogenen Rechte und Belastungen.
- (4) Der Wertermittlungsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht und der für die Ermittlung der allgemeinen Wertverhältnisse maßgeblich ist.
- (5) Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgeblich ist.

§40 Wertermittlungsverfahren; Ermittlung des Verkehrswerts

- (1) Grundsätzlich sind zur Wertermittlung das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen.
- (2) In den in Absatz 1 Satz 1 genannten Wertermittlungsverfahren sind regelmäßig in folgender Reihenfolge zu berücksichtigen:
1. die allgemeinen Wertverhältnisse;
 2. Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale.
- (3) Die in Absatz 1 Satz 1 genannten Wertermittlungsverfahren gliedern sich in folgende Verfahrensschritte:
1. Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts;
 2. Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts;
 3. Ermittlung des Verfahrenswerts.
- Bei der Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts und des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts sind § 7 und § 8 Absatz 2 zu beachten; bei der Ermittlung des Verfahrenswerts ist § 8 Absatz 3 zu beachten.
- (4) Der Verkehrsweit ist aus dem Verfahrenswert des oder der angewendeten Wertermittlungsverfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

§41 Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse

- (1) Die Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse erfolgt
 1. im Vergleichswertverfahren bei Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts insbesondere durch den Ansatz von Vergleichspreisen. Vergleichsfaktoren und Indexreihen,
 2. im Ertragswertverfahren bei Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts insbesondere durch den Ansatz von marktüblich erzielbaren Erträgen und Liegenschaftszinssätzen und
 3. im Sachwertverfahren bei Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts insbesondere durch den Ansatz von Sachwertfaktoren.
- (2) Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Daten nach Absatz 1 auch durch eine Anpassung nach § 9 Absatz 1 Satz 2 nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

§42 Berücksichtigung der allgemeinen und besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale

- (1) Im Rahmen der Wertermittlung sind Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, denen der Grundstücksmarkt einen Werteinfluss beibringt.
- (2) Allgemeine Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die hinsichtlich Art und Umfang auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt regelmäßig auftreten. Ihr Werteinfluss wird bei der Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts berücksichtigt.
- (3) Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei
 1. besonderen Ertragsverhältnissen,
 2. Baumängeln und Bauschäden,
 3. baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen.
 4. Bodenverunreinigungen,
 5. Bodenschätzen sowie
 6. grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen.

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden, wenn sie nicht bereits anderweitig berücksichtigt worden sind, erst bei der Ermittlung der Verfahrenswerte insbesondere durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt. Bei paralleler Durchführung mehrerer Wertermittlungsverfahren sind die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, soweit möglich, in allen Verfahren identisch anzusetzen.

§43 Eignung und Anpassung der Daten; ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse; Herkunft der Daten

- (1) Kaufpreise sowie weitere Daten wie insbesondere Bodenrichtwerte und sonstige für die Wertermittlung erforderliche Daten sind zur Wertermittlung geeignet, wenn die Daten hinsichtlich Aktualität in Bezug auf den maßgeblichen Stichtag und hinsichtlich Repräsentativität den jeweiligen Grundstücksmarkt zutreffend abbilden und etwaige Abweichungen in den allgemeinen Wertverhältnissen sowie wertbeeinflussende Abweichungen der Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts nach Maßgabe der Sätze 2 und 3 berücksichtigt werden können. Bei Abweichungen der allgemeinen Wertverhältnisse sind die Daten durch geeignete Indexreihen oder in anderer Weise an die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag anzupassen. Wertbeeinflussende Abweichungen der Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts sind durch geeignete Umrechnungskoeffizienten, durch eine Anpassung mittels marktüblicher Zu- oder Abschläge oder in anderer Weise zu berücksichtigen. Die Kaufpreise sind, um die Werteffekte besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale zu bereinigen.

- (2) Zur Wertermittlung sind solche Kaufpreise und andere Daten wie beispielsweise Mieten heranzuziehen, bei denen angenommen werden kann, dass sie nicht durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst worden sind. Eine Beeinflussung durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse kann angenommen werden, wenn die Kaufpreise und anderen Daten erheblich von den Kaufpreisen und anderen Daten in vergleichbaren Fällen abweichen.
- (3) Maßstab für die Wahl der Quelle, aus der die Daten herangezogen werden, ist ihre Eignung nach Absatz 1 Satz 1. Stehen keine geeigneten sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten zur Verfügung, können sie oder die entsprechenden Werteinflüsse auch sachverständig geschätzt werden; die Grundlagen der Schätzung sind zu dokumentieren.

§44 Grundsatz der Modellkonformität

- (1) Bei Anwendung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten sind dieselben Modelle und Modellansätze zu verwenden, die der Ermittlung dieser Daten zugrunde lagen (Grundsatz der Modellkonformität). Hierzu ist die nach § 12 Absatz 6 erforderliche Modellbeschreibung zu berücksichtigen.
- (2) Liegen für den maßgeblichen Stichtag lediglich solche für die Wertermittlung erforderlichen Daten vor, die nicht nach dieser Verordnung ermittelt worden sind, ist bei Anwendung dieser Daten im Rahmen der Wertermittlung von dieser Verordnung abzuweichen, soweit dies zur Wahrung des Grundsatzes der Modellkonformität erforderlich ist.

