

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

Objekt:

**Zweifamilienhaus
in nicht fertig gestelltem
baulichen Zustand**

Im Erftgrund 2
41516 Grevenbroich



1. Überarbeitung des Wertgutachtens vom 20. Januar 2025

Die nachstehende Internetversion des Gutachtens wurde aus Gründen des Datenschutzes gekürzt. Sie enthält nur einen Teilauszug der Anlagen.
Sofern lizenzpflichtige Unterlagen verwendet wurden, liegen die Lizenzen vor.
Das Persönlichkeitsrecht wird nicht verletzt. Die Haftung für eventuelle Verletzungen des Urheber- und Persönlichkeitsrechtes werden übernommen. Ferner werden keine Angaben zu Personen gemacht.

Auftraggeber: Amtsgericht Grevenbroich

Geschäfts-Nummer 017 K 003/24

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	6
1.5	BAULASTEN	6
1.6	ERSCHLIEßUNGSBEITRÄGE GEMÄß §§ 127 FF BAUGB	6
1.7	ALTLASTENAUSKUNFT	6
1.8	AUSKUNFT ÜBER EINE MÖGLICHE ÖFFENTLICHE FÖRDERUNG	6
1.9	AUSKUNFT ÜBER DEN DENKMALSTATUS	7
1.10	BELASTUNGEN GEMÄß DER ABTEILUNG II DES GRUNDBUCHS	7
2	OBJEKTBESCHREIBUNG	8
2.1	ART UND UMFANG DER NUTZUNG	8
2.2	UNTERHALTUNGSZUSTAND / SICHTBARE BAUSCHÄDEN	9
3	GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG	13
4	BAUBESCHREIBUNG	14
4.1	ROHBAU	14
4.2	AUSBAU	15
5	BAUZAHLNEN / FLÄCHENBERECHNUNGEN	16
5.1	BEBAUTE GRUNDSTÜCKSFÄCHE	16
5.2	BRUTTO-GRUNDFLÄCHE NACH DIN 277 (2021)	16
5.3	WOHNFLÄCHENBERECHNUNG	17
6	WERTERMITTLUNG	18
6.1	BODENWERT	20
6.2	SACHWERT	22
6.3	ZU- UND ABSCHLÄGE	23
6.4	SACHWERT DES ZUBEHÖRS (PHOTOVOLTAIKANLAGE)	24
7	AUSWERTUNG	25
8	RECHTLICHE GRUNDLAGEN	26
9	OBJEKTFOTOS	28
10	ANLAGEN	32

1 ALLGEMEINE ANGABEN

1.1 OBJEKT / KATASTERBEZEICHNUNG / GRUNDBUCHBEZEICHNUNG

OBJEKT:

Zweifamilienhaus,
in nicht fertig gestelltem baulichem Zustand

41516 Grevenbroich
Im Erftgrund 2

KATASTERBEZEICHNUNG:

Gemarkung:	Neukirchen
Flur:	21
Flurstück:	125

GRUNDBUCHBEZEICHNUNG:

Amtsgericht:	Grevenbroich
Grundbuch von:	Neukirchen
Blatt:	2306
Lfd. Nr. im Bestandsverzeichnis:	1
Wirtschaftsart und Lage lt. Grundbuch:	Gebäude- und Freifläche, Im Erftgrund 2
Grundstücksgröße:	656 m ²

1.2 BEAUFTRAGUNG / ORTSBESICHTIGUNG / BEWERTUNGSSTICHTAG

Gemäß Ursprungsauftrag des Amtsgerichts Grevenbroich vom 09.08.2024 wurde der unterzeichnende Sachverständige mit der Erstellung eines Gutachtens zur Wertermittlung beauftragt.

Das Wertgutachten soll auch folgende Angaben bzw. Ausführungen enthalten:

- Ob ein Gewerbebetrieb geführt wird (Art und Inhaber)
- Eine Liste des etwaigen Zubehörs und die Bewertung der einzelnen Positionen; Der Wert der beweglichen Gegenstände, auf die sich die Versteigerung erstreckt, ist unter Würdigung aller Verhältnisse frei zu schätzen. Falls für die Bewertung des Zubehörs ein weiterer Sachverständiger zugezogen werden muss, soll dies umgehend mitgeteilt werden.
- Es soll angegeben werden, ob sonstige Zubehörstücke vorhanden sind, die nicht mit geschätzt wurden
- Es soll angegeben werden, ob baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen bestehen
- Eintragungen im Baulastenverzeichnis sollen möglichst wörtlich wiedergegeben werden (ggf. als Anlage zum Gutachten)
- Das Gutachten muss Ausführungen darüber enthalten, ob - und eventuell wie lange - die Versteigerungsobjekte einer Bindung nach dem WoBindG / WFNG NRW unterliegen
- Ob Anhaltspunkte für mögliche Altlasten bestehen und wie diese zu bewerten sind. Falls für die Bewertung von Altlasten ein weiterer Sachverständiger hinzugezogen werden muss, soll dies umgehend mitgeteilt werden
- Zum Bestehen des Denkmalschutzes
- Zu etwaigen Überbauten oder Eigengrenzüberbauungen
- Einen einfachen Lage- und Gebäudeplan
- Lichtbilder der Gebäude und der Örtlichkeit

Die Namen etwaiger Mieter und Pächter (einschließlich der Vornamen sowie der Anschriften, falls von der Objektanschrift abweichend) sind im Hinblick auf die Datenschutzbestimmungen nicht im Gutachten selbst, sondern nur in dem Begleitschreiben zum Gutachten aufzuführen.

Zur Veröffentlichung im Internet soll ein anonymisiertes Gutachtenexemplar im PDF-Format an des Versteigerungsgericht übermittelt werden sowie eine schriftliche Erklärung abgegeben werden, dass

- lediglich nicht lizenzpflichtige Unterlagen verwertet wurden oder entsprechende Lizenzen vorliegen,
- Persönlichkeitsrechte nicht verletzt wurden,
- die Haftung für eventuelle Verletzungen des Urheber- und Persönlichkeitsrechtes übernommen wird

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

Termin der Ortsbesichtigung:	Donnerstag, der 10. Oktober 2024, ab 12 ⁰⁰ Uhr
Bewertungsstichtag:	der Tag der Ortsbesichtigung
Teilnehmer:	<ol style="list-style-type: none">1. beide Eigentümer2. ein Bekannter der Miteigentümerin3. der Rechtsbeistand des Miteigentümers (zeitweise)4. der Unterzeichner5. eine technische Mitarbeiterin

Dem Unterzeichner wurde eine Begehung des Wohnhauses und der an das Wohnhaus angrenzenden Garage ermöglicht. Die weitere Garage konnte nicht von innen in Augenschein genommen werden.

Den Terminteilnehmern wurde die Gelegenheit gegeben, sich zu den ihrer Meinung nach wesentlichen, den Wert bestimmenden Umständen zu äußern.

Nach Fertigstellung des Wertgutachtens wurde dem Unterzeichner auf Hinweis des verfahrensbevollmächtigten Rechtsanwalts der Miteigentümerin mitgeteilt, dass ein Band der Bauakte am Tage der Bauakteneisicht des Unterzeichners nicht bei der Bauaufsichtsbehörde vorgelegen habe, nunmehr aber mittlerweile dort vorläge. Daraufhin wurde die Bauaktenkammer nochmals durch den Unterzeichner aufgesucht. Die Sachbearbeiterin der Bauaufsichtsbehörde gab an, dass sie die Akte gefunden hätte. Hierbei handelte es sich um den letzten Genehmigungsstand. Die ursprüngliche Wertschätzung vom 20. Januar 2025 wird somit durch dieses korrigierte Wertgutachten ersetzt.

