

VERKEHRSWERTGUTACHTEN



WERTMITTLUNGSOBJEKT

**Unbebautes Grundstück
(Baulandgrundstück)**

GEMARKUNG

Ober-Engelskirchen

FLUR

21

FLURSTÜCK(E)

4605

ADRESSE

Reckensteinstraße (o. Nr.)

51766 Engelskirchen

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO BENECKE

Inhaber:

Heiko Benecke, Dipl.-Ing. Architekt
Immobilienökonom (ebs)

Von der Architektenkammer NRW
öffentlich bestellt und vereidigt für die Bewertung
von bebauten und unbebauten Grundstücken

Scharrenbroicher Straße 74
D-51503 Rösrath

Tel.: +49 (0)2205 91 69 86 6
Fax: +49 (0)2205 91 69 86 2
Email: info@benecke-sv.de
Web: www.benecke-sv.de

WERTMITTLUNGSANLASS

Teilungsversteigerungsverfahren

QUALITÄTSSTICHTAG

29. Januar 2025

AUFTRAGGEBER

Amtsgericht Gummersbach

Steinmüllerallee 1a
51653 Gummersbach

Verfahren Nr. 068 K 028/24

Zwangsversteigerungen im Internet:
www.zvg-portal.de

Rechtliche Grundlagen

Die wesentlichen rechtlichen Grundlagen der Verkehrswertermittlung finden sich in den folgenden Rechtsnormen:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)

Wesentliche verwendete Literatur:

- Kleiber, Wolfgang, WertR06, Köln, Bundesanzeiger Verlagsgesellschaft, 2006
- GuG Sachverständigenkalender, München, Wolters Kluwer, Luchterhand, 2014-2024
- AGVGA Sachwertmodell zur Marktanpassung für Ein- und Zweifamilienhäuser, 2018
- BKI Baukosten 2024, Baukosteninformationszentrum, Stuttgart, 2024
- SIRADOS Baukostenhandbücher (Loseblattsammlung)
- Kleiber, Simon, Weyers, Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Verkehrs-, Beleihungs-, Versicherungs- und Unternehmenswerten unter Berücksichtigung von WertV und BauGB. 7. Auflage, Köln, Bundesanzeiger Verlag, 2014
- Grundstücksmarktbericht für das Jahr 2024 Gutachterausschuss Oberbergischer Kreis

Zusammenstellung wesentlicher Daten

Tab.-Nr. 01		
WESENTLICHE DATEN ZUR WERTERMITTLUNG		
Nr.		
1.	Datum Ortstermin	29. Januar 2025
2.	Wertermittlungsstichtag	29. Januar 2025
3.	Grundstücksfläche	386,00 m ²
4.	Bodenwert	95.959,60 m ²
5.	besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	kein Ansatz
	Verkehrswert	96.000,00 €

INHALTSVERZEICHNIS

A	ALLGEMEINE ANGABEN.....	5
1	Auftraggeber	5
2	Ortstermin	5
3	Sachverständiger	5
4	Grund der Gutachtenerstellung	5
5	Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag	6
6	Unterlagen zur Wertermittlung	6
7	Zum Objekt:	6
B	LAGE	7
1	Standortfaktoren	7
2	Verkehrsanbindung	8
3	Lage im Gemeindegebiet	8
4	Lageeinstufung für die Wertermittlung.....	9
C	GRUNDSTÜCK	10
1	Größe, Zuschnitt und Orientierung	10
2	Kataster.....	10
3	Grund- und Bodenbeschaffenheit, Grundwasser	11
4	Topografie	11
5	Altlasten	11
6	Erschließungszustand	12
7	Maß der baulichen Nutzung	13
8	Augenblickliche Nutzung	13
D	RECHTLICHE GEGEBENHEITEN.....	14
1	Öffentlich-Rechtliche Gegebenheiten	14
2	Privat-Rechtliche Gegebenheiten	16
E	VERFAHRENSWAHL UND BEGRÜNDUNG.....	17
F	VERGLEICHSWERTVERFAHREN	18
1	Allgemeines / Regelungen in der ImmoWertV	18
2	Vergleichspreise.....	18
3	Ableitung von Vergleichspreisen.....	18
4	Ermittlung des Bodenwerts.....	23
5	Verkehrswert (Marktwert)	24
G	ERMITTLUNG DES VERGLEICHSWERTS DES GRUNDSTÜCKS	25
1	Ermittlung des Bodenwerts.....	25
2	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale.....	26
3	Aufbauten und Aufwuchs auf dem Grundstück.....	26

H	VERKEHRSWERT	27
1	Schlussbestimmungen.....	28
I	ANLAGEN	29
1	Fotodokumentation	29
2	Übersichtszeichnungen.....	32

A ALLGEMEINE ANGABEN

1 Auftraggeber

Amtsgericht Gummersbach
Steinmüllerallee 1a
51643 Gummersbach
Geschäfts-Nr.: 068 K 028/24

2 Ortstermin

Am Ortstermin am 29. Januar 2025 nahmen teil:

- Frau XXX, Eigentümerin
- Herr XXX, Eigentümer
- Herr Heiko Benecke, als Sachverständiger

Das vorliegende Gutachten beruht auf einer Begehung der Örtlichkeit. Das Grundstück liegt an einer öffentlichen Straße und war voll zugänglich. Das Gutachten wurde auf dieser Grundlage und der aufgeführten, verfügbaren Informationen und Unterlagen erstellt.

3 Sachverständiger

Heiko Benecke
Dipl.-Ing. Architekt
Immobilienökonom (ebs)

Von der Architektenkammer Nordrhein-Westfalen öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

4 Grund der Gutachtenerstellung

Verkehrswertgutachten im Zwangsversteigerungsverfahren gemäß §§ 74a, 85a, 114a ZVG.
Auftrag vom 12.11.2024, Aktenzeichen: 068 K 028/24

5 Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag

29. Januar 2025

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.¹ Die Recherche bezüglich der wertrelevanten Merkmale des Bewertungsobjekts wurde am 29. Januar 2025 abgeschlossen.

6 Unterlagen zur Wertermittlung

Zur Wertermittlung lagen folgende Unterlagen vor:

- Auskunft über planungsrechtliche Gegebenheiten vom 14.01.2025
- Auskunft aus dem Altlastenverzeichnis vom 16.01.2025
- Beglaubigte Ablichtungen der Grundbuchblätter vom 23.09.2024
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 06.01.2025
- Auskunft zu Erschließungsbeiträgen vom 08.01.2025
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 06.01.2025

7 Zum Objekt:

Das Wertermittlungsobjekt liegt im Kernort der Gemeinde Engelskirchen im Oberbergischen Kreis. Es besteht aus einem Grundstück. Dabei handelt es sich um ein unbebautes Wohnhausgrundstück. Das Wohnhausgrundstück ist regelmäßig geschnitten und hat eine Fläche von 386 m². Es handelt sich um eine nachgefragte und ruhige, kleinstädtische Ortslage. Das Grundstück ist mit einem Wohnhaus bebaubar. Die Zulässigkeit richtet nach §34 BauGB (Bauen im unverplanten Innenbereich).

