



Auftraggeber

Amtsgericht Grevenbroich
Az.: 017 K 007/23

Sachverständiger

Dipl.-Ing. (TH) Dietmar J. Tebroke Architekt

Sachverständiger für Immobilienbewertung und Schäden
an Gebäuden mit TÜV Rheinland geprüfter Qualifikation

Gutachter im Gutachterausschuss des Rhein-Kreis Neuss
ohne die Stadt Neuss

Karl-Oberbach-Str. 2

41515 Grevenbroich

Tel: 02181 2130470

E-Mail: dietmar@tebroke-architekt.de

Internet: www.tebroke-architekt.de

GUTACHTEN ÜBER DEN VERKEHRSWERT

im Zwangsversteigerungsverfahren i.S.d. § 194 Baugesetzbuch für das Wohnobjekt historischen Ursprungs
mit angrenzender Scheune (vermutlich aus einer ehemaligen Hofstelle entstanden)

August-Münker-Str. 9
41515 Grevenbroich (Allrath)



Der Verkehrswert des zu bewertenden Objektes wurde zum Wertermittlungsstichtag 19.09.2023 geschätzt
mit

425.000 , - € (in Worten: Vierhundertfünfundzwanzigtausend Euro)

Die 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 Gesamt-
gutachtens ist bei der Geschäftsstelle des Versteigerungsgerichts möglich.

Inhaltsverzeichnis

1.	Tabellarische Zusammenstellung wichtiger Daten	3
2.	Allgemeine Angaben / Vorbemerkungen	4
2.1.	Hinweise / Auftrag / Ortstermin / Wertermittlungsstichtag	4
2.2.	Zweck des Gutachtens	5
2.3.	Auftraggeber / Eigentümer	6
2.4.	Ortstermin / Ortsbesichtigung	6
2.5.	Objektbezogene Unterlagen und Fachliteratur	6
3.	Grundstücksbeschreibungen	7
3.1.	Lage und tatsächliche Eigenschaften des Wertermittlungsobjekts	7
3.1.1.	Lage	7
3.1.2.	Grundstücksbeschreibung	8
3.2.	Rechtliche Gegebenheiten zum Wertermittlungsobjekt	8
3.2.1.	Grundbuch	8
3.2.2.	Öffentlich-rechtliche Gegebenheiten (planungs- und baurechtliche Situation)	9
4.	Gebäudebeschreibungen	10
4.1.	Art und Umfang der Nutzung	10
4.2.	Baubeschreibung des Wertermittlungsobjektes	10
4.3.	Besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts	14
4.4.	Energetischer Zustand der Immobilie (Haustechnik/ Energiebilanz)	14
4.5.	Zusammenfassende Beschreibung u. Beurteilung des Wertermittlungsobjekts	14
4.6.	Ermittlung der Gesamtnutzungsdauer GND und der Restnutzungsdauer RND	14
5.	Bewertung nach ImmoWertV 2021	15
5.1.	Verfahrenswahl und Begründung	16
5.2.	Bodenwertermittlung – Erläuterungen zu den Wertermittlungsansätzen	17
5.2.1.	Bodenwertberechnung	17
5.3.	Sachwertermittlung – Erläuterungen zu den Wertermittlungsansätzen	18
5.3.1.	Sachwertberechnung	22
5.4.	Zusammenfassung der Ergebnisse	32
5.5.	Verkehrswert am Wertermittlungsstichtag	33
5.6.	Plausibilisierungsprüfung des ermittelten Wertes	33
6.	Schlusserklärung des/der Sachverständigen	33
7.	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	34
Übersicht der Anlagen	34	
1.	Übersichtsplan bzw. Stadtkartenausschnitt,	34
2.	Lageplan,	34
3.	Fotodokumentation des Ortstermins,	34
4.	vorhandene Pläne (Grundrisse, Schnitte, Ansichten), eigene Skizzen,	34
5.	Flächenangaben,	34
6.	Bodenrichtwertkarte Rhein-Kreis Neuss	34
Übersichtsplan	35	
Gebäudefotos des Ortstermins	37	
Grundriss Erdgeschoss Haus 1	38	
Pläne Haus 2	39	
Bodenrichtwertkarte Rhein-Kreis Neuss Grevenbroich	40	

1. Tabellarische Zusammenstellung wichtiger Daten

Ortstermin	19.09.2023
Wertermittlungsstichtag	19.09.2023

Wohnobjekt / Gebäudeteile (Baujahr unbekannt, vermutlich um 1850)	
Haus 1 Fiktives Baujahr: 1990	Haus 2 Fiktives Baujahr: 1990
Tordurchfahrt: Fiktives Baujahr: 1990	Scheune Fiktives Baujahr: 1990
Zu Wohnzwecken ausgebaute Fläche	rd. 221,00 m ²
Bodenwert	128.000 Euro

Summe Sachwert gesamt:	424.990 Euro
-------------------------------	---------------------

Restnutzungsdauer	47 / 5 Jahre
Sachwertfaktor	1,24
relativer Verkehrswert / Wohnfläche	rd. 1.923 Euro / m ²