§45 Künftige Änderungen des Grundstückszustands

- (1) Künftige Änderungen des Grundstückszustands sind zu berücksichtigen, wenn sie am Qualitätsstichtag mit hinreichender Sicherheit aufgrund konkreter Tatsachen zu erwarten sind.
- (2) Bei künftigen Änderungen des Grundstückszustands ist die voraussichtliche Dauer bis zum Eintritt dieser Änderung (Wartezeit) auch in Verbindung mit einer verbleibenden Unsicherheit des Eintritts dieser Änderung (Realisierungsrisiko) angemessen zu berücksichtigen.

Die für das Wertgutachten grundlegenden wertbeeinflussenden Umstände und Merkmale wurden u.a. bei den folgenden Stellen in Erfahrung gebracht:

- zuständige Stadt-/Kreisverwaltung
- zuständiges Grundbuchamt
- zuständiger Gutachterausschuss

Ausschlusskriterien

Diese Wertermittlung ist keine betriebswirtschaftliche Unternehmensbewertung. Bei der Berechnung des Ertragswertes werden die Erträge berücksichtigt, die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und normaler Geschäftsentwicklung durch jeden sachkundigen Betreiber der Immobilie zu erzielen sind.

Diese Wertermittlung ist kein Bausubstanz- oder Schadensgutachten. Es wurden keine bautechnischen Untersuchungen durchgeführt, auch nicht hinsichtlich Schädlingsbefalls, gesundheitsgefährdender Stoffe oder evtl. im Boden vorhandener Altlasten und Kontaminationen. Für diese Wertermittlung werden normale, nicht beeinträchtigte Bodenverhältnisse, auch in der nächsten Umgebung des zu bewertenden Grundstücks, vorausgesetzt. Gegebenenfalls sind Spezialgutachten einzuholen. In diesem Wertgutachten eventuell enthaltene Aussagen sind nur im Sinne eines Hinweises (nicht abschließend) zu werten.

Die Funktionstüchtigkeit der haustechnischen und sonstigen Anlagen wird unterstellt. Eine Überprüfung dieser Anlagen fand nicht statt.

Alle Hinweise zur Größe, Beschaffenheit und Eigenschaften von Grund und Boden, sowie alle Daten zu den baulichen Anlagen ergeben sich, sofern nicht ausdrücklich darauf hingewiesen wurde, ausschließlich aus den auftraggeberseitig vorgelegten Unterlagen und Auskünften. Ein eigenes Aufmaß erfolgte nicht.

Ergänzende Informationen wurden während der Ortsbesichtigung im Rahmen der rein visuellen Bestandsaufnahme gewonnen und im Übrigen telefonisch bei den zuständigen Ämtern und Behörden erfragt.

Die Einhaltung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen (einschließlich Genehmigungen, Auflagen, Abnahmen, Konzessionen und dergleichen) wurde nicht geprüft. Ferner wurde nicht geprüft, ob behördliche Beanstandungen bestehen. Es wird unterstellt, dass die formelle und materielle Legalität hinsichtlich Bestands und Nutzung des gesamten Anwesens gegeben ist.

Über andere als die im Gutachten genannten Rechte oder Belastungen ist dem Unterzeichner nichts bekannt oder auf Befragen zur Kenntnis gebracht worden. Bei der Bewertung wird daher davon ausgegangen, dass keine sonstigen wertbeeinflussenden Gegebenheiten vorhanden sind.

3 Grundlagen der Wertermittlung

Im folgenden Abschnitt werden zunächst die Grundlagen erläutert, auf denen diese Wertermittlung erfolgt.

3.1 Ortstermin und Besichtigung

Der 1. Besichtigungstermin fand am 05.01.2024 statt, der aufgrund Unstimmigkeiten der Parteien vorzeitig abgebrochen werden musste. Teilnehmer waren der unterzeichnende Sachverständige und die Verfahrensparteien nebst einem Vertreter einer Verfahrenspartei.

Der 2. Besichtigungstermin fand am 30.01.2024 statt. Teilnehmer waren der unterzeichnende Sachverständige nebst Mitarbeiterin und eine Verfahrenspartei sowie ein Vertreter einer Verfahrenspartei.

Im Bewertungsobjekt wurden neben der Außenbesichtigung eine ausreichend repräsentative Anzahl von Innenräumen sowie die Allgemeinbereiche besichtigt (siehe auch Fotodokumentation).

Der Besichtigungsumfang wird unter risikorelevanten Gesichtspunkten für eine ordnungsgemäße und konforme Bewertung als ausreichend angesehen.