Es sind keine Altlasten, Baulasten, unbeglichenen oder zu erwartenden Erschließungsbeiträge oder Belastungen der Abteilung II des Grundbuchs bekannt.

Die Erschließungsstraße „Reckensteinstraße“ liegt nach örtlichem Eindruck nicht am Grundstück. Es handelt sich um eine Lagebezeichnung aus dem Grundbuch. Tatsächlich wird das Grundstück nach äußerlicher Anschauung von der Straße „Lindenstraße“ begrenzt. Die Lagebezeichnung ist in den angeforderten behördlichen Auskünften jedoch durchgehend als „Reckensteinstraße“ bezeichnet und wird auch für die Zwecke des Gutachtens so angewandt.

¹ §2, (2) ImmoWertV

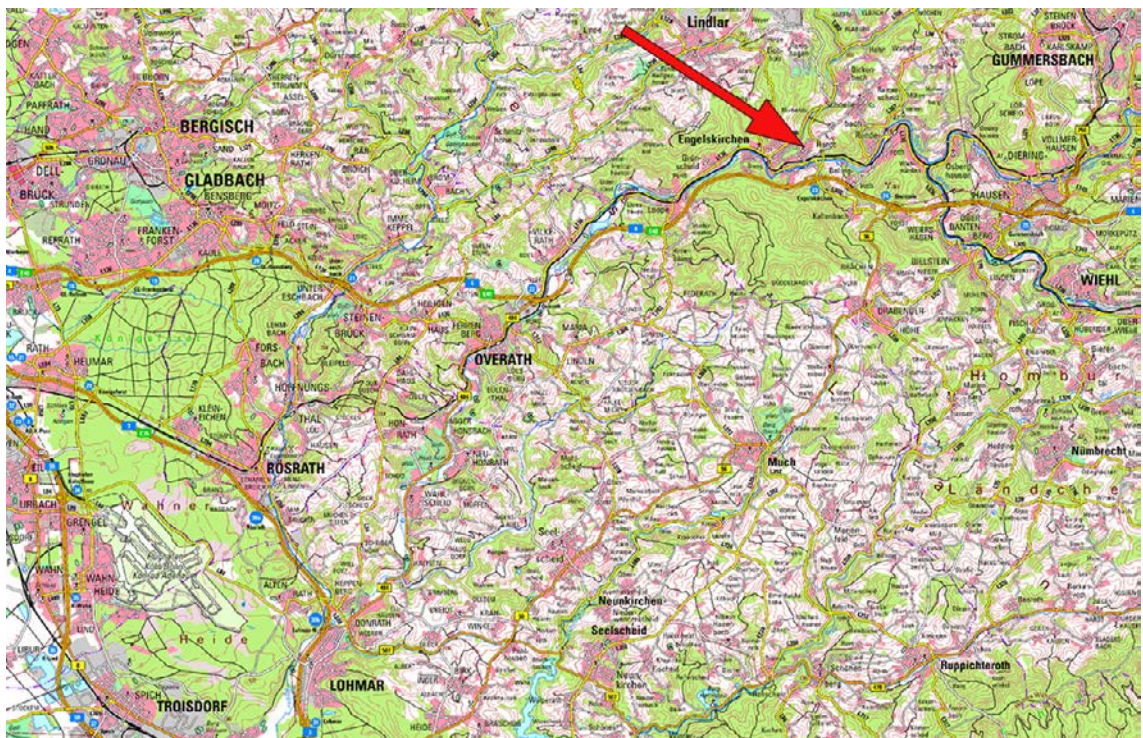
B LAGE

1 Standortfaktoren

Engelskirchen

Die Gemeinde Engelskirchen liegt im Bergischen Land im Südosten des Landes Nordrhein-Westfalen und ist eine kreisangehörige Gemeinde des Oberbergischen Kreises im Regierungsbezirk Köln. Engelskirchen liegt im Aggertal im Westen des Oberbergischen Kreises und grenzt dort mit Overath an den Rheinisch-Bergischen Kreis. Im Norden grenzt die Gemeinde an Lindlar, im Osten an Gummersbach, im Südosten an Wiehl und im Süden an Much. Die Gemeinde hatte im Jahr 2022 19.582 Einwohner.

Ausschnitt aus der DTK 100



Quelle: Landesvermessungsamt NRW

Der Textilfabrikant Friedrich Engels sen. gründete am 1. Juli 1837 die Textilfabrik Ermen & Engels. Ab 1900 wurde die Wasserkraft der Agger für die Erstellung eines Elektrizitätswerkes genutzt. 1979 wurde die Firma im Zeichen der Textilkrise geschlossen. Seit 1986 befinden sich in den Firmengebäuden die Gemeindeverwaltung Engelskirchen, das LVR-Industriemuseum – Schauplatz Engelskirchen, die Freiwillige Feuerwehr der Gemeinde Engelskirchen, Arztpraxen, Büros, Wohnungen und Restaurants. Wichtige Standbeine der Wirtschaft in Engelskirchen sind heute mittelständisch geprägte Betriebe aus der Kunststoffverarbeitung, der Eisen-, Blech- und Metallwarenherstellung und des Maschinenbaus. In Engelskirchen gibt es zwei weiterführende Schulen; das Aggertal-Gymnasium und die Sekundarschule im Walbachtal. Zudem gibt es mehrere Grundschulen im Gemeindegebiet. Im Ortsteil Grünscheid gibt es ein Krankenhaus und eine Rehaklinik.

2 Verkehrsanbindung

Der Hauptort verfügt über eine eigene Anschlussstelle („AS Engelskirchen“) an die A4 Richtung Köln-Olpe. Der Bahnhof Engelskirchen liegt an der eingleisigen, nicht elektrifizierten Oberbergischen Bahn (KBS 459), auf der halbstündlich im Schienenpersonennahverkehr die Oberbergische Bahn (RB 25) von Köln nach Meinerzhagen über Overath und Gummersbach verkehrt. Seit einer weiteren Streckenreaktivierung Ende 2017 beginnen und enden Züge der Linie teilweise am Bahnhof Lüdenscheid. Durchgeführt wird der Schienenpersonennahverkehr (SPNV) von DB Regio NRW. Im Straßenpersonennahverkehr verkehren vom Bahnhof Engelskirchen mehrere Buslinien.

Ausschnitt aus der DTK 10



Quelle: Landesvermessungsamt NRW

3 Lage im Gemeindegebiet

Die Lage im Kernort Engelskirchen ist als ruhig und nachgefragt zu bezeichnen. Das Grundstück ist eines der letzten unbebauten Grundstücke im umliegenden Wohngebiet. Es liegt sehr verkehrsgünstig und zentral mit nur kurzen Entfernungen zum Bahnhof, Verbrauchermärkten, Rathaus, Ärzten, Schulen, Kitas, etc. .