1.3 QUELLEN / BEWERTUNGSUNTERLAGEN

Nachstehende Unterlagen standen für die Bewertung zur Verfügung:

- a) Angaben des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Rhein-Kreis Neuss ohne die Stadt Neuss (Bodenrichtwerte und Grundstücksmarktbericht 2024)
- b) Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis
- c) Erschließungskostenbescheinigung
- d) Auskunft aus dem Fachinformationssystem Altlasten und schädliche Bodenveränderungen
- e) Auskunft über eine mögliche öffentliche Förderung
- f) Angabe über den Denkmalstatus aus der Denkmalliste der Stadt Grevenbroich
- g) Informationen zum geltenden Planungsrecht aus dem Internetportal der Stadt Grevenbroich
- h) Ursprüngliche Baugesuchspläne (Grundrisse, Ansichten, Schnitt) zur Errichtung eines Einfamilienhauses aus der Hausakte der Bauverwaltung
- i) Nachtragsbaugesuch zum Neubau einer zweiten PKW-Garage, aus der Hausakte der Bauverwaltung
- j) Technische Berechnungen, erstellt im Rahmen des ursprünglichen Baugesuchs, aus der Hausakte der Bauverwaltung
- k) Auszüge aus einem Nutzungsänderungsantrag zur Umnutzung des Wohnhauses in eine gewerbliche Zimmervermietung (Monteurzimmer), aus der Hausakte der Bauverwaltung
- l) Schlussabnahmebescheinigung zur Nutzungsänderung in gewerbliche Zimmervermietung, aus der Hausakte der Bauverwaltung
- m) Nutzungsänderungsantrag von gewerblicher Zimmervermietung in zwei Wohneinheiten, aus der Hausakte der Bauverwaltung
- n) Schlussabnahmebescheinigung vom 29.11.2023, aus der Hausakte der Bauverwaltung

- o) Aufteilungspläne als Anlage zur Abgeschlossenheitsbescheinigung aus dem Jahr 2019, überlassen von der Miteigentümerin
- p) Angaben zu der auf dem Gebäudedach des Wohnhauses installierten Photovoltaikanlage, überlassen von der Miteigentümerin
- q) Grundrisse und Informationen zum Wohnhaus, überlassen von dem Rechtsbeistand des Miteigentümers
- r) Grundbuchauszug, bereitgestellt durch den Auftraggeber

1.4 NUTZUNGEN / MIETVERHÄLTNISSE

Mietverhältnisse bestanden angabengemäß nicht. Das Wohnhaus war zum Zeitpunkt der Ortsbegehung leerstehend.

1.5 BAULASTEN

Es sind keine Baulasten im Baulastenverzeichnis eingetragen.

Siehe Schreiben der Stadt Grevenbroich, Fachbereich 61.1 Bauordnung.

1.6 ERSCHLIEßUNGSBEITRÄGE GEMÄß §§ 127 ff BauGB

Die Erschließungskosten sowie die Straßenbaubeiträge sind abgegolten. Beitragspflichtige Maßnahmen sind in naher Zukunft nicht geplant.

Siehe Schreiben der Stadt Grevenbroich, Fachbereich Steuern, Gebühren und Beiträge.

1.7 ALTLASTENAUSKUNFT

Für das zu bewertende Grundstück liegen keine Eintragungen über Altablagerungen, Altstandorte, Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen vor.

Siehe Schreiben des Rhein-Kreis Neuss, Amt für Umweltschutz; Untere Wasser- und Bodenschutzbehörde.

1.8 AUSKUNFT ÜBER EINE MÖGLICHE ÖFFENTLICHE FÖRDERUNG

Das Objekt wurde nicht mit öffentlichen oder nicht-öffentlichen Mitteln des Landes oder des Bundes gefördert und unterliegt somit nicht den Vorschriften des Gesetzes zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNG.NRW).

Siehe Schreiben des Rhein-Kreis Neuss, Amt für Entwicklungs- und Landschaftsplanung, Bauen und Wohnen, Abt. 61.4 – Wohnraumförderung und Wohnungswesen.

1.9 AUSKUNFT ÜBER DEN DENKMALSTATUS

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

1.10 BELASTUNGEN GEMÄß DER ABTEILUNG II DES GRUNDBUCHS

Gemäß dem vom Amtsgericht Grevenbroich überlassenen Grundbuchauszug ist nachstehende Eintragung in der Abteilung II des Grundbuchs vorhanden:

Lfd. Nr. 5:

Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Grevenbroich, 017 K 3/24). Eingetragen am 17.01.2024.

Zwangsversteigerungsvermerke sind generell nicht wertbeeinflussend.

2 OBJEKTBESCHREIBUNG

2.1 ART UND UMFANG DER NUTZUNG

Die zu bewertende Gebäude- und Freifläche ist bebaut mit einem einseitig angebauten, eingeschossigen, voll unterkellerten Wohnhaus mit Garage, das ursprünglich ca. 1976 in konventioneller Massivbauweise, mit angrenzender PKW-Garage errichtet wurde. Gemäß einem in der Hausakte der Bauverwaltung vorgefundenen Baugesuch wurde eine weitere PKW-Garage ca. 1976/1977 errichtet.

Die ursprüngliche Baugenehmigung als Einfamilienhaus zeigt Wohnräume im Erdgeschoss und lediglich einen Wohnraum im Dachgeschoss (Elternzimmer). Die übrigen Räumlichkeiten im Dachgeschoss wurden dort als Speicherräume bzw. Kammern bezeichnet.

In der Hausakte der Bauverwaltung konnte ein Nutzungsänderungsantrag zur Umnutzung in Wohnraum mit gewerblicher Zimmervermietung (Monteurzimmer) aus dem Jahr 2009 vorgefunden werden. Die Bauzustandsbesichtigung erfolgte am 01.09.2009.

Durch einen erneuten Nutzungsänderungsantrag aus dem Jahr 2019 wurde das Gebäude in ein Zweifamilienwohnhaus umgenutzt. Dargestellt sind in den Baugesuchsplänen aus der Bauverwaltung jeweils eine Wohnung im Erdgeschoss sowie eine Wohnung im Dachgeschoss. Eine Schlussabnahmebescheinigung hierzu lag datiert mit dem 19.11.2023 vor.

In der Örtlichkeit wurde ein im Umbau befindliches und nicht fertig gestelltes Wohnhaus vorgefunden, mit jeweils einer geplanten Wohneinheit im Erdgeschoss und einer Wohneinheit im Dachgeschoss. Der Spitzboden wurde ebenfalls mittels eines in der Decke angeordneten Treppenauges erschlossen und der Ausbau des Spitzbodens zumindest begonnen. Eine Baugenehmigung für die Nutzung des Spitzbodens zu Wohnzwecken konnte in der Hausakte der Bauverwaltung indes nicht vorgefunden werden.

Die Raumnutzungen beider Wohnungen wichen in der Örtlichkeit am Tage der Ortsbegehung teils von den im Nutzungsänderungsantrag aus dem Jahr 2019 dargestellten Nutzungen ab, insofern als im Erdgeschoss das dort dargestellte Wohnzimmer mit Küchenvorinstallationen vorbereitet wurde und die im Plan dargestellte Küche als Badezimmer.

Im Dachgeschoss war die in den Plänen der Nutzungsänderung dargestellte Küche mit Badezimmerinstallationen versehen und in dem dort ursprünglich dargestellten Bad im Wesentlichen keine sanitären Vorinstallationen mehr vorhanden.

Im Kellergeschoss wurde abweichend von den Plänen der Nutzungsänderung zusätzlich eine Dusche / WC eingerichtet.

