

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 innenliegender Garage
und einer Stellplatzüberdachung
in einem Industriegebiet
- ehemals genehmigt als
Betriebsleiterwohnung -**

Hunsrückstraße 3
42781 Haan



Foto M. Sauer

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 016/22

INHALTSVERZEICHNIS

1	ALLGEMEINE ANGABEN	3
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	6
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
2	OBJEKTBESCHREIBUNG	7
2.1	ART UND UMFANG DER NUTZUNG	7
2.2	UNTERHALTUNGSZUSTAND / SICHTBARE BAUSCHÄDEN	8
3	GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG	11
4	BAUBESCHREIBUNG	12
4.1	ROHBAU	12
4.2	AUSBAU	13
5	BAUZAHLN / FLÄCHENBERECHNUNGEN	14
5.1	BEBAUTE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE	14
5.2	BRUTTO-GRUNDFLÄCHE NACH DIN 277/2005 (2016)	14
6	WERTERMITTLUNG	15
6.1	BODENWERT	17
6.2	SACHWERT	18
6.3	ZU- UND ABSCHLÄGE	19
7	AUSWERTUNG	20
8	RECHTLICHE GRUNDLAGEN	21
9	OBJEKTFOTOS	23
10	ANLAGEN	24

1 ALLGEMEINE ANGABEN

1.1 OBJEKT / KATASTERBEZEICHNUNG / GRUNDBUCHBEZEICHNUNG

OBJEKT:

Einfamilienhaus mit innenliegender Garage
und einer Stellplatzüberdachung
in einem Industriegebiet
- ehemals genehmigt als Betriebsleiterwohnung -

42781 Haan
Hunsrückstraße 3

KATASTERBEZEICHNUNG:

Gemarkung:	Haan
Flur:	9
Flurstück:	1066

GRUNDBUCHBEZEICHNUNG:

Amtsgericht:	Mettmann
Grundbuch von:	Haan
Blatt:	10281
Lfd. Nr. im Bestandsverzeichnis:	1
Wirtschaftsart und Lage lt. Grundbuch:	Gebäude- und Freifläche, Hunsrückstraße 3
Grundstücksgröße:	823 m ²

1.2 BEAUFTRAGUNG / ORTSBESICHTIGUNG / BEWERTUNGSSTICHTAG

Gemäß Schreiben des Amtsgerichts Mettmann vom 13.10.2023 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: Dienstag, der 16. Januar 2024, ab 10 ⁰⁰ Uhr

Bewertungsstichtag: der Tag der Ortsbesichtigung

Teilnehmer:

- 1. zwei Familienangehörige des Eigentümers (an der Haustüre)
- 2. der Unterzeichner
- 3. eine technische Mitarbeiterin

Eine Reaktion auf die Anschreiben des Unterzeichners zur Vorbereitung des Ortstermins erfolgte seitens des Eigentümers nicht. Am Tage der Ortsbegehung wurde dem Unterzeichner auch kein Einlass in das Wohngebäude ermöglicht. Insofern ist das vorliegende Wertgutachten ausschließlich nach der Aktenlage und dem äußeren, straßenseitigen Eindruck erstellt.

1.3 QUELLEN / BEWERTUNGSUNTERLAGEN

Nachstehende Unterlagen standen für die Bewertung zur Verfügung:

- a) Angaben des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Mettmann (Bodenrichtwerte 2023/2023 und Grundstücksmarktbericht 2023)
- 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) aus der Hausakte der Bauverwaltung, erstellt im Rahmen des ursprünglichen Baugesuchs durch den Architekten Rolf Beyer aus dem Jahr 1977
- h) Baugenehmigungsunterlagen (Grundrisse, Schnitt) aus der Hausakte der Bauverwaltung, erstellt im Rahmen eines Nachtragsbaugesuchs zum Ausbau des Dachgeschosses im Jahr 1988.
- i) Baugenehmigungsunterlagen (Grundrisse, Schnitt) aus der Hausakte der Bauverwaltung, zur Errichtung einer Stellplatzüberdachung im Jahr 1998.
- j) Baubeschreibung aus der Hausakte der Bauverwaltung, erstellt im Rahmen des ursprünglichen Baugesuchs
- k) Berechnung des umbauten Raumes sowie Wohnflächenberechnung aus der Hausakte der Bauverwaltung, erstellt im Rahmen des ursprünglichen Baugesuchs sowie im Rahmen des Nachtragsbaugesuchs
- l) Schriftverkehr aus der Hausakte der Bauverwaltung zur planungsrechtlichen Nutzungsmöglichkeit des Wohnhauses
- m) Angaben zum geltenden Planungsrecht aus der Hausakte der Bauverwaltung sowie aus dem Internetportal der Stadt Haan (Bebauungsplan)
- n) amtlicher Lageplan
- o) Einblick in die Hausakte der Bauverwaltung
- p) Grundbuchauszug, bereitgestellt durch den Auftraggeber

1.4 NUTZUNGEN / MIETVERHÄLTNISSE

Das Wohnhaus wurde zum Zeitpunkt der Ortsbegehung, soweit erkennbar, von Familienmitgliedern des Eigentümers genutzt. Mietverhältnisse wurden dem Unterzeichner nicht bekanntgegeben.

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 Grundstück liegt an einer öffentlichen Straße, die erstmalig endgültig hergestellt ist. 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 Kanalanschluss ist für das Grundstück ebenfalls bezahlt.

Der Kostenersatz für eine Anschlussleitung von der Grundstücksgrenze bis zum Straßenkanal ist in der Bescheinigung nicht enthalten. Weiterhin nicht enthalten sind die Kosten für Wasser-, Elektrizitäts- und Gasversorgungsleitungen.

Siehe Schreiben der Stadt Haan, Bauverwaltungsamt.

Es wird ein erschließungsbeitragsfreies Grundstück unterstellt.

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, Soziale Angelegenheiten 50-01, Wohnungsaufsicht.

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 ist nachstehende Eintragung in der Abteilung II des Grundbuchs vorhanden:

Lfd. Nr. 4

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Mettmann, 5 K 16/2022). Eingetragen am 08.12.2022.

Zwangsversteigerungsvermerke sind generell nicht wertbeeinflussend.

2 OBJEKTBESCHREIBUNG

2.1 ART UND UMFANG DER NUTZUNG

Die zu bewertende Gebäude- und Freifläche ist bebaut mit einem eingeschossigen, voll unterkellerten Einfamilienhaus mit vermutlich voll ausgebautem Dachgeschoss, das ursprünglich ca. 1978 (unter dem Aktenzeichen der Baugenehmigung AZ. 371/77) in konventioneller Massivbauweise mit Kellergarage errichtet wurde. Der Nachträgliche Ausbau des Dachgeschosses zu Wohnzwecken (Schaffung einer zusätzlichen Wohneinheit) hat gemäß dem in der Hausakte der Bauverwaltung vorliegenden Baugesuch im Jahr 1988 stattgefunden (Aktenzeichen der Baugenehmigung AZ. 046/88). Eine Stellplatzüberdachung an der nördlichen Grundstücksgrenze wurde gemäß Hausakte der Bauverwaltung ca. 1998 errichtet.

Raumprogramm (gemäß Aktenlage)

Untergeschoss:	Hobbyraum, Kellerraum, Trockenraum, Waschraum, Vorratsraum, Flur, WC, Treppenhaus, Garage
Erdgeschoss:	Wohnzimmer, Esszimmer, Küche, 2 Kinderzimmer, Elternschlafzimmer, Bad, WC, Flur, Treppenhaus, Loggia
Dachgeschoss:	Wohnzimmer, Kinderzimmer, Küche, Bad, Abstellraum, Flur, Sauna, Loggia

Zu den Wohngrundrissen

Die Wohneinheit im Erdgeschoss ist nach den vorliegenden Grundrissplänen nicht in sich abgeschlossen.

Zur planungsrechtlichen Situation des Grundstücks und zu einer möglichen Nutzung des Wohnhauses

Das Wohngebäude liegt im Bereich des rechtsgültigen Bebauungsplans Nr. 40b „Obere Landstraße“ 1. Änderung. Der Bebauungsplan weist für das Gebiet, in dem das Bewertungsgrundstück gelegen ist, ein Industriegebiet gemäß § 9 BauNVO (Baunutzungsverordnung) aus. Industriegebiete dienen ausschließlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben und zwar vorwiegend solcher Betriebe, die in anderen Baugebieten unzulässig sind.

Ausnahmsweise können Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbegebiet zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind zugelassen werden.

Historisch wurde das hier zu bewertende Wohngebäude als Betriebsleiterwohnung einer Schreinerei errichtet, die im Jahr 1999 aufgegeben wurde. Das Bewertungsgrundstück, Flurstück 1066, wurde vermutlich ausparzelliert und der Gewerbebetrieb auf dem heutigen Flurstück 1065 abgekoppelt.