3.2 Objektbezogene Unterlagen

Vom Auftraggeber/in wurden zur Erstellung dieses Gutachtens folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt:

Art der Unterlage:	erhalten:	Dokument vom:
Altlastenauskunft	07.12.2023	07.12.2023
Angabe zum Versteigerungsobjekt	07.12.2023	
Auftrag	07.12.2023	24.11.2023
Bauakteneinsicht (unterschiedliche Datumsangaben)	16.04.2024	
Baulastauskunft	07.12.2023	06.12.2023
Beschluss	07.12.2023	05.09.2023
Bewilligungsurkunde Ur.-Nr. 1104/1955 vom 27.10.1955 sowie Folgeurkunde Ur.-Nr. 115/1957 vom 29.01.1957	08.06.2024	29.01.1957
Dienstbarkeit Ur.-Nr. 1154-2005	07.12.2023	13.09.2005
Dienstbarkeit UR-Nr. 1155-2005	07.12.2023	13.09.2005
Dienstbarkeit UR-Nr. 299-2005	07.12.2023	07.03.2005
Dienstbarkeit UR-Nr. 300-2005	07.12.2023	07.03.2005
Erschließungskostenbeitragsbescheinigung	14.12.2023	13.12.2023
Flurkarte	07.12.2023	06.12.2023
Grundbuchauszug Blatt 811A	07.12.2023	30.11.2023

4 Grundbuch, Rechte und Belastungen

Im folgenden Abschnitt werden grundlegende rechtliche Eigenschaften des Wertermittlungsgrundstücks dargestellt.

4.1 Grundbuch, Eigentümer und Abteilung II

Grundlage der nachstehend genannten Grundbuchdaten bildet der unbeglaubigte Grundbuchauszug vom 30.11.2023.

Das zu bewertende Grundstück wird gemäß Unterlagen beim Amtsgericht Wermelskirchen im Grundbuch von Dhünn geführt.

Das **Bestandsverzeichnis** zeigt sich wie folgt:

Band	Blatt	Lfd. Nr. BV	Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche m ²
	811A	6	Dhünn	6	564	9,00
	811A	7	Dhünn	6	565	7,00
	811A	8	Dhünn	6	566	214,00
	811A	9	Dhünn	6	567	514,00
	811A	10	Dhünn	6	568	31,00

Gesamtfläche 775,00 m²
davon zu bewerten: 775,00 m²

Flurstücksnachvollzug / Grundstücksgröße

Der Flurstücksbestand ist anhand der vorliegenden Flurkarte im Zusammenhang mit dem Grundbuch nachvollziehbar. Die Grundstücksgröße wurde mittels digitaler Liegenschaftskarte auf www.tim-online.nrw.de plausibilisiert.

Grundbuchauszug

Zur Bewertung lag ein unbeglaubigter Auszug von Grundbuchblatt Nr. 811A vom 30.11.2023 mit letzter Änderung vom 07.09.2023 vor. Für die Bewertung wird davon ausgegangen, dass sich der Grundbuchtatbestand zum Wertermittlungsstichtag unverändert darstellt.

Bestandsverzeichnis

Auftragsgemäß sind alle Flurstücke bewertungsrelevant.

Rechte im Bestandsverzeichnis

Im Bestandsverzeichnis sind keine Rechte verzeichnet.

In der **Ersten Abteilung** des Grundbuches ist gemäß Unterlagen am Wertermittlungsstichtag als Eigentümer/in verzeichnet:

siehe Grundbuchauszug

In der **Zweiten Abteilung** des Grundbuches befindet sich gemäß vorliegendem Grundbuchauszug am Wertermittlungsstichtag folgender Eintrag:

Band / Blatt	Lfd. Nr. Abt. II	Lfd. Nr. BV	Flurstück	Eintragung	Bemerkung	Wert €
811A	1	6, 7, 8, 9, 10	564, 565, 566, 567, 568	Grunddienstbarkeit, Recht zur Benutzung einer Kanalisation und eines Jauchekellers	siehe Erläuterungen	
811A	2	6, 7, 8, 9, 10	564, 565, 566, 567, 568	Grunddienstbarkeit, Wegerecht	siehe Erläuterungen	
811A	3	6, 7, 8, 9, 10	564, 565, 566, 567, 568	Verfügungsbeschränkung, Auf dem einhalb Miteigentumsanteil von xxx - Die Weiterveräußerung und Belastung des Grundstücksanteils innerhalb einer Frist von 5 Jahren vom Tage der Eintragung des Abgefundenen als Miteigentümer in das Grundbuch an ist nur mit Genehmigung der Maschinenbau- und Kleisenindustrie-Berufsgenossenschaft	siehe Erläuterungen	
811A	4	6, 7, 9	564, 565, 567	beschränkte persönliche Dienstbarkeit, Leitungsrecht	siehe Erläuterungen	5.625
811A	5	6, 7, 9	564, 565, 567	beschränkte persönliche Dienstbarkeit, Leitungsrecht	siehe Erläuterungen	5.625
811A	6	9	567	beschränkte persönliche Dienstbarkeit, Gasversorgungsleitungsrecht	siehe Erläuterungen	4.050
811A	7	9	567	beschränkte persönliche Dienstbarkeit, Niederspannungs- und Mittelspannungsversorgungsleitungsrecht	siehe Erläuterungen	4.050
811A	8	6, 7, 8, 9, 10	564, 565, 566, 567, 568	Verfügungsbeschränkung, Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet	siehe Erläuterungen	

