

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:

**Zweifamilienhaus
mit Restfertigstellungsbedarf**

Zur alten Brennerei 24a
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.

1. Überarbeitung des Wertgutachtens vom 5. Oktober 2023

Auftraggeber: Amtsgericht Mettmann

Geschäfts-Nummer 005 K 018/22

INHALTSVERZEICHNIS

1	ALLGEMEINE ANGABEN	3
1.1	OBJEKT / KATASTERBEZEICHNUNG / GRUNDBUCHBEZEICHNUNG	3
1.2	BEAUFTRAGUNG / ORTSBESICHTIGUNG / BEWERTUNGSSTICHTAG	4
1.3	QUELLEN / BEWERTUNGSUNTERLAGEN	5
1.4	NUTZUNGEN / MIETVERHÄLTNISSE	5
1.5	BAULASTEN	5
1.6	ERSCHLIEßUNGSBEITRÄGE GEMÄß §§ 127 FF BAUGB	8
1.7	ALTLASTENAUSKUNFT	8
1.8	AUSKUNFT ÜBER EINE MÖGLICHE ÖFFENTLICHE FÖRDERUNG	8
1.9	AUSKUNFT ÜBER DEN DENKMALSTATUS	8
1.10	EINTRAGUNGEN IM BESTANDSVRZEICHNIS DES GRUNDBUCHS	8
1.11	BELASTUNGEN GEMÄß DER ABTEILUNG II DES GRUNDBUCHS	9
2	OBJEKTBESCHREIBUNG	12
2.1	ART UND UMFANG DER NUTZUNG	12
2.2	UNTERHALTUNGSZUSTAND / SICHTBARE BAUSCHÄDEN	12
3	GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG	16
4	BAUBESCHREIBUNG	17
4.1	ROHBAU	17
4.2	AUSBAU	18
5	BAUZAHLN / FLÄCHENBERECHNUNGEN	20
5.1	BEBAUTE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE	20
5.2	BRUTTO-GRUNDFLÄCHE NACH DIN 277 (2021)	20
5.3	WOHNFLÄCHEN GEMÄß HAUSAKTE DER BAUVERWALTUNG	21
6	WERTERMITTLUNG	23
6.1	BODENWERT	25
6.2	SACHWERT	26
6.3	ZU- UND ABSCHLÄGE	27
7	AUSWERTUNG	28
8	RECHTLICHE GRUNDLAGEN	29
9	OBJEKTFOTOS	31
10	ANLAGEN	34

1 ALLGEMEINE ANGABEN

1.1 OBJEKT / KATASTERBEZEICHNUNG / GRUNDBUCHBEZEICHNUNG

OBJEKT:

Zweifamilienhaus
mit Restfertigstellungsbedarf

42781 Haan
Zur alten Brennerei 24a

KATASTERBEZEICHNUNG:

Gemarkung:	Obgruiten
Flur:	2
Flurstücke:	2256, 2055 (2/7 Anteil)

GRUNDBUCHBEZEICHNUNG:

Amtsgericht:	Mettmann
Grundbuch von:	Obgruiten
Blatt:	1186
Lfd. Nr. im Bestandsverzeichnis:	1 - Flurstück 2256 - 2/zu 1 - Flurstück 2055 - (2/7 Anteil)

Wirtschaftsart und Lage
lt. Grundbuch:

Flurstück 2256
Gebäude- und Freifläche,
Zur alten Brennerei 24a

Flurstück 2055
Verkehrsfläche,
Zur alten Brennerei

Grundstücksgrößen:	572 m ² - Flurstück 2256 - 181 m ² - Flurstück 2055 -
--------------------	--

1.2 BEAUFTRAGUNG / ORTSBESICHTIGUNG / BEWERTUNGSTICHTAG

Gemäß Schreiben des Amtsgerichts Mettmann vom 11.05.2023 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 25. Juli 2023, ab 12 ⁰⁰ Uhr

Teilnehmer:

- 1. beide Eigentümer
- 2. Familienmitglieder der Miteigentümerin, zeitweise
- 3. der Unterzeichner
- 4. eine technische Mitarbeiterin

Das Wertgutachten wurde mit Datum vom 5. Oktober 2023 erstellt und dem Versteigerungsgericht übersandt.

Mit Beschluss vom 31.10.2024 wurde der Unterzeichner um die Fortschreibung des Wertgutachtens gebeten. Hierzu wurde ein weiterer Ortstermin anberaumt, der wie nachstehend stattgefunden hat:

Termin der 2. Ortsbesichtigung: Donnerstag, der 17. April 2025, ab 11 ⁰⁰ Uhr

Bewertungstichtag: der Tag der letzten Ortsbesichtigung

Teilnehmer:

- 1. beide Eigentümer
- 2. der Unterzeichner
- 3. eine technische Mitarbeiterin

Zum 2. Ortsbegehungstermin konnte das Wohnhaus in Teilbereichen begangen werden. Auch konnten die Außenanlagen nochmals in Augenschein genommen werden.

Es konnte festgestellt werden, dass gegenüber dem ersten Ortsbegehungstermin keine wesentliche Veränderung, insbesondere im Hinblick auf den zum 1. Ortsbegehungstermin noch nicht fertig gestellten Bauzustand am Wohnhaus stattgefunden haben.

1.3 QUELLEN / BEWERTUNGSUNTERLAGEN

Nachstehende Unterlagen standen für die Bewertung zur Verfügung:

- a) Angaben des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Mettmann (Bodenrichtwerte und Grundstücksmarktbericht 2025)
- b) Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis aus dem Jahr 2023
- c) Erschließungskostenbescheinigung aus dem Jahr 2023
- d) Auskunft aus dem Altlastenkataster des Kreises Mettmann aus dem Jahr 2023
- e) Auskunft über eine mögliche öffentliche Förderung aus dem Jahr 2023
- 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 Planungsgruppe Düsselthal, Architekten + Ingenieure Dinkelweg 47 A, 42781 Haan
- h) Baubeschreibung und technische Berechnungen aus der Hausakte der Bauverwaltung, erstellt im Rahmen des Baugesuchs durch die Planungsgruppe Düsselthal, Architekten + Ingenieure Dinkelweg 47 A, 42781 Haan
- i) Bauzeichnungen, überlassen von den Eigentümern
- j) Nachweis nach Energieeinsparverordnung 2014 für ein Wohngebäude, überlassen von dem Miteigentümer
- k) Bewilligungen zu den Rechten im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs, überlassen von dem zuständigen Grundbuchamt
- l) Bewilligungen zu den Rechten in der Abteilung II des Grundbuchs, überlassen von dem zuständigen Grundbuchamt
- 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 beider Ortsbegehungen von der Miteigentümerin und deren Familienmitgliedern selbst genutzt. Angaben über mögliche Mietverhältnisse wurden dem Unterzeichner nicht gemacht.

1.5 BAULASTEN

Die Baulast und das Baulastenverzeichnis werden unter § 85 BauO NRW definiert:

„Durch Erklärung gegenüber der Bauaufsichtsbehörde kann die Grundstückseigentümerin oder der Grundstückseigentümer öffentlich-rechtliche Verpflichtungen zu einem ihr oder sein Grundstück betreffenden Tun, Dulden oder Unterlassen übernehmen, die sich nicht schon aus öffentlich-rechtlichen Vorschriften ergeben.“

Durch die Eintragung einer Baulast ergeben sich im Regelfall Rechtspositionen für den Baulastverpflichteten, den Baulastbegünstigten und für die Bauaufsichtsbehörde.

Die Baulast wird angewendet, um Sachverhalte und Grundstückseigenschaften, die einer Baugenehmigung entgegenstehen und die sonst nicht durch öffentliche Vorschriften geregelt sind, auszuräumen, damit sodann eine Baugenehmigung erteilt werden kann.