Von der Miteigentümerin wurden dem Unterzeichner ebenfalls Aufteilungspläne (Abgeschlossenheitsbescheinigung) aus dem Jahr 2019 überlassen, die ebenfalls die Aufteilung in zwei Wohneinheiten zeigen.

Der Ausbau des Wohnhauses war zum Zeitpunkt der Ortsbegehung zu großen Teilen nicht fertig gestellt. Wesentliche sanitäre Anlagen sowie eine Heizungsanlage fehlten.

Gemäß Angabe der Eigentümer im Ortstermin war geplant, das Gebäude über Infrarotheizelemente und Kaminöfen zu beheizen. Diese waren in der Örtlichkeit jedoch, mit Ausnahme des Außenkaminzuges, noch nicht vorhanden, sodass eine Beheizung am Tage der Ortsbegehung nicht möglich war.

In der nachstehenden Sachwertberechnung wird das Wohnhaus gemäß des unfertigen Bauzustands als Zweifamilienhaus bewertet.

Raumprogramm gemäß Nutzungsänderungsantrag aus dem Jahr 2019

Kellergeschoss:	Hobbykeller, Waschküche, 4 Kellerräume, Flur
Erdgeschoss:	Wohn- / Esszimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Gästezimmer, Küche, Bad, WC, Abstellraum, Diele / Flur
Dachgeschoss:	Wohn- / Esszimmer, 3 Schlafzimmer, Küche, Bad, Flur, Balkon

Raumprogramm gemäß Örtlichkeit

Kellergeschoss:	Hobbykeller, Waschküche, 3 Kellerräume, WC / Dusche, Flur
Erdgeschoss:	Wohn- / Esszimmer mit Küchenvorbereitung, Bad, WC, Schlafzimmer, Gästezimmer, Kinderzimmer, Diele / Flur
Dachgeschoss:	Wohn- / Esszimmer, Bad, Abstellraum, 3 Zimmer, Flur, Balkon, 1 Raum (ehemals Bad)
Spitzboden:	1 Raum (über das Wohn- / Esszimmer im DG zu erreichen)

Auf dem rückwärtigen Grundstück war zum Ortsbegehungstermin ein Holzschuppen / Überdachung (ehemals ein Stallgebäude) sowie ein Gewächshaus in Leichtbauweise angeordnet. Dem Holzschuppen und dem Gewächshaus werden aufgrund ihres abgängigen baulichen Zustands keine Werte mehr beigemessen.

Zur Photovoltaikanlage auf der straßenseitigen Dachfläche des Gebäudes

Auf der süd-östlich orientierten, straßenseitigen Satteldachhälfte des Wohngebäudes wurden Photovoltaikmodule zur Erzeugung von elektrischem Strom montiert. Zudem wurde im Kellergeschoss ein Wechselrichter verbaut. Die Anlage ist somit fest mit dem Gebäude verbunden.

Gemäß Angabe der terminteilnehmenden Miteigentümerin hat die Photovoltaikanlage eine installierte Leistung von 14,95 kWp (Kilowatt-peak) und wurde am 20.11.2019 in Betrieb genommen.

Nach Auffassung des Unterzeichners ist die Photovoltaikanlage dem Zubehör gemäß § 97 BGB zuzuordnen und hier ebenfalls zu bewerten. Der Zeitwert der Photovoltaikanlage wird separat ausgewiesen (vergl. Gliederungspunkt 6.4).

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-Wärme-gesetz (EEWärmeG) ersetzt, deutlich verschärfte Anforderungen an neu zu errichtende Wohn- und Nichtwohngebäude sowie auch an Gebäude im Bestand gestellt.

Mit der 2. Novelle des Gebäudeenergiegesetzes und deren Inkrafttreten zum 1. Januar 2024 soll der Umstieg auf klimafreundliche Heizungen eingeleitet und damit die Abhängigkeit von fossilen Brennstoffen reduziert werden. Mit der Novelle des GEG wird nun die Nutzung von mindestens 65 % erneuerbarer Energie spätestens ab 2028 für alle *neuen* Heizungen verbindlich.

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

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

Im Allgemeinen weisen die Gebäude, die in der Nachkriegszeit bis zum Ende der 1970er Jahre erstellt wurden, noch keine ausreichende Wärmedämmung der wärmeübertragenden Gebäudehülle auf. Die Technik zur Wärmeerzeugung und Wärmeverteilung ist zumeist veraltet. Seit Einführung der Energieeinsparverordnung 2009 waren bereits oberste Geschossdecken über unbeheizten Dachräumen oder ersatzweise die Dachflächen ohne Mindestwärmeschutz mit einer Wärmedämmung zu versehen.

Der damit auch geforderte Energieausweis ist bei einem Verkauf, einer Vermietung oder Verpachtung eines Objektes verpflichtend vorzulegen.

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

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

Zur Örtlichkeit

Das zu bewertende Grundstück samt den aufstehenden Bebauungen wies am Tage der Ortsbegehung einen eher unterdurchschnittlichen, vernachlässigten Unterhaltungszustand auf. Die Außenanlagen waren ungepflegt und verkrautet. Der Ausbau des Wohnhauses war am Tage der Ortsbegehung nicht fertig gestellt. Eine Beheizungsmöglichkeit war, wie zuvor angegeben, nicht gegeben (vergl. Gliederungspunkt 2.1).

Für die Fertigstellung des Wohngebäudes werden u.a. nachstehende Arbeiten erforderlich sein:

- Fertigstellung bzw. Ergänzung der sanitären Installationen in allen Geschossen, insbesondere im Dachgeschoss
- Einbringung einer Anlagentechnik zur Wärmeerzeugung
- Fertigstellung der elektrischen Anlage, zumindest in Teilbereichen
- Ergänzung der Oberbodenbeläge und Wandsockel
- Einbau von Türelementen (Bekleidungen und Türblätter) im Dachgeschoss
- Ergänzung und Fertigstellung der Türelemente im Erdgeschoss
- Fertigstellung der Trockenbauarbeiten im Dachgeschoss und Spitzboden
- Fliesenarbeiten
- Malerarbeiten im gesamten Gebäude
- Ergänzung des Balkonbelags im Dachgeschoss sowie Einbau einer Balkonumwehrung
- Einbau einer Treppenanlage zum Spitzboden
- Fertigstellung und Gestaltung der Außenanlagen

Ein Energieausweis hat dem Unterzeichner zum Zeitpunkt der Gutachtenabfassung nicht vorgelegen. Auf die diesbezüglichen Bestimmungen des zum Bewertungsstichtag gültigen GEG (Gebäudeenergiegesetz) wird ausdrücklich hingewiesen.

Zu den Schätzkosten einer Fertigstellung des Wohnhauses und der Außenanlagen

In der nachstehenden Sachwertberechnung (Gliederungspunkt 6.2) wird ein fiktiver Sachwert angegeben, wie er sich bei einem zum Wertermittlungsstichtag fertig gestellten Bauwerk einstellen würde. Um den fertig gestellten Bauzustand zu erreichen, sind Aufwendungen insbesondere im Bereich des Ausbaus, der haustechnischen Anlagen und der Außenanlagen notwendig. Zudem werden Kosten für die Bauleitung anfallen. Diese Kosten werden nach BGF geschätzt und in Ansatz gebracht (vergl. Gliederungspunkt 6.3).