Abt. II - Lfd. Nr. 4 (beschränkte persönliche Dienstbarkeit) 5.625 €

angesetzt mit 5.625 €

Abt. II - Lfd. Nr. 5 (beschränkte persönliche Dienstbarkeit) 5.625 €

angesetzt mit 5.625 €

Abt. II - Lfd. Nr. 6 (beschränkte persönliche Dienstbarkeit) 4.050 €

angesetzt mit 4.050 €

Abt. II - Lfd. Nr. 7 (beschränkte persönliche Dienstbarkeit) 4.050 €

angesetzt mit 4.050 €

Die Abteilung II des vorliegenden unbeglaubigten Grundbuchauszugs wurde eingesehen, folgende Eintragungen sind vorhanden:

Lfd.-Nr.	Eintragung
1 zu 6, 7, 8, 9, 10:	Recht auf Benutzung einer Kanalisation und eines Jauchekellers für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Gemarkung Dhünn, Flur 6, Nr. 2064 (z. Zt. Blatt 598).
2 zu 6, 7, 8, 9, 10:	Wegerecht für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flur 6 Nr. 2064 (z. Zt. Blatt 598).
3 zu 6, 7, 8, 9, 10:	Auf dem einhalb Miteigentumsanteil von Friedhelm Hinzmann - Die Weiterveräußerung und Belastung des Grundstücksanteils innerhalb einer Frist von 5 Jahren vom Tage der Eintragung des Abgefundenen als Miteigentümer in das Grundbuch an ist nur mit Genehmigung der Maschinenbau- und Kleineisenindustrie-Berufsgenossenschaft, Düsseldorf zulässig.
4 zu 6, 7, 9:	Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Leitungsrecht) für BEW Netze- GmbH
5 zu 6, 7, 9:	Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Leitungsrecht) für BEW Bergische Energie- und Wasser GmbH
6 zu 9:	Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Gasversorgungsleitungsrecht) für BEW Bergische Energie- und Wasser-GmbH
7 zu 9:	Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Niederspannungs- und Mittelspannungsversorgungsleitungsrecht) für BEW Netze GmbH
8 zu 6, 7, 8, 9, 10:	Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Bergisch Gladbach, 34 K 45/23).

Beurteilung

Die Bewilligungsurkunden mit den Ur.-Nrn. 299 für 2005 vom 07.03.2005, Ur.-Nrn. 299 für 2005 vom 07.03.2005, Ur.-Nrn. 300 für 2005 vom 07.03.2005 und Ur.-Nrn. 299 für 2005 vom 07.03.2005 lagen zur Wertermittlung vor.

Die Bewilligungsurkunden zu den Lfd.-Nrn. 1 und 2 (Ur.-Nr. 1104/1955 vom 27.10.1955 sowie Folgeurkunde Ur.-Nr. 115/1957 vom 29.01.1957) lagen nicht vor.

Die Urkunde vom 23.01.1984 zur Lfd.-Nr. 3 wurde ebenso vorgelegt.

Die Eintragung mit der Lfd.-Nr. 1 hat aus Sicht des Unterzeichners keinen messbaren Werteinfluss, da gemäß Erschließungskostenbeitragsbescheinigung der Stadt Wermelskirchen vom 13.12.2023 die Grundstücke zwischenzeitlich an die örtliche Kanalisation angeschlossen sind und somit das Recht hierzu an Bedeutung verloren hat.

Die Eintragung mit der Lfd.-Nr. 2 kann in der aktuellen Flurkarte aufgrund Flurstücksfortschreibung nicht mehr nachgewiesen werden. In der, der Bewilligungsurkunde zugrunde liegenden Skizze aus dem Lageplan ergibt sich eine Teilfläche die zum Wertermittlungsstichtag im Eigentum der Grundstückseigentümer und gänzlich auf den zu bewertenden Grundstücke liegt und somit als Eigendienstbarkeit eingeschätzt wird. Unter Berücksichtigung der Grundstückssituation in Lage des Bewertungsobjektes wird das Recht als nicht wertbeeinflussend eingeschätzt.

Die Eintragung mit der Lfd.-Nr. 3 hat aus Sicht des Unterzeichners keinen Werteinfluss, da einerseits die Frist des Rechts abgelaufen ist und zum anderen der Miteigentümer zwischenzeitlich verstorben ist bzw. vererbt hat.

Die Eintragungen mit den Lfd.-Nrn. 4 (Ur.-Nr. 300/2005 – Verlegung einer Niederspannungsleitung) sowie Lfd.-Nrn. 5 (Ur.-Nr. 299/2005 – Verlegung von Gas- und Wasserleitungen) belasten gemäß den vorgenannten Bewilligungsurkunden eine Fläche von insgesamt rd. 50 m² (rd. 17 m x 1,5 m x 2). Für die vorgenannte Fläche wird in dieser Wertermittlung der Wert der belasteten Grundstücksfläche mit **11.250 €** (50 m² x 225 € BRW) als sachgerecht erachtet als Wert separat ausgewiesen. Der ermittelte Wert wird je **zu 50%-Anteil** für jedes der Rechte berücksichtigt, da grundsätzlich nur eine Grundstücksfläche hiervon betroffen ist (**somit rd. 5.625 € je Recht**).

