

# DIPL.-ING. MARKUS SAUER ARCHITEKT

SACHVERSTÄNDIGER FÜR DIE BEWERTUNG VON BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN  
Hubertusstraße 12 - 41352 Korschenbroich - Telefon 0 21 61 / 688 77 63 - Fax 0 21 61 / 688 77 64

## WERTGUTACHTEN

(i. S. des § 194 Baugesetzbuch)

Objekt:

**Einfamilienhaus  
mit Garage**

Am Steinenhaus 5  
42781 Haan



Die nachstehende Internetversion des Gutachtens wurde aus Gründen des Datenschutzes gekürzt. Sie enthält nur einen Teilauszug der Anlagen. Ferner werden keine Angaben zu Personen gemacht. Die Einsicht des Gesamtgutachtens ist bei der Geschäftsstelle des Versteigerungsgerichts möglich.

Auftraggeber: Amtsgericht Mettmann

**Geschäfts-Nummer 005 K 001/23**

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1</b>	<b>ALLGEMEINE ANGABEN</b>	<b>3</b>
1.1	OBJEKT / KATASTERBEZEICHNUNG / GRUNDBUCHBEZEICHNUNG	3
1.2	BEAUFTRAGUNG / ORTSBESICHTIGUNG / BEWERTUNGSSTICHTAG	4
1.3	QUELLEN / BEWERTUNGSUNTERLAGEN	4
1.4	NUTZUNGEN / MIETVERHÄLTNISSE	5
1.5	BAULASTEN	5
1.6	ERSCHLIEßUNGSBEITRÄGE GEMÄß §§ 127 FF BAUGB	5
1.7	ALTLASTENAUSKUNFT	5
1.8	AUSKUNFT ÜBER EINE MÖGLICHE ÖFFENTLICHE FÖRDERUNG	6
1.9	AUSKUNFT ÜBER DEN DENKMALSTATUS	6
1.10	BELASTUNGEN GEMÄß DER ABTEILUNG II DES GRUNDBUCHS	6
<b>2</b>	<b>OBJEKTBSCHREIBUNG</b>	<b>7</b>
2.1	ART UND UMFANG DER NUTZUNG	7
2.2	UNTERHALTUNGSZUSTAND / SICHTBARE BAUSCHÄDEN	7
<b>3</b>	<b>GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG</b>	<b>10</b>
<b>4</b>	<b>BAUBESCHREIBUNG</b>	<b>11</b>
4.1	ROHBAU	11
4.2	AUSBAU	12
<b>5</b>	<b>BAUZAHLNEN / FLÄCHENBERECHNUNGEN</b>	<b>13</b>
5.1	BEBAUTE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE	13
5.2	BRUTTO-GRUNDFLÄCHE NACH DIN 277/2005 (2016)	13
5.3	WOHNFLÄCHE NACH ABGRIFFMAßEN DER GRUNDRISSPLÄNE	14
<b>6</b>	<b>WERTERMITTLUNG</b>	<b>15</b>
6.1	BODENWERT	17
6.2	SACHWERT	18
6.3	ZU- UND ABSCHLÄGE	19
6.4	WERT FÜR DAS RECHT IN DER ABTEILUNG II DES GRUNDBUCHS	20
<b>7</b>	<b>AUSWERTUNG</b>	<b>21</b>
<b>8</b>	<b>RECHTLICHE GRUNDLAGEN</b>	<b>22</b>
<b>9</b>	<b>OBJEKTOTOS</b>	<b>24</b>
<b>10</b>	<b>ANLAGEN</b>	<b>26</b>

## 1 ALLGEMEINE ANGABEN

### 1.1 OBJEKT / KATASTERBEZEICHNUNG / GRUNDBUCHBEZEICHNUNG

#### OBJEKT:

Einfamilienhaus  
mit Garage

42781 Haan  
Am Steinenhaus 5

#### KATASTERBEZEICHNUNG:

Gemarkung: Haan  
Flur: 40  
Flurstück: 902

#### GRUNDBUCHBEZEICHNUNG:

Amtsgericht: Mettmann  
Grundbuch von: Haan  
Blatt: 13102  
Lfd. Nr. im Bestandsverzeichnis: 1

Wirtschaftsart und Lage  
lt. Grundbuch: Gebäude- und Freifläche,  
Am Steinenhaus 5

Grundstücksgröße: 421 m<sup>2</sup>

## 1.2 BEAUFTRAGUNG / ORTSBESICHTIGUNG / BEWERTUNGSSTICHTAG

Gemäß Schreiben des Amtsgerichts Mettmann vom 05.01.2024 wurde der unterzeichnende Sachverständige mit der Erstellung eines Gutachtens zur Wertermittlung beauftragt.

Das Gutachten soll auch folgende Angaben enthalten:

- a) welche Mieter und Pächter vorhanden sind,
- b) ob ein Gewerbebetrieb geführt wird (Art und Inhaber),
- c) ob Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden sind, die nicht mitgeschätzt wurden (Art und Umfang),
- d) ob Verdacht auf Hausschwamm besteht,
- e) ob baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen sowie Baulasten bestehen,
- f) ob das Objekt den Beschränkungen des WoBindG unterliegt,
- g) wer als Verwalter für das Objekt bestellt ist.

Für die Erstellung des vorliegenden Verkehrswertgutachtens hat der Unterzeichner die am Verfahren Beteiligten zu einer Ortsbesichtigung geladen.

Termin der Ortsbesichtigung: Freitag, der 01. März 2024, ab 10<sup>45</sup> Uhr

Bewertungsstichtag: der Tag der Ortsbesichtigung

Teilnehmer:

1. ein Miteigentümer
2. der Unterzeichner
3. eine technische Mitarbeiterin

**Zum Ortsbegehungstermin konnte das Wohnhaus in Teilbereichen begangen werden. Der Miteigentümer ermöglichte lediglich die Begehung des Erdgeschosses und des rückwärtigen Gartens. Nicht begangen werden konnte das Kellergeschoss, das Obergeschoss und die Garage.**

**Dem Miteigentümer wurde die Gelegenheit gegeben, sich zu den seiner Meinung nach wesentlichen, den Wert bestimmenden Umständen zu äußern.**

**Auf Wunsch des Miteigentümers werden dem vorliegenden Wertgutachten keine Innenfotos angefügt.**

## 1.3 QUELLEN / BEWERTUNGSUNTERLAGEN

Nachstehende Unterlagen standen für die Bewertung zur Verfügung:

- a) Angaben des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Mettmann (Bodenrichtwerte und Grundstücksmarktbericht 2024)
- b) Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis
- c) Erschließungskostenbescheinigung
- d) Auskunft aus dem Altlastenkataster des Kreises Mettmann
- e) Auskunft über eine mögliche öffentliche Förderung
- f) Angabe zum Denkmalstatus aus der Denkmalliste der Stadt Haan

- g) Baugenehmigungsunterlagen (Grundrisse, Ansichten, Schnitt, Lageplan) aus der Hausakte der Bauverwaltung, erstellt im Rahmen des Baugesuchs durch die OWP, Architekten Oeken + Wanger Düsseldorf
- h) Baubeschreibung, erstellt im Rahmen des Baugesuchs, aus der Hausakte der Bauverwaltung
- i) Berechnung des umbauten Raumes aus der Hausakte der Bauverwaltung
- j) Anzeige über die abschließende Fertigstellung aus der Hausakte der Bauverwaltung
- k) Bauzeichnungen (Grundriss Kellergeschoss, Schnitt) überlassen von dem Miteigentümer
- l) Wohnflächenberechnung, erstellt aus Abgriffmaßen der vorliegenden Grundrisspläne
- m) Bewilligungen zu dem Wohnungsrecht in Abteilung II des Grundbuchs, überlassen von dem zuständigen Grundbuchamt
- n) Angaben zum geltenden Planungsrecht aus der Hausakte der Bauverwaltung sowie aus dem Internetportal der Stadt Haan (Bebauungsplan)
- o) Mietrichtwerttabelle für den Bereich des Amtsgerichts Mettmann, Stand 15. November 2023
- p) amtlicher Lageplan
- q) Einblick in die Hausakte der Bauverwaltung
- r) Grundbuchauszug, bereitgestellt durch den Auftraggeber

#### **1.4 NUTZUNGEN / MIETVERHÄLTNISSE**

Soweit erkennbar wurde das Wohnhaus zum Zeitpunkt der Ortsbegehung von den Eigentümern selbst genutzt.

#### **1.5 BAULASTEN**

Es sind keine Baulasten im Baulastenverzeichnis eingetragen.

Siehe Schreiben der Stadt Haan, Dezernat III, Bauaufsicht.