Verkehrswert	425.000 Euro
---------------------	---------------------

2. Allgemeine Angaben / Vorbemerkungen

2.1. Hinweise / Auftrag / Ortstermin / Wertermittlungsstichtag

Genderhinweis	Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird auf die gleichzeitige Verwendung der Sprachformen männlich, weiblich und divers (m/w/d) verzichtet. Sämtliche Personenbezeichnungen gelten gleichermaßen für alle Geschlechter. Die verkürzte Sprachform hat nur redaktionelle Gründe und beinhaltet keine Wertung.
Baumängel	<p>Im Rahmen dieser Wertermittlung wurden keine tiefgehenden Untersuchungen hinsichtlich Schäden an Gebäuden durchgeführt.</p> <p>Die vorliegende Wertermittlung ist kein Bausubstanzgutachten. Dementsprechend wurden auch keine Untersuchungen hinsichtlich Standsicherheit, Schall- und Wärmeschutz vorgenommen.</p> <p>Untersuchungen auf pflanzliche oder tierische Schädlinge sowie gesundheitsschädliche Baumaterialien wurden nicht durchgeführt. Derartige Untersuchungen würden das Maß einer üblichen Wertermittlung übersteigen.</p> <p>Das Gutachten erhebt bezüglich Mängel keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Es wurden nur Mängel beschrieben, die Bedeutung für die Feststellung des Verkehrswertes haben und in der allgemeinen Einschätzung des Objektes nicht stillschweigend enthalten sind. Die Bewertung der Mängel erfolgte ohne differenzierte Bestandsaufnahme, Vorplanung und Kostenberechnung.</p> <p>Die haustechnischen Anlagen wurden nicht gesondert untersucht. Ihre Funktionsfähigkeit und Zulässigkeit wird vorausgesetzt. Sollte sich herausstellen, dass diese Annahme falsch ist, ist das Gutachten entsprechend abzuändern.</p>
Baubeschreibung	Die Baubeschreibung erfolgte aufgrund des gewonnenen äußeren Eindrucks. Beschreibungen von nicht sichtbaren Bauteilen beruhen auf Annahmen in Anlehnung an bauzeittypische Ausführungen. Die Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungen und Ausführungen. In Teilbereichen können Abweichungen vorliegen. Unzugängliche oder (z. B. durch Möbelstücke, Wand- oder Deckenbekleidungen) verdeckte Bauteile wurden nicht in Augenschein genommen.
Verwendungszweck	Die Genauigkeit von Maßangaben, Berechnungen und anderer Daten dieses Gutachtens ist auf den Zweck der Wertermittlung abgestellt und wurden überschlägig plausibilisiert. Diese Daten können daher keinesfalls als Grundlage anderer Planungen oder Verwertungen dienen.
Rundungen	<p>In der Praxis können die mit „Cent-Genauigkeit“ ausgeworfenen Zwischenergebnisse einen falschen Eindruck über die Leistungsfähigkeit der Marktwertermittlung erwecken. Die Zwischenergebnisse bilden lediglich eine rechentechnische Genauigkeit ab. Darüber hinaus können einzelne Zwischenergebnisse auch ab- bzw. aufgerundet ausgeworfen werden, ohne dass mit diesen Werten weitergerechnet wird.</p> <p>Dies entspricht dem allgemeinen Marktgeschehen, denn im gewöhnlichen Geschäftsverkehr sind mit „Cent-Genauigkeit“ Marktwerte höchst ungewöhnlich.</p>
Urheberrecht	Der Sachverständige hat an diesem Gutachten einschließlich Anhang und Fotografien ein Urheberrecht. Das Gutachten wurde nur für den angegebenen Zweck erstellt.

Haftung gegenüber Dritten

Die Verwertung des Gutachtens ist nur dem Auftraggeber und lediglich für den genannten Zweck gestattet. Jegliche Haftung gegenüber Dritten ist ausgeschlossen. Insbesondere begründet der zugrunde liegende Vertrag keine Pflichten des Auftragnehmers gegenüber Dritten.

Der Auftragnehmer haftet nur für grobe Fahrlässigkeit und Vorsatz sowie nur im Rahmen des genannten Zwecks und auch ausschließlich dem Auftraggeber gegenüber. Der Haftungsausschluss gegenüber dem Auftraggeber erstreckt sich jedoch nicht auf eine Haftung für zu vertretende Schäden des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit. Dem Verschulden und der Pflichtverletzung des Auftragnehmers steht diejenige eines gesetzlichen Vertreters oder Erfüllungsgehilfen gleich.

Ausgeschlossen bleibt eine Haftung gegenüber allen natürlichen und juristischen Personen, die nicht Auftraggeber sind, soweit einer Verwendung des Gutachtens durch diese Personen nicht ausdrücklich schriftlich zugestimmt wurde. Eine vertragliche oder vertragsähnliche Haftung des Sachverständigen gegenüber Dritten – auch im Wege der Abtretung – ist ausgeschlossen.

Auftrag

017 K 007/23

Gemäß Schreiben des Amtsgerichts Grevenbroich vom 16.09.2023 wurde der unterzeichnende Sachverständige mit der Erstellung eines Gutachtens zur Wertermittlung beauftragt.

Der Auftrag ist wie folgt spezifiziert:

Bei der Verwaltung sind die erforderlichen Auskünfte bezüglich der Baulasteintragungen, Erschließungsbeiträge und Altlasten einzuholen, sowie Altakteneinsicht zu beantragen.

Wertermittlungsstichtag

19.09.2023

Der Wertermittlungsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht (allgemeine Wertverhältnisse).

Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht (Grundstücksmerkmale). Er entspricht dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgeblich ist.

2.2. Zweck des Gutachtens

Die Verkehrswertermittlung wird im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens erstattet.

Die Verwendung des Gutachtens wird auf den vorbeschriebenen Auftrag und Zweck eingeschränkt.

2.3. Auftraggeber / Eigentümer

Auftraggeber Amtsgericht Grevenbroich
Az.: 017 K 007/23

Eigentümer

2.4. Ortstermin / Ortsbesichtigung

Durch eingehende Außen- und Innenbesichtigung habe ich mich über den Bau- und Unterhaltszustand informiert. Den nachfolgenden Beurteilungen und Bewertungen liegen der festgestellte Allgemeinzustand der Gesamtanlage und die erteilten Auskünfte zu Grunde.

Die Bewertung erfolgt entsprechend dem Zustand am Besichtigungstag.

Die Wertermittlung stützt sich neben den örtlichen Feststellungen auf Einsichtnahme der mir übergebenen Unterlagen.

Ortstermin 19.09.2023

Teilnehmer Bei der Ortsbesichtigung waren anwesend:

- 1 Eigentümer,
- 2 Herr Dietmar Tebroke, Gutachter und Sachverständiger.

2.5. Objektbezogene Unterlagen und Fachliteratur

- Objektbezogene Unterlagen**
- 1 Lageplan GEO-Portal NRW,
 - 2 Angaben Angaben des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Rhein-Kreis Neuss ohne die Stadt Neuss (Bodenrichtwerte und Grundstücksmarktbericht 2023)
 - 3 Baupläne aus 1989 (unvollständig)
Altakten beim Bauordnungsamt der Stadt Grevenbroich liegen nicht vor (siehe Schreiben vom 24.08.2023)
 - 4 Flächenangaben
 - 5 Auszug aus dem Baulastenverzeichnis
 - 6 Anliegerbescheinigung über Grundbesitzabgaben und Erschließungsbeiträge
 - 7 Angabe über den Denkmalstatus aus der Denkmalliste der Stadt Grevenbroich
 - 8 Kataster über Altablagerungen und Altstandorte sowie über schädliche Bodenveränderungen
 - 10 Grundbuchauszug

- Fachliteratur**
- 1 Kleiber, Wolfgang, Jürgen Simon und Gustav Weyers: Verkehrswertermittlung von Grundstücken - Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten), Versicherungs- und Beleihungswerten unter Berücksichtigung der ImmoWertV, 6. Auflage 2010,
 - 2 Kleiber, Wolfgang, ImmoWertV (2021), Sammlung amtlicher Vorschriften und Richtlinien zur Ermittlung des Verkehrswerts von Grundstücken, 13., aktualisierte und überarbeitete Auflage. 2021
 - 3 Kleiber, Wolfgang: Marktwernertermittlung nach ImmoWertV, Praxis-kommentar zur Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 9., neu bearbeitete Auflage. 2022.
 - 4 Kröll, Hausmann: Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 5. Auflage 2015,
 - 5 Sommer, Kröll: Lehrbuch zur Immobilienbewertung, 6. Auflage 2022,
 - 6 Metzger: Wertermittlung von Immobilien und Grundstücken, 7. Auflage 2020,
 - 7 Bischoff: Das ist neu bei der Immobilienbewertung, ImmoWertV, 2021.