Die Eintragungen mit den Lfd.-Nrn. 6 (Ur.-Nr. 1154/2005 – Verlegung einer Gasversorgungsleitung) sowie Lfd.-Nrn. 7 (Ur.-Nr. 1155/2005 – Verlegung einer Niederspannungs- und einer Mittelspannungsversorgungsleitung) belasten gemäß den vorgenannten Bewilligungsurkunden eine Fläche von insgesamt rd. 36 m² (rd. 12 m x 1,5 m x 2). Für die vorgenannte Fläche wird in dieser Wertermittlung der Wert der belasteten Grundstücksfläche mit **8.100 €** (36 m² x 225 € BRW) als sachgerecht erachtet als Wert separat ausgewiesen. Der ermittelte Wert wird je **zu 50%-Anteil** für jedes der Rechte berücksichtigt, da grundsätzlich nur eine Grundstücksfläche hiervon betroffen ist (**somit rd. 4.050 € je Recht**).

Die vorgenannte Eintragung mit den Lfd.-Nr. 8 ist nach Versteigerung löschar und wird daher als nicht wertbeeinflussend eingeschätzt.

4.2 Sonstige Rechte, Lasten und Beschränkungen am Wertermittlungsobjekt

Baulasten

Die Baulast ist allgemein eine freiwillig übernommene öffentlich-rechtliche Verpflichtung, die den Grundstückseigentümer zu einem sein Grundstück betreffendes Tun, Dulden oder Überlassen verpflichtet, das sich nicht bereits aus dem öffentlichen Baurecht ergibt. Eine Baulast ist kein Recht am Grundstück im Sinne des § 434 BGB und auch keine öffentliche Last im Sinne des § 54 GBO.

Zur Bewertung lag eine schriftliche Baulastenauskunft der Stadt Wermelskirchen vom 06.12.2023 vor. Auf den bewertungsgegenständlichen Flurstücken lastet demnach keine Baulast.

Altlasten

Eine schriftliche Auskunft aus dem Altlastenkataster liegt nicht vor. Nach Auswertung aller vorhandenen Unterlagen / Informationen ergeben sich keine Hinweise auf Verdachtsmomente für eventuell vorliegende Einwirkungen. Für die Bewertung wird daher ein altlastenfreier Zustand des Bewertungsgrundstücks zugrunde gelegt.

Eine schriftliche Auskunft aus dem Altlastenkataster der Kreisverwaltung im Rheinisch-Bergischen Kreis, Unter Umweltschutzbehörde liegt vom 07.12.2023 vor. Demnach ist das Bewertungsgrundstück nicht im Kataster über Altlasten und altlastverdächtige Flächen gem. § 8 LBodSchG erfasst. Es liegen demnach ebenso keine Anhaltspunkte für schädliche Bodenveränderungen i.S. des BBodSchG vor.

Im Ortstermin konnten auch keine Hinweise auf nutzungsbedingte oder sonstige schädliche Bodenveränderungen erkannt werden, so dass ein altlastenfreier Zustand des Bewertungsgrundstücks zugrunde gelegt wird.

Denkmalschutz

Das Bewertungsobjekt ist gemäß telefonischer Auskunft der Stadt Wermelskirchen, Denkmalamt vom 30.04.2024 nicht in der örtlichen Denkmalliste eingetragen.

Kampfmittel

Eine Kampfmittelfreiheitsbescheinigung liegt nicht vor. Hier wird das Nichtvorhandensein von Kampfmitteln unterstellt.

Klimarisiken

Gemäß K.A.R.L.-Online PRO-Analyse werden die Klimarisiken wie folgt eingeschätzt:

Vulkanismus	sehr gering
Erdbeben	sehr gering
Tsunami	keine Gefährdung
Überschwemmung	keine Gefährdung
Sturmflut	keine Gefährdung
Sturm	auffällig
Tornado	sehr gering
Hagel	sehr gering
Starkregen	sehr gering

Beurteilung

Gem. Auskunft über „K.A.R.L.“ werden die Klimarisiken für das Bewertungsobjekt als sehr gering eingeschätzt.

nicht eingetragene Lasten und Rechte

Informationen über sonstige Rechte oder Lasten außerhalb des Grundbuchs stehen nicht zur Verfügung. Für die Wertermittlung wird Lastenfreiheit unterstellt.

5 Lagebeschreibung

5.1 Makrolage

Die Mittelstadt Wermelskirchen liegt im Rheinisch-Bergischen Kreis (Regierungsbezirk Köln) und befindet sich ca. 5 km südlich von Remscheid bzw. rd. 29 km nordöstlich von Köln. Wermelskirchen trägt den Titel einer mittleren kreisangehörigen Stadt, beherbergt rd. 34.700 Einwohner (Stand: 31.12.2022) und übernimmt innerhalb der Planungsregion Köln die Funktion eines Mittelzentrums. Wermelskirchen ist zudem Hochschulstandort. Darüber hinaus verläuft die Wupper westlich von Wermelskirchen.