Nicht wertbeeinflussend sind, nach Auffassung des Unterzeichners, unter anderem:

- Baulasten, die die privaten Erschließungsmaßnahmen privater Erschließungsflächen öffentlich-rechtlich sichern
- Vereinigungsbaulasten zur Anbindung von baurechtlich notwendigen PKW- Stellplätzen
- Vereinigungsbaulasten mehrerer Parzellen, wenn diese baurechtlich als ein Baugrundstück anzusehen sind und die Baukörper eine wirtschaftliche Einheit bilden
- Baulasten zur Sicherung von Abstandsflächen, wenn diese auf gemeinschaftlichen, privaten Verkehrsflächen ruhen
- Anbauverpflichtungen bei grenzständigen Einfamilienhäusern, die in einer Bauträgermaßnahme errichtet werden
- Baulasten, die die zgedachte Nutzung des Eigentums nicht nachteilig beeinflussen

Gemäß Schreiben der Stadt Haan, Dezernat III, Bauaufsicht sind nachstehende Baulasten im Baulastenverzeichnis eingetragen:

Baulastenblattnummer 3957 (bezüglich des Flurstücks 2256)

Verzicht auf als überbaubar ausgewiesene Grundstücksfläche zum Ausgleich für die Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen zugunsten Zur Alten Brennerei 24, Gemarkung Obgruiten, Flur 2, Flurstück 2257.

Auf dem Grundstück in Haan, Zur Alten Brennerei 24 mit der Katasterbezeichnung Gemarkung Obgruiten, Flur 2, Flurstück 2257 wurde durch das geplante Gebäude die Baugrenze des betreffenden Baufensters um 57,83 m² überschritten. Zum Ausgleich für diese Baugrenzenüberschreitung (in dem als Anlage beigefügten Lageplan gelb unterlegt dargestellt), muss daher auf eine entsprechend große Fläche in genau demselben Umfang innerhalb der als überbaubar ausgewiesenen Fläche verzichtet werden. Da die Kompensationsfläche nur anteilig auf demselben Grundstück gesichert werden kann (36,00 m²), wird die verbleibende Kompensationsfläche von 21,84 m² auf dem hier zu bewertenden Flurstück 2256 gesichert. Die Kompensationsfläche ist im Lageplan, der zu der Baulast gehört, grün-schraffiert dargestellt.

Da die Baulastfläche im Bereich der nicht zu überbauenden westlichen Grundstücksgrenze (Bauwich) gelegen ist und das Flurstück im Wesentlichen bereits erschöpfend bebaut ist, wird von keiner Wertbeeinflussung durch die Baulast ausgegangen.

Baulastenblattnummer 3577 – 3604 (bezüglich des Flurstücks 2055 / ehemals Teil von Flurstück 2022 sowie Flurstück 2256)

a) Sicherung von Abstandsflächen

Zur Sicherung baurechtlicher Bestimmungen – hier § 6 Abs. 2 (BauO NRW) soll auf den in einer Tabelle genannten Baulastengrundstücken jeweils die fehlende Abstandsfläche zu Lasten des u.a. hier zu bewertenden Flurstücks 2055 (Verkehrsfläche) gesichert werden. Die Abstandsflächen auf den Baulastgrundstücken sind in den als Anlage beigefügten Lageplänen kenntlich gemacht. Die jeweiligen Eigentümer der Baulastengrundstücke verpflichten sich, die grün schraffierten Abstandsflächen von den in den Abstandsflächen unzulässigen baulichen Anlagen und sonstigen Anlagen und Einrichtungen freizuhalten und diese Flächen nicht auf die erforderlichen Abstandsflächen anrechnen zu lassen.

b) Sicherung der Ableitung des Regen- und Schmutzwassers

Zur Sicherung baurechtlicher Bestimmungen – hier § 4 Abs. 1 Nr. 2 (BauO NRW) soll das anfallende Regen- und Schmutzwasser auf den Baulastgrundstücken in die öffentlichen Regen- und Schmutzwasserkanäle eingeleitet werden. Die mit dieser Baulast belegten Entwässerungsleitungen für das Regenwasser sind in den als Anlage beigefügten Lageplänen blau dargestellt und die mit dieser Baulast belegten Entwässerungsleitungen für das Schmutzwasser sind in den Lageplänen gelb dargestellt. Die jeweiligen Eigentümer der betroffenen Baulastengrundstücke gestatten die Errichtung und Unterhaltung von Entwässerungsleitungen für das Regen- und Schmutzwasser sowie die dauerhafte Ableitung des auf den begünstigten Baugrundstücken anfallenden Regen- und Schmutzwassers in die öffentlichen Regen- und Schmutzwasserkanäle.

c) Sicherung Arbeitsbereich für Reparaturzwecke

Zur Sicherung von Arbeitsbereichen für Reparaturzwecke für die öffentlichen Regen- und Schmutzwasserkanäle entsprechend der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 138 „Gruiten-Ost Hasenhaus“ soll auf den Baulastengrundstücken jeweils das Recht zum Betreten / Befahren, Warten und Unterhalten der dort vorhandenen Regen- und Schmutzwasserkanäle für die Anlieger der Nachbargrundstücke gesichert werden. Die mit dieser Baulast belegten Flächen zur Sicherung des Arbeitsbereiches für Reparaturzwecke sind in dem als Anlage beigefügten Lageplan grün schraffiert dargestellt. Die jeweiligen Eigentümer der Baulastgrundstücke gestatten das Betreten / Befahren der grün schraffierten Flächen zur Durchführung von Wartungs- und Reparaturzwecken der Regen- und Schmutzwasserleitungen.

d) Sicherung des Geh- und Fahrrechts

Zur Sicherstellung baurechtlicher Bestimmungen – hier: § 4 Abs. 1 Nr. 1 BauO NW und § 5 BauO NRW – soll über die genannten Baulastgrundstücke der Zugang und die Zufahrt zur öffentlichen Verkehrsfläche und die Einsatzmöglichkeit für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge zugunsten der Anlieger, der Versorgungsträger und der in der Tabelle genannten Grundstücke gesichert werden. Die mit dieser Baulast belegten Flächen für Geh- und Fahrrechte sind in den als Anlage beigefügten Lageplänen grün schraffiert dargestellt. Die jeweiligen Eigentümer der Baulastgrundstücke gestatten die Nutzung zum Gehen und Fahren über die belasteten Flächen zugunsten der Anlieger, der Versorgungsträger und der in der Tabelle genannten, begünstigten Flurstücke, insbesondere für den Einsatz von Feuerlösch- und Rettungsfahrzeugen.

Die durch die Baulast betroffene Fläche des Flurstücks 2256 (Gebäude- und Freifläche) liegt im Bereich der nördlichen Grundstücksgrenze an der privaten Erschließungsstraße (Flurstück 2055), dessen 2/7 Miteigentumsanteil hier ebenfalls zu bewerten ist. Die belastete Fläche ist Teil des Hausvorgartens bzw. der Hauszuwegung. Bebaubar ist diese Fläche ehemals nicht. Insofern wird von keiner Wertbeeinflussung durch die Baulasten ausgegangen.

Bei dem Flurstück 2055 handelt es sich um eine private Verkehrsfläche, die der Zuwegung des hier zu bewertenden Flurstücks 2256 und der umliegenden Flurstücke dient. Aufgrund der Nutzung des Flurstücks 2055 als Erschließungsstraße wird von keiner Wertbeeinflussung durch die Baulasten ausgegangen.

1.6 ERSCHLIEßUNGSBEITRÄGE GEMÄß §§ 127 ff BauGB

Das Flurstück 2256 (Gebäude- und Freifläche) wird über die private Wegefläche Flurstück 2055 von der Straße Zur alten Brennerei erschlossen. Die Straße Zur alten Brennerei ist erstmalig endgültig hergestellt aber noch nicht als öffentliche Straße gewidmet.

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.

Siehe Schreiben der Stadt Haan, Bauverwaltungsamt.

Es wird somit von einem erschließungsbeitragsfreien Grundstück ausgegangen.