Allgemeines zur Berücksichtigung von Bauschäden und Instandhaltungsdefiziten

Die unter „Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale“ (Gliederungspunkt 6.3) angegebenen Kosten für die Beseitigung von Bauschäden, Baumängeln oder Instandhaltungsdefiziten sowie notwendige Fertigstellungsarbeiten 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 bauliche Defizite, 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	Rhein-Kreis Neuss; Stadt Grevenbroich; Ortsteil Mühlrath
Verkehrslage *	zur nächsten Linienbushaltestelle ca. 100 m zum Bahnhof Grevenbroich ca. 8,5 km zur B 59 (Kölner Landstraße) ca. 5,5 km zum Autobahnanschluss A 46 (Kapellen) ca. 2,6 km
Wohn-/ Geschäftslage	Wohngebiet, außerhalb der Geschäftslage
Entfernungen *	zum Zentrum von Grevenbroich ca. 9,5 km zum Zentrum von Neuss ca. 10,5 km zum Zentrum von Mönchengladbach ca. 21,0 km zum Zentrum von Düsseldorf ca. 20,5 km zum Zentrum von Köln ca. 43,0 km
Umgebung	Wohnbauflächen
Baurecht / Baubeschränkungen	Der Flächennutzungsplan weist eine Wohnbaufläche aus. Das Grundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans. Bauanträge sind nach § 34 BauGB zu beurteilen, d.h. Bauvorhaben müssen sich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Das Grundstück ist erschöpfend bebaut.
Straßenausbau	fertig gestellt (vergl. Gliederungspunkt 1.6)
Zufahrt	über Straße
Baugrund / Terrain	Ebenes Gelände; leicht unregelmäßiger Grundstückszuschnitt; Der Baugrund wurde bezüglich der Tragfähigkeit nicht untersucht. Altlastenauskunft vergl. Gliederungspunkt 1.7 Grundstücksbreite, vorderseitig: ca. 28,0 m Grundstücksbreite, rückseitig: ca. 17,0 m Grundstückstiefe: ca. 29,5 m
Versorgungsleitungen	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	Ursprung ca. 1976
Umbau/Anbau	ca. 1976/1977 Errichtung einer weiteren PKW-Garage ca. 2009 Nutzungsänderungsantrag zur Umnutzung in Wohnraum mit gewerblicher Zimmervermietung (Monteurzimmer) ca. 2019 Nutzungsänderung in ein Zweifamilienhaus
Vollgeschosse	1
Unterkellerung	zu 100 %
Dachausbau	zu 100 % zzgl. Spitzboden (ohne Genehmigung zu Wohnzwecken)
Geschosshöhen	siehe Schnitt
Nutzungsart	Zweifamilienhaus und 2 Garagen
Fundamente	nach Statik
Sperrungen	soweit erkennbar, baujahrestypisch nicht mehr überall wirksam
Außenwände	einschaliges Mauerwerk
Innenwände	Mauerwerk / Dielenwände
Decken	Stahlbeton; über DG Kehlbalkenlage
Dachkonstruktion	Satteldach in zimmermannsmäßiger Holzkonstruktion mit Dachgaube
Dacheindeckung	Wohnhaus: Pfannen Garage: bituminös
Treppen	Stahlbeton mit Natursteinbelag
Fassaden	Verblendstein

Besondere Bauteile Dachgaube frontseitig; Balkon rückwärtig; Kelleraußentreppe rückwärtig

Besondere Einrichtungen Festbrennstoffkamin Edelstahl (Außenkamin)

4.2 AUSBAU

Wand-/ Deckenflächen geputzt, tapeziert, gestrichen
- Fertigstellungsbedarf, vergl. Gliederungspunkt 2.2 -

Fenster Kunststoff, isolierverglast (angabengemäß aus dem Jahr 2019); Dachflächenfenster Holz, isolierverglast

Innentüren Holzumfassungszargen und Stahlzargen mit glatt abgesperrten Holztürblättern
- Fertigstellungsbedarf, vergl. Gliederungspunkt 2.2 -

Oberböden Parkett, Fliesen, Laminat, Naturstein, Estrich
- Fertigstellungsbedarf, vergl. Gliederungspunkt 2.2 -

Wandfliesen - Fertigstellungsbedarf, vergl. Gliederungspunkt 2.2 -

Sanitäre Installationen - Fertigstellungsbedarf, vergl. Gliederungspunkt 2.2 -

Heizung vergl. Gliederungspunkt 2.1 / 2.2

Warmwasserbereitung über Elektro-Wärmepumpe mit Warmwasserspeicher

Außenanlagen HAUZUWEGUNG und Garagenzufahrten mit Betonsteinplatten befestigt; Vorgartenfläche sowie rückwärtige Gartenfläche ungepflegt und verkrautet.
Grundstückseinfriedungen durch Holzlamellenzaun und Doppelstabzaunelemente.

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	10,81 m	x	12,99 m	=	140,42 m ²
Garagen	6,00 m	x	5,99 m	=	<u>35,94 m²</u>
					176,36 m²

Bei einer Grundstücksfläche von 656 m² ist ca. **27%** des Grundstücks bebaut.

5.2 BRUTTO-GRUNDFLÄCHE NACH DIN 277 (2021)

Wohnhaus

Kellergeschoss:	10,81 m	x	12,99 m	=	140,42 m ²
Erdgeschoss:	10,81 m	x	12,99 m	=	140,42 m ²
Dachgeschoss:	10,81 m	x	12,99 m	=	140,42 m ²
Spitzboden:	10,81 m	x	9,50 m	=	<u>102,70 m²</u>
					523,96 m²

Garagen	6,00 m	x	5,99 m	=	35,94 m²
----------------	--------	---	--------	---	----------------------------

5.3 WOHNFLÄCHENBERECHNUNG

Wohnflächenberechnung aus der Hausakte der Bauverwaltung gemäß Nutzungsänderungsantrag aus dem Jahr 2019

Anlage zum Antrag auf Vorbeseid-
(Objekt: Im Erftgrund 2, GV-Mühlrath)

Nutzflächenberechnung

Erdgeschoss

Wohn-Esszimmer:	6,33 x 4,54	28,74 qm	
Zimmer I	3,65 x 4,07	14,86 qm	
Zimmer II		13,65 qm	
Zimmer III		17,36 qm	
Küche		10,35 qm	
Bad		7,54 qm	
Gäste-WC		1,30 qm	
Flur		7,05 qm	
Hausflur		5,07 qm	
Terrasse		14,00 qm	
Gesamt Erdgeschoss:			119,92 qm

Garagen je 14,88 qm 29,76 qm

Dachgeschoss

Wohn-Esszimmer:	6,33 x 4,66	28,64 qm	
Zimmer I	3,76 x 4,07	15,30 qm	
Zimmer II	3,88 x 2,88	11,17 qm	
Zimmer III	3,76 x 4,91	18,46 qm	
Küche	3,80 x 3,11	11,82 qm	
Bad	2,33 x 4,45	10,37 qm	
Flur 3,74 x 1,78 und	1,32 x 2,00	9,30 qm	
Hausflur		5,07 qm	
Balkon	6,99 x 1,74	12,16 qm	
Gesamt Obergeschoss:			123,29 qm

Gesamt-Nutzfläche: 272,97 qm

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 objektspezifischen 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 Vervielfältiger 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 Rhein-Kreis-Neuss ohne die Stadt Neuss weist für das zu bewertende Grundstück, mit der angebotenen Nutzung, direkt keinen Bodenrichtwert aus. Es wird wie nachstehend angegeben:

Wert je m²: **300,00 €**

Dieser Wert bezieht sich auf folgende Merkmale:

Nutzung: allgemeines Wohngebiet
Anzahl Geschosse: 1 - 2
Geschossflächenzahl: 0,8
Grundstücksgröße: 350 m²
Grundstückstiefe: keine Angabe
Grundstücksbreite: keine Angabe
Erschließungskosten: beitragsfrei

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

Von den Eigenschaften des Richtwertgrundstücks weicht das hier zu bewertende Grundstück im Wesentlichen von folgender wertbestimmenden Eigenschaft ab:

- Grundstücksgröße == > Ist = 656 m²

Anpassung für Grundstücksgröße

Aufgrund der vom Bodenrichtwertgrundstück abweichenden Grundstücksgröße wird ein Anpassungskoeffizient angehalten. Dieser wird aus den veröffentlichten Koeffizienten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Rhein-Kreis Neuss ohne die Stadt Neuss abgeleitet. Bei einer Bodenrichtwertgrundstücksgröße von 350 m² ergibt sich für die tatsächliche Größe des Bewertungsgrundstücks von 656 m² ein Anpassungsfaktor (interpoliert, gerundet) von 0,85.