4 Lageeinstufung für die Wertermittlung

Das allgemeine Lagekriterium wirkt sich auf die meisten Abwägungen der in der Wertermittlung sachverständig zu wählenden Berechnungsparameter aus. So ist die Lage ein entscheidendes Kriterium z. B. für die Höhe der anzusetzenden marktüblichen Miete, der anzusetzenden Gesamtnutzungsdauer oder des Liegenschaftszinssatzes. Im Folgenden wird anhand von verschiedenen Lagemerkmalen eine Abschätzung vorgenommen, ob die allgemeine Wohnlage „einfach“, „mittel“ oder „gut“ ist.

Tab.-Nr. 02					
EINORDNUNG DER WOHNLAGEN					
Nr.	Kriterium	Zuschlag / Abschlag wegen Objekteigenschaft			Gewichtung
		ungünstig	neutral	günstig	
1.	Verkehrsanbindung (öPNV; Bus, Bahn, Taktung der Angebote)		0,10	0,10	20%
2.	Verkehrsanbindung an das Fernstraßennetz (PKW)			0,05	5%
3.	Gebietscharakter der Lage (Wohngebiet)		0,05	0,10	15%
4.	Charakter der Nachbarschaft (soziales Umfeld)		0,05	0,05	10%
5.	Bodenrichtwertniveau als Indikator für die Gefragtheit der Lage			0,05	5%
6.	Nähe zur täglichen Bedarfsinfrastruktur (Einzelhandel, Versorgung)			0,05	5%
7.	Nähe zu Bildungs-, Kultur-, Sport- und Freizeiteinrichtungen		0,10	0,10	20%
8.	Zugang zu Grünflächen, Ortsrand, Naherholungseinrichtungen		0,10		10%
9.	Emissionen (Einschränkungen durch Lärm, Verkehr, Geruch, etc.)		0,10		10%
	Gewichtung (Note, Punkte)	0	1	2	100%

Gewichtung der Allgemeinen Lage des Grundstücks	1,50			
Einstufung des Grundstücks	< 0,66	0,66 - 1,33	> 1,33	
	einfach	mittel	gut	

Im vorliegenden Fall sind überwiegend positive Lageeigenschaften vorhanden. Die **Wohnlage** ist zusammenfassend als „**gut**“ im kleinstädtischen Kontext zu bezeichnen.

C GRUNDSTÜCK

Die Bodenbeschaffenheit (z.B. Bodengüte, Eignung als Baugrund, Belastung mit Altablagerungen) wurde im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens nicht untersucht. Diesbezügliche Untersuchungen können nur durch einen entsprechenden Fachgutachter durchgeführt werden. Im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens wurde lediglich bei der Sichtung der vorgelegten Unterlagen und beim Ortstermin auf mögliche Indikatoren für Besonderheiten des Bodens geachtet. Dementsprechend wird eine standortübliche Bodenbeschaffenheit ohne bewertungsrelevante Besonderheiten oder Einflüsse unterstellt.

1 Größe, Zuschnitt und Orientierung

Die genauen Abmessungen des Flurstücks und dessen Zuschnitt sind auf der letzten Seite der Anlagen zum Gutachten zu erkennen. Das Wertermittlungsobjekt besteht aus einem Flurstück. Die Grundstücksgröße des Grundstücks beträgt 386 m². Der Grundstückszuschnitt ist regelmäßig (viereckig).

Flurstück Nr. 223 (Wohnhausgrundstück)

Grundstückstiefe:	i. M. ca. 24,90 m
Grundstücksbreite:	i.M. ca. 15,50 m
Grundstücksgröße:	ca. 386 m ²

Südwestlich und nordöstlich grenzen bebaute Nachbargrundstücke. Der Garten ist nach Nordwesten orientiert.

Die Erschließungsstraße „Reckensteinstraße“ liegt nach örtlichem Eindruck nicht am Grundstück. Es handelt sich um eine Lagebezeichnung aus dem Grundbuch. Tatsächlich wird das Grundstück nach äußerlicher Anschauung von der Straße „Lindenstraße“ begrenzt. Die Lagebezeichnung ist in den angeforderten behördlichen Auskünften jedoch durchgehend als „Reckensteinstraße“ bezeichnet und wird auch für die Zwecke des Gutachtens so angewandt.

2 Kataster

Kleinräumige Lage der Grundstücke:

Gemeinde:	Engelskirchen
Gemarkung:	Ober-Engelskirchen
Flur:	21
Flurstück:	4605

3 Grund- und Bodenbeschaffenheit, Grundwasser

Es handelt es sich um einen gewachsenen, normal tragfähigen Baugrund. Es wurde keine Baugrunduntersuchung im Rahmen des Gutachtens durchgeführt.

4 Topografie

Die zu bewertende Liegenschaft zeichnet sich durch eine hängige (Gefälle nach Nordwesten) Grundstücksfläche aus. Es wird von einer lageüblichen Bodenbeschaffenheit ausgegangen. Über den Grundwasserstand können keine Angaben gemacht werden.

Aufgrund seiner Hanglage ist mit Schichtenwasser und abfließendem Oberflächenwasser auf dem Grundstück (Starkregenrisiko) zu rechnen.

5 Altlasten

Altlasten im Sinne des Bundes-Bodenschutz-Gesetzes (BodSchG) vom 17. April 1998 § 2 (5) sind:

5/1 Altlasten im Sinne des Gesetzes sind stillgelegte Abfallbeseitigungsanlagen, sowie sonstige Grundstücke, auf denen Abfälle behandelt, gelagert oder abgelagert worden sind (Altablagerungen) und

5/2 Grundstücke stillgelegter Anlagen und sonstige Grundstücke, auf denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen worden ist, ausgenommen Anlagen, deren Stilllegung einer Genehmigung nach dem Atomgesetz bedarf (Altstandorte), durch die schädliche Bodenveränderungen oder sonstige Gefahren für den einzelnen oder die Allgemeinheit hervorgerufen werden.

Es liegt eine Auskunft des Oberbergischen Kreises vom 16.01.2025 vor. Hiernach besteht für das Bewertungsobjekt kein Altlastenverdacht. Es sind **keine** Altlasten oder Altstandorte im Altlastenkataster verzeichnet.

6 Erschließungszustand

Die Entwicklungszustände von Grund und Boden sind in §3 ImmoWertV definiert. Sie werden dort in vier Stufen eingeteilt:

- Flächen der Land- und Forstwirtschaft
- Bauerwartungsland
- Rohbauland
- Baureifes Land

Die Bodenwertentwicklung insgesamt, sowie die Wertspannen zwischen den einzelnen Zustandsstufen, lassen sich - weder absolut noch relativ - generell bestimmen; diese schwanken örtlich, situations- und konjunkturbedingt sehr stark.

