

Dipl.- Ing. Joachim Löw

15 K 24123

Von der Industrie und
Handelskammer Limburg
öffentlich bestellter und
vereidigter
Sachverständiger für die
Bewertung bebauter und
unbebauter Grundstücke

183

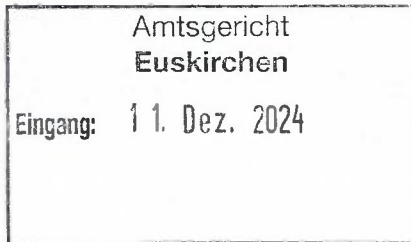
Dipl.-Ing. Joachim Löw Niedertiefenbacher Weg 11 65594 Runkel-Dehrn

Amtsgericht Euskirchen
Kölner Straße 40 – 42
53879 Euskirchen

65594 Runkel-Dehrn
Niedertiefenbacher Weg 11

Telefon 06431 973857
Fax 06431 973858
eMail: j.loew@buero-loew.de

Datum: 03.12.2024
Az.: 015 K 024/23 jl



Zwangsversteigerungssache zur Aufhebung der Gemeinschaft
Valerij Wolf / . Margarita Wolf
Ihr Aktenzeichen: 015 K 04/23
Ihr Schreiben vom 11.11.2024, hier eingegangen am 20.11.2024
Einzelwerte

15 K 24123

2

12. 2024

Sehr geehrte Damen und Herren,

vorab wird auf die Vereinigungsbaulast hingewiesen. Diese bleibt bestehen bis z.B. durch Vereinigung der beiden Grundstücke zu einem Grundstück keine baurechtlichen Hindernisse mehr bestehen.

Zu der Ermittlung der Einzelwerte folgende Feststellungen.

Laufende Nummer 1, Flur 7, Flurstück 341

Das mit einem Wohnhaus bebaute Grundstück ist geringfügig auf das Grundstück laufende Nummer 2, Flur 7, Flurstück 342 überbaut. Es ist derzeit von einem Eigengrenzüberbau auszugehen. Die Fläche des Überbaus ist aus den Katasterunterlagen wegen der Geringfügigkeit nicht mit hinreichender Genauigkeit zu ermitteln. Es könnte sich um eine Fläche von ca. 0,40 m x 9,38 m = ca. 3,75 m² handeln. Der Eigentümer des Grundstücks laufende Nummer 2, Flur 7, Flurstück 342 könnte vermutlich eine Überbaurente verlangen.

In der Gebäudeaußenwand des Überbaus befinden sich zwei Türöffnungen zu einer Terrasse, welche sich in vollem Umfang auf dem Grundstück laufende Nummer 2, Flur 7, Flurstück 342 befindet. Ob diese bei getrennten Eigentumsverhältnissen bestehen bleiben könnte, kann von mir baurechtlich nicht beurteilt werden.

Es ist daher vor einer vermögenswirksamen Disposition dringend zu empfehlen die baurechtliche Zulässigkeit der vorhandenen Situation zu klären.

189

1.1 Grundstücksdaten, Grundstücke

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Kuchenheim	2248	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Kuchenheim	7	341	359 m ²

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Kuchenheim	2248	2	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Kuchenheim	7	342	359 m ²

Fläche insgesamt:			718 m²
-------------------	--	--	--------------------------

Grundstücksbezeichnung	Nutzung/Bebauung	Fläche
A	Einfamilienhaus	359 m ²
B	unbebaut (Freifläche)	359 m ²
Summe der Grundstücksflächen:		718 m²

1.2 Wertermittlung für das Grundstück A

1.2.1 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **240,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2023**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	780 m ²

Beschreibung des Teilgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	09.11.2023
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Grundstücksfläche	=	359 m ²

185

Unter der Voraussetzung, dass die vorhandene Situation baurechtlich zulässig ist und unter freier Würdigung der Unwägbarkeiten der würde sich für das Grundstück laufende Nummer 1, Flur 7, Flurstück 341 ein Einzelwert in Höhe von rd.

439.000,00 €

ergeben.

Laufende Nummer 2, Flur 7, Flurstück 342

Das Grundstück ist mit einer Terrasse bebaut, die von dem Grundstück laufende Nummer 1, Flur 7, Flurstück 341 genutzt wird. Bei Einzelverwertung hätte der Eigentümer des Grundstücks laufende Nummer 2, Flur 7, Flurstück 342 vermutlich einen Anspruch auf Beseitigung der Terrasse.

Es besteht ein geringfügiger Überbau von dem Grundstück laufende Nummer 1, Flur 7, Flurstück 341 auf das Grundstück laufende Nummer 2, Flur 7, Flurstück 342 (ca. 3,75 m²). Wenn dieser Überbau bestehen bleibt, hätte der Eigentümer des Grundstücks laufende Nummer 2, Flur 7, Flurstück 342 vermutlich einen Anspruch auf eine Überbaurente.

Bei einer beabsichtigten Bebauung des Grundstücks laufende Nummer 2, Flur 7, Flurstück 342 wäre zu klären welche Abstandsflächen zu dem Grundstück laufende Nummer 1, Flur 7, Flurstück 341 unter Berücksichtigung der Vereinigungsbaulast einzuhalten wären.

Es ist daher vor einer vermögenswirksamen Disposition dringend zu empfehlen die baurechtliche Zulässigkeit zu klären.

Unter der Voraussetzung, dass die vorhandene Situation baurechtlich zulässig ist und unter freier Würdigung der Unwägbarkeiten würde sich für das Grundstück laufende Nummer 2, Flur 7, Flurstück 342 ein Einzelwert in Höhe von rd.