Das Statistische Bundesamt gibt zum Stichtag 30.06.2023 für Wermelskirchen insgesamt ca. 14.000 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort bzw. rd. 13.100 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort bei einem Pendlersaldo von -870 Personen an. Zum vorgenannten Stichtag wurden 879 ortsansässige Betriebe erfasst. Die Wirtschaftsstruktur von Wermelskirchen wird dabei neben dem Branchencenter Dienstleistung & Handwerk auch maßgeblich von der Gesundheitswirtschaft sowie von der Automobilindustrie geprägt.

Gemäß dem Landesbetrieb für Information und Technik Nordrhein-Westfalen wird für Wermelskirchen bis zum Jahr 2050 ein marginales Bevölkerungsdefizit in Höhe von 0,3 % im Vergleich zum Indexjahr 2021 prognostiziert. Die Arbeitslosenquote beträgt nach der Bundesagentur für Arbeit im Rheinisch-Bergischen Kreis derzeit 5,5 % (zum Vergleich: Nordrhein-Westfalen: 7,2 % und Deutschland: 5,7 %, Stand: Dezember 2023). Die statistischen Ämter des Bundes und der Länder veröffentlichen aktuell einen Kaufkraftindex von 114,6 Punkten für den Rheinisch-Bergischen Kreis, welcher über dem bundesweiten Durchschnittsniveau von 100 Punkten liegt.

Im Rahmen der Kommumentypisierung der Bertelsmann Stiftung wird Wermelskirchen als kleine bis mittlere Gemeinde mit moderater Alterung und Schrumpfung (Demographietyp 3) klassifiziert. Laut der aktuellen Ausgabe des Prognos Zukunftsatlas werden dem Makrostandort leichte Zukunftschancen attestiert. Hinsichtlich des lokalen Wohnungsmarkts liegt eine entspannte Situation ohne Wohnungsbaulücke vor. Im zusammenfassenden Standortranking belegt der Rheinisch-Bergische Kreis den 157. Rang von insgesamt 400 Rängen.

Aufgrund der vorgenannten Faktoren wird die Makrolage insgesamt als mittel beurteilt.

5.2 Mikrolage

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Stadtteil „Dhünn“, ca. 3,6 km südöstlich des Stadtzentrums von Wermelskirchen. Die Umgebungsbebauung zeichnet sich gleichermaßen durch wohnwirtschaftlich genutzte Objekte in offener Bauweise sowie durch Landwirtschaftsgebäude aus. Als Mittelzentrum profitiert Wermelskirchen von einer guten Versorgungsinfrastruktur. In einem Umkreis von ca. 1,9 km um das Bewertungsobjekt sind neben einem Lebensmittelmarkt auch einige Restaurants und Cafés vorhanden. Der periodische Bedarf kann somit in der näheren Umgebung gedeckt werden. Weiterhin verfügt Wermelskirchen über alle gängigen Schularten und neben der vollständigen Deckung des aperiodischen Bedarfs ist auch die ärztliche Primärversorgung vor Ort gegeben. Die Parkplatzsituation im öffentlichen Straßenraum ist aufgrund der Lage in einer Anliegerstraße sowie dem insgesamt ländlich geprägten Umfeld entspannt. Das Bewertungsobjekt verfügt darüber hinaus über jeweils einen zugehörigen Außen- und Garagenstellplatz. Die Wohnlage des Bewertungsobjekts wird als einfache bis mittlere Wohnlage betrachtet.

Für die vorliegende Nutzung wird die Mikrolage insgesamt als mittel beurteilt.

Erläuterungen zur Verkehrsinfrastruktur

Wermelskirchen ist über die Bundesstraßen B51, B237 und B229 sowie über die Autobahn A1 an das Individualverkehrsnetz angeschlossen. Die vom Objektstandort ausgehend nächstgelegene Auffahrt zur vorgenannten Autobahn liegt rd. 7,8 km nordwestlich (Straßenentfernung) bei der stadteigenen Anschlussstelle „Wermelskirchen“. Die Bushaltestelle „Alte Straße“ befindet sich in fußläufiger Entfernung und bietet über die hier verkehrenden Busse u.a. weiterführende Verbindungen zu den umliegenden Ortschaften. Eine günstige Anbindungsmöglichkeit an den Schienenverkehr besteht über die in Remscheid gelegene S-Bahnstation „Remscheid-Lennep“ mit Anschluss an das S-Bahnnetz Rhein-Ruhr (Linie: S7). Wermelskirchen selbst verfügt hingegen über keinen stadteigenen Personenbahnhof. Die Distanzen zu den nächstgelegenen überregionalen Verkehrsknotenpunkten des öffentlichen Personenverkehrs betragen ca. 17 km zum IC(E)-Bahnhof „Wuppertal Hbf“ bzw. rd. 29 km zum internationalen Verkehrsflughafen „Köln/Bonn“.