3. Grundstücksbeschreibungen

3.1. Lage und tatsächliche Eigenschaften des Wertermittlungsobjekts

3.1.1. Lage

Regionale Einordnung	Das Bewertungsobjekt befindet sich in der kreisangehörigen Stadt Grevenbroich in Nordrhein-Westfalen und gehört zum Rhein-Kreis Neuss. Die Stadt liegt im Städtedreieck Düsseldorf - Köln - Mönchengladbach und hatte Ende 2022 ca. 68.600 Einwohner.
Überörtliche Anbindung / Entfernungen	Düsseldorf ca. 26 km nordöstlich Neuss ca. 18 km nordöstlich Mönchengladbach ca. 23 km nordwestlich Köln ca. 40 km südöstlich
Innerörtliche Lage	Das Bewertungsgrundstück befindet sich im Stadtteil Allrath.
Verkehrsanbindung / Infrastruktur	Es besteht eine günstige ÖPNV-Anbindung durch die Nähe zu den Bushaltestellen. Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie soziale und öffentliche Einrichtungen (Kitas, Schulen, Ärzte etc.) sind in Grevenbroich (Stadtmitte) vorhanden.
Umgebungsbebauung	Die Umgebung ist durch Wohnhäuser unterschiedlicher Baujahre geprägt. Links neben dem Bewertungsobjekt befindet sich die katholische Kirche.
Immissionen	Während der Besichtigung wurden keine Immission wahrgenommen. Lagetypische Immissionen sind im Bodenrichtwert bereits in Betracht gezogen worden und werden für die Wertermittlung nicht weiter berücksichtigt.
Lagebeurteilung	Nach gutachterlicher Einschätzung handelt es sich um eine mittlere Wohnlage.

3.1.2. Grundstücksbeschreibung

Grundstücksgröße (m²)	ca. 698 m²
Zuschnitt	Das Grundstück ist unregelmäßig geschnitten mit einer Straßenfront von ca. 18,50 m und einer mittleren Tiefe von ca. 47,00 m.
Topographie	Die Oberfläche des Grundstückes ist eben und liegt auf Niveau der angrenzenden Straßen und Grundstücke.
Ausrichtung	Ostausrichtung.
Straßenart	Öffentliche Straße (siehe Schreiben der Stadt Grevenbroich vom 23.08.2023).
Straßenausbau	voll ausgebaute asphaltierte Fahrbahn, keine breiten Gehwege vorhanden.
Erschließung	Die Erschließung erfolgt über die August-Münker-Straße, Ver- und Entsorgungsanschlüsse sind vorhanden. Die Erschließungsbeiträge werden zum Stichtag als bezahlt angesehen (siehe Anliegerbescheinigung der Stadt Grevenbroich vom 23.08.2023).
Grenzverhältnisse, nachbarschaftliche Gemeinsamkeiten	Das Bewertungsobjekt wurde augenscheinlich innerhalb der Grenzen errichtet. Es wurde keine Grenzüberprüfung vorgenommen.
Baugrund, Grundwasser,	Es werden ortsübliche Bodenverhältnisse mit tragfähigem Untergrund angenommen. Kein Hochwasserrisiko bzw. nicht in einem Überschwemmungsgebiet.

3.2. Rechtliche Gegebenheiten zum Wertermittlungsobjekt

3.2.1. Grundbuch

Die Angaben zum Grundstück wurden dem Grundbuchauszug vom 16.08.2023 entnommen. Es wird angenommen, dass keine laufenden Eintragungsanträge beim Grundbuchamt bestehen. Amtsgericht Grevenbroich, Grundbuch von Allrath, Blatt 557A, Gemarkung Allrath

Bestandsverzeichnis:	Lfd. Nr.	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe m²
	2	011	196	Gebäude- und Freifläche	698
				Summe	698
Abteilung I:	2				
Abteilung II: (Lasten und Beschränkungen)		Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Grevenbroich Zwangsversteigerungsabteilung, 17 K 007/23). Eingetragen am 11.05.2023.			

Abteilung III:	<p>Nicht Gegenstand der Wertermittlung.</p> <p>Schuldverhältnisse, die ggf. im Grundbuch in Abteilung III verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass diese ggf. beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Kaufpreises ausgeglichen bzw. bei Beleihungen berücksichtigt werden.</p> <p>Zwangsversteigerungs- und Zwangsverwaltungsvermerke sind generell nicht wertbeeinflussend.</p>
-----------------------	--

3.2.2. Öffentlich-rechtliche Gegebenheiten (planungs- und baurechtliche Situation)

- Flächennutzungsplan** Das Bewertungsobjekt liegt gemäß Flächennutzungsplan der Stadt Grevenbroich im Bereich für Wohnbaufläche.
- Bebauungsplan** Das Grundstück liegt nicht im Umgriff eines qualifizierten Bebauungsplanes, es befindet sich im Innenbereich (§34 BauGB), die Bebaubarkeit richtet sich nach der Umgebungsbebauung / in Verbindung mit örtlichen Baulinien / Bauvorschriften (z.B. Gestaltungssatzungen).
- Es wird unterstellt, dass die bestehende Bebauung den bau- und planungsrechtlichen Vorschriften gemäß errichtet wurde.
- Denkmalschutz** Das zu bewertende Objekt ist nicht in der im Internet veröffentlichten Denkmalliste der Stadt Grevenbroich eingetragen und unterliegt somit keinen weiteren denkmalpflegerischen Bestimmungen.
- Baulastenverzeichnis** Es liegen keine Baulasten vor (siehe Schreiben der Stadt Grevenbroich vom 24.08.2023).
- Altlasten** Aufgrund der bisherigen Nutzung, der durchgeführten Aktenrecherchen, den Feststellungen bei der Ortsbesichtigung können keine Hinweise auf Bodenverunreinigungen festgestellt werden.
- Es wurden keine Bodenuntersuchungen angestellt. Bei dieser Wertermittlung werden ungestörte und kontaminationsfreie Bodenverhältnisse ohne Grundwassereinflüsse unterstellt (siehe Kataster vom Rhein-Kreis Neuss über Altablagerungen und Altstandorte sowie über schädliche Bodenveränderungen vom 24.08.2023).
- Dem Auftraggeber ist bekannt, dass Untersuchungen über Altlasten durch den Sachverständigen nicht durchgeführt wurden und auch nicht in Auftrag gegeben wurden.
- Entwicklungs- und abgaberechtlicher Zustand** Das Grundstück ist nach § 3 Abs. 4 ImmoWertV als baureifes Land einzustufen. Erschließungsbeiträge nach § 127 BauGB sowie Beiträge nach dem Kommunalabgabengesetz (KAG) wurden angabegemäß bereits erhoben und entrichtet.
- Eventuell in Zukunft anfallende Abgaben nach den Vorschriften des § 8 Kommunalabgabengesetz für das Land Nordrhein- Westfalen (KAG NRW) sind nicht vorhersehbar und damit nicht berücksichtigt.