Das Grundstück ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (W) dargestellt. Damit handelt es sich nur im südlichen Grundstücksbereich um **baureifes Land**.

Baureifes Land sind – nach Definition in §3 (4) ImmoWertV – Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind.

Das Grundstück wird von der Straße „Reckensteinstraße“ aus erschlossen. Es wird davon ausgegangen, dass die übliche Erschließung (z.B. Wasser, Strom, Gas) über diese Straße verläuft. Die Straße „Reckensteinstraße“ ist in diesem Abschnitt nur schwach befahren. Sie verfügt in diesem Abschnitt lediglich über eine asphaltierte Fahrbahn ohne markierte Gehwege oder Parkstreifen. Straßenbeleuchtung ist vorhanden. Der Zugang zum Grundstück erfolgt direkt von der Straße aus.

7 Maß der baulichen Nutzung

Laut Auskunft der Gemeinde Engelskirchen vom 14.01.2025 besteht für das Bewertungsgrundstück kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Im Flächennutzungsplan ist es als Fläche für Wohnen (W) gekennzeichnet. Das Grundstück liegt im Innenbereich, weswegen die Bebaubarkeit des Grundstücks gemäß § 34 BauGB (unverplanter Innenbereich) zu beurteilen ist.

§34 Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile.

(1) Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Tab.-Nr. 03					
PLANUNGSRECHT (Art und Maß der baulichen Nutzung) gemäß §34 BauGB					
Nr.	Planungsrechtliches Kriterium		Bestandssituation	Übereinstimmung	
				ja	nein
1.	Gebietscharakter Flächennutzungsplan	Flächen für Wohnen	Wohngebiet	X	
2.	Gebietscharakter Umgebung (§34)	freistehende Wohnhäuser, 1-2 Vollgeschosse	unbebautes Grundstück	X	
3.	Gestaltungssatzung vorhanden				X
4.	Lage im Wasserschutzgebiet				X
5.	Lage im Naturschutzgebiet				X

Erläuterung:

- Die umliegende Bebauung ist uneinheitlich gestaltet. Es überwiegt eine Bebauung in offener Bauweise. In direkter Nachbarschaft liegen mehrere freistehende Einfamilienhäuser und Mehrfamilienhäuser
- Das Bewertungsgrundstück liegt nach Auskunft der Bauaufsichtsbehörde nicht in einem Sanierungsgebiet
- Es ist nicht von Umlegungsmaßnahmen betroffen.
- Das aufstehende Wohnhaus steht nicht unter Denkmalschutz.

8 Augenblickliche Nutzung

Das Grundstück ist unbebaut. Das Grundstück könnte unter Beachtung des Einfügegebots des §34 BauGB bebaut werden. Eine genaue Aussage der örtlichen Bauaufsicht müsste durch eine entsprechende Bauvoranfrage eingeholt werden.

D RECHTLICHE GEGEBENHEITEN

1 Öffentlich-Rechtliche Gegebenheiten

1.1 Baulasten

Wenn ein Bauvorhaben nicht den Vorschriften des öffentlichen Baurechtes entspricht, weil z.B. die Abstandsflächen nicht auf dem eigenen Grundstück nachgewiesen werden können, nur mittels Wegerechts die Erschließung eines Grundstückes erfolgen kann oder die notwendigen Stellplätze auf einem anderen Grundstück liegen, kann der Mangel in einigen Fällen durch die Eintragung einer öffentlich-rechtlichen Sicherung in Form einer Baulast geheilt werden.

Dabei entstehen in der Regel ein begünstigtes und ein belastetes Grundstück. Die Grundstückseigentümer haben sich zur Übernahme der Baulast bei der Baugenehmigungsbehörde verbindlich zu verpflichten. Über die Verpflichtung wird eine Urkunde gefertigt, die Baulast wird in das Baulastenverzeichnis eingetragen.

Erläuterung

Eine Baulast ist die durch die Grundstückseigentümerin/den Grundstückseigentümer gegenüber der Baubehörde erklärte, öffentlich-rechtliche Verpflichtung zu einem bestimmten Tun, Dulden oder Unterlassen. Baulasten werden, unbeschadet der Rechte Dritter, mit der Eintragung in das Baulastenverzeichnis wirksam und gelten auch gegenüber dem Rechtsnachfolger. Die Baulast geht durch schriftlichen, im Baulastenverzeichnis zu vermerkenden Verzicht der Bauaufsichtsbehörde unter.

Auf Antrag des Grundstückseigentümers ist der Verzicht zu erklären, wenn ein öffentliches Interesse an der Baulast nicht mehr besteht. Das Baulastenverzeichnis wird von der Bauaufsichtsbehörde geführt. In das Baulastenverzeichnis können auch Auflagen, Bedingungen, Befristungen und Widerrufsvorbehalte eingetragen werden. Wer ein berechtigtes Interesse darlegt, kann in das Baulastenverzeichnis Einsicht nehmen, oder Abschriften erstellen lassen.

Hinweis:

Es können Baulasten, oder vergleichbare Belastungen des Grundstückes vorhanden sein, die nicht, oder noch nicht, im Baulastenverzeichnis eingetragen sind. Das Gutachten bezieht sich hierbei auf die von der jeweiligen Behörde erteilte Auskunft. Auskünfte aus dem Baulastenverzeichnis genießen jedoch keinen öffentlichen Glauben im Gegensatz zum Grundbuch.

Auf schriftliche Nachfrage wurde von der Bauaufsichtsbehörde des Oberbergischen Kreises am 06.01.2025 mitgeteilt, dass zulasten der Bewertungsgrundstücke **keine Baulast** vorhanden ist.

1.2 Abgabenrechtliche Situation

Die Gemeinde Engelskirchen teilte mit Auskunft vom 08.01.2025 mit, dass das Grundstück von der Straße „Reckensteinstraße“ erschlossen ist und die Erschließungsanlagen der Verkehrsfläche im Sinne des § 127 BauGB **fertiggestellt sind**. Ein Erschließungsbeitrag im Sinne des BauGB fällt somit nicht mehr an.

Ein Straßenausbau nach § 8 KAG ist zurzeit **nicht geplant**. Sonstige offene ortsübliche Beiträge sind hier nicht bekannt. Leistungen für die Grundstücksentwässerung nach Landes- und Ortsrecht **fallen erst bei Bebauung des Grundstücks an**. Das Grundstück **ist noch nicht an den Straßenkanal angeschlossen**.