Es ergibt sich der angepasste Bodenwert somit zu:

$0,85 \times 300,00 \text{ €} = 255,00 \text{ €} == > \underline{\text{somit rund } 260,00 \text{ €}}$

Der Bodenwert wird wie nachstehend berechnet:

Parz. Nr.	Größe	Anteil	Nutzung	Preis pro m²	Gesamtwert
125	656 m ²	1 / 1	Gebäude- und Freifläche	260,00 €	170.560,00 €

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)	184,7	1,847
Regionalisierungsfaktor	1,000	1,847

Gebäudekenndaten gemäß NHK 2010

Bauteil:	Baujahr (tatsächlich):	Gebäudetyp:	Standardstufe	NHK 2010
Wohnhaus	1976	2.11 (EFH. Doppelhaus)	2 bis 4	792,40 €
Garagen	1976 / 1977	14.1 (Einzelgaragen) (Gebäudetypen näherungsweise)	4	485,00 €

Herstellungskosten Wohnhaus

Bauteil	BGF m ²	Anpass.- Faktor	€	
Wohnhaus	523,96	1,847	792	766.461,26 €
Herstellungskosten der baulichen Anlagen, inkl. Baunebenkosten				766.461,26 €

Wertminderung wegen Alters, linear

Bauteil	Baujahr (modifiziert)*	Gesamt- Nutzungsd.	Alter* (theoretisch)	Rest- nutzungsd.	Wertmind. wg. Alters	
Wohnhaus	1996	80	28	52	-35,00%	-268.261,44 €
alterswertgeminderte Herstellungskosten						498.199,82 €

Herstellungskosten Garagen

Bauteil	BGF m ²	Anpass.- Faktor	€	
Garagen	35,94	1,847	485	32.194,87 €
Herstellungskosten der baulichen Anlagen, inkl. Baunebenkosten				32.194,87 €

Wertminderung wegen Alters, linear

Bauteil	Baujahr (modifiziert)*	Gesamt- Nutzungsd.	Alter* (theoretisch)	Rest- nutzungsd.	Wertmind. wg. Alters	
Garagen	1996	80	28	52	-35,00%	-11.268,20 €
alterswertgeminderte Herstellungskosten						20.926,67 €

* modifiziertes Baujahr, ermittelt aufgrund von Modernisierungspunkten, in Anlehnung an die Sachwertrichtlinie

Aus gutachterlicher Sicht wird für die an das Wohnhaus anschließenden Garagen eine Restnutzungsdauer von 52 Jahren (ebenso wie bei dem Wohnhaus) in Ansatz gebracht, da Wohngebäude und Garagen als baulich zusammenhängende Einheit betrachtet werden.

Zusammenstellung der alterswertgeminderten Herstellungskosten

alterswertgeminderte Herstellungskosten Wohnhaus	498.199,82 €
alterswertgeminderte Herstellungskosten Garagen	20.926,67 €
<i>Zeitwert der besonderen Bauteile am Wohnhaus</i>	
Dachgaube, vorderseitig	6.000,00 €
Balkon, rückwärtig	11.000,00 €
Kelleraußentreppe, rückwärtig	7.000,00 €
	543.126,49 €

Zuschläge*Zeitwert der besonderen Einrichtungen am Wohnhaus*

Festbrennstoffkamin	2.000,00 €
Sachwert der Außenanlagen inkl. Hausanschlüsse, geschätzter Zeitwert (rund 5 % der alterswertgeminderten Herstellungskosten)	27.000,00 €
Bodenwert	170.560,00 €
vorläufiger Sachwert	742.686,49 €

bei einem Sachwertfaktor (objektspezifisch) zur Marktanpassung von 0,90

ergibt sich der marktangepasste Sachwert zu 668.417,84 €**6.3 ZU- UND ABSCHLÄGE****Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale ("BoG")**

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z.B. wirtschaftliche Überalterung, überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel etc.) können gemäß § 8 ImmoWertV durch marktgerechte Zu- und Abschläge berücksichtigt werden.

Es werden nachstehende objektspezifische Grundstücksmerkmale angebracht (vergl. Gliederungspunkte 2.1 / 2.2):

I. Gebäudewertbezogene Besonderheiten**Wertminderung wegen Alters - linear**

Bauteil	Baujahr (modifiziert)	Gesamt- nutzungsdauer	Alter (theoretisch)	Rest- nutzungsdauer	Wertmind. w. Alters
Wohnhaus	1996	80	28	52	-35,00%

Reparatur- und Renovierungsstau, Restfertigstellungsbedarf (nicht zyklisch)

BGF m ²	€/ m ²	anrechenbar in %
523,96	x 450,00 €	x 100,00%
		235.782,00 €

Besondere Aufwendungen / Abschläge

./.

0,00 €

II. Bodenwertbezogene Besonderheiten

./.

0,00 €

Objektspezifische Merkmale gesamt**235.782,00 €**

6.4 SACHWERT DES ZUBEHÖRS (PHOTOVOLTAIKANLAGE)

Die wirtschaftliche Laufzeit von Photovoltaik-Aufdachanlagen kann mit 25 Jahren angenommen werden. Eine garantierte Einspeisevergütung nach dem Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG) ergibt sich über 20 Jahre.

Die hier zu bewertende PV-Anlage wurde, gemäß von der Miteigentümerin, am 20.11.2019 in Betrieb genommen. Daraus ergibt sich zum Bewertungsstichtag ein Alter der Anlage von rund 5 Jahren und eine theoretische Restnutzungsdauer von rund 20 Jahren. Der Anschaffungspreis der Anlage betrug laut vorgelegter Rechnung vom 28.11.2019 rund 17.600,- Euro.

Bei einer linearen Alterswertminderung der Anlage ergibt sich der Zeitwert zum Bewertungsstichtag wie nachstehend:

Erstehungskosten PV-Anlage						17.600,00 €
Bauteil	Baujahr	Gesamt- Nutzungsd.	Alter	Rest- nutzungsd.	Wertmind. wg. Alters	
PV-Anlage	2019	25	5	20	-20,00%	-3.520,00 €
Wert der Anlage nach linearer Alterswertminderung						14.080,00 €

7 AUSWERTUNG

	marktangepasst	BoG	gesamt
Sachwert	668.417,84 €	-235.782,00 €	432.635,84 €
Zeitwert des Zubehörs (vergl. Gliederungspunkt 6.4)			14.000,00 €
Sachwerte gesamt			446.635,84 €

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 mit dem Zubehör an der mit dem Gebäude fest verbundenen Photovoltaik-Aufdachanlage geschätzt auf rund:

450.000,00 €

(in Worten: vierhundertfünfzigtausend 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 21. 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