51.000,00 €

ergeben.

Die Berechnungen befinden sich in der Anlage.

Mit freundlichen Grüßen



Dipl.-Ing. Joachim Löw

- Anlagen

186

Bodenwertermittlung des Teilgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag 09.11.2023 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Grundstücks angepasst.

I. beitragsfreier Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 240,00 €/m ²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2023	09.11.2023	× 1,0	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungstichtag		=	240,00 €/m ²	
Fläche (m ²)	780	359	× 1,19	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,0	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		=	285,60 €/m²	

IV. Ermittlung des Bodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 285,60 €/m ²	
Fläche	× 359 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	= 102.530,40 € <u>rd. 103.000,00 €</u>	

18x

1.2.2 Sachwertermittlung

1.2.2.1 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Einfamilienhaus
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	906,00 €/m ² BGF
Berechnungsbasis		
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	ca. 257 m ²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	12.500,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	245.342,00 €
Baupreisindex (BPI) 09.11.2023 (2010 = 100)	x	178,3/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	437.444,79 €
Regionalfaktor	x	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	437.444,79 €
Alterswertminderung		
• Modell		linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		73 Jahre
• prozentual		8,75 %
• Faktor	x	0,9125
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	399.168,37 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen) 399.168,37 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen + 7.983,37 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen = 407.151,74 €

beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung) + 103.000,00 €

vorläufiger Sachwert = 510.151,74 €

Sachwertfaktor x 1,04

marktangepasster vorläufiger Sachwert = 530.557,81 €

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale - 82.500,00 €

Sachwert = 448.057,81 €

rd. 448.000,00 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Unterhaltungsbesonderheiten	-32.500,00 €
• pauschale Schätzung	
weitere Besonderheiten	-50.000,00 €
• Abschlag wegen Besonderheiten	-50.000,00 €
Summe	-82.500,00 €

188

1.2.3 Ertragswertermittlung

1.2.3.1 Ertragswertberechnung

Gebäude- bezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung		(€/m ²)	monatlich (€)	jährlich (€)
Einfamilienhaus	1	Wohnhaus	ca. 154	8,00	1.232,00	14.784,00

jährlicher Rohertrag 14.784,00 €

(Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)

Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters)

(vgl. Einzelaufstellung)

– 2.718,68 €

jährlicher Reinertrag

= 12.065,32 €

Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21)

bei LZ = 1,90 % Liegenschaftszinssatz

und RND = 73 Jahren Restnutzungsdauer

× 39,311

kapitalisierter jährlicher Reinertrag

= 474.299,79 €

abgezinster Bodenwert

(0,253 x 103.000,00 €)

+ 26.059,00 €

vorläufiger Ertragswert des Grundstücks

= 500.358,79 €

marktangepasster vorläufiger Ertragswert des Grundstücks

= 500.358,79 €

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

– 82.500,00 €

Ertragswert des Grundstücks

= 417.858,79 €

rd. 418.000,00 €

1.2.4 Ableitung des Grundstückswerts aus den Verfahrensergebnissen

Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird dem Sachwertverfahren das Gewicht 0,9 und dem Ertragswertverfahren das Gewicht 1,0 beigemessen.

Insgesamt erhalten somit

das **Sachwertverfahren** das **Gewicht** 1,0 × 0,9 = 0,9 und

das **Ertragswertverfahren** das **Gewicht** 0,4 × 1,0 = 0,4.

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt: $[448.000,00 \text{ €} \times 0,9 + 418.000,00 \text{ €} \times 0,4] \div 1,3 = \text{rd. } \underline{439.000,00 \text{ €}}$.

1.2.5 Wert des Grundstücks A

Der **Wert für das Grundstück A** wird zum Wertermittlungstichtag 09.11.2023 mit rd.

439.000,00 €

geschätzt.

189

1.3 Wertermittlung für das Grundstück B

1.3.1 Bodenwertermittlung

Ermittlung des Bodenwerts	
beitragsfreier relativer Bodenwert (€/m ²)	= 285,60 €/m ²
Fläche (m ²)	× 359 m ²
beitragsfreier Bodenwert	= 102.530,40 € <u>rd. 103.000,00 €</u>

1.3.2 Wert des Grundstücks B

Der Wert für das Grundstück B wird zum Wertermittlungstichtag 09.11.2023 **unter Berücksichtigung der besonderen Umstände¹** mit rd.

51.000,00 €

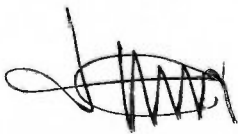
geschätzt.

1.4 Verkehrswerte

Die Einzelwerte der Grundstücke und deren Summe betragen zum Wertermittlungstichtag:

Grundstücksbezeichnung	Nutzung/Bebauung	Fläche	Grundstückswert
A	Einfamilienhaus	359 m ²	439.000,00 €
B	unbebaut (Freifläche)	359 m ²	51.000,00 €
Summe		718 m²	490.000,00 €

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.



Dipl.-Ing. Joachim Löw

65594 Runkel-Dehrn, den 03. Dezember 2024

¹ in freier Schätzung -50%

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 Erfüllung die ordnungsgemäße Durchführung des Vertrages überhaupt erst ermöglicht und auf deren Einhaltung der Vertragspartner regelmäßig vertrauen darf (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadensersatzhaftung auf den typischerweise vorhersehbaren Schaden begrenzt.

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

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

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

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

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