1.7 ALTLASTENAUSKUNFT

Die zu bewertenden Grundstücke sind 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 EINTRAGUNGEN IM BESTANDSVERZEICHNIS DES GRUNDBUCHS

Lfd.-Nr. 3 / zu 1,2:

Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht) in Obgruten Blatt 1104 auf Nr. 2 des Bestandsverzeichnisses eingetragen in Abt. II Nr. 2; in Blatt 269 vermerkt am 01.10.2008.

Lfd.-Nr. 4 / zu 1,2:

Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht) in Obgruiten Blatt 1105 auf Nr. 2 des Bestandsverzeichnisses eingetragen in Abt. II Nr. 2; in Blatt 269 vermerkt am 01.10.2008.

Lfd.-Nr. 5 / zu 1,2:

Grunddienstbarkeit (Wegerecht) in Obgruiten Blatt 1094 auf Nr. 36 des Bestandsverzeichnisses eingetragen in Abt. II Nr. 8; in Blatt 269 vermerkt am 12.05.2009.

*Die Bewilligungen zu den Rechten haben dem Unterzeichner in Teilauszügen vorgelegen.
Die Herrschvermerke beeinflussen den Verkehrswert der Bewertungsgrundstücke nicht negativ.*

1.11 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. 1 (betreffend Flurstück 2055)

Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht) für die jeweiligen Eigentümer der Grundstücke der Gemarkung Obgruiten Flur 2 Flurstück 2054 (Blatt 1124), Obgruiten Flur 2 Flurstück 2056, 2057, 2058, 2059, 2060, 2061, 2062, 2063, 2064, 2065, 2066, 2067, 2068, 2069 (Blatt 1124) als Gesamtberechtigte gemäß § 432 BGB. Bezug: Bewilligung vom 01.12.2010 (UR-Nr. 989/2010, Notar Thomas Brünger, Düsseldorf). Eingetragen am 24.01.2011.

Lfd. Nr. 2 (betreffend Flurstück 2055)

Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht) für die jeweiligen Eigentümer der Grundstücke der Gemarkung Obgruiten Flur 2 Flurstück 2229, 2234 (Blatt 1124), als Gesamtberechtigte gemäß § 432 BGB. Bezug: Bewilligung vom 09.05.2012 (UR-Nr. 381/2012, Notar Thomas Brünger, Düsseldorf). Das Recht hat Gleichrang mit Abt. II Nr. 3,4,5,6,7,8,9. Eingetragen am 28.08.2012.

Lfd. Nr. 3 (betreffend Flurstück 2055)

Grunddienstbarkeit (Ver- und Entsorgungsleitungsrecht) für die jeweiligen Eigentümer der Grundstücke der Gemarkung Obgruiten Flur 2 Flurstück 2021, 2229, 2230, 2234 (Blatt 1124), Flur 2 Flurstück 2231, 2236 (Blatt 269), als Gesamtberechtigte gemäß § 432 BGB. Bezug: Bewilligung vom 09.05.2012 (UR-Nr. 381/2012, Notar Thomas Brünger, Düsseldorf). Das Recht hat Gleichrang mit Abt. II Nr. 2,4,5,6,7,8,9. Eingetragen am 28.08.2012.

Lfd. Nr. 4 (betreffend Flurstück 2055)

Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks der Gemarkung Obgruiten Flur 2 Flurstück 2235 (Blatt 1124), Bezug: Bewilligung vom 09.05.2012 (UR-Nr. 381/2012, Notar Thomas Brünger, Düsseldorf). Das Recht hat Gleichrang mit Abt. II Nr. 2,3,5,6,7,8,9. Eingetragen am 28.08.2012.

Lfd. Nr. 5 (betreffend Flurstück 2055)

Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht) für die jeweiligen Eigentümer der Grundstücke der Gemarkung Obgruiten Flur 2 Flurstück 2230, 2234 (Blatt 1124) als Gesamtberechtigte gemäß § 432 BGB. Bezug: Bewilligung vom 09.05.2012 (UR-Nr. 382/2012, Notar Thomas Brünger, Düsseldorf). Das Recht hat Gleichrang mit Abt. II Nr. 2,3,5,6,7,8,9. Eingetragen am 28.08.2012.

Lfd. Nr. 6 (betreffend Flurstück 2055)

Grunddienstbarkeit (Ver- und Entsorgungsleitungsrecht) für die jeweiligen Eigentümer der Grundstücke der Gemarkung Obgruiten Flur 2 Flurstück 2231, 2236 (Blatt 269), Flur 2 Flurstück 2021, 2229, 2230, 2234 (Blatt 1124), als Gesamtberechtigte gemäß § 432 BGB. Bezug: Bewilligung vom 09.05.2012 (UR-Nr. 382/2012, Notar Thomas Brünger, Düsseldorf). Das Recht hat Gleichrang mit Abt. II Nr. 2,3,5,6,7,8,9. Eingetragen am 28.08.2012.

Lfd. Nr. 7 (betreffend Flurstück 2055)

Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks der Gemarkung Obgruiten Flur 2 Flurstück 2235 (Blatt 1124), Bezug: Bewilligung vom 09.05.2012 (UR-Nr. 382/2012, Notar Thomas Brünger, Düsseldorf). Das Recht hat Gleichrang mit Abt. II Nr. 2,3,5,6,7,8,9. Eingetragen am 28.08.2012.

Lfd. Nr. 8 (betreffend Flurstück 2055)

Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht) für die jeweiligen Eigentümer der Grundstücke der Gemarkung Obgruiten Flur 2 Flurstück 2270 (Blatt 269), Flur 2 Flurstück 2229, 2230, 2233, 2234, 2235 (Blatt 1124), als Gesamtberechtigte gemäß § 432 BGB. Bezug: Bewilligung vom 09.05.2012 (UR-Nr. 383/2012, Notar Thomas Brünger, Düsseldorf). Das Recht hat Gleichrang mit Abt. II Nr. 2,3,5,6,7,8,9. Eingetragen am 28.08.2012.

Lfd. Nr. 9 (betreffend Flurstück 2055)

Grunddienstbarkeit (Ver- und Entsorgungsleitungsrecht) für die jeweiligen Eigentümer der Grundstücke der Gemarkung Obgruiten Flur 2 Flurstück 2070 (Blatt 269), Flur 2 Flurstück 2029, 2230, 2232, 2233, 2234, 2235 (Blatt 1124), als Gesamtberechtigte gemäß § 432 BGB. Bezug: Bewilligung vom 09.05.2012 (UR-Nr. 383/2012, Notar Thomas Brünger, Düsseldorf). Das Recht hat Gleichrang mit Abt. II Nr. 2,3,5,6,7,8,9. Eingetragen am 28.08.2012.

Lfd. Nr. 10 (betreffend Flurstück 2055)

Grunddienstbarkeit (Ver- und Entsorgungsleitungsrecht) für die jeweiligen Eigentümer der Grundstücke der Gemarkung Obgruiten Flur 2 Flurstück 2054, 2062, 2063, 2064, 2069 (Blatt 1133, 1134, 1135, 1136, 1137, 1141),
Flur 2 Flurstück 2056 (Blatt 1133),
Flur 2 Flurstück 2057, 2065 (Blatt 1134),
Flur 2 Flurstück 2058, 2066 (Blatt 1135),
Flur 2 Flurstück 2059, 2067 (Blatt 1136),
Flur 2 Flurstück 2060, 2068 (Blatt 1137),
Flur 2 Flurstück 2061 (Blatt 1141),
als Gesamtberechtigte gemäß § 432 BGB. Das Recht hat Rang vor Abt. III Nr. 1. Bezug: Bewilligung vom 28.07.2014 (UR-Nr. 552/2014, Notar Thomas Brünger, Düsseldorf). Eingetragen am 13.03.2015.

Die Bewilligungen zu den Rechten haben dem Unterzeichner vorgelegen.

Da es sich um Grunddienstbarkeiten an einer Verkehrsfläche handelt, die die Zuwegung zu den umliegenden Wohnhäusern sichern sowie Grunddienstbarkeiten, die Ver- und Entsorgungsleitungen sichern, wird von keiner negativen Wertbeeinflussung für das Flurstück 2055 ausgegangen.