Im Rahmen der damaligen Baugenehmigungen wurden gemäß den vorliegenden Genehmigungsunterlagen Nutzungseinschränkungen aufgegeben, in der Art, dass die Wohnungen ausnahmsweise gemäß § 9 Abs. 3 Nr. 1 BauoNVO (in der damals gültigen Fassung) nur von Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter genutzt werden dürfen. Das Wohnhaus dient somit lediglich einer privilegierten Wohnnutzung im Sinne des § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO. Eine rein private Nutzung des Wohnhauses ist nach Auffassung des Unterzeichners gemäß § 30 Abs. 1 BauGB materiell rechtswidrig.

Eine Nutzungsuntersagung ist generell nicht auszuschließen, sollte keine Privilegierung der Wohnnutzung vorliegen.

Der Interessenten- bzw. Käuferkreis für das hier zu bewertende Objekt dürfte aus vorgenannten Gründen eher äußerst eingeschränkt sein.

Im schlimmsten Fall ist das Wohnhaus aufgrund des planungs- und bauordnungsrechtlichen Zustands überhaupt nicht marktgängig. Es handelt sich insofern um ein Risikoobjekt. Diesem Umstand wird durch einen Sicherheitsabschlag Rechnung getragen (Vergl. Gliederungspunkt 7.0).

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 Wärmeherzeugung 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

Nach dem äußeren Eindruck wies das Wohnhaus einen durchschnittlichen Unterhaltungszustand auf. Vermutlich entspricht der energetische Standard des Gebäudes überwiegend noch der Errichtungszeit bzw. der Zeit des Ausbaus des Dachgeschosses, Ende der 1980er Jahre.

Mögliche Bauschäden oder über die Alterswertminderung hinausgehende Instandhaltungsdefizite sind dem Unterzeichner aufgrund der Nichtbehebungsmöglichkeit nicht bekannt. Statistisch beträgt die wirtschaftliche Nutzungsdauer des Ausbaus von Wohnhäusern, je nach Bauteil, zwischen 5 und 30 Jahre. Das statistische Mittel beträgt ca. 25 Jahre.

Die ursprüngliche Errichtung des Wohngebäudes liegt bereits rund 46 Jahre zurück. Der Dachausbau des Wohnhauses erfolgte gemäß Bauakte vor etwa 36 Jahren.

Da dem Unterzeichner keine Innenbesichtigung der Wohneinheiten ermöglicht wurde, wird hier ein allgemeiner Sanierungs- bzw. Renovierungsbedarf des Ausbaus *im Sinne eines Sicherheitsabschlags* unterstellt. Hierfür werden pauschal 500,00 € je m² Wohnfläche, bezogen auf die in der Hausakte der Bauverwaltung dokumentierte Wohnfläche in Ansatz gebracht (siehe Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale - Gliederungspunkt 6.3).

Ein Energieausweis wurde dem Unterzeichner nicht vorgelegt. Auf die diesbezüglichen Bestimmungen des zum Bewertungsstichtag gültigen Gebäudeenergiegesetzes (GEG) wird hier ausdrücklich hingewiesen.

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

Lage	Kreis Mettmann, Stadt Haan, Gewerbegebiet Haan-Ost Kindergärten und Schulen in der Nähe vorhanden
Verkehrslage *	zur nächsten Linienbushaltestelle ca. 650 m zum S-Bahn-Haltepunkt Haan-Gruiten ca. 2,7 km zum Autobahnanschluss A 46 (Haan-Ost) ca. 1,0 km zum Autobahnkreuz Hilden (A3/A46) ca. 8,1 km
Wohn-/ Geschäftslage	Gewerbegebiet, außerhalb einer Wohnlage
Entfernungen *	zum Zentrum von Haan ca. 3,0 km zum Zentrum von Mettmann ca. 7,7 km zum Zentrum von Düsseldorf ca. 23,0 km zum Zentrum von Wuppertal ca. 11,0 km
Umgebung	Industriegebiet
Baurecht / Baubeschränkungen	Das Grundstück liegt im räumlichen Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 40 b „Obere Landstraße“, 1. Änderung. <u>Ausweisungen:</u> GI – Industriegebiet GRZ 0,8 – Grundflächenzahl von 0,8 BMZ 0,8 – Baumassenzahl von 0,8
Straßenausbau	fertig gestellt (vergl. Gliederungspunkt 1.6)
Zufahrt	über Straße
Baugrund / Terrain	weitestgehend regelmäßiger Grundstückszuschnitt; leichte Hanglage; Der Baugrund wurde bezüglich der Tragfähigkeit nicht untersucht. Altlastenauskunft siehe Gliederungspunkt 1.7 Grundstücksbreite: im Mittel ca. 34,0 m Grundstückstiefe: im Mittel ca. 24,5 m
Versorgungsleitungen	vermutlich Wasser, Strom, Kanal, Telekommunikation
Störende Betriebe / Immissionen	Vermutlich Immissionen ausgehend von den umliegenden Gewerbebetrieben
Straßenlandabtretung	ist dem Unterzeichner nicht bekannt

* Entfernungen annähernd angegeben

4 BAUBESCHREIBUNG

Die Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungen und Ausführungen. In Teilbereichen können Abweichungen vorliegen. Da dem Unterzeichner keine Behebungsmöglichkeit ermöglicht wurde, erfolgen die nachstehenden Angaben ausschließlich nach dem äußeren Eindruck und der Aktenlage.

4.1 ROHBAU

Baujahr	ca. 1978
Umbau/Anbau	ca. 1988 nachträglicher Ausbau des Dachgeschosses ca. 1998 Errichtung einer Stellplatzüberdachung
Vollgeschosse	1
Unterkellerung	zu ca. 100 %
Dachausbau	zu ca. 100 % (vergl. Gliederungspunkt 2.1)
Geschosshöhen	siehe Schnitt
Nutzungsart	Einfamilienhaus mit innenliegender Garage und Stellplatzüberdachung
Fundamente	nach Statik
Sperrungen	Die Wirksamkeit ist dem Unterzeichner nicht bekannt.
Außenwände	zweischaliges Mauerwerk
Innenwände	vermutlich Mauerwerk / Dielenwände / Trockenbauwände
Decken	Stahlbeton
Dachkonstruktion	Satteldach in zimmermannsmäßiger Holzkonstruktion
Dacheindeckung	Pfannen
Treppen	Die Konstruktionsart ist dem Unterzeichner nicht bekannt.
Fassaden	vermutlich Verblendmauerwerk
Besondere Bauteile	sind dem Unterzeichner nicht bekannt
Besondere Einrichtungen	sind dem Unterzeichner nicht bekannt

4.2 AUSBAU

Wand-/ Deckenflächen	sind dem Unterzeichner nicht bekannt
Fenster	sind dem Unterzeichner nicht bekannt
Innentüren	sind dem Unterzeichner nicht bekannt
Oberböden	sind dem Unterzeichner nicht bekannt
Wandfliesen	sind dem Unterzeichner nicht bekannt
Sanitäre Installationen	sind dem Unterzeichner nicht bekannt
Heizung	Die Art der Beheizung ist dem Unterzeichner nicht bekannt.
Warmwasserbereitung	Die Art der Warmwasserbereitung ist dem Unterzeichner nicht bekannt.
Außenanlagen	Hausvorgarten mit Pflanzbeten und Strauchbestand; Die seitliche und rückwärtige Grundstücksfläche konnte durch den Unterzeichner nicht eingesehen werden. Die Wegeflächen waren zum Ortstermin im Wesentlichen mit Schnee bedeckt, sodass die Ausführungen und Materialien im Wesentlichen nicht festgestellt werden konnten.

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 GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

Wohnhaus	15,81 m	x	11,86 m	=	187,51 m ²
Stellplatzüberdachung	11,36 m	x	5,00 m	=	<u>56,80 m²</u>
					244,31 m²

Bei einer Grundstücksfläche von 823 m² ist ca. **30%** des Flurstücks bebaut.

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

Wohnhaus

Kellergeschoss:	15,81 m	x	11,86 m	=	187,51 m ²
Erdgeschoss:	15,81 m	x	11,86 m	=	187,51 m ²
Dachgeschoss:	15,81 m	x	11,86 m	=	<u>187,51 m²</u>
					562,53 m²

Stellplatzüberdachung

Erdgeschoss:	11,36 m	x	5,00 m	=	56,80 m²
--------------	---------	---	--------	---	----------------------------

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 m²: **100,00 €**

Dieser Wert bezieht sich auf folgende Merkmale:

Art der Nutzung: Gewerbegebiet
Anzahl Geschosse: keine Angabe
Erschließungskosten: beitragsfrei
Grundstückstiefe: keine Angabe
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

Es handelt sich hier um eine gewerbliche Baufläche mit einer hohen Grundstücksausnutzung. Somit wird der Wertberechnung der in der Bodenrichtwertkarte angegebene Wert über die Gesamtfläche des Grundstücks zugrunde gelegt.