#### **1.6 ERSCHLIEßUNGSBEITRÄGE GEMÄß §§ 127 ff BauGB**

Das Flurstück liegt an zwei öffentlichen Straßen, die erstmalig endgültig hergestellt sind. Ein Erschließungsbeitrag für straßenbauliche Maßnahmen nach dem Baugesetzbuch wird von der Stadt Haan nicht mehr erhoben.

Auf dem Grundstück ruhen auch keine alten Beitragsforderungen. Der Kanalanschlussbeitrag ist für diese Grundstück ebenfalls nicht mehr zu bezahlen.

Es wird somit von einem erschließungsbeitragsfreien Grundstück ausgegangen.

Siehe Schreiben der Stadt Haan, Bauverwaltungsamt.

#### **1.7 ALTLASTENAUSKUNFT**

Das zu bewertende Grundstück ist nicht im Altlastenkataster des Kreises Mettmann verzeichnet. Es liegen keine Erkenntnisse oder Hinweise zu Altlasten, altlastenbedingten Beeinträchtigungen oder schädlichen Bodenbelastungen vor.

Siehe Schreiben der Kreisverwaltung Mettmann, Amt für technischen Umweltschutz / Untere Bodenschutzbehörde.

### **1.8 AUSKUNFT ÜBER EINE MÖGLICHE ÖFFENTLICHE FÖRDERUNG**

Das Objekt wurde nicht mit öffentlichen Baudarlehen gefördert und unterliegt somit nicht den Vorschriften des Wohnungsbindungsgesetzes.

Siehe Schreiben der Stadt Haan, Amt für soziale Angelegenheiten 50-01.

### **1.9 AUSKUNFT ÜBER DEN DENKMALSTATUS**

Das zu bewertende Objekt ist nicht in der im Internet veröffentlichten Denkmalliste der Stadt Haan eingetragen und unterliegt somit keinen weiteren denkmalpflegerischen Bestimmungen.

### **1.10 BELASTUNGEN GEMÄß DER ABTEILUNG II DES GRUNDBUCHS**

Gemäß dem vom Amtsgericht Mettmann beigefügten Grundbuchauszug sind nachstehende Eintragungen in der Abteilung II des Grundbuchs vorhanden:

#### Lfd. Nr. 2

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wohnungsrecht) für eine namentlich benannte, männliche Person, geboren am 07.03.1950. Bezug: Bewilligung vom 29.12.2020 (UR-Nr. 1307/2020, Notar Dr. Maximilian Bönner, Wuppertal). Eingetragen am 04.01.2021.

*Die Bewilligung vom 29.12.2020 wurde durch den Unterzeichner eingesehen.*

*Das Wohnungsrecht beeinflusst nicht den Verkehrswert, wohl aber kann es den Barwert der Immobilie beeinflussen. Berechnung eines Ersatzwertes für das Wohnungsrecht siehe Gliederungspunkt 6.4.*

#### Lfd. Nr. 3 (lastend auf dem ½ Anteil des Miteigentümers)

Über das Vermögen des Miteigentümers ist durch Beschluss des Amtsgerichts Wuppertal das Insolvenzverfahren eröffnet worden (Amtsgericht Wuppertal, 505 IN 157/2022). Eingetragen am 03.11.2022.

*Insolvenzvermerke beeinflussen den Verkehrswert des Bewertungsobjekts nicht.*

#### Lfd. Nr. 4 (lastend auf dem ½ Anteil des Miteigentümers)

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Mettmann, 005 K 001/23). Eingetragen am 01.06.2023.

*Zwangsversteigerungsvermerke sind generell nicht wertbeeinflussend.*

## 2 OBJEKTBESCHREIBUNG

### 2.1 ART UND UMFANG DER NUTZUNG

Die zu bewertende Gebäude- und Freifläche ist bebaut mit einem zweigeschossigen, voll unterkellerten, freistehenden Einfamilienhaus mit Flachdach, das ca. 2018 in einer Baumaßnahme unter dem Tenor des Baugesuchs „Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage, Haan Erikaweg, Plan Haus Nr. 3“ in konventioneller Massivbauweise errichtet wurde. Die grenzständige PKW-Garage wurde anschließend an das Wohnhaus, zur selben Bauzeit, errichtet.

#### Raumprogramm (in den nicht begangenen Bereichen gemäß Aktenlage)

Kellergeschoss: 3 Kellerräume, Heizungsraum, Flur / Treppenhaus

Erdgeschoss: Wohnzimmer / Esszimmer, Küche, Diele / Treppenhaus, WC

Obergeschoss: Schlafzimmer, 2 Kinderzimmer, Bad, Kinderbad, Abstellraum, Flur / Treppenhaus

#### Anmerkung zu dem Wohngrundriss im Erdgeschoss

Der Wohngrundriss weicht geringfügig von den vorliegenden Plänen ab, insofern, als zwischen der Küche und dem Wohn- bzw. Esszimmer eine zusätzliche Türe angeordnet wurde sowie eine Türe von der Diele zum Wohn- bzw. Esszimmer geschlossen wurde. Auf die vorliegende Wertschätzung hat dies keine wertbeeinflussende Auswirkung.

### 2.2 UNTERHALTUNGSZUSTAND / SICHTBARE BAUSCHÄDEN

Gem. § 8 ImmoWertV sind die besonderen objektspezifischen Merkmale, wie beispielsweise eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel oder Bauschäden sowie von den marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge durch marktgerechte Zu- und Abschläge oder in geeigneter Weise bei der Bewertung zu berücksichtigen.

Baumängel und Bauschäden sind jedoch nur dann in die Bewertung aufzunehmen, wenn sie

- nicht bereits durch die technische Wertminderung im Rahmen des Gesamtlebensalters erfasst sind oder
- nicht aus der jährlichen Instandhaltung, wie unter Bewirtschaftungskosten in einer Ertragswertberechnung aufgeführt, bestritten werden können.

Nachstehend möglicherweise aufgeführte Instandhaltungsdefizite, Baumängel oder Bauschäden erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit, da es sich hier um ein Wert- und nicht um ein Schadensgutachten handelt.

Diese Wertermittlung ist kein Bausubstanzgutachten. Die Beschreibung des Gebäudes beruht auf einer Objektbegehung und reflektiert den optisch erkennbaren Gebäudezustand.

Untersuchungen bezüglich

- der Standsicherheit,
- des Schall- und Wärmeschutzes,

- des Brandschutzes,
- Befall durch tierische oder pflanzliche Schädlinge,
- Rohrfraß und sonstiger Zustand der haustechnischen Leitungen,
- schadstoffbelasteter Baustoffe und des Bodens

#### **wurden nicht vorgenommen.**

Hierzu wären besondere Sach- und Fachkenntnisse sowie spezielle Untersuchungen durch Sonderfachleute erforderlich. Dies aber sprengt den üblichen Umfang einer Grundstückswertermittlung. Bei Wertgutachten dürfen auch keine zerstörenden Untersuchungen durchgeführt werden.

#### **Zu möglichen Baustoffkontaminationen**

Es wird darauf hingewiesen, dass Gebäude, die bis Mitte der 1980er Jahre erbaut bzw. renoviert wurden, durch die damals verwendeten Baustoffe wertbeeinflussende "Schadstoffe in der Bausubstanz" erfahren haben könnten (z.B. Asbest in Fußböden, Decken und Isolierungen, behandelte Hölzer, PCB in Dichtfugen und Beschichtungen, PAK in Isoliermaterialien und Beschichtungen u.v.m.). Nutzungsbedingte Schadstoffe können auch bei neueren Objekten nicht ausgeschlossen werden.

Altlastenuntersuchungen und Untersuchungen der Gebäude auf Schadstoffe wurden nicht durchgeführt und waren auch nicht Bestandteil dieses Auftrages.

#### **Allgemeines zur Gebäudeenergieeffizienz und den bauphysikalischen Eigenschaften**

Die Energieeffizienz und die damit verbundenen Energiekosten stellen für alle Wohn- und Nichtwohngebäude mittlerweile einen wichtigen Aspekt dar, der bei der Wertermittlung berücksichtigt werden muss. Dies liegt allein schon darin begründet, dass die Ausgaben für Raumbeheizung und Warmwasser in den letzten Jahren deutlich gestiegen sind.