Generell sind Nutzungsregelungen und Grunddienstbarkeiten zur Sicherung von Wege- und Leitungsrechten sowie Versorgungsanlagen nicht wertbeeinflussend, wenn das Grundstück bereits erschöpfend bebaut ist und dem Grundstück auch sonst, bezüglich der ihm zugeordneten Nutzung, keine erkennbaren Nachteile erwachsen.

Lfd. Nr. 12

Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Mettmann, 5 K 18/22). Eingetragen am 15.12.2022.

Zwangsversteigerungsvermerke sind generell nicht wertbeeinflussend.

2 OBJEKTBESCHREIBUNG

2.1 ART UND UMFANG DER NUTZUNG

Flurstück 2256

Die zu bewertende Gebäude- und Freifläche ist bebaut mit einem freistehenden, zweigeschossigen, voll unterkellerten Zweifamilienhaus mit voll ausgebautem Dachgeschoss, das ca. 2017 unter dem Aktenzeichen der Baugenehmigung Nr. 793-14 in konventioneller Massivbauweise errichtet wurde. Der seitlich an das Wohnhaus angrenzende Doppelcarport (gemäß Baugenehmigung) ist in der Örtlichkeit nicht vorhanden.

Es besteht ein erheblicher Restfertigstellungsbedarf im Bereich des Ausbaus sowie im Bereich der Außenanlagen. Die Außenanlagen wurden überwiegend noch nicht fertig gestellt.

Raumprogramm

Untergeschoss: Kellerraum / Saunaraum, 2 Abstellräume, Hausanschluss- und Haustechnikraum / Waschraum, 1 Wohnraum (zur Wohneinheit im Erdgeschoss)

Wohneinheit 1

Erdgeschoss: Wohnzimmer / Esszimmer, offene Küche, Bad, Diele, Schlafzimmer, Terrasse

Wohneinheit 2

Obergeschoss: Wohnzimmer / Esszimmer, offene Küche, WC, Diele, Schlafzimmer / Ankleide, Abstellraum, Balkon

Dachgeschoss: Schlafzimmer, 2 Kinderzimmer, Bad, Büro, Diele, Abstellraum, Balkon

Die Grundrisse in der Örtlichkeit weichen in der Wohneinheit 2 (Obergeschoss, Dachgeschoss) in Teilbereichen von den vorliegenden Baugenehmigungsplänen ab. Da sich die Abweichungen innerhalb der Gebäudehülle befinden und keine statisch notwendigen Wände betroffen sind, wird dadurch von keiner Wertbeeinflussung ausgegangen.

Flurstück 2055

Bei dem Flurstück 2055 handelt es sich um eine Verkehrsfläche, die sowohl als Zuwegung zu dem hier zu bewertenden Grundstück 2256 als auch als Zuwegung zu den umgebenden Wohngrundstücken dient. An der Zuwegungsparzelle bestehen diverse Grunddienstbarkeiten (vergl. Gliederungspunkt 1.11)

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 bisherige Energieeinsparungsgesetz (EnEG), die Energieeinsparverordnung (EnEV) sowie das Erneuerbare-Energien-Wärme-gesetz (EEWärmeG) ersetzt, deutlich verschärfte Anforderungen an neu zu errichtende Wohn- und Nichtwohngebäude sowie auch an Gebäude im Bestand gestellt. Der damit auch geforderte Energieausweis ist bei einem Verkauf, einer Vermietung oder Verpachtung eines Objektes verpflichtend vorzulegen.

Die Gebäude, erstellt in der Nachkriegszeit bis zum Ende der 1970er Jahre, weisen in der Regel noch keine ausreichende Wärmedämmung der wärmeübertragenden Gebäudehülle auf. Die Technik zur Wärmeerzeugung und Wärmeverteilung ist zumeist veraltet.

Seit Einführung der Energieeinsparverordnung 2009 sind bereits oberste Geschossdecken über unbeheizten Dachräumen oder ersatzweise die Dachflächen ohne Mindestwärmeschutz mit einer Wärmedämmung zu versehen. Heizkessel, die vor dem 1.10.1985 eingebaut wurden, waren ab 2015 stillzulegen.

Nach dem neuen Gebäudeenergiegesetz (GEG) 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.

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 somit schlechtere Verkaufschancen am Immobilienmarkt, als neue oder modernisierte Gebäude.

Zur Örtlichkeit

Gemessen am geringen Alter wies das Wohnhaus an beiden Ortsbegehungsterminen einen durchschnittlich gepflegten, jedoch in Teilbereichen nicht fertig gestellten Unterhaltungszustand auf.

Aus energetischer Sicht entsprach das Wohngebäude im Wesentlichen einem aktuellen Standard. Vor allem im Bereich des Ausbaus bestand jedoch noch ein erheblicher Restfertigstellungsbedarf. Die Außenanlagen waren zum Zeitpunkt der Ortsbegehung im Wesentlichen ebenfalls noch nicht fertig gestellt.

Als Bestandteil der elektrischen Anlage wurde ein so genanntes Elektro-Bussystem verbaut. Bei Bussystemen werden Energie und Informationen mit getrennten Leitungen transportiert. Allen Bussystemen gemeinsam ist, dass sämtliche Verbraucher (= Aktoren) mit sämtlichen Befehlsgebern (= Sensoren) über ein Medium, meist eine 2-adrige Leitung, miteinander verbunden sind. Über diese Busleitung laufen nach bestimmten Regeln sämtliche Steuerinformationen innerhalb des Hauses.

Ein solches Bussystem bringt einerseits Komfortvorteile, andererseits birgt es aber einen, gegenüber herkömmlichen elektrischen Hausinstallationen, deutlich höherer Installations- und Instandhaltungsaufwand. Ob die Parametrierung des Bussystems fertig gestellt wurde, konnte im Ortstermin nicht geprüft werden.

Ferner ist im Untergeschoss eine Be- und Entlüftungsanlage verbaut. Nach Auskunft des Miteigentümers im Ortstermin wurde diese jedoch bisher noch nicht in Betrieb genommen. Vermutlich besteht hier zumindest noch ein Installationsaufwand zur Inbetriebnahme.

Wesentliche noch anstehende Restfertigstellungsarbeiten:

- die Fertigstellung der Fassadenverkleidung im Bereich der Hauseingänge
- die Fertigstellung des Treppenstufenbelags sowie der Treppenpodeste im Treppenhaus sowie an der innenliegenden Verbindungstreppe von Untergeschoss zu Erdgeschoss
- der Einbau von Zimmertüren
- die Fertigstellung der Malerarbeiten im gesamten Gebäude
- die Fertigstellung eines Teilbereichs der elektrischen Installationen (insbesondere Schaltermaterialien und Beleuchtung im Treppenhaus)
- die Fertigstellung des Trockenbaus (z.B. Rohrverkleidungen)

- die Fertigstellung von Balkon- und Terrassenbelägen
- die Fertigstellung der gesamten Außenanlagen

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, Stadtteil Gruiten Kindergärten und Schulen in der Nähe vorhanden
Verkehrslage *	zur nächsten Linienbushaltestelle ca. 500 m zum S-Bahn-Haltepunkt Haan-Gruiten ca. 1,0 km zum Autobahnanschluss A 46 (Haan-Ost) ca. 3,1 km zum Autobahnkreuz Hilden (A3/A46) ca. 10,5 km
Wohn-/ Geschäftslage	Wohngebiet, außerhalb der Geschäftslage
Entfernungen *	zum Zentrum von Haan ca. 5,0 km zum Zentrum von Mettmann ca. 4,8 km zum Zentrum von Düsseldorf ca. 26,0 km zum Zentrum von Wuppertal ca. 13,5 km
Umgebung	Wohngebiet; angrenzend Gewerbegebiet
Baurecht / Baubeschränkungen	Das Grundstück liegt im räumlichen Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 138 „Gruiten-Ost, Hasenhaus“. <u>Ausweisungen:</u> WA - allgemeines Wohngebiet II - zweigeschossige Bauweise GRZ 0,4 - Grundflächenzahl von 0,4 GFZ 0,8 - Geschossflächenzahl von 0,8 SD 35° - 38° - Satteldach 35 bis 38 Grad Dachneigung PD 15° - 38° - Pultdach 15 bis 38 Grad Dachneigung
Straßenausbau	fertig gestellt (vergl. Gliederungspunkt 1.6)
Zufahrt	über Straße
Baugrund / Terrain	regelmäßige Grundstückszuschnitte; Hanglage; Der Baugrund wurde bezüglich der Tragfähigkeit nicht untersucht. Altlastenaukunft siehe Gliederungspunkt 1.7 Grundstücksbreite: im Mittel ca. 18,5 m Grundstückstiefe: im Mittel ca. 31,0 m
Versorgungsleitungen	Gas, Wasser, Strom, Kanal, Telekommunikation
Störende Betriebe / Immissionen	sind dem Unterzeichner nicht bekannt.
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.