Bei der Recherche der wertrelevanten Zustandsmerkmale konnte nicht in Erfahrung gebracht werden, ob zum Wertermittlungstichtag, über die oben benannten Beträge hinaus, noch weitere öffentlich-rechtlichen Beiträge und nichtsteuerlichen Abgaben zu entrichten waren. Dabei handelt es sich vor allem um:

- Ablösebeiträge für Stellplatzverpflichtungen
- Naturschutzrechtliche Ausgleichsabgaben (Kostenerstattungsbeträge)
- Ablösebeträge nach Baumschutzsatzungen
- Beiträge aufgrund von Satzungen der Wasser- und Bodenverbände

2 Privat-Rechtliche Gegebenheiten

2.1 Grundbuch

Das zu bewertende Grundstück wird beim Amtsgericht Gummersbach im Blatt Nr. 402 im Grundbuch von Ober-Engelskirchen geführt.

Blatt 402

Tab.-Nr. 04		
GRUNDBUCHINHALT DES BEWERTUNGSOBJEKTS		
Amtsgericht Gummersbach	Grundbuch von Ober-Engelskirchen	Blatt 402

BESTANDSVERZEICHNIS						
Nr.	Laufende Nummer der Grundstücke	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe
1	8	Ober-Engelskirchen	21	4605	Gebäude- und Freifläche	386 m ²
2					Reckensteinstraße	

Abteilung II			
Nr.	Laufende Nummer der Eintragungen	Laufende Nummer der Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen
1	6	8	Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der
2			Gemeinschaft ist angeordnet (AG Gummersbach, 68 K 28/24).
3			Eingetragen am 24.09.2024.

Abteilung II enthält neben dem Zwangsversteigerungsvermerk keine weiteren wertbeeinflussenden Grundstücksbelastungen.

Evtl. Schuldverhältnisse, welche im Grundbuch in Abteilung III eingetragen sein können, werden bei der Bewertung nicht berücksichtigt. Es wird unterstellt, dass ggf. valutierende Schulden durch den Zuschlag gelöscht bzw. anderweitig ausgeglichen werden.

2.2 Sonstige wertbeeinflussende Rechte

Es sind keine weiteren wertbeeinflussenden Rechte bekannt.

E VERFAHRENSWAHL UND BEGRÜNDUNG

Die Wahl des Wertermittlungsverfahrens hängt von der Art ab, in der das Wertermittlungsobjekt im gewöhnlichen Geschäftsverkehr behandelt wird. Im vorliegenden Fall handelt es sich um ein unbebautes Grundstück ohne Bebauungsmöglichkeit. Es liegen amtliche Bodenrichtwerte für die Lage vor. Die Wertermittlung erfolgt mittels des in der ImmoWertV normierten **Vergleichswertverfahrens**.

F VERGLEICHSWERTVERFAHREN

1 Allgemeines / Regelungen in der ImmoWertV

Die Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts ist in den §§ 24 bis 26 sowie 40 bis 43 ImmoWertV geregelt. Ergänzend sind die allgemeinen Verfahrensgrundsätze (§§ 6 bis 11 ImmoWertV) heranzuziehen, um den Verkehrswert des Wertermittlungsobjekts zu ermitteln.

Voraussetzung für die Anwendung des Vergleichswertverfahrens bei bebauten und unbebauten Grundstücken ist, dass eine **ausreichende Anzahl von geeigneten Kaufpreisen** oder ein **geeigneter Vergleichsfaktor bzw. Bodenrichtwert** oder sonstige geeignete Daten für eine statistische Auswertung vorliegen.

Die Hinweise beziehen sich nur auf die Verwendung geeigneter Kaufpreise bzw. geeigneter Vergleichsfaktoren und Bodenrichtwerte. Sie sind bei Verwendung sonstiger geeigneter Daten (Marktindikatoren) analog anzuwenden.

Das Vergleichswertverfahren kann auch zur Überprüfung der Ergebnisse anderer Wertermittlungsverfahren in Betracht kommen. Bei der Ermittlung des Vergleichswerts ist der Grundsatz der Modellkonformität zu beachten. Dies gilt sowohl für die bei der Anpassung von Kaufpreisen verwendeten Daten als auch für die Anwendung von Vergleichsfaktoren bzw. Bodenrichtwerten.

2 Vergleichspreise

Vergleichspreise sind geeignete Kaufpreise, die – soweit erforderlich – angepasst wurden und in die Ermittlung eines Vergleichswerts einfließen. Kaufpreise bebauter oder unbebauter Grundstücke sind geeignet, wenn die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale (§ 25 ImmoWertV) mit dem Wertermittlungsobjekt und die Vertragszeitpunkte mit dem Wertermittlungsstichtag hinreichend übereinstimmen (Vergleichsgrundstücke). Kaufpreise, die durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst sind, sind ungeeignet, wenn sie erheblich von den Kaufpreisen in vergleichbaren Fällen abweichen (§ 9 ImmoWertV).

Eine hinreichende Übereinstimmung mit dem Wertermittlungsobjekt liegt vor, wenn die Vergleichsgrundstücke hinsichtlich ihrer wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale nur solche Abweichungen aufweisen, die unerheblich sind oder deren Auswirkungen auf die Kaufpreise in sachgerechter Weise berücksichtigt werden können. Hierfür sind insbesondere ihre Lage, ihr Entwicklungszustand, die Art und das Maß der baulichen oder sonstigen Nutzbarkeit, die Bodenbeschaffenheit, die Größe, die Grundstücksgestalt und der beitrags- und abgabenrechtliche Zustand sowie bei bebauten Grundstücken auch die Gebäudeart, der bauliche Zustand, die Wohn- oder Nutzfläche, die energetischen Eigenschaften, das Baujahr und die Restnutzungsdauer zu beurteilen.

3 Ableitung von Vergleichspreisen

Zur Ableitung von Vergleichspreisen sind die Kaufpreise auf wertbeeinflussende Abweichungen der Grundstücksmerkmale und Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse (§ 7 ImmoWertV) gegenüber dem Wertermittlungsobjekt bzw. dem Wertermittlungsstichtag zu prüfen und gegebenenfalls anzupassen. Zur Anpassung der Kaufpreise sind geeignete Daten zu verwenden (z. B. Umrechnungskoeffizienten, Indexreihen – vgl. die §§ 18-20 ImmoWertV).

Die Auswahlkriterien für die Kaufpreise und die vorgenommenen Anpassungen sind darzustellen und zu begründen. Die verwendeten Kaufpreise und die zur Anpassung verwendeten Daten sind mit Quellenangaben aufzuführen.

3.1 Herkunft der Kaufpreise und Daten

Zur Ableitung von Vergleichspreisen sind geeignete Kaufpreise und Daten vorrangig aus den Kaufpreissammlungen der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte zu verwenden. Steht keine ausreichende Anzahl geeigneter Kaufpreise bzw. stehen keine zur Anpassung der Kaufpreise geeigneten Daten aus dem Gebiet, in dem das zu bewertende Grundstück liegt, zur Verfügung, können geeignete Kaufpreise bzw. Daten aus anderen vergleichbaren Gebieten verwendet werden, sofern etwaige Abweichungen in den regionalen und allgemeinen Marktverhältnissen marktgerecht berücksichtigt werden können. Geeignete Kaufpreise oder Daten aus anderen Quellen sollen verwendet werden, wenn sie hinsichtlich Aktualität, Vollständigkeit der Beschreibung der Vergleichsgrundstücke und Repräsentativität den maßgeblichen Grundstücksmarkt zutreffend abbilden.