Die erste Wärmeschutzverordnung (WSVO) trat 1977 in Kraft. Die erste Energieeinsparverordnung (EnEV), hervorgegangen aus der Wärmeschutzverordnung, wurde 2002 verbindlich. Mittlerweile werden durch das Gebäudeenergiegesetz (GEG), das seit dem 1. November 2020 in Kraft getreten ist und das Energieeinsparungsgesetz (EnEG), die Energieeinsparverordnung (EnEV) sowie das Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) ersetzt, deutlich verschärfte Anforderungen an neu zu errichtende Wohn- und Nichtwohngebäude sowie auch an Gebäude im Bestand gestellt. Mit der 2. Novelle des Gebäudeenergiegesetzes und deren Inkrafttreten zum 1. Januar 2024 soll der Umstieg auf klimafreundliche Heizungen eingeleitet und damit die Abhängigkeit von fossilen Brennstoffen reduziert werden. Mit der Novelle des GEG wird nun die Nutzung von mindestens 65 % erneuerbarer Energie spätestens ab 2028 für alle *neuen* Heizungen verbindlich.

Nach dem Gebäudeenergiegesetz dürfen Heizkessel (Gas bzw. Öl), die vor dem 1. Januar 1991 eingebaut oder aufgestellt worden sind, nicht mehr betrieben werden. Für Gasheizungen und Ölheizungen, die ab dem 1. Januar 1991 installiert wurden, gilt die Austauschpflicht nach Ablauf von 30 Jahren.

Die Verpflichtung gilt jedoch nur für so genannte Standardkessel oder Konstanttemperaturkessel. Nach wie vor gilt die Austauschpflicht nicht für Niedertemperatur- und Brennwertkessel sowie für Anlagen von weniger als 4 KW und mehr als 400 KW Leistung.

Im Allgemeinen weisen die Gebäude, die in der Nachkriegszeit bis zum Ende der 1970er Jahre erstellt wurden, noch keine ausreichende Wärmedämmung der wärmeübertragenden Gebäudehülle auf. Die Technik zur Wärmeerzeugung und Wärmeverteilung ist zumeist veraltet. Seit Einführung der Energieeinsparverordnung 2009 waren bereits oberste Geschossdecken über unbeheizten Dachräumen oder ersatzweise die Dachflächen ohne Mindestwärmeschutz mit einer Wärmedämmung zu versehen. Der damit auch geforderte Energieausweis ist bei einem Verkauf, einer Vermietung oder Verpachtung eines Objektes verpflichtend vorzulegen.

Generell muss bei Bauteilerneuerungen oder Erweiterungen, deren Anteil mehr als 10% der jeweiligen Bauteilfläche ausmacht, der Wärmedurchgangskoeffizient des Bauteils den Vorgaben der aktuellen Energieeinsparverordnung entsprechen.

Insgesamt haben Gebäude mit einem geringen energetischen Modernisierungsgrad deutlich schlechtere Verkaufschancen am Immobilienmarkt, als neue oder modernisierte Gebäude.

### **Zur Örtlichkeit**

Soweit nach den eher eingeschränkten Begehungsmöglichkeiten im Ortstermin erkennbar (das Kellergeschoss und das 1. Obergeschoss wurde nicht begangen), weist das Wohngebäude und das Grundstück einen durchschnittlich gepflegten Unterhaltungszustand auf. Bauschäden oder Instandhaltungsdefizite, die über das Maß der Alterswertminderung hinausgehen, konnten nicht festgestellt werden. Da das Wohnhaus ein nur geringes Alter aufweist, sind die energetischen Eigenschaften des Gebäudes als zeitgemäß zu bezeichnen.

### **Zur Berücksichtigung von Baumängeln und Instandhaltungsdefiziten**

Die unter „Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale“ (Gliederungspunkt 6.3) gegebenenfalls angegebenen Kosten für die Beseitigung von Bauschäden, Baumängeln oder Instandhaltungsdefiziten werden geschätzt und nicht nach einer Bauteilmethode (Massenermittlung mit Einheitspreisen) ermittelt. Hierbei greift der Unterzeichner auf eigene Markt- und Kostenerfahrung zurück. Es handelt sich hier um Instandhaltungsdefizite, die nicht mit der Wertminderung wegen Alters erfasst werden und die Funktionstüchtigkeit und Nutzbarkeit des Gebäudes beschränken. Eine unterlassene Instandhaltung wird gegebenenfalls als Bauschaden berücksichtigt.

### 3 GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG

<b>Lage</b>	Kreis Mettmann, Stadt Haan Kindergärten und Schulen in der Nähe vorhanden
<b>Verkehrslage *</b>	zur nächsten Linienbushaltestelle ca. 270 m zum Bahnhof Haan ca. 1,3 km zum Autobahnanschluss A 46 (Haan-West) ca. 3,0 km zum Autobahnkreuz Hilden (A3/A46) ca. 5,0 km
<b>Wohn-/ Geschäftslage</b>	Wohngebiet, außerhalb der Geschäftslage
<b>Entfernungen *</b>	zum Einkaufszentrum von Haan ca. 2,0 km zum Zentrum von Mettmann ca. 13,0 km zum Zentrum von Düsseldorf ca. 20,0 km zum Zentrum von Wuppertal ca. 18,5 km
<b>Umgebung</b>	Wohngebiet; angrenzend Gewerbegebiet
<b>Baurecht / Baubeschränkungen</b>	Das Grundstück liegt im räumlichen Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 34, 1. Änderung „Erikaweg / Leichlinger Straße“ der Stadt Haan. <u>Ausweisungen:</u> WA - allgemeines Wohngebiet II - zweigeschossige Bauweise GRZ 0,4 - Grundflächenzahl von 0,4 GFZ 0,8 - Geschossflächenzahl von 0,8 ED – Einzel- und Doppelhäuser zulässig
<b>Straßenausbau</b>	fertig gestellt (vergl. Gliederungspunkt 1.6)
<b>Zufahrt</b>	über Straße
<b>Baugrund / Terrain</b>	Leicht unregelmäßiger Grundstückszuschnitt; Der Baugrund wurde bezüglich der Tragfähigkeit nicht untersucht. Altlastenauskunft vergl. Gliederungspunkt 1.7 Grundstücksbreite straßenseitig: ca. 14,5 m Grundstücksbreite gartenseitig: ca. 12,0 m Grundstückstiefe: im Mittel ca. 31,0 m
<b>Versorgungsleitungen</b>	Gas, Wasser, Strom, Kanal, Telekommunikation
<b>Störende Betriebe / Immissionen</b>	sind dem Unterzeichner nicht bekannt.
<b>Straßenlandabtretung</b>	ist dem Unterzeichner nicht bekannt

\* Entfernungen annähernd angegeben

## 4 BAUBESCHREIBUNG

Die Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungen und Ausführungen. In Teilbereichen können Abweichungen vorliegen.

### 4.1 ROHBAU

<b>Baujahr</b>	ca. 2018 (gemäß Abnahmebescheinigung)
<b>Umbau/Anbau</b>	./.
<b>Vollgeschosse</b>	2
<b>Unterkellerung</b>	zu 100 %
<b>Dachausbau</b>	./.
<b>Geschosshöhen</b>	siehe Schnitt
<b>Nutzungsart</b>	Einfamilienhaus
<b>Fundamente</b>	nach Statik
<b>Sperrungen</b>	soweit erkennbar, wirksam
<b>Außenwände</b>	zweischaliges Mauerwerk
<b>Innenwände</b>	Mauerwerk / Dielenwände
<b>Decken</b>	Stahlbeton
<b>Dachkonstruktion</b>	Flachdach, Stahlbeton
<b>Dacheindeckung</b>	vermutlich Kunststoff-Dachbahnen
<b>Treppen</b>	geschweißte Stahlkonstruktion mit aufgesattelten Holzstufen
<b>Fassaden</b>	Verblendstein
<b>Besondere Bauteile</b>	Eingangsüberdachung
<b>Besondere Einrichtungen</b>	sind dem Unterzeichner nicht bekannt

## 4.2 AUSBAU

<b>Wand-/ Deckenflächen</b>	geputzt und gestrichen
<b>Fenster</b>	Kunststoff isolierverglast (3-fach-Verglasung)
<b>Innentüren</b>	Stahlzargen mit glatt abgesperrten Holztürblättern
<b>Oberböden</b>	<u>KG</u> gesamt: ist dem Unterzeichner nicht bekannt  <u>EG</u> Diele, WC: Fliesen sonst: Parkett  <u>OG</u> gesamt: ist dem Unterzeichner nicht bekannt
<b>Wandfliesen</b>	<u>EG</u> WC: ohne Wandfliesen  <u>OG</u> Bad: ist dem Unterzeichner nicht bekannt
<b>Sanitäre Installationen</b>	<u>EG</u> WC: Waschtisch, WC  <u>OG</u> Bad: ist dem Unterzeichner nicht bekannt
<b>Heizung</b>	Gas-Zentralheizung als Brennwerttherme (gemäß Angabe des Eigentümers im Ortstermin), Wärmeverteilung über Fußbodenheizkreise
<b>Warmwasserbereitung</b>	über Heizung mit solarer Brauchwasserunterstützung - Solarthermie - (gemäß Angabe des Eigentümers im Ortstermin)
<b>Außenanlagen</b>	Hauszuwegung und Garagenvorfläche mit Betonsteinpflaster befestigt; Vorgarten mit Pflanzbeeten; seitliche und rückwärtige Grundstücksfläche mit Rasen und Pflanzbeeten; Rückwärtige Terrasse mit Betonsteinplatten befestigt; Grundstückseinfriedungen durch Grenzbebauung, Beton-L-Steine und Stahl-Doppelstabzaun