4.1 ROHBAU

Baujahr	ca. 2017 (gemäß Anzeige über die abschließende Fertigstellung aus der Hausakte der Bauverwaltung)
Umbau/Anbau	./.
Vollgeschosse	2
Unterkellerung	zu ca. 100 % (Aufgrund der Hanglage ist das Kellergeschoss an der östlichen Gebäudeseite freiliegend)
Dachausbau	zu 100 %
Geschosshöhen	siehe Schnitt
Nutzungsart	Zweifamilienhaus
Fundamente	nach Statik
Sperrungen	soweit sichtbar, wirksam
Außenwände	einschaliges Mauerwerk
Innenwände	Mauerwerk / Dielenwände / Trockenbauwände
Decken	Stahlbeton
Dachkonstruktion	Satteldach in zimmermannsmäßiger Holzkonstruktion
Dacheindeckung	Pfannen
Treppen	Stahlbeton
Fassaden	Wärmedämmverbundsystem mit mineralischer Putzoberfläche
Besondere Bauteile	Zwerchgiebel Dachgeschoss, Balkon Obergeschoss, Balkon Dachgeschoss
Besondere Einrichtungen	zentrale Be- und Entlüftungsanlage

4.2 AUSBAU

Wand-/ Deckenflächen	geputzt und gestrichen (in Teilbereichen Fertigstellungsbedarf)
Fenster	Kunststoff isolierverglast (3-fach); Dachflächenfenster Holz, isolierverglast
Innentüren	Fertigstellungsbedarf (vergl. Gliederungspunkt 2.2)
Oberböden	<u>KG</u> gesamt: Fliesen, Laminat <u>EG</u> Bad: Fliesen sonst: Laminat, Parkett <u>OG</u> WC: Fliesen sonst: Laminat <u>DG</u> Bad: Fliesen sonst: Laminat
Wandfliesen	<u>EG</u> Bad: teilgefliest bis raumhoch <u>OG</u> WC: teilgefliest bis raumhoch <u>DG</u> Bad: teilgefliest bis raumhoch
Sanitäre Installationen	<u>KG</u> Haustechnikraum / Waschraum: Waschmaschinenanschluss, Kalt- und Warmwasseranschluss <u>EG</u> Bad: Badewanne, Dusche, Waschbecken, WC <u>OG</u> WC: Waschbecken, WC <u>DG</u> Bad: freistehende Badewanne, Dusche, Doppelwaschtisch, WC
Heizung	Gas-Zentralheizung als Brennwerttherme, Wärmeverteilung über Fußbodenheizung
Warmwasserbereitung	über Heizung mit solarer Brauchwasserunterstützung (Solarthermie)

Außenanlagen

Die Außenanlagen waren zum Zeitpunkt beider Ortsbegehungen noch nicht fertig gestellt. Hauszuwegungen und Gartenanlagen waren gänzlich nicht vorhanden.
Grundstückseinfriedungen durch Beton- L-Steine und Heckenbepflanzungen

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 (mit Kontrollaufmaß) 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

Zweifamilienhaus: $9,50 \text{ m} \times 12,00 \text{ m} = 114,00 \text{ m}^2$

Bei einer Grundstücksfläche von 572 m^2 (Flurstück 2256) ist ca. **20%** des Flurstücks bebaut.

5.2 BRUTTO-GRUNDFLÄCHE NACH DIN 277 (2021)

Kellergeschoss $9,49 \text{ m} \times 11,98 \text{ m} = 113,69 \text{ m}^2$

Erdgeschoss: $9,50 \text{ m} \times 12,00 \text{ m} = 114,00 \text{ m}^2$

Obergeschoss: $9,50 \text{ m} \times 11,00 \text{ m}$
 $4,70 \text{ m} \times 1,00 \text{ m} = 109,20 \text{ m}^2$

Dachgeschoss: $9,50 \text{ m} \times 12,00 \text{ m} = 114,00 \text{ m}^2$
450,89 m²

5.3 WOHNFLÄCHEN GEMÄß HAUSAKTE DER BAUVERWALTUNG

PLANUNGSGRUPPE DÜSSELTHAL Dinkelweg 47a, 42781 Haan

Stadt Haan
- Bauaufsicht
Alleestr. 8
42781 Haan

**PLANUNGSGRUPPE
DÜSSELTHAL**
ARCHITEKTEN + INGENIEURE
DINKELWEG 47 a
42781 HAAN
TEL. 02104 – 803233
FAX 02104 – 803448
planungsguppe@duesselthal.de

14.07.2014

Bauantrag

Neubau eines 2-Familienhauses mit Carport, Gemarkung Gruiten, Flur 2,
Flurstück 2256, Zur Alten Brennerei 29 A, 42781 Haan

Anlagen zum Bauantrag

A.) Berechnung des umbauten Raumes

$$12,00 \times 9,50 \times (0,20 + 0,39 + 2,82 \times 3 + 1,19 + 3,45 \times \frac{1}{2}) = 1.228,35$$

$$./ 1,00 \times 4,80 \times 2,33 \text{ (Balkoneinschnitt)} = ./ 11,18$$

Umbauter Raum Wohnhaus

1.217,17 cbm

B.) Aufstellung der Wohnflächen

Die in den Plänen eingetragenen Raumgrößen sind elektronisch per CAD ermittelt.

Wohnung 1, EG

Diele	14,6
Kochen	10,1
Wohnen / Essen	33,2
Du / WC	6,7
Schlafen	17,5

Wohnung 1, UG

Zimmer 3	14,1
Abstell. 1	12,2

Summe Wohnung 1

107,40 qm Wfl.

Gehört zur Baugenehmigung
Nr. 793-14 vom 04. Sep. 2014
Stadt Haan
Der Bürgermeister
Bauaufsichtsamt
Haan, den 04. Sep. 2014
Im Auftrag Nick

Wohnung 2, 1. OG

Diele	13,0
Kochen	9,8
Wohnen / Essen	34,0
Abstell.	4,0
DU / WC	4,8
Schlafen	18,0
Balkon ¼ - Anteil	2,9

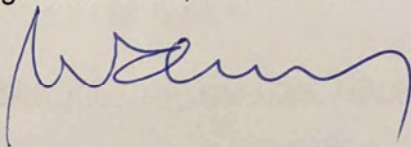
Wohnung 2, DG

Diele	12,5
Büro	6,4
Abstell.	2,5
Kind 1	15,9
Kind 2	14,5
Bad	10,1
Schlafen	14,8
Balkon ¼ Anteil	0,8

Summe Wohnung 2

164,0 qm Wfl.Summe Wohnung 1 + 2
107,40 + 164,90**272,30 qm Wfl. Gesamt**

aufgestellt Haan, den 14.07.2014



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 **2025** des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Mettmann weist für das zu bewertende Grundstück, mit der angetroffenen Nutzung, wie nachstehend aus:

Wert je m²: **570,00 €**

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

Flurstück 2256 (Gebäude- und Freifläche)

Die Gebäude- und Freifläche weist im Wesentlichen die Merkmale des Bodenrichtwertgrundstücks auf. Insofern wird der Bodenrichtwert über die gesamte Grundstücksfläche der Parzelle zugrunde gelegt.