Der Bodenwert wird wie nachstehend berechnet:

Parz. Nr.	Größe	Anteil	Nutzung	Preis pro m ²	Gesamtwert
1066	823 m ²	1 / 1	Gebäude- und Freifläche	100,00 €	82.300,00 €

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	1,790

Gebäudekenndaten gemäß NHK 2010

Bauteil:	Baujahr:	Gebäudetyp:	Standardstufe	NHK 2010
Wohnhaus	ca. 1978	1.01 (EFH. freistehend)	2 bis 3	735,79 €
Stellplatzüberdachung	ca. 1998	14.1 (Einzelgarage)	3	245,00 €

(beide Gebäudetypen näherungsweise)

Herstellungskosten Wohnhaus

Bauteil	BGF m²	Anpass.- Faktor	€	
Wohnhaus	562,53	1,790	736	741.099,52 €
Herstellungskosten der baulichen Anlagen, inkl. Baunebenkosten				741.099,52 €

Wertminderung wegen Alters, linear

Bauteil	Baujahr (modifiziert)	Gesamt- Nutzungs-d.	Alter * (theoretisch)	Rest- nutzungs-d.	Wertmind. wg. Alters	
Wohnhaus	1980	80	44	36	-55,00%	-407.604,74 €
alterswertgeminderte Herstellungskosten						333.494,78 €

* theoretisches Gebäudealter aufgrund einer modifizierten Restnutzungsdauer, auf volle Jahre gerundet

Herstellungskosten Stellplatzüberdachung

Bauteil	BGF m²	Anpass.- Faktor	€	
Überdachung	56,80	1,790	245	24.909,64 €
Herstellungskosten der baulichen Anlagen, inkl. Baunebenkosten				24.909,64 €

Wertminderung wegen Alters, linear

Bauteil	Baujahr	Gesamt- Nutzungs-d.	Alter	Rest- nutzungs-d.	Wertmind. wg. Alters	
Überdachung	1998	60	26	34	-43,33%	-10.793,35 €
alterswertgeminderte Herstellungskosten						14.116,29 €

Zusammenfassung

alterswertgeminderte Herstellungskosten Wohnhaus	333.494,78 €
alterswertgeminderte Herstellungskosten Stellplatzüberdachung	14.116,29 €
	347.611,07 €

	Übertrag	347.611,07 €
Zuschläge		
<i>Zeitwert der besonderen Bauteile</i>		
./.		0,00 €
<i>Zeitwert der besonderen Einrichtungen</i>		
./.		0,00 €
Summe der alterswertgeminderten Herstellungskosten		347.611,07 €
Sachwert der Außenanlagen inkl. Hausanschlüsse, geschätzter Zeitwert (rund 5 % der alterswertgeminderten Herstellungskosten)		17.380,00 €
Bodenwert		82.300,00 €
vorläufiger Sachwert		447.291,07 €
bei einem Sachwertfaktor (objektspezifisch) zur Marktanpassung von	1,20	
ergibt sich der marktangepasste Sachwert zu		536.749,28 €

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 nachstehende objektspezifische Grundstücksmerkmale angebracht (vergl. Gliederungspunkt 2.2):

I. Gebäudewertbezogene Besonderheiten

Wertminderung wegen Alters - linear

Bauteil	Baujahr (modifiziert)	Gesamt- nutzungsdauer	Alter (theoretisch)	Rest- nutzungsdauer	Wertmind. w. Alters
Wohnhaus	1980	80	44	36	-55,00%

Reparatur- und Renovierungsstau, vergl. 2,2 (zyklisch/als Zeitwert)

WF (m ²)		€ / m ²		anrechenbar in %	
197,83	x	500,00 €	x	45,00%	44.511,75 €

Besondere Aufwendungen / Abschläge

./.	0,00 €
-----	--------

II. Bodenwertbezogene Besonderheiten

./.	0,00 €
Objektspezifische Merkmale gesamt	44.511,75 €

7 AUSWERTUNG

	marktangepasst	BoG	gesamt
Sachwert	536.749,28 €	-44.511,75 €	492.237,53 €

Aufgrund der bauplanungsrechtlichen Nutzungseinschränkung und des dadurch vermutlich äußerst eingeschränkten Käuferkreises (vergl. Gliederungspunkt 2.1), wird auf den ermittelten Sachwert ein Abschlag von 50 % als marktkonform erachtet. Der sich somit ergebende Wert stellt nicht unbedingt einen Marktwert der Immobilie dar.

Der Verkehrswert wird somit hilfsweise geschätzt auf rund:

246.000,00 €

(in Worten: zweihundertsechsvierzigtausend Euro)

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es sich aufgrund der Nichtbelegungsmöglichkeit sowie aufgrund der bauplanungsrechtlichen Ausweisungen 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 20. März 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.

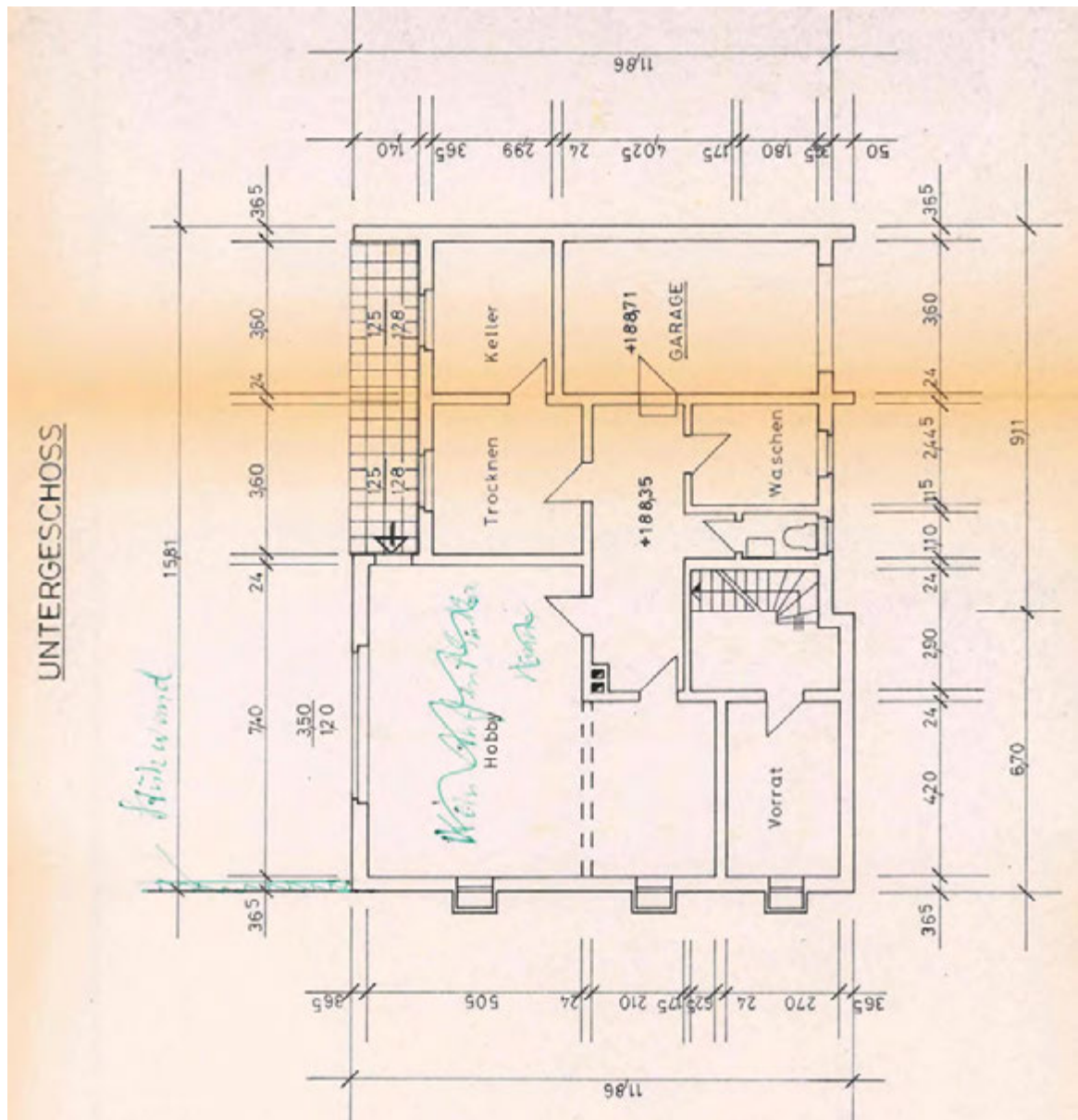
Der Grundsatz der Modellkonformität verlangt, dass die Maßstäbe und Vorgaben, die der Ermittlung der verwendeten Daten zugrunde lagen, auch bei der Wertermittlung beachtet werden. Somit ist in diesen Fällen, soweit dies zur Wahrung der Modellkonformität erforderlich ist, von der geltenden Immobilienwertermittlungsverordnung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