Unter Berücksichtigung der genannten Faktoren liegt somit eine mittlere Verkehrsinfrastruktur vor.

6 Grundstücksbeschreibung

Umgebungsbebauung	Wohnimmobilien sowie kleinere landwirtschaftliche Gebäude / offene Bebauung / i.d.R. I- bis II-geschossig	
Zuwegung	Das Bewertungsgrundstück liegt an der südwestlichen Grundstücksgrenze unmittelbar an zwei öffentlichen Flurstücken (172 und 170), an dem Weg „Niederrautenbach“ an. An der nordöstlichen Grundstücksgrenze besteht keine Erschließung über öffentliche Grundstücksflächen. Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Wermelskirchen, „Kämmerei/Liegenschaften“ vom 17.04.2024 ist die Zuwegung zur nächstgelegenen Anschlussstraße „Neuenweg“ im Nordosten, über die Straße „Niederrautenbach“ bzw. „Rautenbacher Weg“ im weiteren Verlauf zum Teil als öffentliche Grundstücksfläche (Flurstücke 468, 465, 135, 136, 264, 261, 512, 510, 172 und 170), jedoch auch tlw. als private Grundstücksfläche (Flurstücke 134, 593, 171 und 169), im Liegenschaftskataster verzeichnet. Die Flurstücke 260, 254 und 596 sind gemäß o. g. Auskunft nicht aktuell, jedoch im Auszug aus dem Liegenschaftskataster über „Tim-Online.NRW.de“ noch verzeichnet. Hierüber kann somit keine abschließende Auskunft seitens der Stadtverwaltung erteilt werden. Im Grundbuch sind zugunsten der zu bewertenden Flurstücke keine Positiv-/Herschvermerke im Bestandsverzeichnis eingetragen. Ebenso liegen keine Informationen über eine dingliche Sicherung von Geh-/Fahr- und Leitungsrechten vor. Unter Berücksichtigung der vorhandenen Informationen aus dem Liegenschaftskataster der Stadt Wermelskirchen in Abgleich mit dem Online-dienst „Tim-Online.NRW.de“ sowie den vor Ort gewonnenen Erkenntnissen kann zum Wertermittlungsstichtag nicht von einer gesicherten Erschließung an das öffentliche Wege- und Leitungsrecht ausgegangen werden. Die Erschließung ist somit nicht gesichert. Ob ein Anspruch auf ein sog. Notwegerecht besteht und auf dem gerichtlichen Weg eingeklagt werden kann, ist im Rahmen dieser Wertermittlung abschließend nicht zu klären.	
	augenscheinlich asphaltiert und nicht fertig ausgebaut / einspurig / keine Gehwege sowie kein bewirtschaftetes Parken	
Form / Topographie	unregelmäßig / leichte Hanglage	
Grundstücksgröße	775 m ²	
Abmessungen	Breite ca.	24,50 m – 28,10 m
	Tiefe ca.	18,40 m – 28,30 m
	Straßenfront ca.	24,50 m an der südwestlichen Grundstücksgrenze sowie 28,10 m an der nordöstlichen Grundstücksgrenze
Ver- und Entsorgung	ortsübliche Erschließungsanlagen auf Grundlage der vor Ort gewonnen Erkenntnisse angenommen	

abgabenrechtlicher Zustand	Eine Erschließungsbeitragsbescheinigung der Stadt Wermelskirchen, Kämmeri/Liegenschaften, vom 13.12.2023 lag zur Bewertung vor. Folgendes wird hierin beschrieben: „Hinsichtlich der Bestimmungen der §§ 127 ff. Baugesetzbuch (BauGB) und § 8 Kommunalabgabengesetz NW (KAG NW) in Verbindung mit den zurzeit gültigen Ortssatzungen der Stadt Wermelskirchen gilt für den oben angegebenen Grundbesitz folgendes: Bei der Erschließungsanlage „Rautenbacher Weg“, woran das Grundstück grenzt, handelt es sich um keine im Rechtssinne (§ 242 BauGB) vorhandene Straße. Die oben genannten Flurstücke liegen derzeit im Außenbereich nach § 35 BauGB. Erschließungsbeiträge nach dem BauGB können daher derzeit nicht erhoben werden. Falls eine Innenbereichssatzung für diesen Bereich aufgestellt werden und die Straße erstmalig hergestellt werden würde, werden Erschließungsbeiträge nach dem § 127 BauGB erhoben. Das Grundstück Niederrautenbach 4, 7, 7a ist an die öffentliche Kanalisation angeschlossen. Kanalanschlussbeiträge wurden für das o.g. Grundstück bereits mit Bescheid vom 06.05.1998 festgesetzt und sind damit vollständig abgegolten.“ Es wird davon ausgegangen, dass für die zum Wertermittlungsstichtag eingebrachten Erschließungsanlagen keine Erschließungsbeiträge nach BauGB, KAG und AVB mehr zu zahlen sind.	
Baurecht	Abfrage bei der	Stadtverwaltung Wermelskirchen
	per	Online-Abfrage
	Abfrage vom	28.04.2024
	Bebauungsplan	nicht vorhanden / Außenbereichssatzung (§ 35 Abs.6 BauGB) / Planname: „Niederrautenbach“
	rechtskräftig seit	20.12.2007
	Festsetzungen	