4. Gebäudebeschreibungen

4.1. Art und Umfang der Nutzung

Die zu bewertende Gebäude- und Freifläche ist rechts und links bebaut mit zwei eingeschossigen Häusern (Haus 1 und 2) mit voll ausgebautem Dachgeschoss, die zu Wohnzwecken genutzt werden. Die Häuser sind straßenseitig mit einer Tordurchfahrt, im rückwärtigen Bereich mit einer Scheune verbunden. Die Gebäudeteile umschließen eine Hoffläche.

Aufgrund der baukonstruktiven Eigenschaften kann die ursprüngliche Errichtungszeit der Bebauungen auf ca. 1850 geschätzt werden. Vermutlich handelt es sich bei den Bebauungen im Wesentlichen um eine ehemaligen Hofstelle.

Es liegt keine Bauakte vor, sodass dem Unterzeichner auch keine Informationen über den Genehmigungsstand der aufstehenden Bebauungen und Nutzungen vorliegen.

Insgesamt kann für das linke Wohnhaus (Haus 1) im Wesentlichen eine historisch begründete Wohnnutzung unterstellt werden, die sich aus der Errichtung als Wohnbereich in einer ehemaligen Hofstelle ergibt, wenn gleich die Nutzung des Dachgeschosses zu Aufenthaltszwecken aufgrund des derzeit nicht vorhandenen 2. Rettungsweges und der unzureichenden Belichtung und Raumhöhe fragwürdig ist. Die betrifft auch die Nutzung des Hauses 2 und der ausgebauten Bereich oberhalb der Tordurchfahrt.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es sich aufgrund der Tatsache, dass keine Unterlagen der Bebauungen vorliegen, um ein Risikoobjekt handelt, da nicht ausgeschlossen werden kann, dass auf einen Käufer zukünftig noch finanzielle Aufwendungen für bauordnungsrechtliche Legalisierungen zukommen können. Hierfür wird nachstehend ein Sicherheitsabschlag berücksichtigt.

4.2. Baubeschreibung des Wertermittlungsobjektes

Aussenanlagen

Vorderseitig grenzen Haus 1, Tordurchfahrt und Haus 2 unmittelbar an den öffentlichen Straßenraum;

Innenhoffläche mit Pflaster befestigt;

Hintere Freifläche an der östlichen Grundstücksgrenze teils mit Pflaster, Grünanlagen und kleinem Teich angelegt, Remise als Unterstellmöglichkeit.

Ver- und Entsorgungsleitungen sowie Einfriedungen.

Die Aussenanlagen sind kalkulatorisch in den pauschalen Ansätzen (5%) enthalten.

Haus 1

Gebäudeart

Wohnhaus, 1-geschossig, nicht unterkellert, Dachgeschoss ausgebaut

Baujahr

Unbekannt, letzte Modernisierungen / Renovierungen: Ende der achtziger Jahre

Flächenangaben	Die BGF-Flächen wurden den zur Verfügung gestellten Angaben übernommen und durch Teilaufmass und digitale Daten (tim-online) plausibilisiert. BGF: 216 m ² Wohnlich ausgebaute Fläche: rd. 131 m ²
Aussenansicht	Klinker, Kalksandstein mit Fugenglattstrich, Fachwerk, Betondachsteine (Schrägdach)
Nutzung	Erdgeschoss: Diele, Küche, Vorräte, Bad / WC, Wohnen, Schlafen, Abstellraum Obergeschoss: Bad / WC, Zimmer, Hobby, Schlafen
Konstruktionsart	Fachwerk, tlw. mit vorgesetztem Kalksandstein
Fenster / Türen	Grösstenteils Holz, Isolierverglasung
Innenwände	Mauerwerk, Fachwerk, tlw. Leichtbauwände
Wand-, Deckenbekleidungen	Tapete, Putz
Geschosstreppe	Holztreppe, gewandelt
Bodenbeläge	Holz, Fliesen, tlw. fehlend
Sanitäre Ausstattung	Wanne, Hänge-WC, Waschtisch, Fliesen
Wasserinstallation	Zentrale Wasserversorgung über das öffentl. Trinkwassernetz
Abwasserinstallation	Ableitung in das kommunale Abwassernetz
Heizung	Gas-Therme, Baujahr 2022, Heizkörper mit Thermostatventilen
Warmwasser	Durchlauferhitzer
Besondere Bauteile	Keine
Bauschäden / Mängel	Siehe 4.3
Beurteilung	Höhenversatz Fußboden (Schwellen), Durchgangszimmer, einfache Ausstattungsklasse Das Gebäude wurde in einfacher Bauweise errichtet, es genügt nicht den Anforderungen an Schall- / Wärmeschutz, infolgedessen treten Schäden auf, die auf eine unzureichende Instandhaltung zurückzuführen sind. Alterstypische Abnutzungen sowie kleinere Mängel und Gebrauchsspuren, die unter die normalen Instandhaltungs- bzw. Einzugsrenovierungsarbeiten fallen, werden hier nicht berücksichtigt. Die wesentlichen Unterhaltungsbesonderheiten wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei und unverdeckt, d.h. offensichtlich erkennbar waren.