9 OBJEKTFOTOS

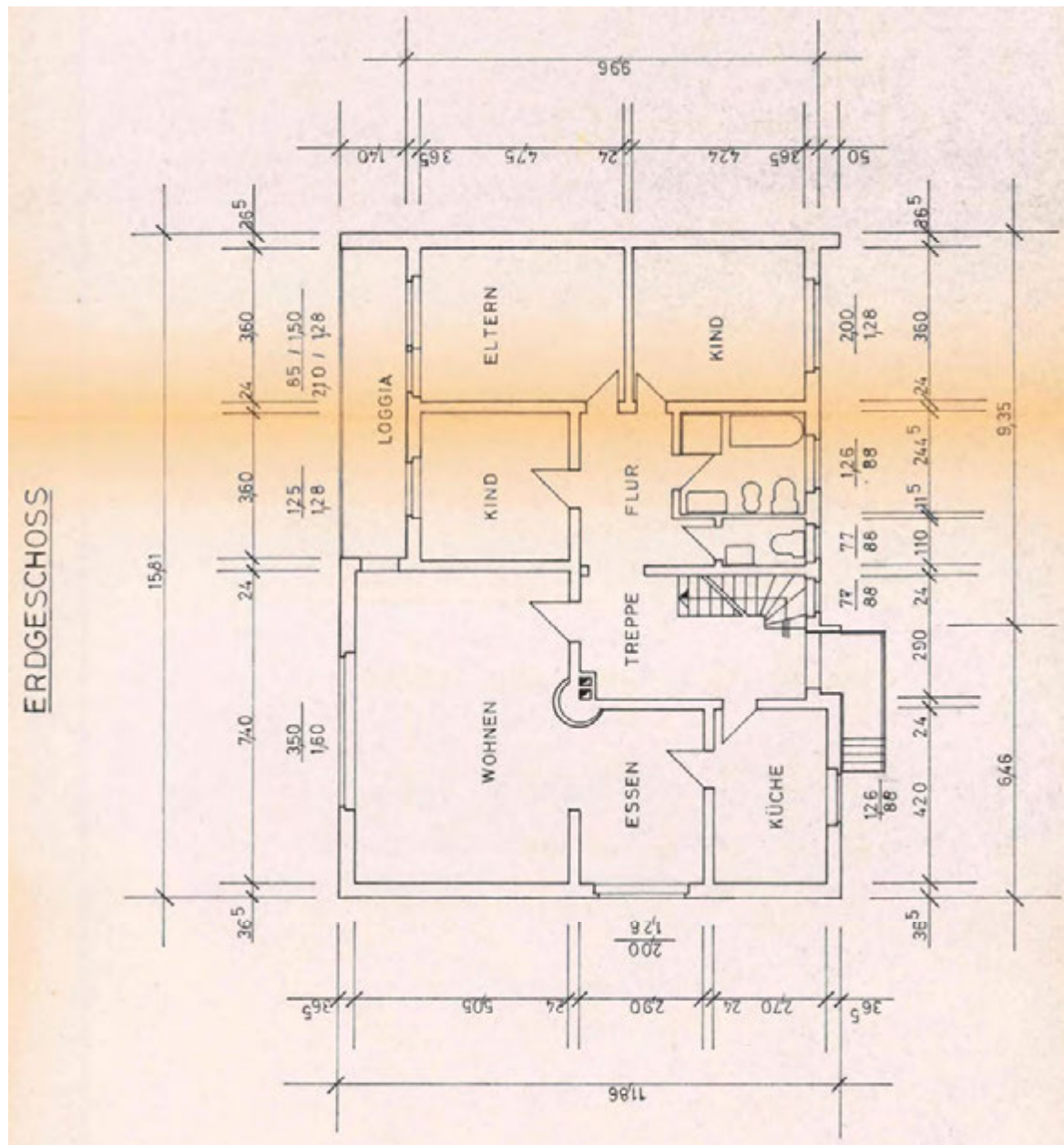


10 ANLAGEN

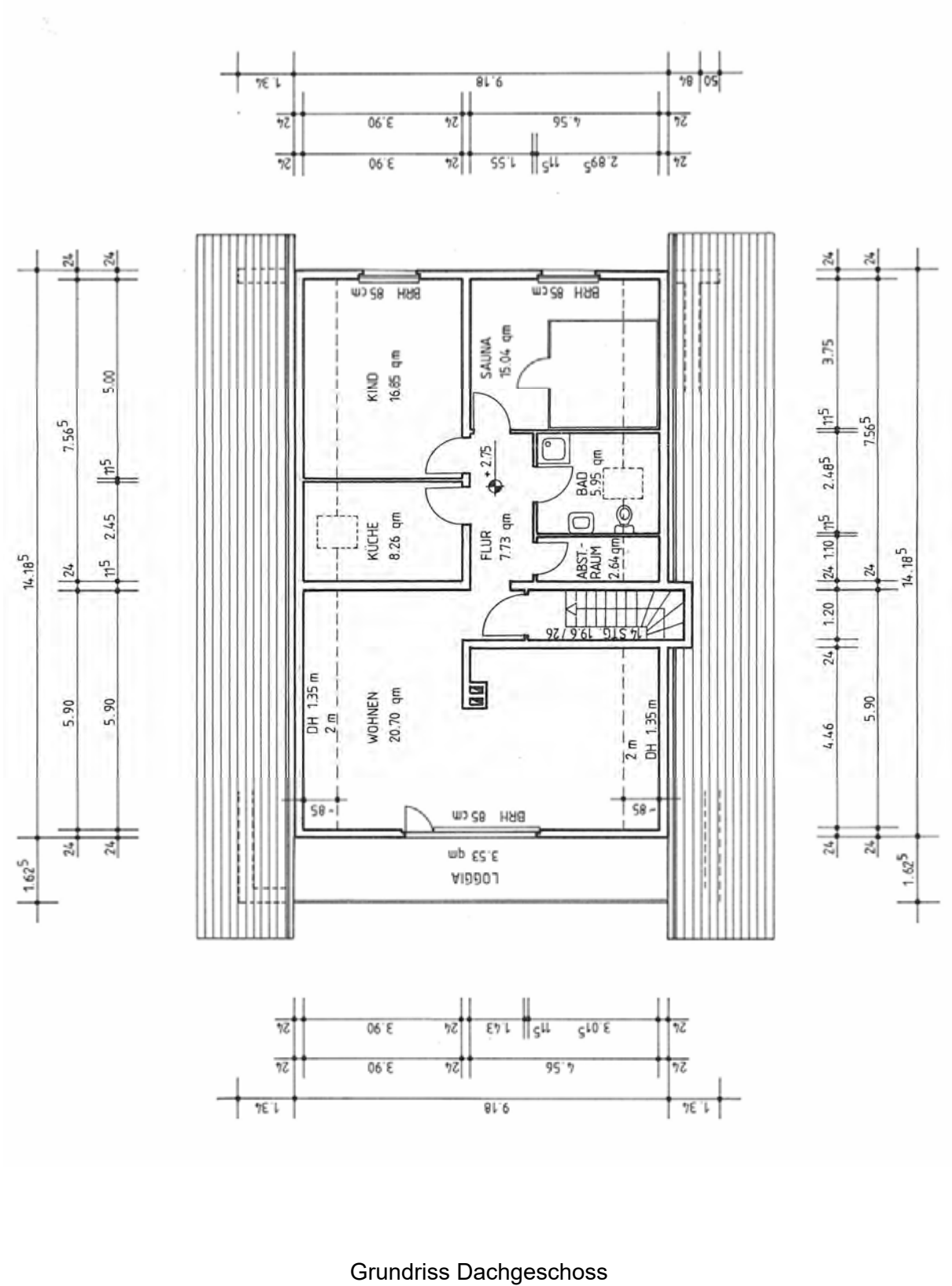
Alle Bauzeichnungen werden maßstabslos dargestellt