## 5 BAUZAHLN / FLÄCHENBERECHNUNGEN

Die nachfolgenden Angaben bzw. Berechnungen der bebauten Grundstücksfläche, der Brutto-Grundfläche, der Wohn- bzw. Nutzflächen etc. wurden auf Grundlage vorhandener Zeichnungen oder sonstiger Unterlagen (ohne Aufmaß) mit für den Wertermittlungszweck ausreichender Genauigkeit ermittelt. Die Berechnungsansätze können teilweise von den entsprechenden Vorschriften abweichen. Die Ergebnisse gelten deshalb nur für diese Wertermittlung.

### 5.1 BEBAUTE GRUNDSTÜCKSFÄCHE

Wohnhaus:	8,24 m	x	11,99 m	=	98,80 m <sup>2</sup>
Garage:	3,26 m	x	6,50 m	=	<u>21,19 m<sup>2</sup></u>
					<b>119,99 m<sup>2</sup></b>

Bei einer Grundstücksfläche von 421 m<sup>2</sup> ist ca. **29%** des Flurstücks bebaut.

### 5.2 BRUTTO-GRUNDFLÄCHE NACH DIN 277/2005 (2016)

#### Wohnhaus

Kellergeschoss	8,24 m	x	11,99 m	=	98,80 m <sup>2</sup>
Erdgeschoss:	8,24 m	x	11,99 m	=	98,80 m <sup>2</sup>
Obergeschoss:	8,24 m	x	11,99 m	=	<u>98,80 m<sup>2</sup></u>
					<b>296,40 m<sup>2</sup></b>

<b>Garage</b>	3,26 m	x	6,50 m	=	<b>21,19 m<sup>2</sup></b>
---------------	--------	---	--------	---	----------------------------

### 5.3 WOHNFLÄCHE NACH ABGRIFFMAßEN DER GRUNDRISSPLÄNE

<b>Geschoss</b>	<b>Raum</b>	<b>Länge</b>	<b>Breite</b>	<b>Fläche</b>	<b>Gesamt</b>
(Alle Maße gemäß Abrißmaßen aus den vorliegenden Plänen)					
<b>Erdgeschoss</b>	Diele	3,50 m x -1,65 m	6,50 m x 4,90 m	= 14,67 m <sup>2</sup>	
	Küche	3,61 m x -1,65 m -0,60 m	3,54 m x 0,40 m x 0,40 m	= 11,88 m <sup>2</sup>	
	Wohnen/ Essen	7,31 m x -3,70 m	7,41 m x 2,90 m	= 43,44 m <sup>2</sup>	
	WC	1,55 m x	2,39 m	= <u>3,70 m<sup>2</sup></u>	
					73,69 m <sup>2</sup>
<b>Obergeschoss</b>	Kind 1	3,62 m x	4,50 m	= 16,29 m <sup>2</sup>	
	Kind 2	3,52 m x -1,50 m	5,00 m x 0,50 m	= 16,85 m <sup>2</sup>	
	Eltern	4,00 m x -1,70 m	4,56 m x 0,55 m	= 17,31 m <sup>2</sup>	
	Flur	1,77 m x	3,50 m	= 6,20 m <sup>2</sup>	
	Bad	3,13 m x	3,11 m	= 9,73 m <sup>2</sup>	
	Bad (Kinder)	1,99 m x	2,72 m	= 5,41 m <sup>2</sup>	
	Abstellraum	1,03 m x	0,90 m	= <u>0,93 m<sup>2</sup></u>	72,72 m <sup>2</sup>

#### Flächenzusammenstellung

Erdgeschoss:	73,69 m <sup>2</sup>
Obergeschoss:	<u>72,72 m<sup>2</sup></u>
	<b>146,41 m<sup>2</sup></b>

#### Flächenanteil des Wohnungsrechts in Abteilung II des Grundbuchs

Kind 2	16,85 m <sup>2</sup>
Kinderbad	<u>5,41 m<sup>2</sup></u>
	<b>22,26 m<sup>2</sup></b>

## 6 WERTERMITTLUNG

Nach der ImmoWertV kann der Verkehrswert nach dem Vergleichs-, dem Sach- oder dem Ertragswertverfahren ermittelt werden.

Das **Vergleichswertverfahren** bietet sich grundsätzlich für die Ermittlung des Verkehrswertes unbebauter Grundstücke an. Es wird bei bebauten Grundstücken in erster Linie nur für Eigentumswohnungen und allenfalls für Reihenhäuser angewendet. Dazu sind Vergleichspreise geeigneter Grundstücke, möglichst mit zeitnahen Kaufdaten und in ausreichender Anzahl, heranzuziehen. Darüberhinausgehend ist das Vergleichswertverfahren in der Regel für die Ermittlung des Verkehrswertes bebauter Grundstücke nicht anwendbar, da die zuvor genannten Voraussetzungen für den Vergleich bestehender Gebäude im Allgemeinen nicht gegeben sind.

Die Grundlage für die Ermittlung des Verkehrswertes von Eigenheimen oder diesen gleichgestellten Objekten bildet, wenn keine Vergleichsobjekte vorhanden sind, das **Sachwertverfahren**, da derartige Objekte in der Regel nicht vermietet, sondern den Eigentümern zur eigenen Nutzung zur Verfügung stehen und daher keinen Ertrag abwerfen. Dabei wird der Herstellungswert des Gebäudes basierend auf den zum Bewertungsstichtag anzusetzenden Herstellungskosten ermittelt. Grundlage für die Bemessung des Herstellungswertes sind die Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010). Der daraus ermittelte Herstellungswert der baulichen Anlage ist um die Alterswertminderung unter Berücksichtigung der Gesamtnutzungsdauer und der Restnutzungsdauer zu reduzieren. Des Weiteren sind die besonderen objekt-spezifischen Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, wie beispielsweise eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel oder Bauschäden, soweit dies bei der Alterswertminderung noch keine Berücksichtigung gefunden hat. Der Herstellungswert von Außenanlagen und Hausanschlüssen wird nach Erfahrungssätzen ermittelt.

### Marktanpassung / Sachwertfaktor

Bei der Sachwertermittlung muss immer noch die Marktsituation berücksichtigt werden. Reine Kostenüberlegungen führen in den meisten Fällen nicht zum Verkehrswert, also zu dem Preis, der auf dem Grundstücksmarkt am wahrscheinlichsten zu erzielen wäre. Die Marktanpassung stellt somit den Übergang vom kostenorientierten Sachwert zum marktorientierten Verkehrswert dar. Hierfür wird der ermittelte Sachwert mit einem Sachwertfaktor multipliziert. Gibt der zuständige Gutachterausschuss keine Sachwertfaktoren an, so muss vom Gutachter auf Erfahrungs- bzw. Literaturwerte zurückgegriffen werden.

Das **Ertragswertverfahren** bildet die Grundlage für die Ermittlung des Verkehrswertes von ertragsbringenden Objekten, wenn Vergleichsobjekte fehlen.

Dabei kann jedoch das Sachwertverfahren ebenfalls zu Vergleichszwecken und zur Kontrolle nachrichtlich mit aufgeführt werden. Das Ertragswertverfahren basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung wirtschaftlicher Merkmale. Der Ertragswert spiegelt die Rentierlichkeit eines Objektes wider. Ertragswertermittlungen können sowohl die tatsächlichen Mieterträge als auch die ortsüblichen und nachhaltig erzielbaren Mieterträge berücksichtigen.

Grundlage für die Ermittlung des Ertragswertes ist der Rohertrag. Er umfasst alle nachhaltig erzielbaren Einnahmen aus dem Grundstück, insbesondere Mieten und Pachten, die zum Bewertungsstichtag als ortsüblich und nachhaltig erzielbar betrachtet werden. Umlagen für Betriebskosten finden dabei keine Berücksichtigung. Bei der Ermittlung des Ertragswertes eines Grundstücks ist jedoch von dem nachhaltig erzielbaren Reinertrag auszugehen. Dieser ergibt sich aus dem Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten. Dazu gehören Verwaltungskosten, Mietausfallwagnis, nicht umlagefähige Betriebskosten und Instandhaltungskosten.