Gebäudeart	Wohnhaus, 1-geschossig, teilunterkellert (Gewölbe), Dachgeschoss ausgebaut
Baujahr	Unbekannt, letzte Modernisierungen / Renovierungen: Ende der achtziger Jahre
Flächenangaben	Die BGF-Flächen wurden den zur Verfügung gestellten Angaben übernommen und durch Teilaufmass und digitale Daten (tim-online) plausibilisiert. BGF: 162 m ² Wohnlich ausgebaute Fläche: rd. 90 m ²
Aussenansicht	Klinker, Kalksandstein mit Fugenglattstrich, Fachwerk, Betondachsteine (Schrägdach)
Nutzung	Erdgeschoss: Diele, Kind, Küche, Wohnen, Vorrat, WC, Abstellraum Obergeschoss: Schlafen, Bad / WC, Diele, Kind, Abstellraum
Konstruktionsart	Fachwerk, tlw. mit vorgesetztem Kalksandstein
Fenster / Türen	Grösstenteils Holz, Isolierverglasung
Innenwände	Mauerwerk, Fachwerk, tlw. Leichtbauwände
Wand-, Deckenbekleidungen	Tapete, Putz
Geschosstreppe	Holztreppe, gewandelt
Bodenbeläge	Holz, Teppichboden, Fliesen, tlw. fehlend
Sanitäre Ausstattung	Wanne, Stand-WC, Waschtisch, Fliesen
Wasserinstallation	Zentrale Wasserversorgung über das öffentl. Trinkwassernetz
Abwasserinstallation	Ableitung in das kommunale Abwassernetz
Heizung	Gas-Therme, Baujahr ca. 1990, Heizkörper mit Thermostatventilen
Warmwasser	Durchlauferhitzer
Besondere Bauteile	Zuschlag Gewölbekeller
Bauschäden / Mängel	Siehe 4.3
Beurteilung	Höhenversatz Fußboden (Schwellen), Durchgangszimmer, einfache Ausstattungsklasse Das Gebäude wurde in einfacher Bauweise errichtet, es genügt nicht den Anforderungen an Schall- / Wärmeschutz, infolgedessen treten Schäden auf, die auf eine unzureichende Instandhaltung zurückzuführen sind. Alterstypische Abnutzungen sowie kleinere Mängel und Gebrauchsspuren, die unter die normalen Instandhaltungs- bzw. Einzugsrenovierungsarbeiten fallen, werden hier nicht berücksichtigt. Die wesentlichen Unterhaltungsbesonderheiten wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei und unverdeckt, d.h. offensichtlich erkennbar waren.

Tordurchfahrt

Gebäudeart	Landwirtschaftliche Mehrzweckhallen
Baujahr	Unbekannt,
Flächenangaben	Die BGF-Flächen wurden den zur Verfügung gestellten Angaben übernommen und durch Teilaufmass und digitale Daten (tim-online) plausibilisiert. BGF: 15 m ²
Aussenansicht	Klinker, Betondachsteine (Schrägdach), zweiflügeliges Holztor
Nutzung	Erdgeschoss: Durchfahrt Obergeschoss: wohnlich ausgebaut
Konstruktionsart	Mauerwerk
Fenster / Türen	Dachflächenfenster
Innenwände	Leichtbauwände
Wand-, Deckenbekleidungen	Holzverkleidung
Besondere Bauteile	Keine
Bauschäden / Mängel	Siehe 4.3
Beurteilung	Das Gebäude wurde in einfacher Bauweise errichtet.

Scheune

Gebäudeart	Landwirtschaftliche Mehrzweckhallen
Baujahr	Unbekannt
Flächenangaben	Die BGF-Flächen wurden den zur Verfügung gestellten Angaben übernommen und durch Teilaufmass und digitale Daten (tim-online) plausibilisiert. BGF: 127 m ²
Aussenansicht	Klinker, Betondachsteine (Schrägdach), Schiebetor
Nutzung	Erdgeschoss: Partyraum
Konstruktionsart	Mauerwerk
Besondere Bauteile	Keine
Bauschäden / Mängel	Siehe 4.3
Beurteilung	Das Gebäude wurde in einfacher Bauweise errichtet.

4.3. Besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts

Bauschäden	2. Rettungsweg im OG nicht vorhanden (pauschal)	7.000,00 Euro
Haus 1	Beschädigungen am Ortgang (Dach) (pauschal)	3.000,00 Euro
	Allgemeine Renovierungsarbeiten	
	216,00 qm 150,00 Euro	32.400,00 Euro
	Summe	42.400,00 Euro
Bauschäden	2. Rettungsweg im OG nicht vorhanden (pauschal)	7.000,00 Euro
Haus 2	Undichte Dachflächen mit starkem Wassereinbruch	34.000,00 Euro
	Heizungstausch notwendig bei Verkauf	15.000,00 Euro
	Wassereinbruch im Keller	10.000,00 Euro
	Fassadenrisse	1.000,00 Euro
	Allgemeine Renovierungsarbeiten	
	162,00 qm 150,00 Euro	24.300,00 Euro
	Summe	91.300,00 Euro
Bauordnungsrechtliche Legalisierung	Schätzkosten	18.000,00 Euro
Summe gesamt		151.700 Euro

4.4. Energetischer Zustand der Immobilie (Haustechnik/ Energiebilanz)

Energieausweis Für das Gebäude liegt kein Energieausweis vor. Der fehlende Energieausweis wird in dieser Wertermittlung nicht wertmindernd berücksichtigt.

Das Gebäude erfüllt nicht die Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) 2020.

4.5. Zusammenfassende Beschreibung u. Beurteilung des Wertermittlungsobjekts

4.6. Ermittlung der Gesamtnutzungsdauer GND und der Restnutzungsdauer RND

Bei Immobilien kann nach einer Sanierung oder einer Gebäudeinvestition die Restnutzungsdauer (RND) zunehmen. Dies kann durch Verjüngung des Baujahres auf Basis einer Berechnung in den Bewertungsverfahren entsprechend berücksichtigt werden. Im Sachwertverfahren sind Verlängerungen der RND mit fortschreitender Nutzungsdauer von immer geringerem Einfluss auf den Wert, da das Verhältnis des Grundanteiles im Zeitverlauf zum Wert des Baukörpers maßgeblich zunimmt. Am Ende der RND besteht rechnerisch nur noch der Grundwert.

Im vorliegenden Fall wird auf Grundlage der durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen und dem allgemeinen Bauzustand ein fiktives Baujahr von 1990 angesetzt mit einer Restnutzungsdauer von 47 Jahren der Objekte und 5 Jahren für die Scheune.

5. Bewertung nach ImmoWertV 2021

Grundsätzlich sind zur Wertermittlung das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen (§ 6 ImmoWertV 2021).

Definition Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre. Der Verkehrswert entspricht dem Marktwert.

Grundlagen der Wertermittlung § 2 ImmoWertV 2021 Der Wertermittlungsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht und der für die Ermittlung der allgemeinen Wertverhältnisse maßgeblich ist.

Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgeblich ist.