		2.	Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§9 (1) 6 BauGB): Pro Wohngebäude sind max. nur zwei Wohnungen zulässig.
		3.	Bauweise gemäß § 9 (1) 2 BauGB und § 22 BauNVO: Es wird die "offene Bauweise" festgesetzt. In dieser Bauweise sind nur Einzelhäuser zulässig.
Überbau	keine Überbauung vorhanden (vgl. Flurkarte) / einseitige Grenzbebauung / es wird unterstellt, dass das Gebäude sowie die Grundstückseinfriedung innerhalb der eigenen Grenzen errichtet wurden		
Immissionen	lagetypische Lärmbelastungen ohne weiteren Werteeinfluss		
Baugrund	ein tragfähiger Baugrund wird unterstellt / Bestandsobjekt / ein Boden- bzw. Baugrundgutachten wurde nicht vorgelegt		
Gefährdung des Untergrunds (u. a. Bergbau, Erdbeben usw.)	Siehe Erläuterungen Rechte und Lasten außerhalb des Grundbuchs.		
Klimarisiko (u. a. Hochwasser, Starkregen usw.)	Siehe Erläuterungen Rechte und Lasten außerhalb des Grundbuchs.		

Quellen: kommunale Geoportale / www.tim-online.nrw.de / ggfs. telefonische Auskünfte / Objektunterlagen

Baurechtliche Bebauungsmöglichkeit, Bodenqualifizierung

Das Wertermittlungsgrundstück ist bebaut und tatsächlich sowie nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften erschlossen. Es handelt sich damit um baureifes Land im Sinne des § 3 Abs. 4 Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV).

§3 Entwicklungszustand; sonstige Flächen

- (1) Flächen der Land- oder Forstwirtschaft sind Flächen, die, ohne Bauerwartungsland, Rohbauland oder baureifes Land zu sein, land- oder forstwirtschaftlich nutzbar sind.
- (2) Bauerwartungsland sind Flächen, die nach ihren weiteren Grundstücksmerkmalen eine bauliche Nutzung aufgrund konkreter Tatsachen, insbesondere nach dem Stand der Bauleitplanung und nach der sonstigen städtebaulichen Entwicklung des Gebiets, mit hinreichender Sicherheit erwarten lassen.
- (3) Rohbauland sind Flächen, die nach den §§ 30, 33 oder 34 des Baugesetzbuchs für eine bauliche Nutzung bestimmt sind, deren Erschließung aber noch nicht gesichert ist oder die nach Lage, Form oder Größe für eine bauliche Nutzung unzureichend gestaltet sind.
- (4) Baureifes Land sind Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und nach den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind.

Sonstige Flächen sind Flächen, die sich keinem der Entwicklungszustände nach den Absätzen 1 bis 4 zuordnen lassen.

7 Verkehrswert

Zusammenfassend schätzt der/die Unterzeichnende den Verkehrswert (Marktwert) gemäß § 194 BauGB des Grundstückes

Niederrautenbach 4 in 42929 Wermelskirchen

unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Faktoren wie der Lage, der Größe, des Schnittes, der Bebaubarkeit, der Bebauung, der Vermietungssituation, aber auch im Hinblick auf die Verkäuflichkeit unter der derzeitigen Marktlage in Anlehnung an die Ableitung vom Sachwert zum **30.01.2024** auf:

lastenfreier Verkehrswert: 100.000 €

Es ergeben sich folgende Einzelwerte für die Flurstücke 566 und 568 (Haus Nr. 7 inkl. Scheune):

-	lastenfreier Marktwert	rd. 16.825 €
---	------------------------	---------------------

bzw. folgende Einzelwerte für die Flurstücke 564, 565 und 567 (Haus Nr. 7a inkl. Garage):

-	lastenfreier Marktwert	rd. 83.175 €
-	Wert der Last zu Abt. II, Lfd.-Nr. 4	rd. 5.625 €
-	Wert der Last zu Abt. II, Lfd.-Nr. 5	rd. 5.625 €
-	Wert der Last zu Abt. II, Lfd.-Nr. 6	rd. 4.050 €
-	Wert der Last zu Abt. II, Lfd.-Nr. 7	rd. 4.050 €

Das Gutachten wurde nach bestem Wissen erstellt, es ist ausschließlich für die Auftraggeber und den im Gutachten erwähnten Verwendungszweck bestimmt. Eine Weitergabe des Gutachtens an Dritte bedarf der vorherigen schriftlichen Einwilligung des/der Unterzeichnenden. Bei unzulässiger Weitergabe ist die Haftung gegenüber Dritten ausgeschlossen.

Rösrath, den 02. Mai 2024

.....
Patrick Wilden