3.2 Anpassung wegen besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale

Die Kaufpreise sind vor ihrer Verwendung auf Einflüsse von besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (§ 8 ImmoWertV) zu prüfen und gegebenenfalls anzupassen. Lässt sich der Einfluss besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale nicht hinreichend sicher bestimmen, können die entsprechenden Kaufpreise nicht verwendet werden. Zu den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen gehören z. B. Dienstbarkeiten, erhebliche Baumängel und Bauschäden.

3.3 Anpassung wegen abweichender wertbeeinflussender Grundstücksmerkmale

Wertbeeinflussende Abweichungen der Grundstücksmerkmale des Vergleichsgrundstücks gegenüber denen des Wertermittlungsobjekts sind in der Regel mit Hilfe geeigneter Umrechnungskoeffizienten (§ 19 ImmoWertV) zu berücksichtigen, es sei denn, die Grundstücksmerkmale weichen so stark voneinander ab, dass eine Verwendung der Umrechnungskoeffizienten nicht sachgerecht ist. Umrechnungskoeffizienten sind geeignet, wenn sie für einen für das Wertermittlungsobjekt zutreffenden sachlichen und regionalen Teilmarkt ermittelt wurden. Stehen keine Umrechnungskoeffizienten aus dem Gebiet zur Verfügung, können auch Umrechnungskoeffizienten aus vergleichbaren Gebieten verwendet werden, für die eine gleichartige Entwicklung vorliegt. Das Ableitungsmodell und die Datengrundlage müssen bekannt sein. Hilfsweise kann nach sachverständiger Würdigung eine Anpassung mittels marktgerechter Zu- oder Abschläge vorgenommen werden. Werden mehrere Anpassungen erforderlich, sind eventuelle Überschneidungen der unterschiedlichen Einflüsse zu beachten; eine Doppelberücksichtigung ist zu vermeiden.

3.4 Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand

Die Kaufpreise sind gegebenenfalls an den beitrags- und abgabenrechtlichen Zustand des Wertermittlungsobjekts marktgerecht anzupassen. Zu- oder Abschläge sind, soweit dies marktüblich ist, nach der Höhe des zu erwartenden Beitrags oder der Abgabe (z. B. Erschließungsbeitrag), gegebenenfalls unter Berücksichtigung einer angemessenen Abzinsung, zu bemessen.

3.5 Grundstücksgröße und weitere Grundstücksmerkmale

Zur Berücksichtigung von Abweichungen der Grundstücksgröße der Vergleichsgrundstücke gegenüber dem Wertermittlungsobjekt sind in der Regel Umrechnungskoeffizienten zu verwenden. Sonstige wertbeeinflussende Abweichungen bei den Grundstücksmerkmalen der Vergleichsgrundstücke gegenüber dem Wertermittlungsobjekt, z. B. hinsichtlich:

- Lage (Klassifizierung, Ortsteil, Ecklage),
- Grundstückstiefe,
- Grundstücksbreite,
- Grundstückszuschnitt,
- Acker- und Grünlandzahl,
- Verpachtung, Vermietung

sind mit geeigneten Umrechnungskoeffizienten oder nach sachverständiger Würdigung mit Zu- oder Abschlägen zu berücksichtigen.

3.6 Anpassung wegen abweichender allgemeiner Wertverhältnisse

Bei einer Änderung der allgemeinen Wertverhältnisse sind die Kaufpreise in der Regel mit Hilfe geeigneter Indexreihen (§ 18 ImmoWertV) an die Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag anzupassen. Indexreihen sind geeignet, wenn sie für einen für das Wertermittlungsobjekt zutreffenden sachlichen und regionalen Teilmarkt ermittelt wurden. Stehen keine Indexreihen aus dem Gebiet zur Verfügung, können auch Indexreihen aus vergleichbaren Gebieten verwendet werden, für die eine gleichartige Entwicklung vorliegt. Das Ableitungsmodell und die Datengrundlage müssen bekannt sein.

3.7 Ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse

Kaufpreise, die nach der Anpassung erhebliche Abweichungen von Kaufpreisen in vergleichbaren Fällen aufweisen, können durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst worden sein und bleiben in diesem Fall unberücksichtigt (§ 9 ImmoWertV). Eine Beeinflussung durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse kann in der Regel angenommen werden, wenn ein angepasster Kaufpreis mittels statistischer Verfahren als Ausreißer erkannt wird.