Der Reinertrag wird sowohl aus dem Wert des Grund und Bodens, als auch aus dem Gebäudewert erzielt. Während sich der Gebäudewert durch Alterung fortwährend mindert, bleibt der Wert des Grund und Bodens erhalten. Aus diesem Grund sind der Wert des Grund und Bodens sowie der Gebäudewert getrennt zu betrachten und der Nettoertrag des Gebäudeanteils zu ermitteln. Der Nettoertrag ist der Reinertrag, gemindert um den erschließungsbeitragsfreien Bodenertragsanteil, der sich durch die angemessene Verzinsung des Bodens ergibt (Liegenschaftszins). Zur Ermittlung des Ertragswertes ist nunmehr der Nettoertrag des Gebäudeanteils mit einem sich aus der WertV ergebenden Vervielfältigter unter Berücksichtigung von Liegenschaftszinssatz und Restnutzungsdauer zu kapitalisieren und der ermittelte Bodenwert wieder hinzuzurechnen.

Nicht sachgerecht ist es, den Verkehrswert schematisch, etwa durch Mittelung von Ertrags- und Sachwert, zu bestimmen. Wohl aber können die verschiedenen Verfahren miteinander verglichen werden, um Folgerungen für die abschließende Wertbeurteilung zu ziehen.

### **Zur Verfahrenswahl**

Es wird das **Sachwertverfahren** angewendet, da der Wert für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke im gewöhnlichen Geschäftsverkehr durch den Sachwert bestimmt wird. Für die zu bewertende Grundstücksart stehen die für marktkonforme Sachwertermittlungen erforderlichen Daten (Normalherstellungskosten, Bodenwerte und Sachwertfaktoren) in der Regel zur Verfügung.

## 6.1 BODENWERT

Die Bodenrichtwertkarte **2024** des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Mettmann weist für das zu bewertende Grundstück, mit der angetroffenen Nutzung, wie nachstehend aus:

**Wert je m<sup>2</sup>:**                    **480,00 €**

Dieser Wert bezieht sich auf folgende Merkmale:

Art der Nutzung:                Wohnbaufläche

Anzahl Geschosse:            1 bis 2

Erschließungskosten:        beitragsfrei

Grundstückstiefe:            35 m

Grundstücksgröße:          keine Angabe

Da es sich bei Richtwerten um stichtagsbezogene Durchschnittswerte handelt, sind Abweichungen von wertrelevanten Faktoren zu berücksichtigen. Die bei dem hier zu bewertenden Objekt gegebenen abweichenden Grundstücksmerkmale und folgende Merkmale, die in der Bodenrichtwertkarte nicht erwähnt sind, aber die Nutzbarkeit und damit den Wert des Grundstücks bestimmen, werden bei der Ermittlung des Bodenwertes grundsätzlich berücksichtigt:

- Grundflächenzahl (GRZ)
- Geschossflächenzahl (GFZ)
- Grundstückszuschnitt
- zonale Lage innerhalb des Bodenrichtwertgebietes
- Grundstücksausrichtung

Das zu bewertende Grundstück weist im Wesentlichen die Merkmale des Bodenrichtwertgrundstücks auf. Insofern wird der Bodenrichtwert über die gesamte Grundstücksfläche der Parzelle, ohne Wertanpassung, zugrunde gelegt.

Der Bodenwert wird wie nachstehend berechnet:

<b>Parz. Nr.</b>	<b>Größe</b>	<b>Anteil</b>	<b>Nutzung</b>	<b>Preis pro m<sup>2</sup></b>	<b>Gesamtwert</b>
902	421 m <sup>2</sup>	1 / 1	Gebäude- und Freifläche	480,00 €	202.080,00 €

## 6.2 SACHWERT

Der Sachwert errechnet sich auf der Grundlage der Normalherstellungskosten (NHK) 2010.

Nachstehende Faktoren zur Anpassung an das regionale Preisgefüge, an den Bewertungsstichtag, an die Bauform bzw. Grundrissart liegen der Berechnung zugrunde:

		Faktor	Gesamt- faktor
Preisindex für Wohngebäude zum Stichtag (Basis 2010 = 100)	179,0	1,790	
Regionalisierungsfaktor		1,000	<b>1,790</b>

### Gebäudekenndaten gemäß NHK 2010

Bauteil:	Baujahr:	Gebäudetyp:	Standardstufe:	NHK 2010
Wohnhaus	2018	1.13 (EFH.)	3 bis 4	938,38 €
Garage	2018	14.1 (Garage)	3	245,00 €

### Herstellungskosten Wohnhaus

Bauteil	BGF m <sup>2</sup>	Anpass.- Faktor	€	
Wohnhaus	296,40	1,790	938	497.661,53 €
Herstellungskosten der baulichen Anlagen, inkl. Baunebenkosten				<b>497.661,53 €</b>

Wertminderung wegen Alters, linear

Bauteil	Baujahr	Gesamt- Nutzungs- sd.	Alter	Rest- nutzungs- sd.	Wertmind. wg. Alters	
Wohnhaus	2018	80	6	74	-7,50%	-37.324,61 €
alterswertgeminderte Herstellungskosten						<b>460.336,92 €</b>

### Herstellungskosten Garage

Bauteil	BGF m <sup>2</sup>	Anpass.- Faktor	€	
Garage	21,19	1,790	245	9.292,87 €
Herstellungskosten der baulichen Anlagen, inkl. Baunebenkosten				<b>9.292,87 €</b>

Wertminderung wegen Alters, linear

Bauteil	Baujahr	Gesamt- Nutzungs- sd.	Alter	Rest- nutzungs- sd.	Wertmind. wg. Alters	
Garage	2018	80	6	74	-7,50%	-696,97 €
alterswertgeminderte Herstellungskosten						<b>8.595,90 €</b>

Aus gutachterlicher Sicht wird für die an das Wohnhaus anschließende Garage eine Restnutzungsdauer von 74 Jahren (ebenso wie bei dem Wohnhaus) in Ansatz gebracht, da Wohngebäude und Garage als baulich zusammenhängende Einheit betrachtet werden.

### Zusammenfassung

alterswertgeminderte Herstellungskosten Wohnhaus	460.336,92 €
alterswertgeminderte Herstellungskosten Garage	8.595,90 €
	<b>468.932,82 €</b>

<b>Übertrag alterswertgeminderte Herstellungskosten</b>	<b>468.932,82 €</b>
<b>Zuschläge</b>	
<i>Zeitwert der besonderen Bauteile</i>	
Eingangsüberdachung	500,00 €
<i>Zeitwert der besonderen Einrichtungen</i>	
./.	<u>0,00 €</u>
<b>Summe der alterswertgeminderten Herstellungskosten</b>	<b>469.432,82 €</b>
Sachwert der Außenanlagen inkl. Hausanschlüsse, geschätzter Zeitwert (rund 5 % der alterswertgeminderten Herstellungskosten)	23.500,00 €
Bodenwert	<u>202.080,00 €</u>
<b>vorläufiger Sachwert</b>	<b>695.012,82 €</b>
bei einem Sachwertfaktor (objektspezifisch) zur Marktanpassung von 1,00	
<b>ergibt sich der marktangepasste Sachwert</b>	<b>695.012,82 €</b>

### 6.3 ZU- UND ABSCHLÄGE

#### Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale ("BoG")

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z.B. wirtschaftliche Überalterung, überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel, Bauschäden etc.) können gemäß § 8 ImmoWertV durch marktgerechte Zu- und Abschläge berücksichtigt werden. Auf den marktangepassten Sachwert werden keine objektspezifischen Grundstücksmerkmale angebracht (vergl. Gliederungspunkt 2.2).