Übergangsregelungen § 53 ImmoWertV 2021 Bei Verkehrswertgutachten, die ab dem 1. Januar 2022 erstellt werden, ist unabhängig vom Wertermittlungsstichtag diese Verordnung 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 ImmoWertV 2021 festgelegt sowie die Restnutzungsdauer abweichend von § 12 Absatz 5 Satz 1 und Anlage 2 ImmoWertV 2021 ermittelt werden.

Grundsatz der Modellkonformität § 10 ImmoWertV 2021 Bei Anwendung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten sind dieselben Modelle und Modellansätze zu verwenden, die der Ermittlung dieser Daten durch den zuständigen Gutachterausschuss zugrunde lagen (Grundsatz der Modellkonformität). Hierzu ist die nach § 12 Absatz 6 ImmoWertV 2021 erforderliche Modellbeschreibung zu berücksichtigen.

Wertermittlungsverfahren § 6 ImmoWertV 2021 In der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021) sind die 3 klassischen Wertermittlungsverfahren geregelt: Das Vergleichswertverfahren, das Sachwertverfahren und das Ertragswertverfahren.

Das Vergleichswertverfahren §§ 24-26 ImmoWertV 2021 Im Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen im Sinne des § 25 ImmoWertV 2021 ermittelt. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen können insbesondere bei bebauten Grundstücken ein objektspezifischer Vergleichsfaktor im Sinne des § 26 Absatz 1 ImmoWertV 2021 und bei der Bodenwertermittlung ein objektspezifischer angepasster Bodenrichtwert im Sinne des § 26 Absatz 2 ImmoWertV 2021 herangezogen werden. Der Vergleichswert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts

Das Ertragswertverfahren §§ 27-34 ImmoWertV 2021

Im Ertragswertverfahren wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Das ist insbesondere bei Mehrfamilienhäusern und Gewerbeimmobilien der Fall. Soweit die Ertragsverhältnisse mit hinreichender Sicherheit aufgrund konkreter Tatsachen wesentlichen Veränderungen unterliegen oder wesentlich von den marktüblich erzielbaren Erträgen abweichen, kann der Ertragswert auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge ermittelt werden. Der vorläufige Ertragswert wird auf der Grundlage des nach den §§ 40 bis 43 ImmoWertV 2021 zu ermittelnden Bodenwerts und des Reinertrags im Sinne des § 31 Absatz 1 ImmoWertV 2021, der Restnutzungsdauer im Sinne des § 4 Absatz 3 ImmoWertV 2021 und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes im Sinne des § 33 ImmoWertV 2021 ermittelt. Der marktangepasste vorläufige Ertragswert entspricht nach Maßgabe des § 7 ImmoWertV 2021 dem vorläufigen Ertragswert. Der Ertragswert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

Das Sachwertverfahren §§ 35-39 ImmoWertV 2021

Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus den vorläufigen Sachwerten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie aus dem Bodenwert ermittelt. Es steht dann der tatsächliche Wert der Sache in Abhängigkeit der (Herstellungs-) Kosten für das Objekt im Vordergrund. Das ist insbesondere bei Einfamilienhäusern der Fall. Der vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Bildung der Summe aus dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen im Sinne des § 36 ImmoWertV 2021, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen im Sinne des § 37 ImmoWertV 2021 und dem nach den §§ 40 bis 43 ImmoWertV 2021 zu ermittelnden Bodenwert. Der marktangepasste vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Multiplikation des vorläufigen Sachwerts mit einem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor im Sinne des § 39 ImmoWertV 2021. Nach Maßgabe des § 7 Absatz 2 ImmoWertV 2021 kann zusätzlich eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich sein. Der Sachwert des Grundstücks ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

5.1. Verfahrenswahl und Begründung

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.

5.2. **Bodenwertermittlung – Erläuterungen zu den Wertermittlungsansätzen**

Nach der Immobilienwertermittlungsverordnung §§ 40-45 ImmoWertV 2021 ist der Wert des Bodens - ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück - vorrangig im Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Der Bodenrichtwert ist bezogen auf einen Quadratmeter Grundstücksfläche des Bodenrichtwertgrundstücks. Das Bodenrichtwertgrundstück ist ein unbebautes und fiktives Grundstück, dessen Grundstücksmerkmale weitgehend mit den vorherrschenden grund- und bodenbezogenen wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen in der nach § 15 ImmoWertV 2021 gebildeten Bodenrichtwertzone übereinstimmen.

5.2.1. **Bodenwertberechnung**

Die Bodenrichtwertkarte 2023 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Rhein-Kreis-Neuss ohne die Stadt Neuss weist für das zu bewertende Grundstück, nachfolgenden Richtwert (210,00 Euro / m²) aus.

Die Richtwerte gelten jeweils für das erschließungsbeitragsfreie und unbebaute Grundstück. Sie stellen allgemeine Lagewerte dar. Die individuellen Grundstücksmerkmale sind durch Zu- oder Abschläge zu erfassen.

Der Richtwert ist wie folgt definiert:

- Entwicklungsstufe: Baureifes Land
- abgaberechtlicher Zustand: frei
- Nutzung: allgemeines Wohngebiet
- Geschosszahl: I-II
- Geschossflächenzahl: 0,8
- Fläche: 400 m²

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

Bei einer Größe von ca. 698 m² ist laut Auswertung des Gutachterausschusses ein Anpassungsfaktor von 0,87 zu berücksichtigen.

Ermittlung des Anpassungsfaktors:

Anpassung für
Grundstücksgröße: -13,00 %

Anpassungsfaktor: 0,87

Bodenwertermittlung:

Richtwert zum 01.01.2023:	210,00 Euro / m ²
Faktor:	0,87
Bodenwert (210,00 Euro / m² x 0,87):	182,70 Euro / m²
Grundstücksgröße:	698 m ²
Bodenwert gesamt (210 m² x 182,70 Euro / m²):	127.525 Euro
Bodenwert gesamt (gerundet auf 4 Stellen):	128.000 Euro

5.3. Sachwertermittlung – Erläuterungen zu den Wertermittlungsansätzen

Im Sachwertverfahren wird der Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Aussenanlagen und sonstige Anlagen) ausgehend von den Herstellungskosten unter Berücksichtigung der Alterswertminderung ermittelt. Der Sachwert der baulichen Aussenanlagen und der sonstigen Anlagen ist nach Erfahrungssätzen oder nach gewöhnlichen Herstellungskosten, ggf. unter Berücksichtigung der Alterswertminderung, zu ermitteln, soweit sie nicht als besondere objekt-spezifische Grundstücksmerkmale in die Bewertung einfließen. Die Summe aus den Sachwerten aller baulichen und sonstigen Anlagen und dem Bodenwert ist mit Hilfe des Sachwertfaktors an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt anzupassen.