3.8 Vergleichsfaktoren

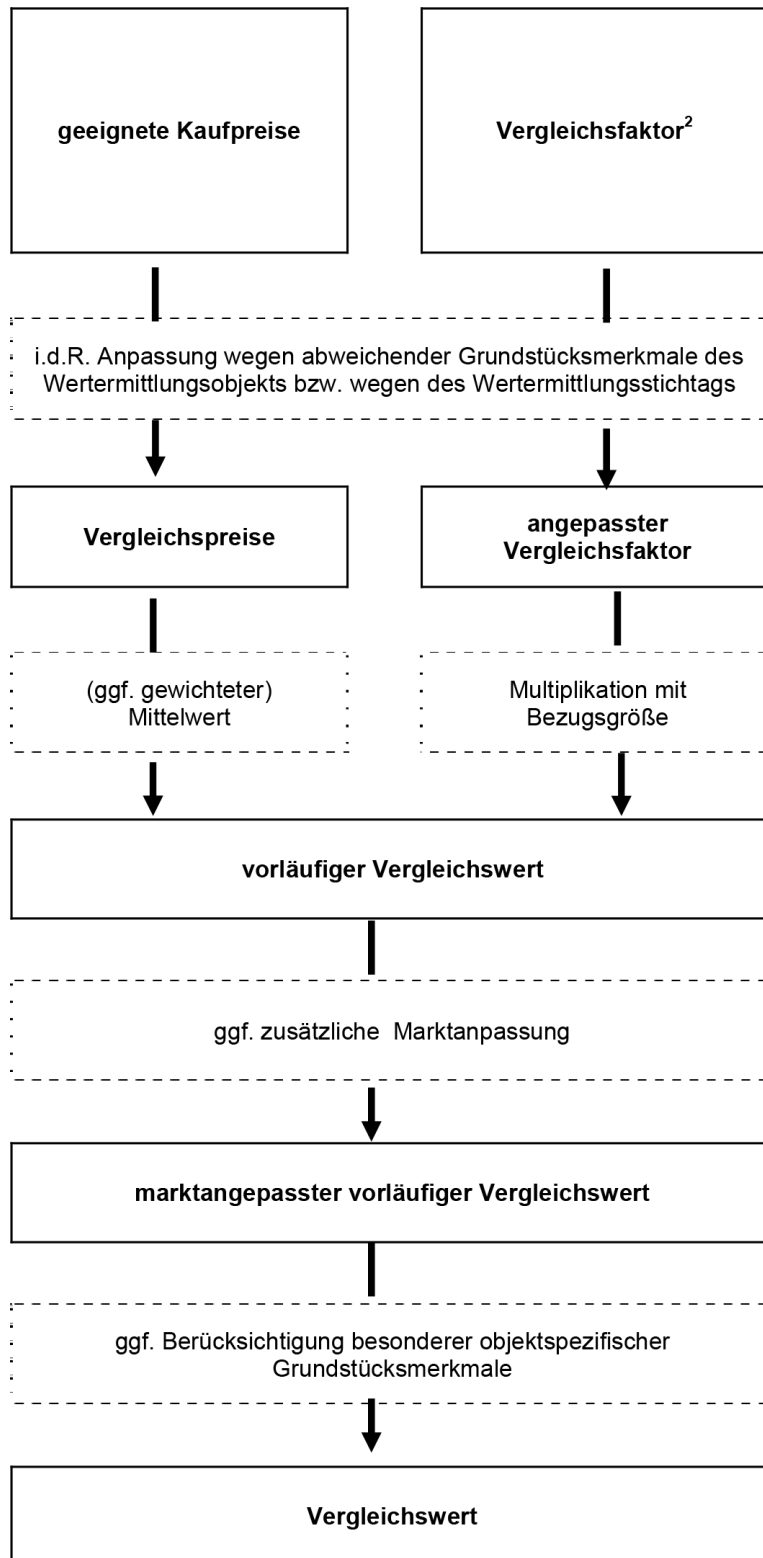
Vergleichsfaktoren (§ 20 ImmoWertV) sind durchschnittliche, auf eine geeignete Einheit bezogene Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte). Geeignete Bezugseinheiten können z. B. der marktüblich erzielbare jährliche Ertrag (Ertragsfaktor) oder eine Flächen- oder Raumeinheit der baulichen Anlagen (Gebäudedefaktor) sein. Vergleichsfaktoren werden für einzelne Grundstücksarten und gegebenenfalls Grundstücksteilmärkte aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen abgeleitet. Zur Ableitung von Vergleichsfaktoren sind geeignete statistische Verfahren heranzuziehen.

Vergleichsfaktoren sind für die Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts geeignet, wenn sie für einen mit dem Wertermittlungsobjekt vergleichbaren regional und sachlich abgegrenzten Teilmarkt abgeleitet wurden und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Normobjekts dargestellt sind. Zur Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts sind die wertbeeinflussenden Unterschiede zwischen den Grundstücksmerkmalen des Normobjekts und des Wertermittlungsobjekts sowie die Unterschiede zwischen den allgemeinen Wertverhältnissen am Stichtag des Vergleichsfaktors und dem Wertermittlungsstichtag mit Hilfe geeigneter Umrechnungskoeffizienten zu berücksichtigen (angepasster Vergleichsfaktor). Der vorläufige Vergleichswert kann ermittelt werden

- aus dem (gegebenenfalls gewichteten) Mittel einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen; die erforderliche Anzahl von Vergleichspreisen ist insbesondere unter Berücksichtigung statistischer Anforderungen sachverständig zu bestimmen; eine vorgenommene Gewichtung ist zu begründen, soweit fachlich sinnvoll, ist die Güte des Mittelwerts statistisch zu belegen;
- durch Multiplikation des angepassten Vergleichsfaktors bzw. Bodenrichtwerts mit der Bezugsgröße des Wertermittlungsobjekts.

Eine zusätzliche Marktanpassung ist nicht erforderlich, soweit die Vergleichspreise oder der Vergleichsfaktor die Marktlage bereits hinreichend berücksichtigen. Ist auf Grund ergänzender Analysen und sachverständiger Würdigung eine zusätzliche Marktanpassung erforderlich, ist diese durch Zu- oder Abschläge vorzunehmen und zu begründen. Der Vergleichswert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswert und der gegebenenfalls erforderlichen Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

Damit ergibt sich folgendes Ablaufschema für das Vergleichswertverfahren:



3.9 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind vom Üblichen erheblich abweichende Merkmale des einzelnen Wertermittlungsobjekts. Soweit ihnen der Grundstücksmarkt einen eigenständigen Werteinfluss beimisst und sie im bisherigen Verfahren noch nicht erfasst und berücksichtigt wurden, sind sie durch Zu- oder Abschläge nach der Marktanpassung gesondert zu berücksichtigen (§ 8 Absatz ImmoWertV). Die Ermittlung der Werterhöhung bzw. Wertminderung hat marktgerecht zu erfolgen und ist zu begründen. Werden zusätzlich weitere Wertermittlungsverfahren angewandt, sind die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale – soweit möglich – in allen Verfahren identisch anzusetzen.

4 Ermittlung des Bodenwerts

Nach § 40 ImmoWertV ist der Bodenwert vorrangig im Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Die vorstehenden Hinweise gelten damit auch für die Bodenwertermittlung. Bei der Bodenwertermittlung können neben oder an Stelle von Vergleichspreisen geeignete Bodenrichtwerte verwendet werden (§ 16 ImmoWertV). Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Grundstücksmerkmale der zugrunde gelegten Bodenrichtwertgrundstücke mit den Grundstücksmerkmalen des Wertermittlungsobjekts sowie die allgemeinen Wertverhältnisse am Stichtag der Bodenrichtwerte und am Wertermittlungsstichtag hinreichend übereinstimmen. Wertbeeinflussende Unterschiede zwischen den Grundstücksmerkmalen der Bodenrichtwertgrundstücke und des Wertermittlungsobjekts sowie den allgemeinen Wertverhältnissen am Stichtag der Bodenrichtwerte und am Wertermittlungsstichtag sind durch geeignete Umrechnungskoeffizienten bzw. geeignete Indexreihen oder in anderer sachgerechter Weise zu berücksichtigen. Steht keine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen oder stehen keine geeigneten Bodenrichtwerte zur Verfügung, kann der Bodenwert auch mit Hilfe deduktiver Verfahren oder in anderer geeigneter und nachvollziehbarer Weise ermittelt werden. Bei der Wahl des herangezogenen Verfahrens sind die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und die sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere die zur Verfügung stehenden Daten, zu berücksichtigen; die Wahl ist zu begründen. Insbesondere bei größeren Grundstücken ist zu prüfen, ob wirtschaftlich selbstständig genutzte oder nutzbare Teilflächen oder unterschiedliche Grundstücksqualitäten vorliegen. Der Bodenwert solcher Teilflächen ist getrennt zu ermitteln.