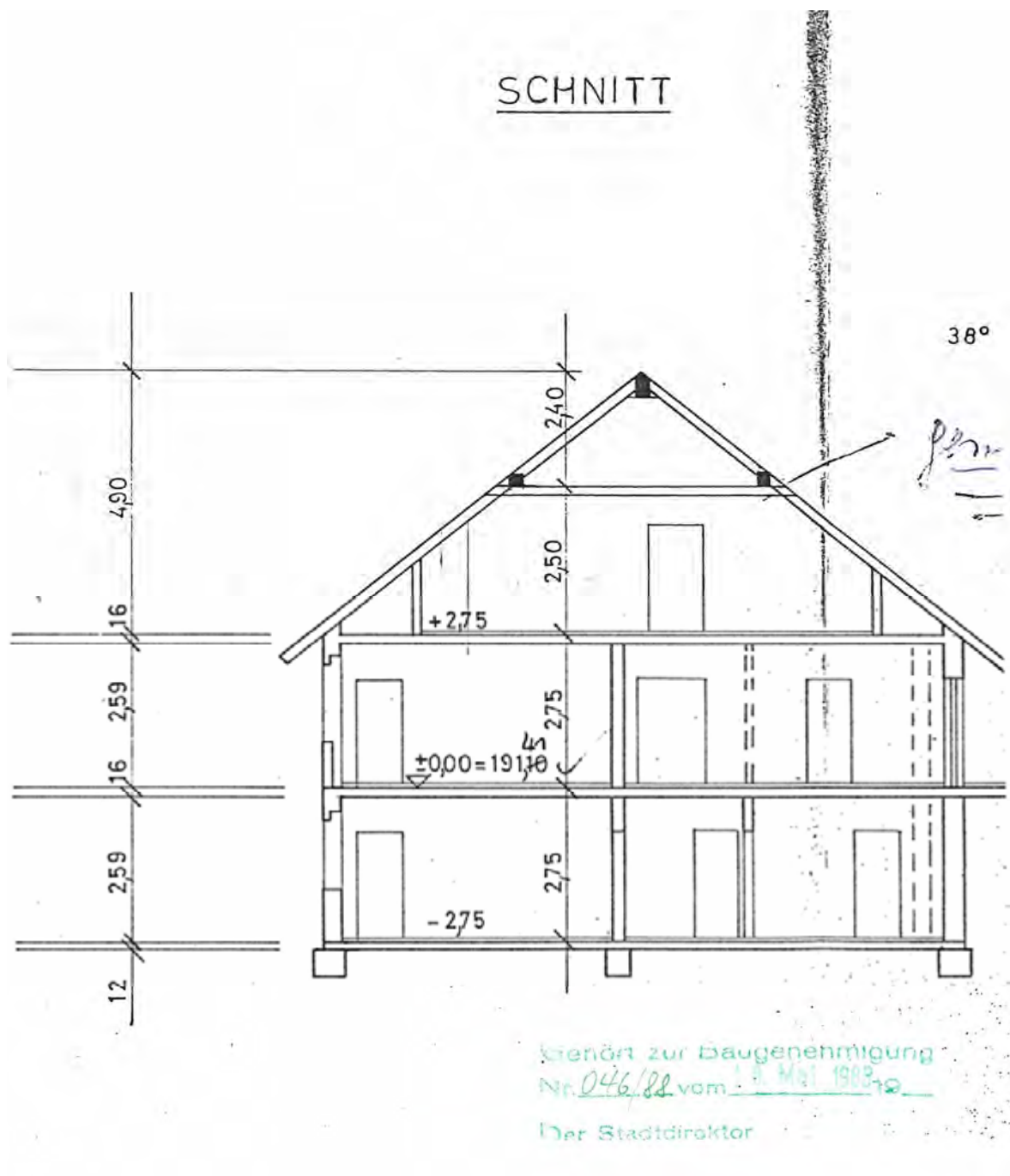
Grundriss Untergeschoss



Grundriss Erdgeschoss



Grundriss Dachgeschoss



Gebäudeschnitt

Wohnflächenberechnung

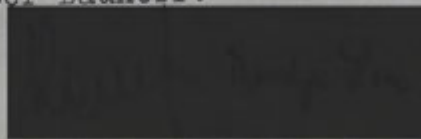
für das Einfamilienhaus in Haan, Hunsrückstraße 3

Erdgeschoß

Wohnraum	7,40 x 5,05	=	37,37 qm
EBraum	2,90 x 4,20	=	12,18 qm
Küche	4,20 x 2,70	=	11,34 qm
Kind 1	3,60 x 3,50	=	12,60 qm
Eltern	3,60 x 4,75	=	17,10 qm
Kind 2	3,60 x 4,24	=	15,26 qm
Flur	2,16 x 3,66	=	7,91 qm
Bad	2,44 ⁵ x 2,90	=	7,09 qm
WC	2,00 x 1,10	=	2,20 qm
Diele	1,60 x 3,00	=	4,80
	2,90 x 2,30	=	6,67
			11,47
./. 0,80 x 0,40	=	0,32	11,15 qm
			134,20 qm
		./. 3 v.H.	4,03 qm
			130,17 qm
			=====

nicht geprüft

Der Bauherr:



AUSBAU DES DACHGESCHOSSES in Haan, Hunsrückstraße 3

B a u h e r r : K e u c, Franz, Hunsrückstr. 3, Haan


W o h n f l ä c h e n b e r e c h n u n g

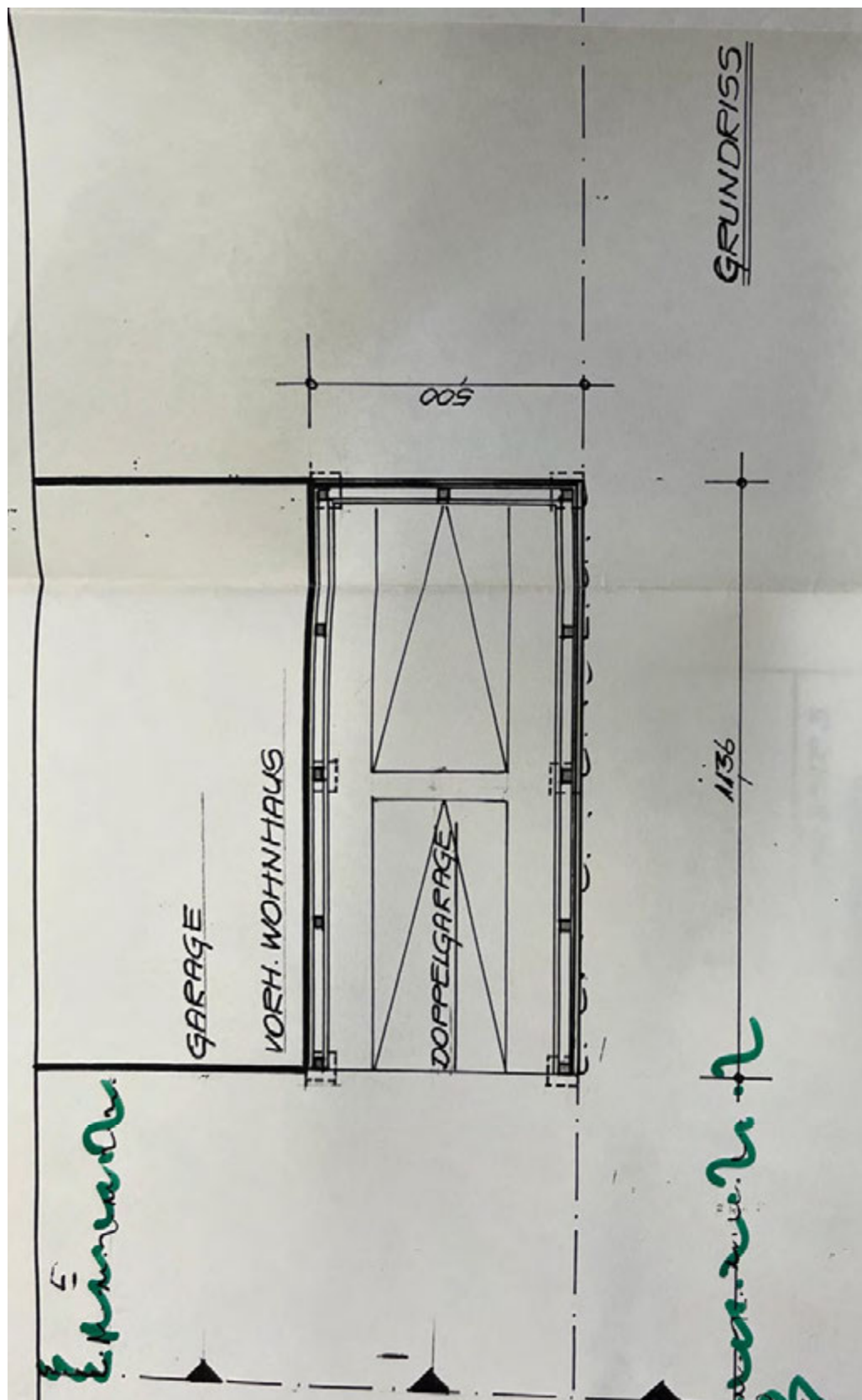
1/	WOHNEN	=	20,70 m ²
2/	LOGGIA	=	5,53 "
3/	KÜCHE	=	8,26 "
4/	KIND	=	16,85 "
5/	FLUR	=	7,73 "
6/	BAD	=	5,95 "
7/	ABSTELLRAUM	=	2,64 "