Durchschnittliche Herstellungskosten § 36 ImmoWertV 2021

Zur Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen, ohne bauliche Außenanlagen, sind die durchschnittlichen Herstellungskosten mit dem Regionalfaktor und dem Alterswertminderungsfaktor zu multiplizieren. Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen stehen für die aufzuwendenden Kosten, die sich unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt nach Art und Standard vergleichbaren Neubaus am Wertermittlungsstichtag unter Zugrundelegung zeitgemäßer, wirtschaftlicher Bauweisen ergeben würden. Der Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungskosten sind in der Regel modellhafte Kostenkennwerte zugrunde zu legen, die auf eine Flächen-, Raum- oder sonstige Bezugseinheit bezogen sind (Normalherstellungskosten), und mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlage zu multiplizieren. Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile sind durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten zu berücksichtigen. Zur Umrechnung auf den Wertermittlungsstichtag ist der für den Wertermittlungsstichtag aktuelle und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) zu verwenden. Ausnahmsweise können die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen nach den durchschnittlichen Kosten einzelner Bauleistungen ermittelt werden.

Der Regionalfaktor ist ein vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss festgelegter Modellparameter zur Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt.

Gebäudestandard Anlage 4 ImmoWertV 2021

Die NHK 2010 unterscheiden bei den einzelnen Gebäudearten zwischen verschiedenen Standardstufen. Das Wertermittlungsobjekt ist dementsprechend auf der Grundlage seiner Standardmerkmale zu qualifizieren. Die Einordnung zu einer Standardstufe ist insbesondere abhängig vom Stand der technischen Entwicklung und den bestehenden rechtlichen Anforderungen am Wertermittlungsstichtag. Sie hat unter Berücksichtigung der für das jeweilige Wertermittlungsobjekt am Wertermittlungsstichtag relevanten Marktverhältnisse zu erfolgen. Dafür sind die Qualität der verwandten Materialien und der Bauausführung, die energetischen Eigenschaften sowie solche Standardmerkmale, die für die jeweilige Nutzungs- und Gebäudeart besonders relevant sind, wie z.B. Schallschutz oder Aufzugsanlagen in Mehrfamilienhäusern, von Bedeutung.

Alter, Gesamt- und Restnutzungsdauer § 4 ImmoWertV 2021

Das Alter einer baulichen Anlage ergibt sich aus der Differenz zwischen dem Kalenderjahr des maßgeblichen Stichtags und dem Baujahr. Die Gesamtnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann.

**Wirtschaftliche Rest-
nutzungsdauer § 4
ImmoWertV 2021**

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Die Restnutzungsdauer wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt. Individuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen des Wertermittlungsobjekts können die sich aus dem Unterschiedsbetrag nach Satz 2 ergebende Dauer verlängern oder verkürzen.

Bei Ermittlung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten ist zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden im Fall von Modernisierungen das in Anlage 2 der ImmoWertV 2021 beschriebene Modell zugrunde zu legen. Die Verwendung des nachfolgenden Modells ersetzt nicht die erforderliche sachverständige Würdigung des Einzelfalls. Auf dieser Grundlage sind unter Berücksichtigung der zum Stichtag oder der kurz vor dem Stichtag durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen entsprechende Punkte für Modernisierungselemente zu vergeben. Aus den für die einzelnen Modernisierungselemente vergebenen Punkten ist eine Gesamtpunktzahl für die Modernisierung (Modernisierungspunkte) zu bilden.

Liegen die Maßnahmen weiter zurück, ist zu prüfen, ob nicht weniger als die maximal zu vergebenden Punkte anzusetzen sind. Wenn nicht modernisierte Bauelemente noch zeitgemäßen Ansprüchen genügen, sind mit einer Modernisierung vergleichbare Punkte zu vergeben.

Auf der Grundlage einer sachverständigen Einschätzung des Modernisierungsgrades kann eine Gesamtpunktzahl für die Modernisierung ermittelt werden.

- nicht modernisiert: Modernisierungspunktzahl: 0 - 1 Punkt
- kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung: Modernisierungspunktzahl: 2 - 5 Punkte
- mittlerer Modernisierungsgrad: Modernisierungspunktzahl: 6 - 10 Punkte
- überwiegend modernisiert: Modernisierungspunktzahl: 11 - 17 Punkte
- umfassend modernisiert: Modernisierungspunktzahl: 18 - 20 Punkte

Aus der nach I. ermittelten Modernisierungspunktzahl ergibt sich die Restnutzungsdauer der baulichen Anlage unter Nutzung der Formel unter II.2 auf der Grundlage der zugrunde gelegten Gesamtnutzungsdauer und des Alters der baulichen Anlage. Davon abweichend kann die Restnutzungsdauer bei kernsanierten Objekten bis zu 90 Prozent der jeweiligen Gesamtnutzungsdauer betragen. Durch eine Kernsanierung wird das Gebäude in einen Zustand versetzt, der nahezu einem neuen Gebäude entspricht. Bei einer Kernsanierung ist als Baujahr das Jahr der fachgerechten Sanierung zugrunde zu legen. Die teilweise noch verbliebene alte Bausubstanz oder der von neuen Gebäuden abweichende Zustand z. B. des Kellers ist durch einen Abschlag zu berücksichtigen.

**Alterswertminderungs-
faktor § 38 Im-
moWertV 2021**

Der Alterswertminderungsfaktor ist unter Berücksichtigung des Verhältnisses der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen zu ermitteln. Er entspricht dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer.

**Sachwertfaktoren -
Marktanpassung § 21
ImmoWertV 2021**

Sachwertfaktoren dienen der Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt, soweit diese nicht auf andere Weise zu berücksichtigen sind. Sachwertfaktoren geben das Verhältnis des vorläufigen marktangepassten Sachwerts zum vorläufigen Sachwert an. Die Sachwertfaktoren werden nach den Grundsätzen des Sachwertverfahrens nach den §§ 35 bis 38 ImmoWertV 2021 auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden vorläufigen Sachwerten ermittelt. Die Sachwertfaktoren werden jährlich vom zuständigen Gutachterausschuss ermittelt.