4.1 Bodenwert unbebauter Grundstücke

Bei der Bodenwertermittlung für Flächen der Land- bzw. Forstwirtschaft nach § 5 Absatz 1 ImmoWertV können die LandR4 bzw. die WaldR5 in der jeweils aktuellen Fassung zur Wertermittlung ergänzend hinzugezogen werden. Soweit für die Bodenwertermittlung von Bauerwartungs- oder Rohbauland keine Vergleichspreise oder geeigneten Bodenrichtwerte vorliegen, kann der vorläufige Vergleichswert im deduktiven Verfahren ausgehend vom Bodenwert für entsprechendes baureifes Land durch einen marktgerechten Abzug der kalkulierten Kosten der Baureifmachung unter Berücksichtigung der Wartezeit (§ 11 ImmoWertV) oder in sonstiger geeigneter und nachvollziehbarer Weise ermittelt werden.

5 Verkehrswert (Marktwert)

Der Vergleichswert entspricht in der Regel dem Verkehrswert. Liegen aus zusätzlich angewandten Wertermittlungsverfahren abweichende Ergebnisse vor, so sind diese bei der Ermittlung des Verkehrswerts entsprechend ihrer Aussagefähigkeit und unter Beachtung der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu würdigen.

G ERMITTLUNG DES VERGLEICHSWERTS DES GRUNDSTÜCKS

Da es sich um ein unbebautes Grundstück handelt, entspricht der Verkehrswert / Vergleichswert den jeweiligen Bodenwerten der Grundstücke. Es wird der Wert des nutzungsbereiten Grundstücks ermittelt.

1 Ermittlung des Bodenwerts

Für die Ermittlung des Bodenwerts sind folgende Faktoren zu bewerten:

- allgemeine Lage der Bebauung und der Umgebung,
- Erschließungszustand,
- Besonderheiten des betreffenden Areals,
- Ausnutzung, Ausnutzbarkeit und Erweiterungsmöglichkeit auf dem Grundstück

Zu beachten ist, ob wertmindernde Faktoren wie Grunddienstbarkeiten, Wegerecht oder Baulasten vorhanden sind. Bei der Schätzung des Bodenwerts gilt der Grundsatz, dass der Bodenwert in unmittelbarem Zusammenhang mit der Bebauung und dem Ertrag der Liegenschaft steht.

1.1 Bodenrichtwert

Laut BORIS.NRW betrug der Bodenrichtwert in der betreffenden Bodenrichtwertzone der Gemeinde Engelskirchen 220 €/m².

Tab.-Nr. 05.1		
BODENRICHTWERT		
Richtwertgrundstück		
1.	Gebietscharakter (FNP, BauNVO)	Fläche für Wohnen
2.	Erschließungszustand	beitragsfrei
3.	Grundstücksgröße	700 m ²
4.	Maß der Baulichen Nutzung	1-2 Vollgeschosse; (I-II)

Der Richtwert Nr. 802323 wird als zonal / lagetypisch vergleichbarer Richtwert übernommen, der noch auf die Merkmale des Bewertungsgrundstück anzupassen ist.

1.2 Anpassung des Bodenrichtwerts

Eine Anpassung des Richtwerts ist erforderlich. Die Grundstücksfläche ist kleiner als die des dem Richtwert zugrundeliegende Normfläche (386 m² <-> 700 m²).

Der Gutachterausschuss gibt zur Berücksichtigung dieses abweichenden Merkmals einen **Umrechnungsfaktor von 1,13** (bei 400 m² Grundstücksfläche) an.

Tab.-Nr. 05.2			
MODIFIZIERTER BODENRICHTWERT			
Modifikation des Bodenrichtwerts (Vergleichswerts)			
1.	Vergleichswert		220,00 €/m ²
2.	Umrechnungsfaktor Größe	aus Marktbericht	1,13
3.	Modifizierter Bodenrichtwert		248,60 €/m²

1.3 Feststellung des Bodenwertes

Tab.-Nr. 05.3							
BODENWERTBERECHNUNG							
Bewertungsgrundstück							
Nr.	Flurstück	Erschließungs- zustand	Grundstücks- zone	Fläche(nanteil)	Bodenrichtwert	Modifizierter Bodenrichtwert	Bodenwert
1.	4605	beitragsfrei	Bauland	386,00 m ²	220,00 €/m ²	248,60 €	95.959,60 €
							95.959,60 €

2 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Es sind keine besonderen Merkmale zu beachten.

3 Aufbauten und Aufwuchs auf dem Grundstück

Es sind keine werthaltigen Aufbauten vorhanden. Der Werteeinfluss des Aufwuchses ist marginal und kann nicht beziffert werden.

H VERKEHRSWERT

„Der Verkehrswert 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, sowie der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks, oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse, zu erzielen wäre.“ (Baugesetzbuch, § 194)

Tab.-Nr. 07		
UNBELASTETER VERKEHRSWERT		
Nr.		
1.	Bodenwert	95.959,60 €
2.	+/- besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	k. A.
Verkehrswert		96.000,00 €

Unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Umstände wird der Verkehrswert der zu bewertenden Grundstücke zum Wertermittlungstichtag, dem 29. Januar 2025, geschätzt (und auf volle 1.000,00 € gerundet) auf

96.000,00 €

1 Schlussbestimmungen

Die Wertermittlungsobjekte wurden von mir besichtigt. Das Gutachten wurde unter meiner Leitung und Verantwortung erstellt. Ich versichere, dass ich vorstehendes Gutachten, gemäß den mir in Auftrag gegebenen Fakten und Angaben nach bestem Wissen und Gewissen erstellt habe, ohne persönliches Interesse am Fortgang des Geschehens.

Es wird darauf hingewiesen, dass die übernommenen Fakten und Angaben größtenteils persönlich (bis auf telefonische Auskünfte) überprüft wurden. Für evtl. Abweichungen von der tatsächlichen Beschaffenheit wird keine Haftung übernommen.

Vorstehendes Gutachten genießt Urberschutz. Es ist nur für den Auftraggeber und nur für den angegebenen Zweck bestimmt. Mit dem Sachverständigenauftrag sind nur Rechte der Vertragsschließenden begründet.

Nur der Auftraggeber und der Sachverständige können aus dem Sachverständigenvertrag und dem Gutachten gegenseitig Rechte geltend machen.

Eine Haftung gegenüber Dritten, die auf der Grundlage dieses Gutachtens Vermögensentscheidungen treffen, ist ausgeschlossen.

Die Verwendung des Wertgutachtens ist Dritten ausdrücklich untersagt.

Ich bin an dem Objekt nicht wirtschaftlich beteiligt, mit dem Auftraggeber, Betreuer oder Gläubiger weder verwandt noch verschwägert und auch aus anderen Gründen nicht befangen.

Rösrath, den 27. Februar 2025



Heiko Benecke, ö. b. u. v. SV.