#### I. Gebäudewertbezogene Besonderheiten

##### Wertminderung wegen Alters - linear

Bauteil	Baujahr	Gesamt- nutzungsdauer	Alter	Rest- nutzungsdauer	Wertmind. w. Alters
EFH + Garage	2018	80	6	74	-7,50%

##### Baumängel, Instandhaltungsdefizite (nicht zyklisch)

WF m <sup>2</sup>		€/ m <sup>2</sup>	
146,41	x	0,00 €	0,00 €

##### Reparatur- und Renovierungsstau (zyklisch/als Zeitwert)

WF m <sup>2</sup>		€/ m <sup>2</sup>	gesamt geschätzt	anrechenbar in %		
146,41	x	0,00 €	0,00 €	x	92,50%	0,00 €

#### Besondere Aufwendungen / Abschläge

#### II. Bodenwertbezogene Besonderheiten

./.	<u>0,00 €</u>
<b>Objektspezifische Merkmale gesamt</b>	<b>0,00 €</b>

## 6.4 WERT FÜR DAS RECHT IN DER ABTEILUNG II DES GRUNDBUCHS

### Wert des Wohnungsrechts Abteilung II, Lfd. Nr. 2

Gemäß der Bewilligung vom 29. Dezember 2020 wurde der berechtigten Personen ein lebenslanges und unentgeltliches Wohnungsrecht gemäß § 1093 BGB an Räumen im Obergeschoss (im Plan als Dachgeschoss bezeichnet) des Einfamilienhauses eingeräumt, die im anliegenden Lageplan zur Bewilligung grün schraffiert dargestellt sind. Grün schraffiert ist hier das Kinderzimmer 2 sowie das Kinderbad.

Die Nutzung der Räume darf unter Ausschluss des Eigentümers erfolgen. Das Wohnungsrecht umfasst das Mitbenutzungsrecht der zum gemeinschaftlichen Gebrauch der Bewohner bestimmten Anlagen und Einrichtungen. Die entgeltliche oder unentgeltliche Überlassung der Ausübung des Wohnungsrechts an Dritte ist nicht gestattet.

Bezüglich des Wohnungsrechts wird von der Rechtmäßigkeit der im Vertrag getroffenen Vereinbarungen ausgegangen.

Der Barwert des Wohnungsrechts ergibt sich aus der Kapitalisierung der für den Berechtigten erzielbaren Mieterträge der Wohnungsrechtsflächen über die Restlaufzeit des Wohnungsrechts. Da es sich hier um einen lebenslangen Wohnungsrecht handelt, ist die Restlaufzeit an die Lebensdauer des Berechtigten gebunden. Der Ertrag wird mit dem Leibrentenbarwertfaktor einer Leibrente kapitalisiert.

Gemäß der vorliegenden Bewilligung hat der am 07. März 1950 geborene Wohnungsberechtigte zum Bewertungsstichtag das 73. Lebensjahr vollendet. Es ergibt sich ein Leibrentenbarwertfaktor (Mann) bis zum Tode von 11,33.

Die Höhe des der Leibrentenberechnung zu Grunde zu legenden Zinssatzes ist entsprechend der Nutzung des Objektes durch die Berechtigten zu bestimmen. Dies ist der Liegenschaftszinssatz (hier angenommen 1,0 %).

Die Berechnung stellt sich wie folgt dar:

#### **Wert des Wohnungsrechts**

ortsübliche Miete gemäß Mietrichtwerttabelle für Mettmann, Stand 15. November 2023:  
Baujahr 2014 - 2018, normale / mittlere Wohnlage: 10,40 € bis 12,71 € / m<sup>2</sup>

Zuschläge für Kleinwohnungen (1 bis 29 m<sup>2</sup>) 30%

Angenommene, nachhaltig erzielbare Nettokaltmiete pro m<sup>2</sup>: 12,00 €

(Aufgrund dessen, dass die Wohnungsrechtsfläche nicht in sich abgeschlossen ist, wird kein Zuschlag wegen der geringen Größe der Wohnungsrechtsfläche angehalten)

Wohnfläche des Wohnungsrechts im OG (DG): 22,26 m<sup>2</sup>

erzielbare Nettokaltmiete pro Monat: 267,12 €

erzielbare Nettokaltmiete pro Jahr:

12 x 267,12 € = **3.205,44 €**

Leibrentenbarwertfaktor: 11,33

Wert des Wohnungsrechts, bezogen auf die statistische Lebenserwartung und einen Liegenschaftszinssatz von 1,0 %:

3.205,44 € x 11,33 = 36.317,64 €

**gerundeter Wert des Wohnungsrechts: 36.500,00 €**

## 7 AUSWERTUNG

	<b>marktangepasst</b>	<b>BoG</b>	<b>gesamt</b>
<b>Sachwert</b>	695.012,82 €	0,00 €	<b>695.012,82 €</b>

Der Verkehrswert orientiert sich an der jeweils herrschenden zeit- und ortsbezogenen Lage von Angebot und Nachfrage. Der Sachwert kann nur richtungsweisenden Charakter haben. Aufgrund der teilweisen Nichtbegehungsmöglichkeit des Wohnhauses (Kellergeschoss und Obergeschoss) wird ein Sicherheitsabschlag in Höhe von 5 % auf den marktangepassten Sachwert angehalten.

Der Verkehrswert wird ohne Berücksichtigung des Rechts in der Abteilung II des Grundbuchs somit geschätzt auf:

**660.000,00 €**

( in Worten: sechshundertsechzigtausend Euro )

**Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es sich aufgrund der teilweisen Nichtbegehungsmöglichkeit um ein Risikoobjekt handelt.**

Ich versichere, das Gutachten unparteiisch, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse und ohne eigenes Interesse am Ergebnis verfasst zu haben. Ich hafte nur für grobe Fahrlässigkeit und Vorsatz und nur gegenüber dem Auftraggeber.

Korschenbroich, den 06. Mai 2024

Dieses Wertgutachten besteht einschließlich der Anlagen aus \_\_\_\_\_ Seiten.

Das Gutachten ist urheberrechtlich geschützt. Vervielfältigungen zum eigenen, internen Gebrauch sind nur dem Auftraggeber gestattet.

## 8 RECHTLICHE GRUNDLAGEN

### Gesetze

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585)

§§ 29 - 35 Zulässigkeit von Vorhaben

§§ 39 - 44 Entschädigung

§§ 85 - 103 Enteignung

§§ 152 - 156 Besondere sanierungsrechtliche Vorschriften

§§ 192 - 199 Wertermittlung

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. März 2000 (GV. NRW. S. 256/SGV. NRW. 232), zuletzt geändert durch Art. I G vom 28.10.2008 (GV. NRW. S. 644)

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NRW) vom 12. Juli 2018

Nachbarrechtsgesetz (NachbG NW) vom 15.04.1969 (GV. NW. 1969 S. 190, 18.2.1975 S. 190; 7.3.1995 S. 193; 16.3.2004 S. 135; 5.4.2005 S. 272)

Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz - GEG) vom 08. August 2020

Justizvergütungs- und -entschädigungsgesetz (JVEG) vom 5. Mai 2004 (BGBl. I S. 718, 776), das zuletzt durch Art. 6 des Gesetzes vom 21. Dezember 2020 (BGBl. I S. 3229) geändert worden ist.

### Verordnungen / Richtlinien

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) in der am 19. Mai 2010 vom Bundesrat beschlossenen und für die Veröffentlichung im BGBl. vorgesehenen Fassung (BR-Drs. 171/10)

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) in der Fassung vom 14. Juli 2021

Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV- Anwendungshinweise – ImmoWertA)

Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken (Wertermittlungsrichtlinien, WertR 2006)

Sachwertrichtlinie (SW-RL) vom 05.09.2012 (SW 11 – 4124.4/2) und Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010)

Die Richtlinie ersetzt die Nummern 1.5.5 Absatz 4, 3.1.3, 3.6 bis 3.6.2 sowie die Anlagen 4, 6, 7 und 8 der Wertermittlungsrichtlinien 2006 (WertR 2006) vom 1. März 2006

Ertragswertrichtlinie (EW-RL) in der Fassung vom 12.11.2015

Vergleichswertrichtlinie (VW-RL) in der Fassung vom 20.03.2014

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung, BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

Wohnflächenverordnung (WoFlV) vom 25. November 2003

### Literaturangaben

Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 10. Auflage 2023, Bundesanzeiger Verlag

Ross / Brachmann: Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken und des Wertes baulicher Anlagen, 29. Auflage, Theodor Oppermann Verlag, Hannover-Kirchrode

Vogels: Grundstücks- und Gebäudebewertung - marktgerecht, 5. Auflage, Bauverlag GmbH, Wiesbaden und Berlin

Kröll, Hausmann: Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 3. Auflage 2006, Luchterhand Verlag

### **Anmerkung zum Inkrafttreten der Immobilienwertermittlungsverordnung vom 14. Juli 2021 (BGBL I.S. 2805) - ImmoWertV -**

Bei Verkehrswertgutachten, die ab dem 1. Januar 2022 erstellt werden, ist unabhängig vom Wertermittlungsstichtag die ImmoWertV vom 14. Juli 2021 anzuwenden.