Wohnfläche - gesamt - 67,66 m²
=====

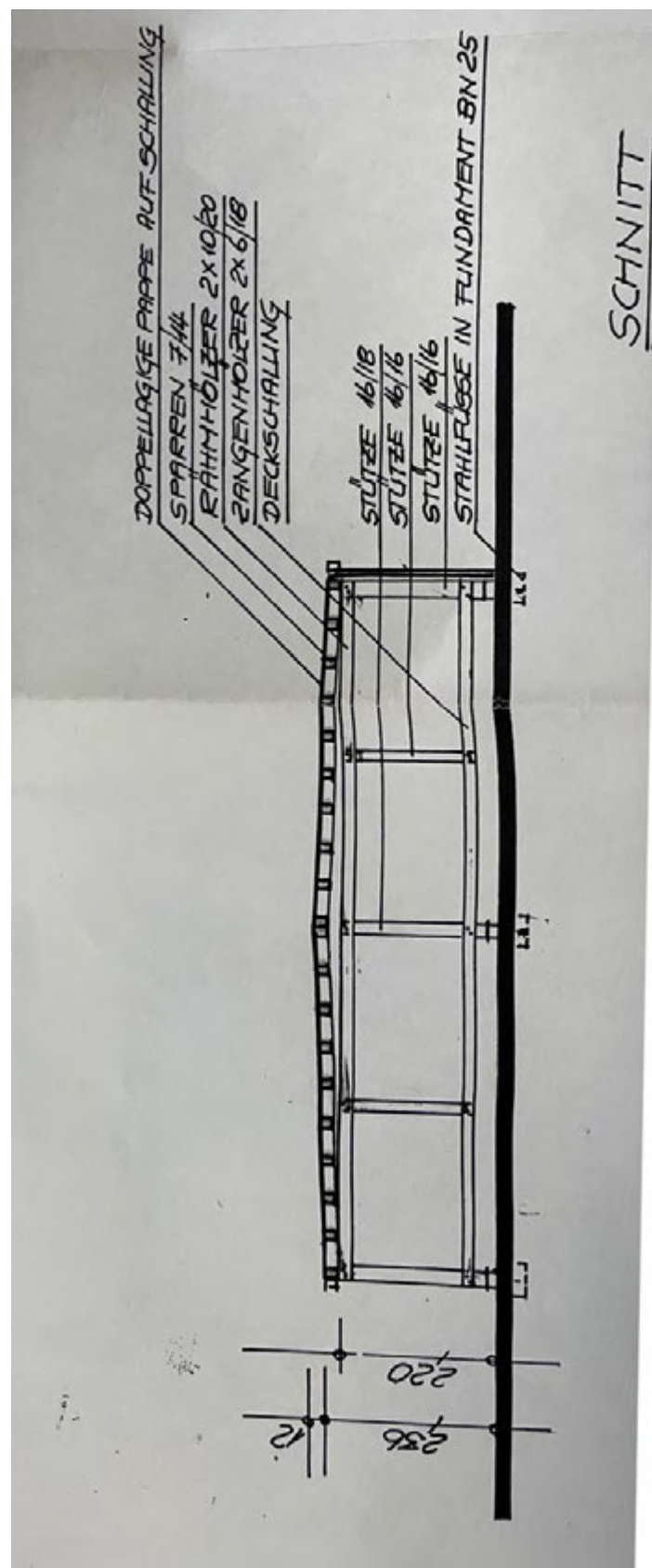
8/ SAUNA = 15,04 m² Nutzfläche
=====

5657 Haan, den 05. 04. 1988


Gehört zur Baugenehmigung
Nr. 46/88 vom 18. Mai 1988
Der Stadtdirektor
der Stadt Haan
- untere Bauaufsichtsbehörde -
18. Mai 1988
den 19
Im Auftrag



Grundriss Stellplatzüberdachung



Schnitt Stellplatzüberdachung

GARTENSTADTHAAN

DIE BÜRGERMEISTERIN



GARTENSTADT HAAN • POSTFACH 1665 • 42760 HAAN

Herrn
Dipl.-Ing. Markus Sauer
Architekt
Hubertusstr. 12
41352 Korschenbroich

Ansprechpartner: Frau Rado
Dienststelle: Dezernat III
Gebäude: Alleestraße 8
Raum: 104
Sprechzeiten: Mo. - Do., 8.00 - 12.00 Uhr
Telefon: 02129 / 911-333
Telefax: 02129 / 911-591
E-Mail: bauaufsicht@stadt-haan.de
Mein Zeichen/Az.: 00761-23-04
Ihr Zeichen: **005 K 016/22**
Haan, 06.11.2023

Grundstück Haan, Hunsrückstr. 3
Gemarkung: Haan
Flur: 9
Flurstück(e): 1066

Vorgang/ Verfahren: Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis gem. § 85(5) BauO NRW 2018

Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis

Auf dem oben genannten Grundstück mit der angeführten Katasterbezeichnung ist derzeit keine Baulast i.S. des § 85 BauO NRW 2018 eingetragen.

Die für diese Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis zu zahlende Gebühr entnehmen Sie bitte dem Gebührenbescheid.

Gebührenbescheid

Gemäß dem Gebührengesetz für das Land Nordrhein-Westfalen i. V. m. der Allgemeinen Verwaltungsgebührenordnung (AverwGebO NRW) und des Allgemeinen Gebührentarifs zur AVerwGebO NRW in der jeweils gültigen Fassung werden folgende Verwaltungsgebühren erhoben:

Tarif - Nr.:	2.5.6.4	Schriftliche Auskunft darüber, dass kein Baulastenblatt besteht	
		je Grundstück 30,-- €	= 30,00 €
			<u>30,00 €</u>

Ich bitte Sie, die Gebühr innerhalb eines Monats nach Empfang dieses Bescheides auf eines der auf der 1. Seite (in der Fußzeile) angegebenen Konten unter nachfolgender

Personennummer **63340761**

zu überweisen.

Die Angabe der **Personennummer** ist unbedingt erforderlich.

Stadt-Sparkasse Haan
IBAN: DE65 3035 1220 0000 2070 01
BIC: WELADED1HAA

Postbank Essen
IBAN: DE77 3601 0043 0001 4154 35
BIC: PBNKDEFF

Lieferanschrift: Kaiserstr. 85, 42781 Haan
Telefonzentrale: 02129 911-0
E-Mail (zentral): post@stadt-haan.de
www.haan.de
Busverbindung: Linie 742 • 784 • 786 • 792 • SB50

GARTENSTADTHAAN

DIE BÜRGERMEISTERIN

GARTENSTADT HAAN • POSTFACH 1665 • 42760 HAAN

Architekt und Sachverständiger
DIPL.-ING. MARKUS SAUER
Hubertusstraße 12
41352 Korschenbroich

Ansprechpartner	Frau Duske
Dienststelle	Bauverwaltungsamt
Gebäude	Alleestraße 8
Raum	201A
Telefon	02129 911 - 393
Telefax	02129 911 - 302
E-Mail	marita.duske@stadt-haan.de
Mein Zeichen	
Ihr Zeichen	

Haan, 9. November 2023

Beitragsbescheinigung

Sehr geehrter Herr Sauer,

hiermit wird bescheinigt,

dass das Grundstück in 42781 Haan, Hunsrückstraße 3,

Gemarkung Haan, Flur 9, Flurstück 1066

an einer öffentlichen Straße liegt, die erstmalig endgültig hergestellt ist. 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 dieses Grundstück ebenfalls bezahlt.

Der Kostenersatz für eine Anschlussleitung von der Grundstücksgrenze bis zum Straßenkanal ist in dieser Bescheinigung nicht enthalten.