Flurstück 2055 (2/7 Miteigentumsanteil)

Für die Verkehrsfläche wird 1/3 des Bodenrichtwertes in Ansatz gebracht. Mithin 190 €/m².

Parz. Nr.	Größe	Anteil	Nutzung	Preis pro m ²	Gesamtwert
2256	572 m ²	1 / 1	Gebäude- und Freifläche	570,00 €	326.040,00 €
2055	181 m ²	2 / 7	Verkehrsfläche	190,00 €	9.825,71 €
					<u>335.865,71 €</u>

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)	187,2	1,872	
Regionalisierungsfaktor		1,000	1,872

Gebäudekenndaten gemäß NHK 2010

Bauteil:	Baujahr:	Gebäudetyp:	Standardstufe	NHK 2010
Wohnhaus	ca. 2017	1.11 (ZFH. freistehend)	3 bis 5	913,68 €

Herstellungskosten

Bauteil	BGF m ²	Anpass.- Faktor	€	
ZFH. gesamt	450,89	1,872	914	771.476,40 €
Herstellungskosten der baulichen Anlagen, inkl. Baunebenkosten				771.476,40 €

Wertminderung wegen Alters, linear

Bauteil	Baujahr	Gesamt- Nutzungs-d.	Alter	Rest- nutzungs-d.	Wertmind. wg. Alters	
ZFH. gesamt	2017	80	8	72	-10,00%	-77.147,64 €
alterswertgeminderte Herstellungskosten						694.328,76 €

Zuschläge

Zeitwert der besonderen Bauteile

Zwerchgiebel DG	13.650,00 €
Balkon OG	9.750,00 €
Balkon DG	3.900,00 €
Zusammensetzung der alterswertgeminderten Herstellungskosten	721.628,76 €

Zeitwert der besonderen Einrichtungen

zentrale Be- und Entlüftungsanlage	14.625,00 €
------------------------------------	-------------

Sachwert der Außenanlagen inkl. Hausanschlüsse, geschätzter Zeitwert

(rund 5 % der alterswertgeminderten Herstellungskosten)	36.000,00 €
---	-------------

Bodenwert (Flurstück 2256, Wohnhaus)	326.040,00 €
--------------------------------------	--------------

vorläufiger Sachwert	1.098.293,76 €
-----------------------------	-----------------------

bei einem Sachwertfaktor (objektspezifisch) zur Marktanpassung von 0,75

ergibt sich der marktangepasste Sachwert zu	823.720,32 €
--	---------------------

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	Gesamt-nutzungsdauer	Alter	Rest-nutzungsdauer	Wertmind. w. Alters
ZFH.	2017	80	8	72	-10,00%

Restfertigstellungsbedarf, vergl. 2,2 (zyklisch/als Zeitwert)

BGF (m ²)		€ / m ²	gesamt geschätzt		anrechenbar in %	
450,89	x	275,00 €	123.994,75 €	x	90,00%	- 111.595,28 €

Besondere Aufwendungen / Abschläge

./.

0,00 €

II. Bodenwertbezogene Besonderheiten

Bodenwertanteil Flurstück 2055 (2/7 Miteigentumsanteil)

9.825,71 €

Objektspezifische Merkmale gesamt

- 101.769,57 €

7 AUSWERTUNG

	marktangepasst	BoG	gesamt
Sachwert	823.720,32 €	-101.769,57 €	721.950,75 €

Der Verkehrswert orientiert sich an der jeweils herrschenden zeit- und ortsbezogenen Lage von Angebot und Nachfrage. Der Verkehrswert für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke wird im gewöhnlichen Geschäftsverkehr aus dem Sachwert abgeleitet.

Der Verkehrswert wird geschätzt auf:

Flurstück 2256	712.000,00 €
Flurstück 2055 (2/7 Miteigentumsanteil)	10.000,00 €
gesamt	722.000,00 €

(in Worten: siebenhundertzweiundzwanzigtausend Euro)

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 12. Mai 2025

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

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, 9. Auflage 2020, 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