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

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

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

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

Ertragswertrichtlinie (EW-RL) in der Fassung vom 12.11.2015

Vergleichswertrichtlinie (VW-RL) in der Fassung vom 20.03.2014

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

Wohnflächenverordnung (WoFlV) vom 25. November 2003

Literaturangaben

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9 OBJEKTFOTOS



OBJEKTFOTOS



OBJEKTFOTOS

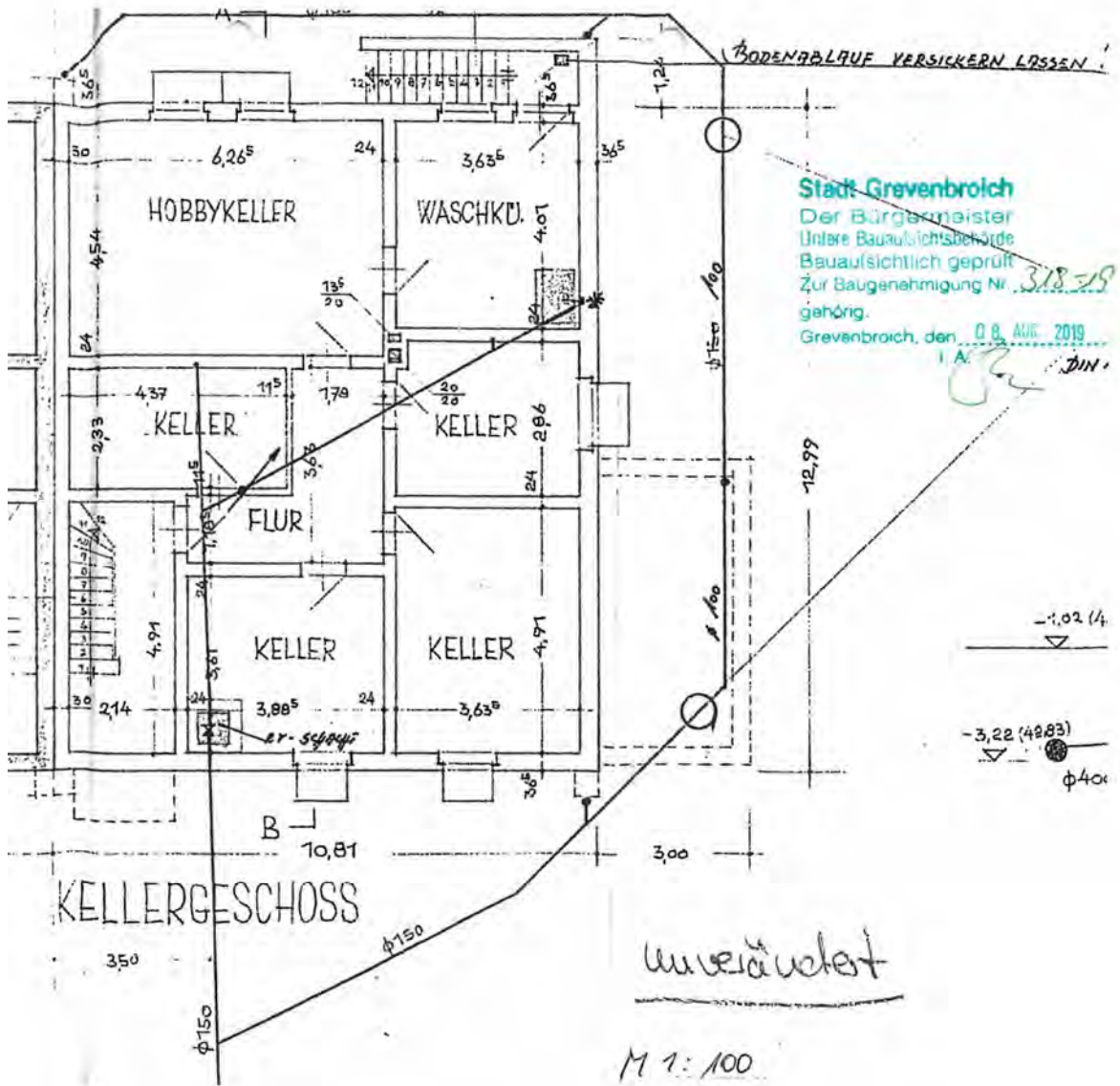


OBJEKTFOTOS

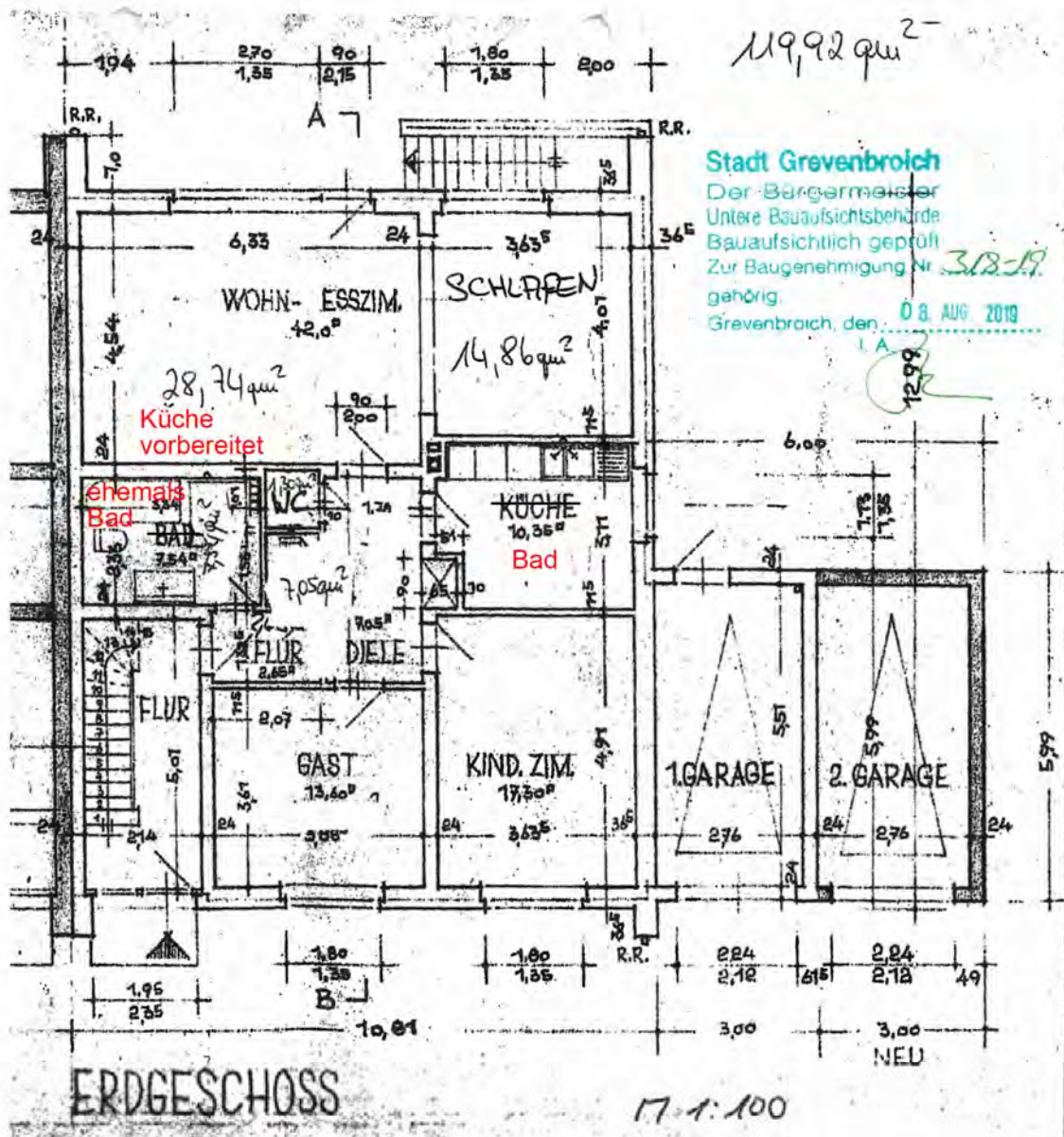


10 ANLAGEN

Alle Bauzeichnungen werden maßstabslos dargestellt.