Weiterhin sind nicht enthalten die Kosten für Wasser-, Elektrizitäts- und Gasversorgungsleitungen.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag



Duske

Stadt-Sparkasse Haan
IBAN: DE65 3035 1220 0000 2070 01
BIC: WELADED1HAA

Postbank Essen
IBAN: DE77 3601 0043 0001 4154 35
BIC: PBNKDEFF

Lieferanschrift: Kaiserstr. 85, 42781 Haan
Telefonzentrale: 02129 911-0
E-Mail (zentral): post@stadt-haan.de
www.haan.de
Busverbindung: Linie 742 • 784 • 786 • 792 • SB50

Wir sind das neanderland

Postanschrift: Kreisverwaltung Mettmann · Postfach · 40806 Mettmann

Dipl. Ing.
Markus Sauer

Hubertusstraße 12
41352 Korschenbroich



Amt für technischen Umweltschutz
Untere Bodenschutzbehörde

Ihr Schreiben	/E-Mail vom 02.11.2023	Auskunft erteilt	Frau Siragusano
Aktenzeichen	702 B 315 Sg	Zimmer	2.046
Datum	02.11.2023	Tel. 02104 99-	2850
	Bitte geben Sie bei jeder	Fax 02104 99-	845863
	Antwort das Aktenzeichen an.	E-Mail	vera.siragusano@kreis-mettmann.de

**Ihre Bitte um Auskunft aus dem „Altlastenkataster“ Kreis Mettmann bzgl. der Fläche:
Gemarkung Haan, Flur 9, Flurstück 1066, Hunsrückstr. 3, Haan**

Sehr geehrter Herr Sauer,

die von Ihnen bezeichnete Fläche ist nach derzeitigem Stand nicht im Kataster des Kreises Mettmann über Altlasten, altlastverdächtige Flächen, schädliche Bodenveränderungen, Verdachtsflächen und Deponien („Altlastenkataster“) verzeichnet.
Der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Mettmann liegen keine Erkenntnisse oder Hinweise zu Altlasten, altlastbedingten Beeinträchtigungen oder schädliche Bodenbelastungen vor.

Diese Auskunft ist gebührenpflichtig. Der Kostenbescheid liegt diesem Schreiben bei.

Mit freundlichem Gruß
Im Auftrag

gez. Siragusano

Hinweis zur EU-Datenschutz-Grundverordnung

In Bezug auf die Erhebung von personenbezogenen Daten wird auf die Information des Kreises Mettmann zu Artikel 13 der EU-Datenschutz-Grundverordnung, die auf der Homepage des Kreises Mettmann (www.kreis-mettmann.de) hinterlegt ist, hingewiesen. Auf Anforderung wird diese Information auch in Papierform zur Verfügung gestellt.

Dienstgebäude
Goethestraße 23
40822 Mettmann

Homepage
www.kreis-mettmann.de

Telefon (Zentrale)
02104 99-0
Fax (Zentrale)
02104 99-4444
E-Mail (Zentrale)
kme@kreis-mettmann.de

Besuchszeit
08:30 bis 12:00 Uhr
und nach Vereinbarung
Straßenverkehrsamt
07:30 bis 12:00 Uhr und
Do. von 14:00 bis 17:30 Uhr

Konten
Kreissparkasse Düsseldorf
IBAN: DE 69 3015 0200 0001 0005 04
SWIFT-BIC: WELADED1KSD

m.sauer@architekt-markus-sauer.de

Von: Heidt, Kathrin <Kathrin.Heidt@stadt-haan.de>
Gesendet: Donnerstag, 2. November 2023 11:24
An: m.sauer@architekt-markus-sauer.de
Betreff: AW: Auskunft Wohnungsbindung Hunsrückstraße 3

Sehr geehrte Frau Biewer,

gerne teile ich Ihnen mit, dass das o.g. Objekt nicht der Wohnungsbindung unterliegt.

Für Rückfragen stehe ich Ihnen sehr gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Kathrin Heidt

GARTENSTADTHAAN 

Stadt Haan - Die Bürgermeisterin
Soziale Angelegenheiten 50-01
Wohnungsaufsicht
Alleestraße 8
Raum 47a
42781 Haan
Tel.: 02129 / 911 – 491
wohnungswesen@stadt-haan.de
www.haan.de

Von: m.sauer@architekt-markus-sauer.de <m.sauer@architekt-markus-sauer.de>
Gesendet: Donnerstag, 2. November 2023 10:47
An: Heidt, Kathrin <Kathrin.Heidt@stadt-haan.de>
Betreff: Auskunft Wohnungsbindung Hunsrückstraße 3


Erstellung eines Verkehrswertgutachtens

Auftrag des Amtsgerichts Mettmann unter **Geschäfts Nr. 005 K 016/22**

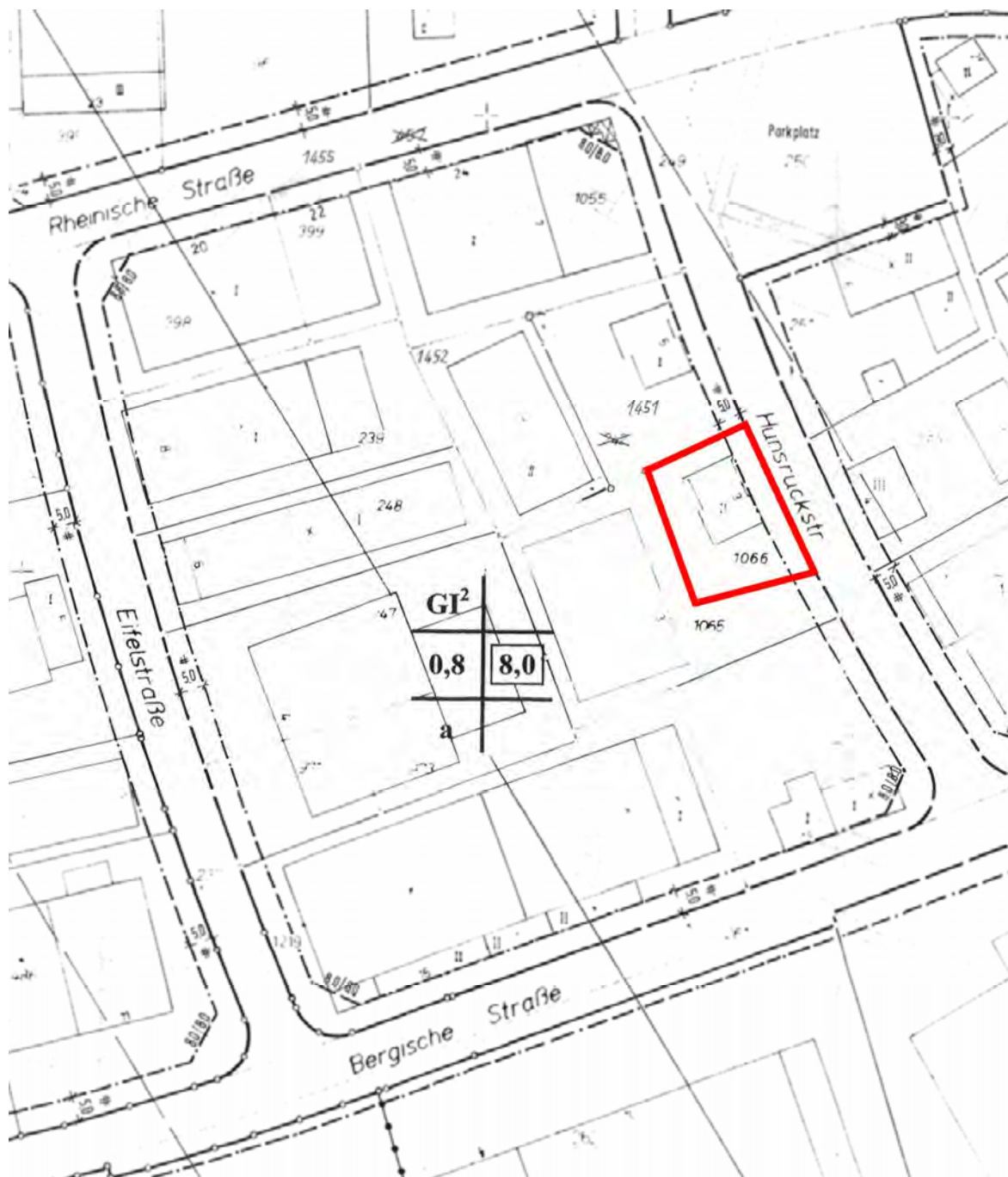
Gebäude- und Freifläche Hunsrückstraße 3, 42781 Haan

Sehr geehrte Frau Heidt,

im Auftrag des Amtsgerichts habe ich nachstehende Objekte zu bewerten:

Straße:	Hunsrückstraße 3, 42781 Haan
Eigentümer:	
Mieter:	sind dem Unterzeichner nicht bekannt
Nr. der Teilungserkl.:	/.

Auszüge aus dem Bebauungsplan Nr. 40 b „Obere Landstraße“, 1. Änderung.