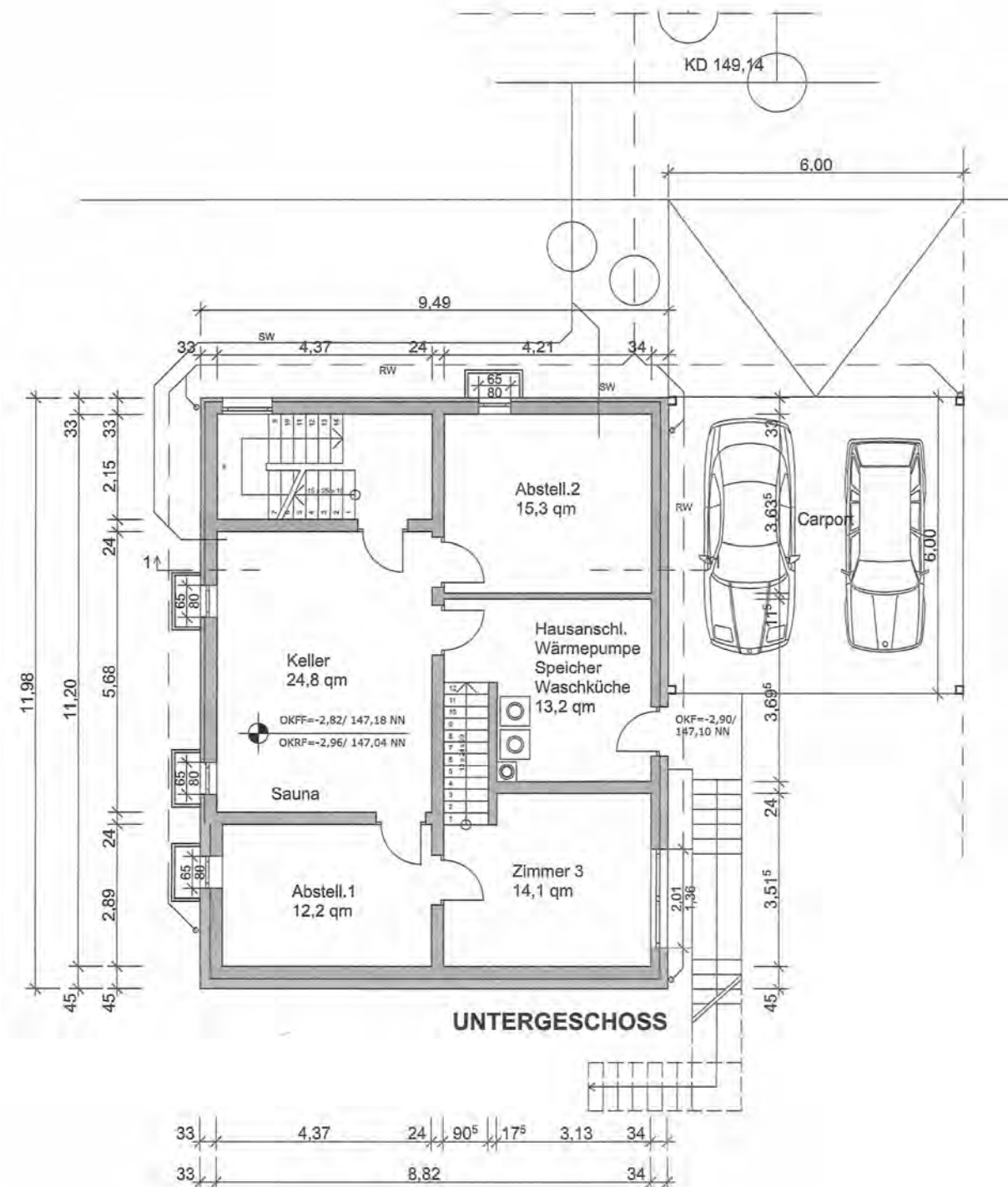


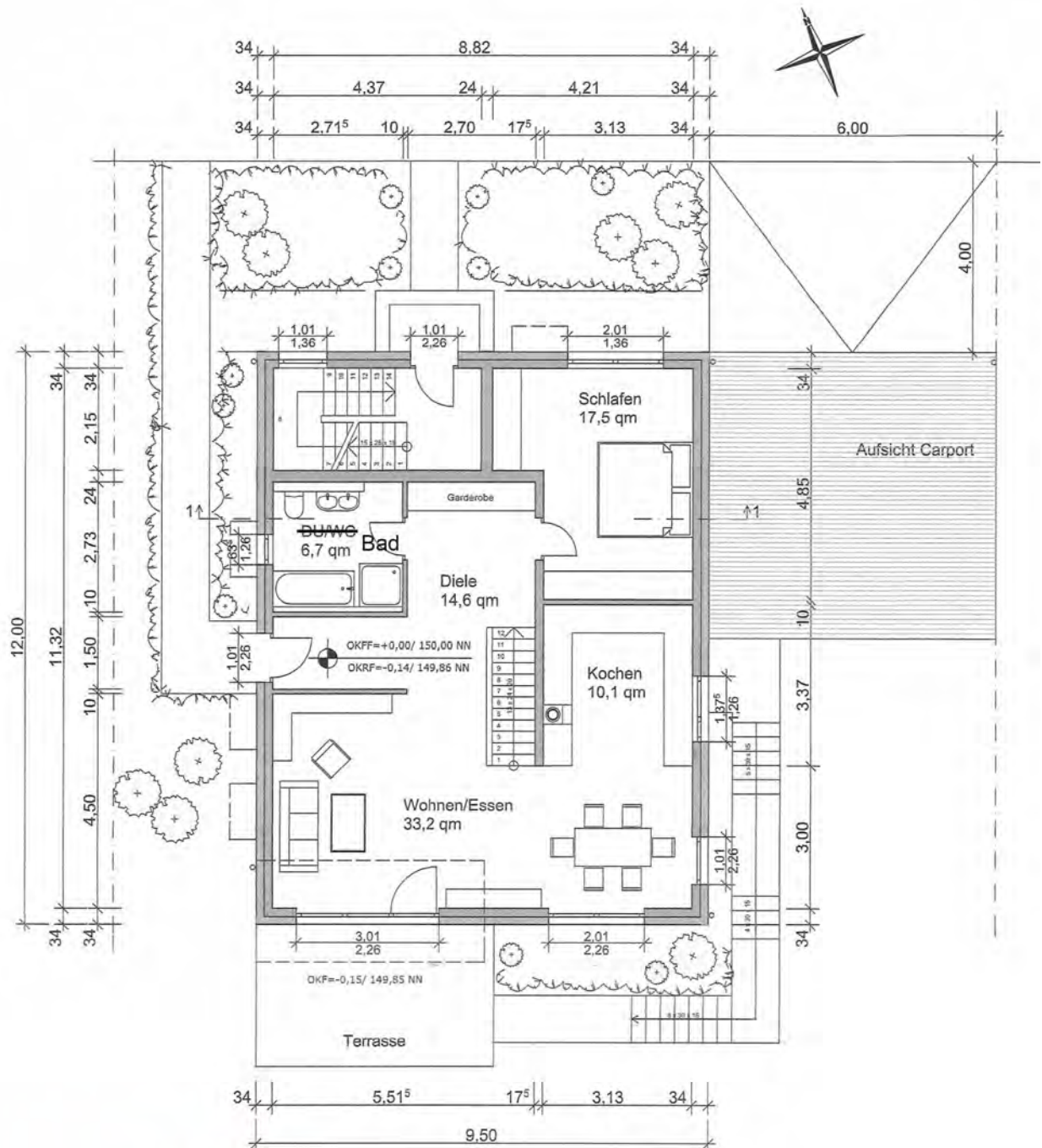
OBJEKTFOTOS



10 ANLAGEN

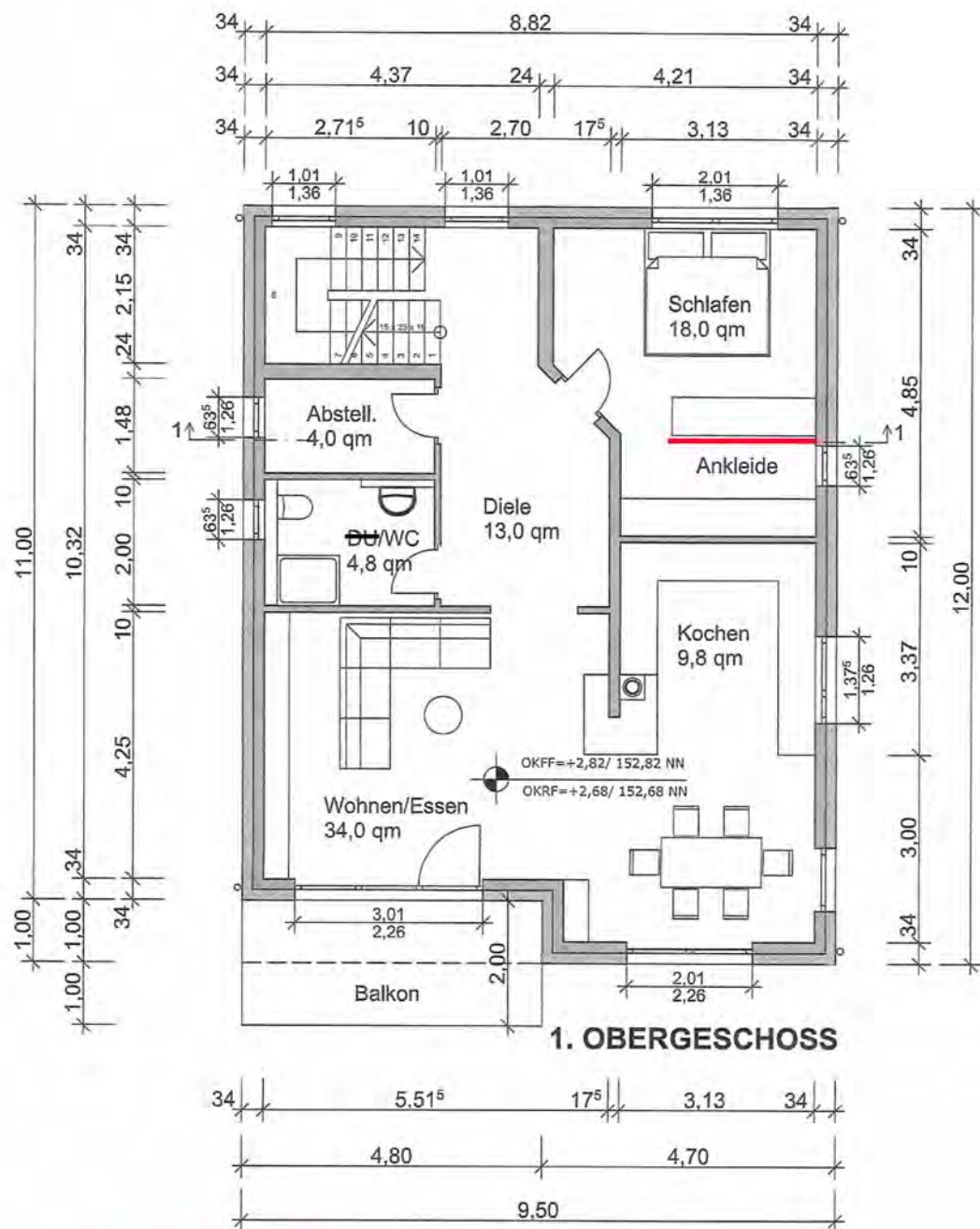
Alle Bauzeichnungen werden maßstabslos dargestellt