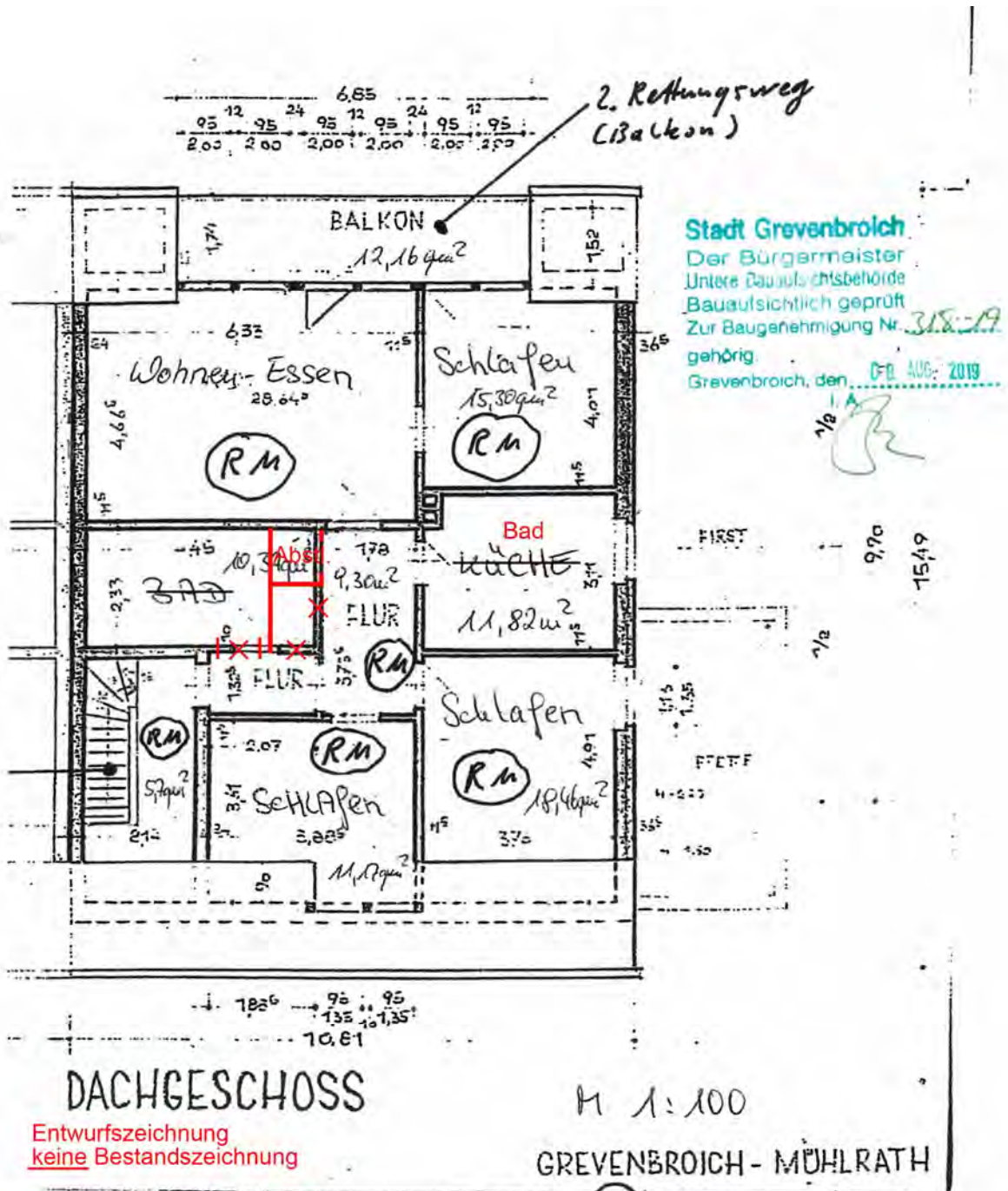


Grundriss Kellergeschoss gemäß Baugesuch aus dem Jahr 2019



Entwurfszeichnung
keine Bestandszeichnung

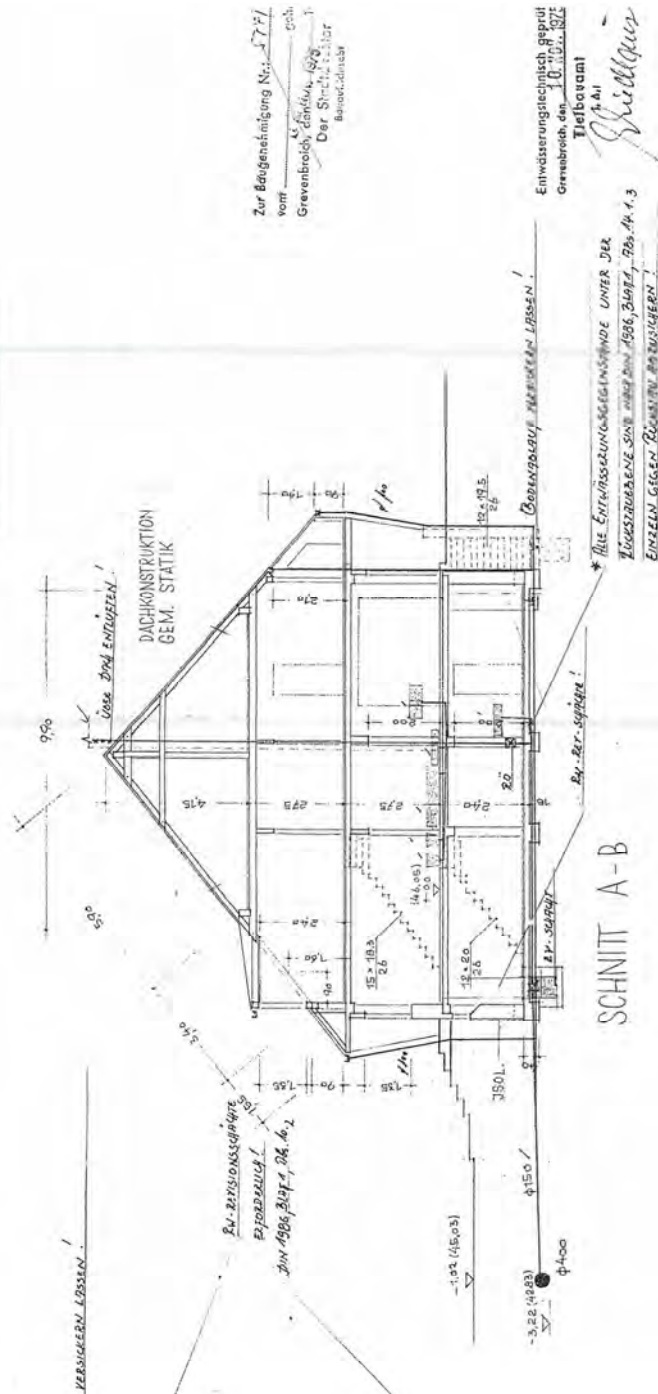
Grundriss Erdgeschoss gemäß Baugesuch aus dem Jahr 2019