I. Erklärung der Planzeichen

1. Art der baulichen Nutzung (gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB)

GI¹⁻³ Industriegebiete, gegliedert (§ 9 BauNVO)

SO
„Möbelmarkt“ Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO)
hier: Möbelmarkt

2. Maß der baulichen Nutzung (gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO)

0,7 Grundflächenzahl (GRZ)

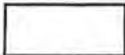
8,0 Baumassenzahl (BMZ)


3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

a abweichende Bauweise

--- . - - Baugrenze

4. Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 und (6) BauGB)

 Straßenverkehrsfläche (Straßenquerschnittsaufteilung als informelle Eintragung)

 Straßenbegrenzungslinie

----- | 40m Anbauverbotszone gemäß § 9 FStrG (40m - Zone)

----- | 100m Anbaubeschränkungszone gemäß § 9 FStrG (100 m - Zone)

F Fußweg

Rd Radweg

 Öffentliche Parkfläche

5. Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen (§ 9 (1) Nr. 13 u. (6) BauGB)


 110 kV
 oberirdisch
 hier: Hochspannungsfreileitung
 dargestellt: Leitungsmittellinie und Schutzzone (15 m)



 230 m ü. NN
 Richtfunkstrecke (mit Höhenbeschränkung in Metern über NN)

6. Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 und (6) BauGB)


 Grünfläche, öffentlich
 öffentlich



 Parkanlage

7. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (gemäß § 9 (1) Nr. 25 und (6) BauGB)


 Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern



 Umgrenzung von Flächen für die Pflanzung von Bäumen und Sträuchern


8. Sonstige Planzeichen


 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB


V
 Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsträgers

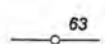
S
 Leitungsrecht zugunsten der Stadt Haan


 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans gem. § 9 (7) BauGB

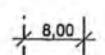

 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen z.B. von Baugebieten, oder
 Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes gem. § 1 (4) BauNVO und. § 16 (5) BauNVO

Sonstige erläuternde Planzeichen ohne Rechtscharakter


 vorhandene Gebäude


 63
 Grenzen vorhandener Flurstücke und Flurstücksnummern


 Höhenlinien


 8,00
 Bemaßung von Abständen

Ergänzende textliche Festsetzungen zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40b „Obere Landstraße“

I. Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß BauGB und BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Industriegebiet gemäß § 9 BauNVO

Folgende im Abstandserlass Nordrhein-Westfalen aufgeführte Betriebsarten und Anlagen sind gemäß § 1 (4) BauNVO in den Industriegebieten nicht zulässig:

Industriegebiet GI ¹	Abstandsklasse I - V <u>Ziffern 1 - 152</u>
Industriegebiet GI ²	Abstandsklasse I - IV <u>Ziffern 1 - 78</u>
Industriegebiet GI ³	Abstandsklasse I - III <u>Ziffern 1 - 36</u>

In den Industriegebieten sind ausnahmsweise nachfolgende Betriebsarten dann zulässig, wenn der Immissionsschutz sichergestellt ist, d.h. wenn über den Stand der Technik hinausgehende Maßnahmen zum Immissionsschutz getroffen werden oder eine atypische dem Immissionsschutz entgegenkommende Betriebsweise ausgeübt wird:

Industriegebiet GI ¹	Abstandsklasse V-VI <u>Ziffern 153 - 191</u>
Industriegebiet GI ²	Abstandsklasse V <u>Ziffern 79 - 153</u>
Industriegebiet GI ³	Abstandsklasse IV <u>Ziffern 37 - 78</u>

Einzelhandelsbetriebe sind innerhalb der Industriegebiete gemäß § 1 (5) i.V.m. (9) BauNVO unzulässig. Abweichend hiervon können Handwerksbetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher ausnahmsweise zugelassen werden, wenn das angebotene Sortiment aus eigener Herstellung stammt oder als fremdbezogene Ware im Wege der eigenen handwerklichen Leistung verbraucht oder eingebaut wird.

1.2 Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 (3) Nr. 2 BauNVO

Die maximale Verkaufsfläche beträgt für das Sondergebiet 32.000 qm. Davon dürfen maximal 2500 qm Verkaufsfläche für Randsortimente genutzt werden.

Zum **Kernsortiment** des Sondergebietes zählen in Anlehnung an das Warenverzeichnis für die Binnenhandelsstatistik (WB) des Statistischen Bundesamtes Wiesbaden (Ausgabe 1978) folgende Teilsortimente:

WB 195-198	Bettwäsche, Decken, Bettwaren, Matratzen und verwandte Bettartikel
WB 210-214	Abgepasste Teppiche, Läufer, Textiler Bodenbelag als Bahnware
WB 49	Schulmöbel, Ladeneinrichtungen, Wohn- und Küchenmöbel (ohne Korb-, Garten- und Campingmöbel)
WB 5070	Antike Möbel, antike Teppiche
WB 5110	Holzgehäuse für technische Geräte
WB 5150	Korbmöbel
WB 589	Büromöbel
WB 6400	Garten- und Campingmöbel

Die folgenden WB's sind nur zulässig, wenn die Artikel in Möbeln fest eingebaut sind oder werden können:

WB 67	Heiz- und Kochgeräte, Kühl-, Gefriermöbel, Wasch- und Geschirrspülmaschinen für den Haushalt
WB 6806	Spültische, Spülbecken und deren Unterbauten
WB 6815	Wasserheizer für Einzelwarmwasserbereitung mit elektrischer Beheizung z.B. Durchlauferhitzer, Kochendwasserautomaten, Druckspeicher
WB 6833	Auslaufarmaturen, z.B. Auslaufventile, Mischbatterien
WB 6835	Ab- und Überlaufarmaturen, Geruchverschlüsse, z.B. Excenter, Stopfventile, Rohr- und Flaschengeruchverschlüsse, Siphons

Im Sondergebiet sind ausschließlich folgende **Randsortimente** zulässig:

- Lampen
- Geschirr, Gläser
- Porzellan
- Elektrokleingeräte
- Haus- und Heimtextilien
- Bastelbedarf
- Kunstgewerbe
- Pflanzen
- Elektrohaushaltswaren
- Geschenkartikel
- Haushaltswaren
- Bilder
- Bilderrahmen
- Camping- und Sportartikel

Jede Randsortimentsgruppe sind maximal 400 qm Verkaufsfläche zulässig. Dabei darf die Gesamtverkaufsfläche für Randsortimente von 2500 qm nicht überschritten werden.

1.3 Stellplätze und Garagen gemäß § 12 BauNVO

In den GI-Gebieten und im Sondergebiet sind Stellplätze und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Ausnahmen von dieser Festsetzung können im Bereich der nicht überbaubaren Flächen des GI¹-Gebietes, die innerhalb des Schutzstreifens der Hochspannungsfreileitung liegen, zugelassen werden, wenn der Versorgungsträger dieser Ausnahme zustimmt.

1.4 Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gemäß § 23 (5) BauNVO Nebenanlagen im Sinne von § 14 (1) BauNVO nicht zulässig. Das gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

2. Bauweise gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB

In den Baugebieten mit der Festsetzung a (abweichende Bauweise) gemäß § 22 (4) BauNVO sind Baukörperlängen von mehr als 50 m zulässig. Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppe zu errichten.

Von der Festsetzung der Baugrenze und der nicht überbaubaren Grundstücksfläche östlich der Leitungsmittellinie der 110 kV-Leitung Ohligs-Mettmann und westlich der Baugrenze, die den Schutzabstand von 15 m markiert, können nach § 31 (1) BauGB Ausnahmen zugelassen werden: Die festgesetzte Baugrenze kann bis zu 8 m überschritten werden, so dass entsprechende Vorhaben in einem geringst möglichen Schutzabstand von 7 m zur Leitungsmittellinie zulässig sind.

3. Bepflanzung gemäß § 9 (1) Nr. 25 BauGB

3.1 Pflanzflächen

Auf den gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB festgesetzten Flächen sind einheimische, standortgerechte Laubgehölze (Bäume und Sträucher) anzupflanzen. Die Pflanzung ist dauerhaft zu erhalten.

Auf der gemäß § 9 (1) Nr. 25 b BauGB festgesetzten Fläche ist der vorhandene Gehölzbestand dauerhaft zu erhalten.

3.2 Stellplatzbegrünung

Je angefangene 6 Stellplätze ist ein kleinkroniger, hochstämmiger Laubbaum (Sortierung 14/16) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

3.3 Bepflanzung der Grundstücksflächen

In den GI-Gebieten sind mindestens 20% der Grundstücksflächen mit standortheimischen Laubgehölzen in artgerechten Abständen und in durchmischter Anordnung zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.

II. Örtliche Bauvorschriften gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 86 BauO NW

1. Einfriedungen

In den Baugebieten sind nur offene Einfriedungen und Hecken aus standortgerechten Laubgehölzen zulässig. Entlang der öffentlichen Verkehrsfläche sind Einfriedungen nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

2. Werbeanlagen

Innerhalb der 40m-Anbauverbotszone zur A 46 ist die Errichtung von Werbeanlagen nicht zulässig. Grundsätzlich sind für das gesamte Plangebiet Wechselwerbe- und Blinklichtanlagen unzulässig.

3. Begrünung und Bepflanzung der nicht überbaubaren Flächen

Die nicht überbaubaren Flächen entlang der Erschließungsstraßen dürfen nicht als Lager- oder Arbeitsfläche genutzt werden. Sie sind mit standortheimischen Laubgehölzen oder Laubbäumen in artgerechten Abständen zu bepflanzen, sofern sie nicht als Grundstückszufahrten genutzt werden.