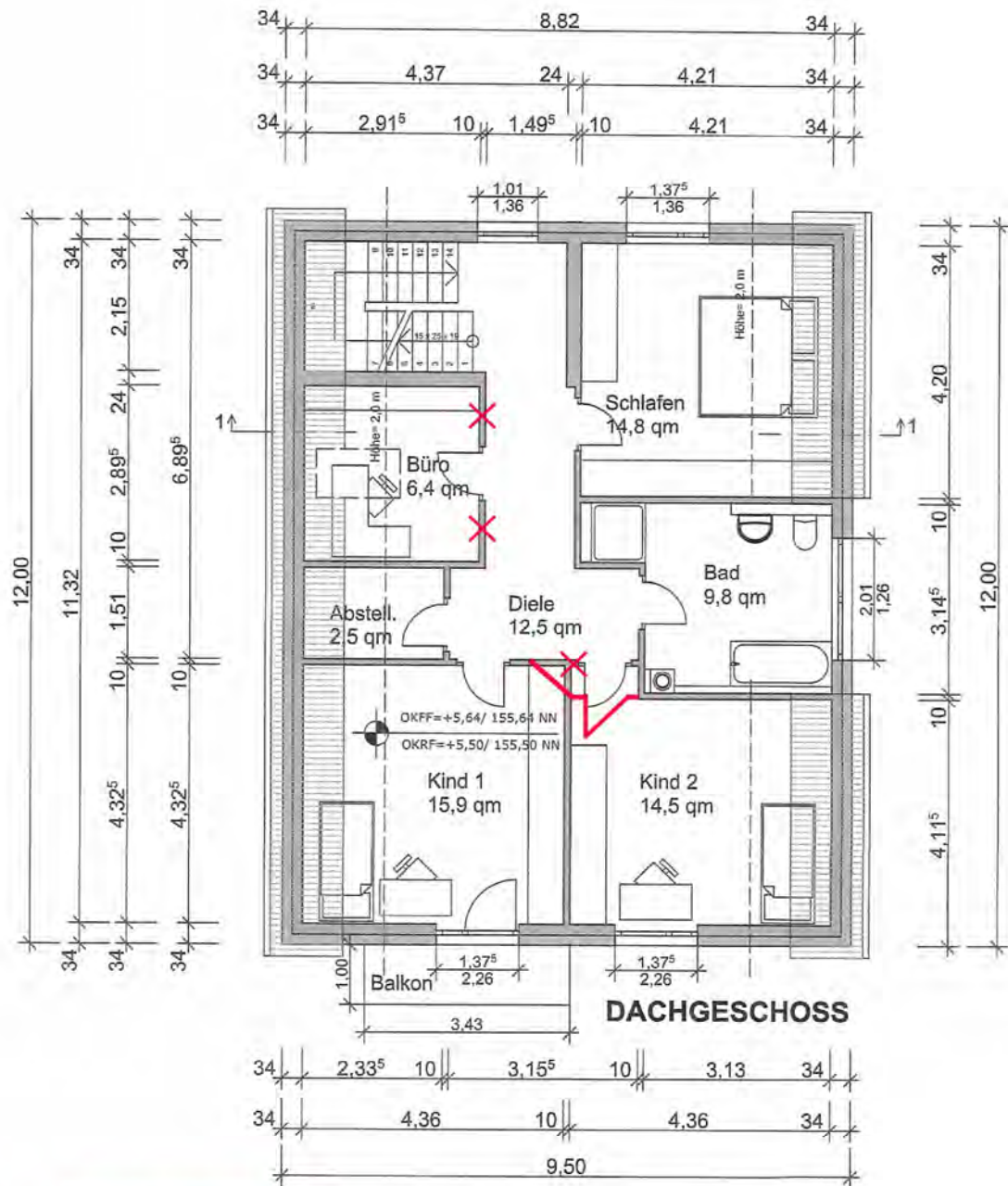


Entwurfszeichnung
keine Bestandszeichnung

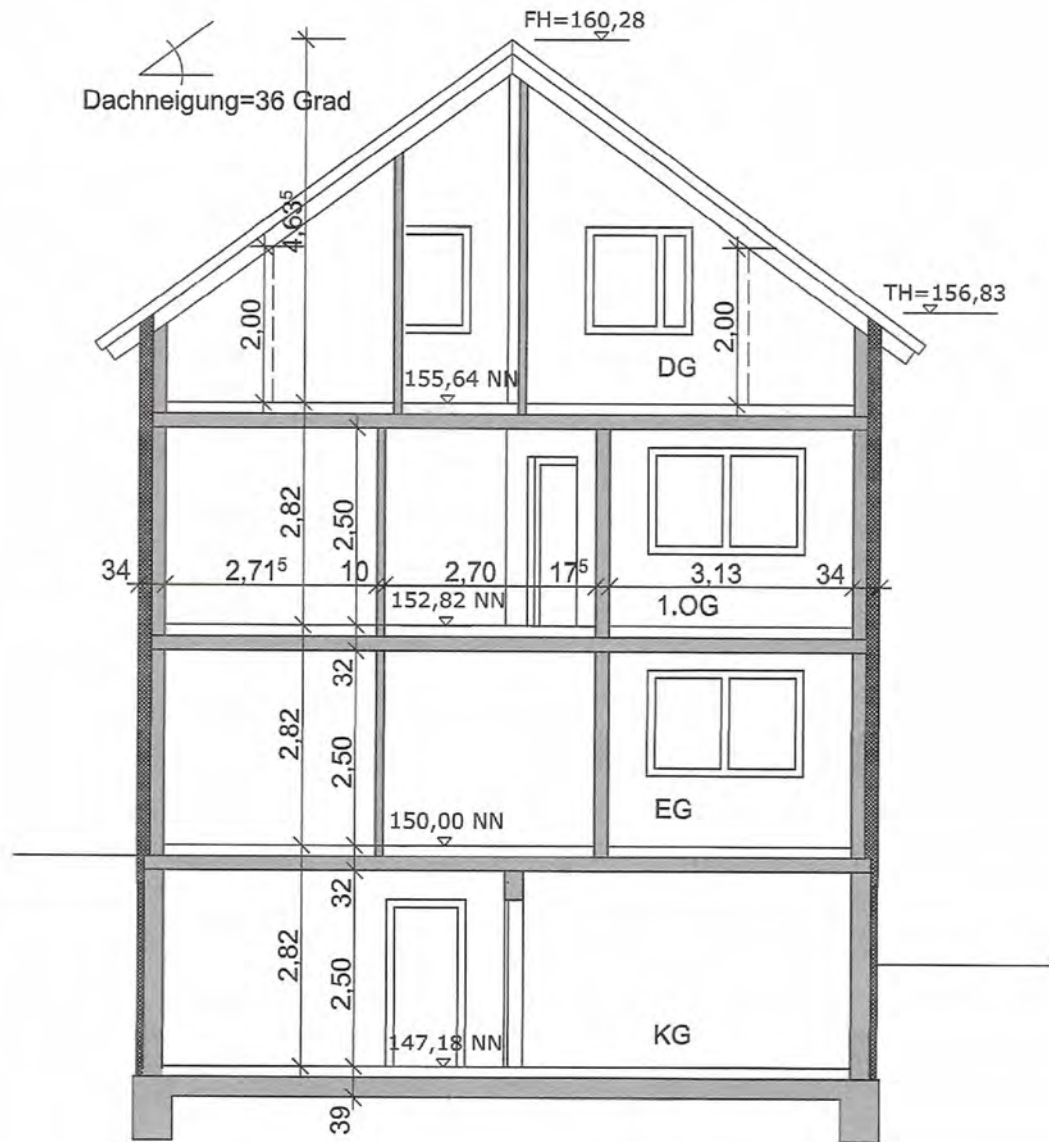
ERDGESCHOSS



Entwurfszeichnung
keine Bestandszeichnung



Entwurfszeichnung
keine Bestandszeichnung

**SCHNITT 1-1**