Bis zum Ablauf des 31. Dezember 2024 kann bei Ermittlung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten die Gesamtnutzungsdauer abweichend von § 12 Absatz 5 Satz 1 und Anlage 1 festgelegt sowie die Restnutzungsdauer abweichend von § 12 Absatz 5 Satz 1 und Anlage 2 ermittelt werden.

Die für die Wertermittlung erforderlichen Daten werden insbesondere aus der Kaufpreissammlung der Gutachterausschüsse auf der Grundlage einer ausreichenden Anzahl geeigneter Kaufpreise ermittelt. Zu den für die Wertermittlung erforderlichen Daten gehören die Bodenrichtwerte und sonstige für die Wertermittlung erforderlichen Daten, wie Vergleichsfaktoren, Liegenschaftszinssätze, Sachwertfaktoren, Umrechnungskoeffizienten etc.

Da sich die durch die Gutachterausschüsse ermittelten Daten in der Regel immer auf die vorangehenden Kalenderjahre beziehen und somit für den Wertermittlungsstichtag möglicherweise lediglich solche sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten vorliegen, die nicht nach der geltenden Immobilienwertermittlungsverordnung ermittelt worden sind, ist die strikte Anwendung der aktuellen ImmoWertV nach Auffassung des Unterzeichners in der Übergangsphase nicht oder nur eingeschränkt durchführbar.

Der Grundsatz der Modellkonformität verlangt, dass die Maßstäbe und Vorgaben, die der Ermittlung der verwendeten Daten zugrunde lagen, auch bei der Wertermittlung beachtet werden. Somit ist in diesen Fällen, soweit dies zur Wahrung der Modellkonformität erforderlich ist, von der geltenden Immobilienwertermittlungsverordnung abzuweichen.