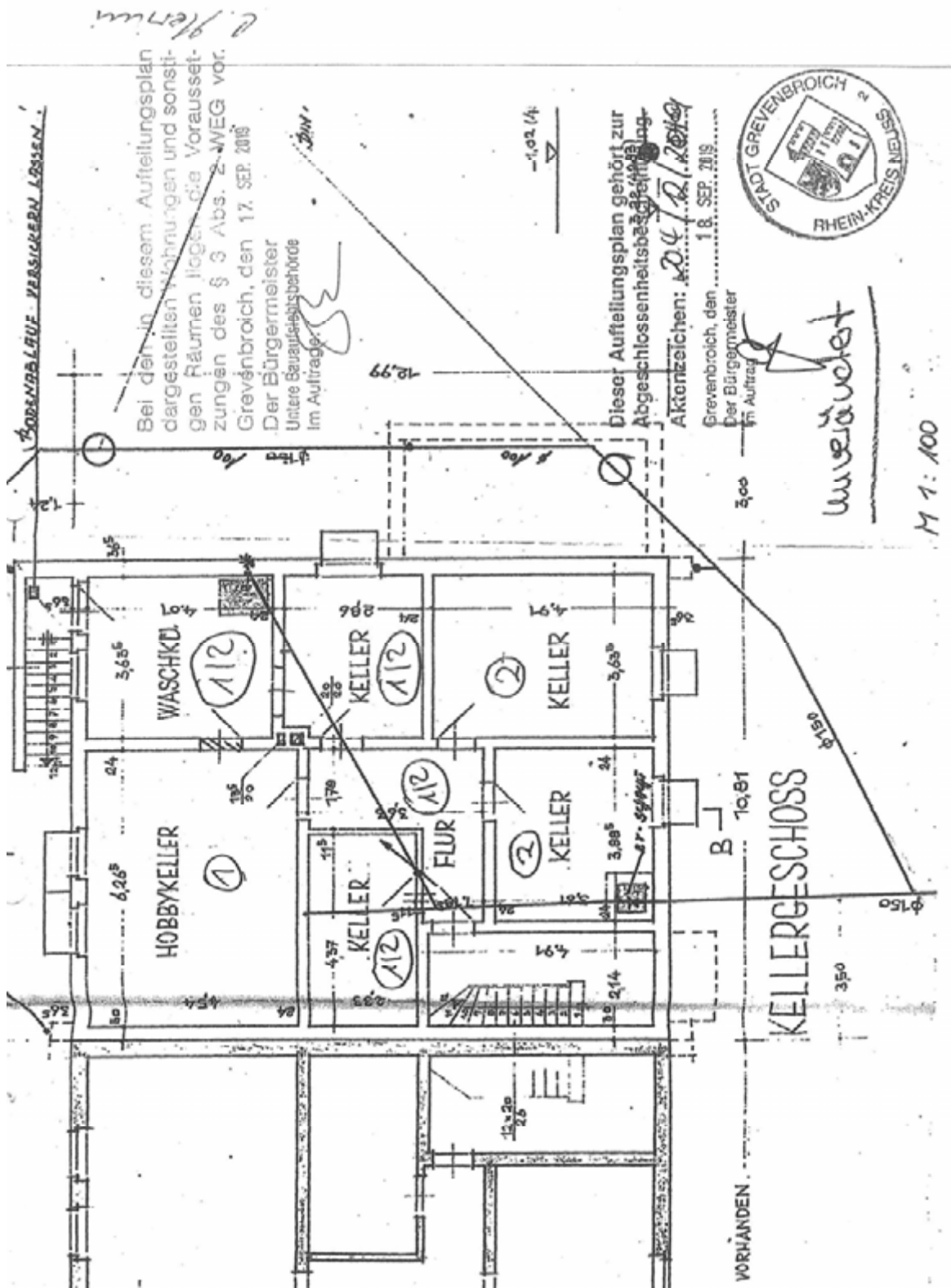


Grundriss Dachgeschoss gemäß Baugesuch aus dem Jahr 2019

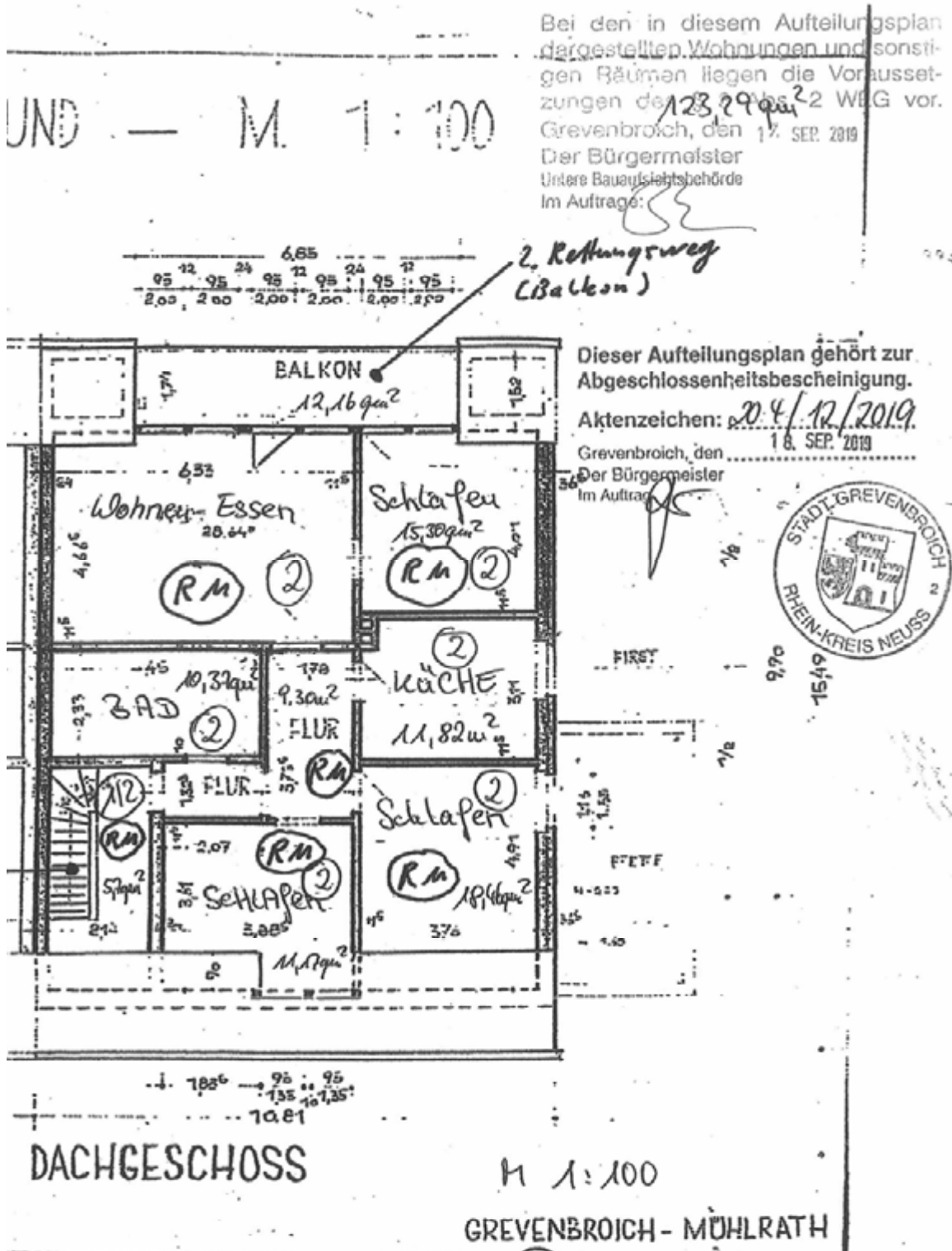
GREVENBROICH - MÜHLRATH, JM ERFTRUND — M. 1 : 100

ENTWÄSSERUNG





Grundriss Kellergeschoss gemäß den Aufteilungsplänen überlassen von der Miteigentümerin



Grundriss Dachgeschoss gemäß den Aufteilungsplänen überlassen von der Miteigentümerin