## 9 OBJEKTFOTOS

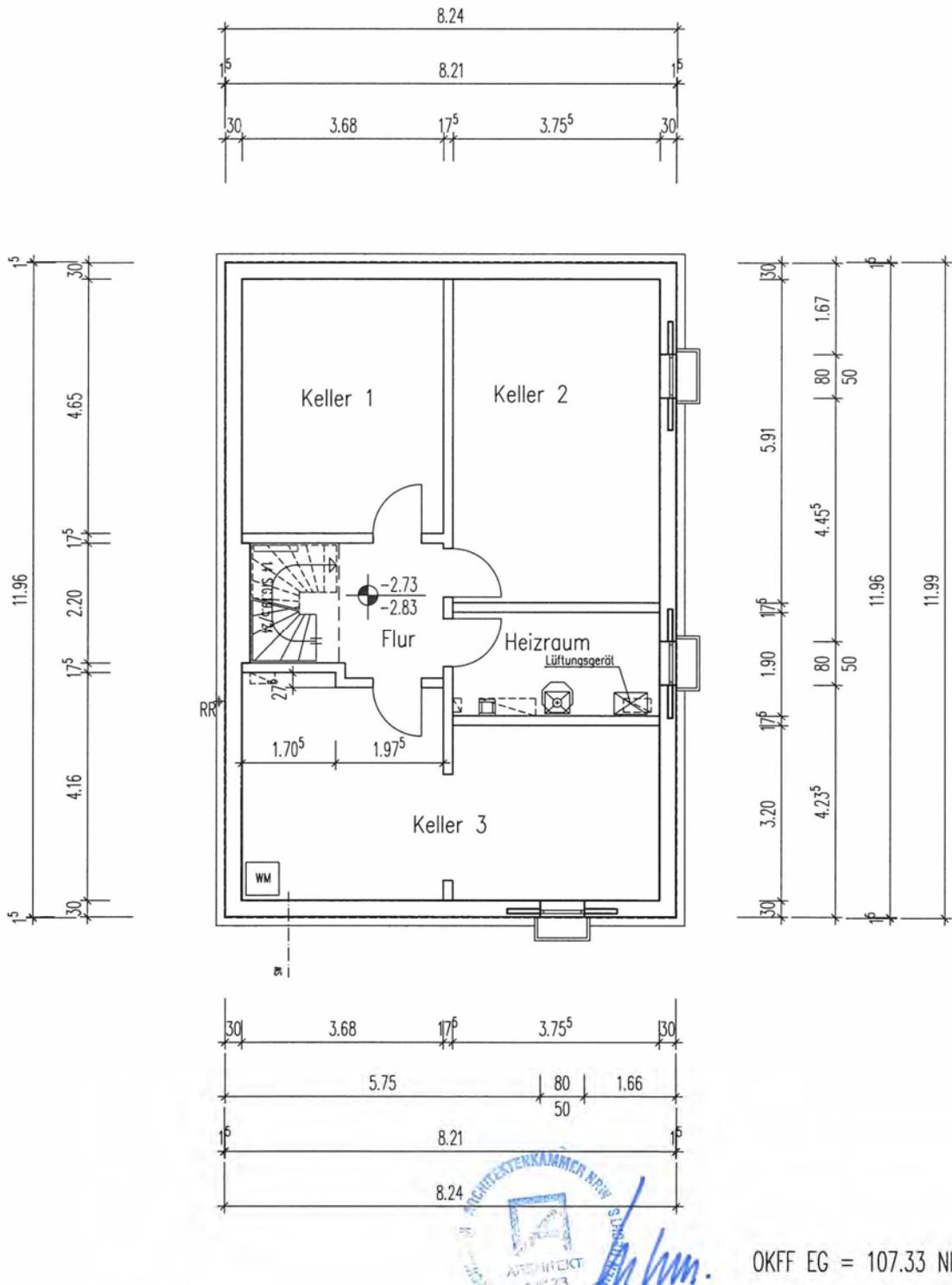


## OBJEKTFOTOS

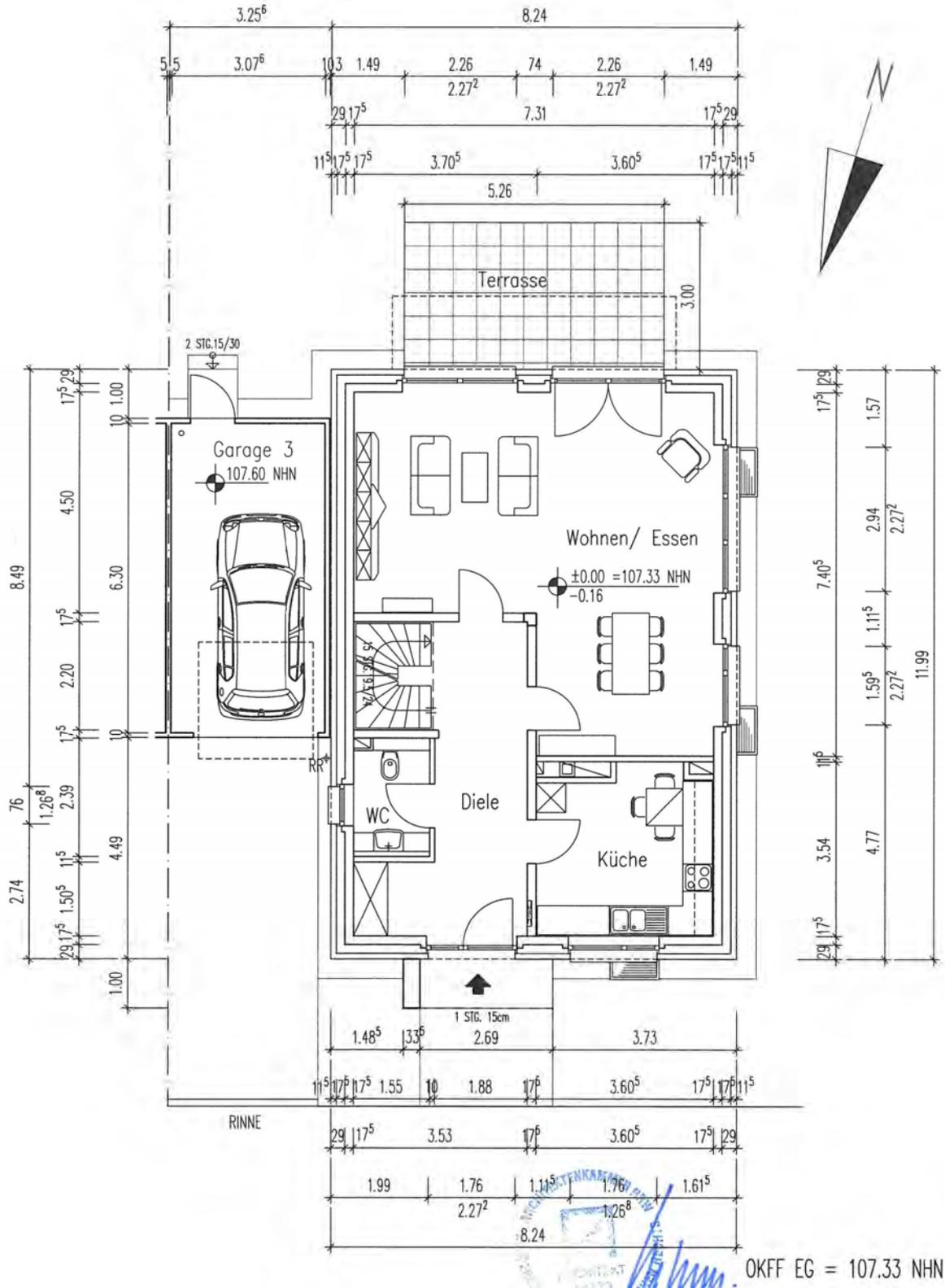


## 10 ANLAGEN

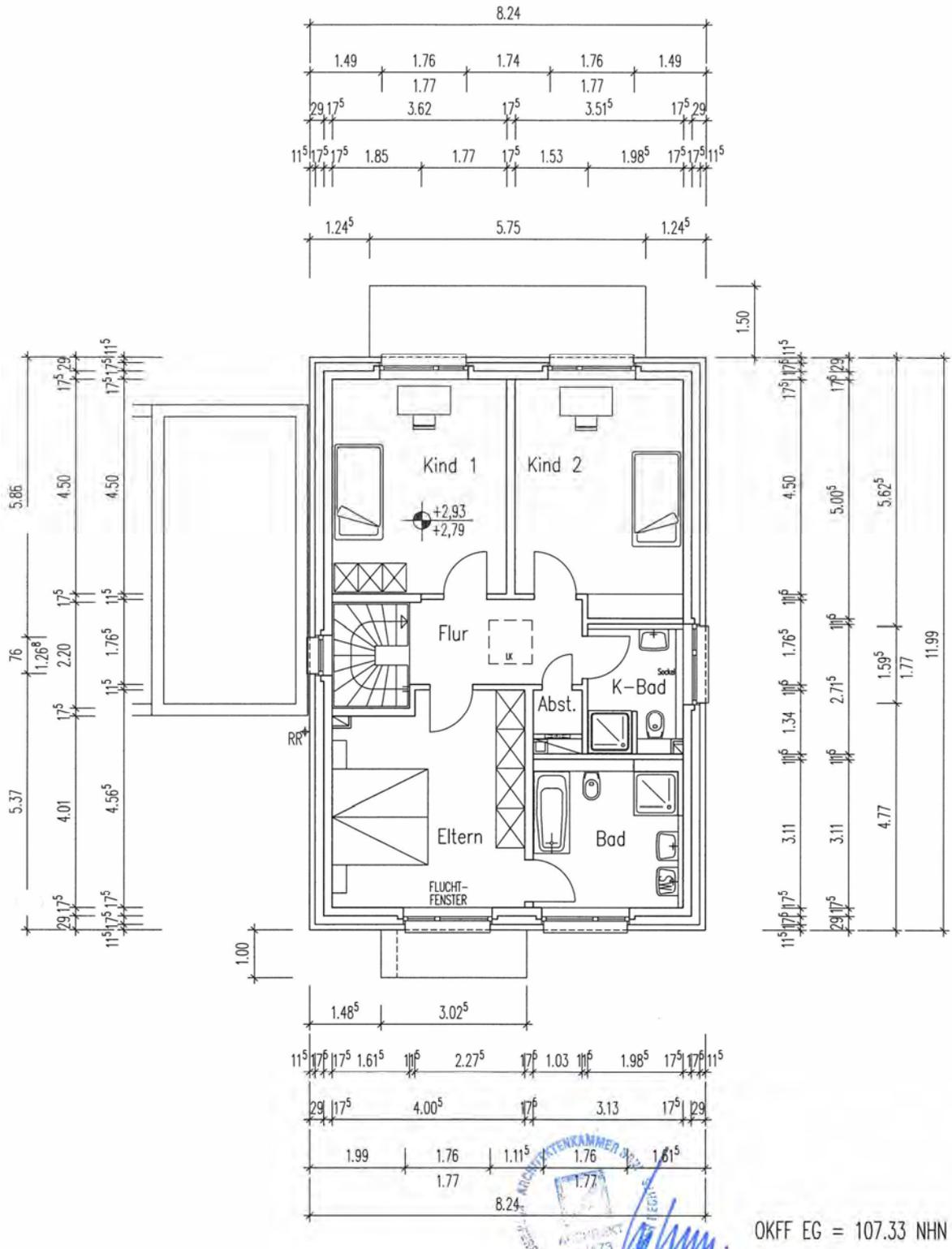
Alle Bauzeichnungen werden maßstabslos dargestellt



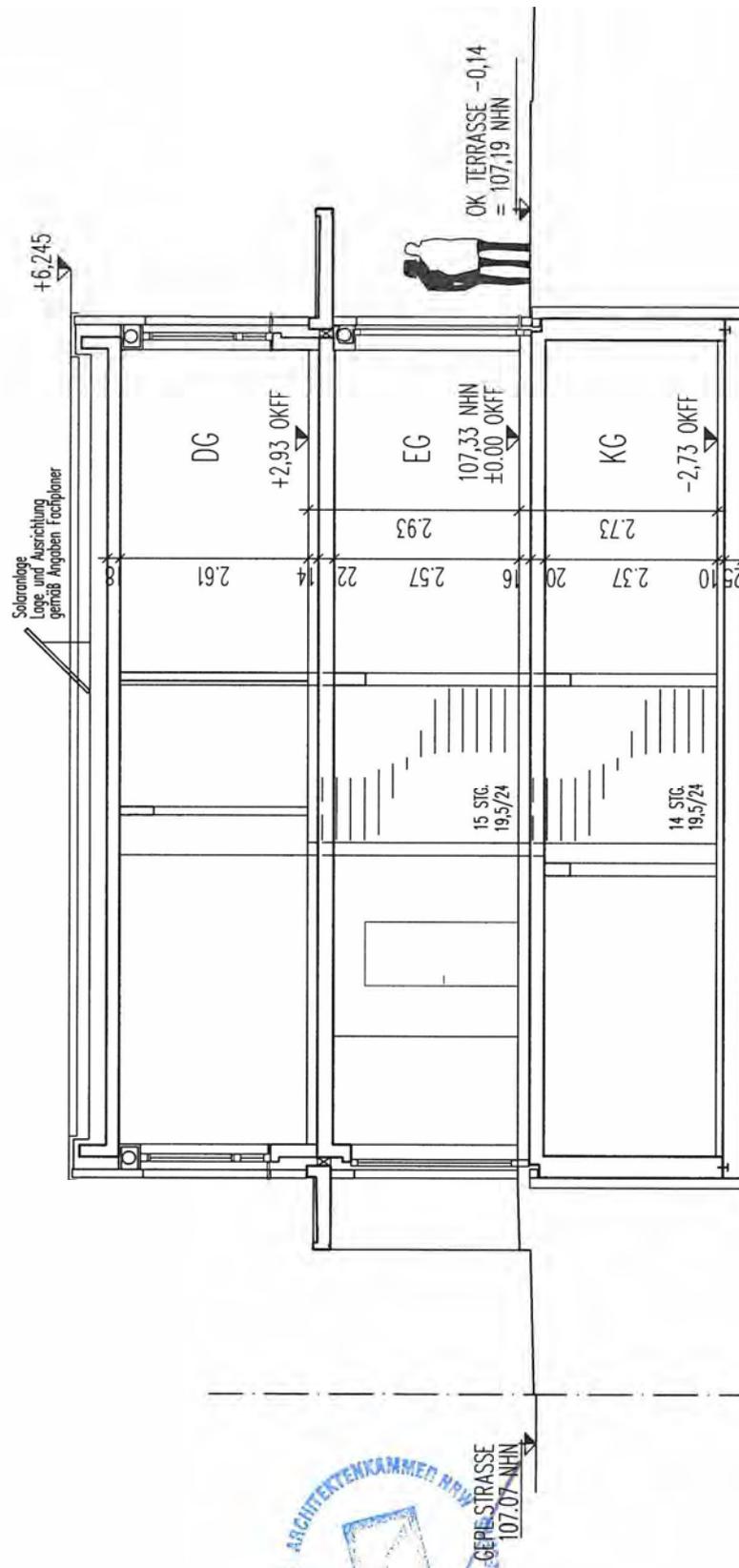
Grundriss Kellergeschoss



Grundriss Erdgeschoss



Grundriss Obergeschoss



Gebäudeschnitt