**Besondere objekt-
spezifische Grund-
stücksmerkmale § 8
ImmoWertV 2021**

Im Rahmen der Wertermittlung sind Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, denen der Grundstücksmarkt einen Werteeinfluss beibringt. Allgemeine Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die hinsichtlich Art und Umfang auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt regelmäßig auftreten. Ihr Werteeinfluss wird bei der Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts berücksichtigt. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei

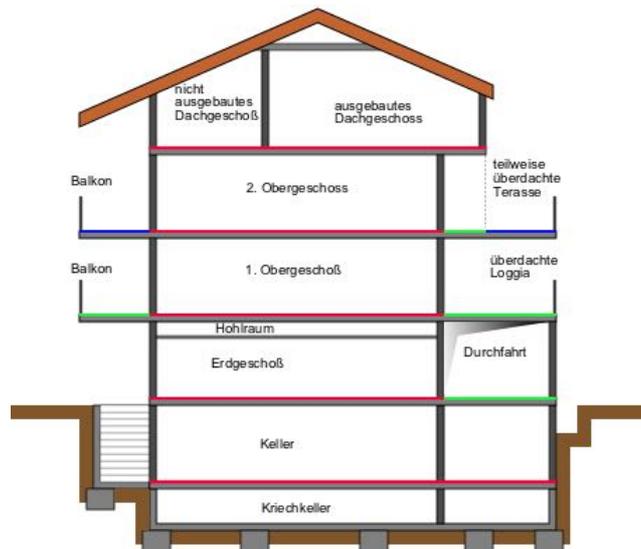
- besonderen Ertragsverhältnissen,
- Baumängeln und Bauschäden,
- baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen,
- Bodenverunreinigungen,
- Bodenschätzen sowie
- grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen.

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden, wenn sie nicht bereits anderweitig berücksichtigt worden sind, erst bei der Ermittlung der Verfahrenswerte insbesondere durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt. Bei paralleler Durchführung mehrerer Wertermittlungsverfahren sind die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, soweit möglich, in allen Verfahren identisch anzusetzen.

**Baumängel und Bau-
schäden**

Wertminderungen auf Grund von Baumängeln und / oder Bauschäden können durch Erfahrungswerte, Bauteiltabellen oder Schadensbeseitigungskosten berücksichtigt werden.

Brutto-Grundflächen (BGF)



Die Kostenkennwerte der NHK 2010 beziehen sich auf den Quadratmeter Brutto-Grundfläche (BGF). Die BGF ist die Summe der bezogen auf die jeweilige Gebäudeart marktüblich nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks. In Anlehnung an die DIN 277 sind bei den Grundflächen folgende Bereiche zu unterscheiden:

Bereich a: überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen,

Bereich b: überdeckt, jedoch nicht allseitig in voller Höhe umschlossen,

Bereich c: nicht überdeckt.

Für die Ermittlung der Brutto-Grundfläche sind nur die Grundflächen der Bereiche a und b zu berücksichtigen. Balkone, einschließlich überdeckter Balkone, sind dem Bereich c zuzuordnen. Für die Ermittlung der Brutto-Grundfläche sind die äußeren Maße der Baukonstruktionen einschließlich Bekleidung in Höhe der Oberseite der Boden- oder Deckenbeläge anzusetzen. Nicht zur Brutto-Grundfläche gehören beispielsweise Flächen von neben dem Dachgeschoss bestehenden weiteren untergeordneten Ebenen innerhalb des Dachraums (Spitzböden), Flächen von Kriechkellern, Flächen, die ausschließlich der Wartung, Inspektion und Instandsetzung von Baukonstruktionen und technischen Anlagen dienen, sowie Flächen unter konstruktiven Hohlräumen, zum Beispiel über abgehängten Decken. Im Dachgeschoss richtet sich die Anrechenbarkeit der Grundflächen nach ihrer Nutzbarkeit. Ausreichend ist, wenn eine untergeordnete Nutzung möglich ist, die beispielsweise als Lager- und Abstellraum der Hauptnutzung dient (eingeschränkte Nutzbarkeit). Die Nutzbarkeit von Dachgeschossen setzt eine lichte Höhe von circa 1,25 Metern und ihre Begehbarkeit voraus; eine Begehbarkeit setzt eine feste Decke und die Zugänglichkeit voraus, wobei sich die Art der Zugänglichkeit nach der Intensität der Nutzung richtet. Nicht nutzbare Dachgeschossebenen sind nicht anzurechnen.

NHK 2010

Normalherstellungskosten (NHK) oder gewöhnliche Herstellungskosten werden zur Ermittlung des Sachwertes eines Gebäudes benötigt. Die NHK 2010 sind Bundesmittelwerte auf dem Preisstand von 2010. Umsatzsteuer und die üblichen Baunebenkosten sind darin bereits enthalten. Die Normalherstellungskosten NHK 2010 werden in der Immobilienbewertung u.a. benötigt, um bei Sachwertobjekten ein Verkehrswertgutachten gemäß §194 BauGB zu erstellen.

Von den NHK 2010 nicht erfasste Bauteile Werthaltige, bei der BGF-Berechnung / NHK 2010 nicht erfasste Bauteile, wie z. B. Dachgauben, Balkone und Vordächer sind in Ansatz zu bringen. Soweit diese Bauteile erheblich vom Üblichen abweichen, ist ggf. ihr Werteinfluss als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal nach der Marktanpassung zu berücksichtigen.

5.3.1. Sachwertberechnung

Haus 1 (Daten für die Sachwertberechnung):

Auswahl Bezugseinheit: BGF
Berechnungsgrundlage: NHK 2010
Typ: Reihenmittelhäuser, Erdgeschoss, nicht unterkellert, Dachgeschoss voll ausgebaut
Ausstattung: berechnet

Ausstattungsstandard:

Kostengruppe: Außenwände
Wägungsanteil: 23 %
NHK: 159,85 Euro

Beschreibung: Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglattstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)
NHK: 695,00 Euro (Standardstufe 1)
Anteil: 1,00

Kostengruppe: Dach
Wägungsanteil: 15 %
NHK: 115,50 Euro

Beschreibung: einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)
NHK: 770,00 Euro (Standardstufe 2)
Anteil: 1,00

Kostengruppe: Fenster und Außentüren
Wägungsanteil: 11 %
NHK: 84,70 Euro

Beschreibung: Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)
NHK: 770,00 Euro (Standardstufe 2)
Anteil: 1,00

Kostengruppe: Innenwände und -türen
Wägungsanteil: 11 %
NHK: 84,70 Euro

Beschreibung: massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z. B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen
NHK: 770,00 Euro (Standardstufe 2)
Anteil: 1,00

Kostengruppe: Deckenkonstruktion und Treppen
Wägungsanteil: 11 %
NHK: 84,70 Euro

Beschreibung: Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahloder Hart-
holztreppe in einfacher Art und Ausführung
NHK: 770,00 Euro (Standardstufe 2)
Anteil: 1,00

Kostengruppe: Fußböden
Wägungsanteil: 5 %
NHK: 36,63 Euro

Beschreibung: ohne Belag
NHK: 695,00 Euro (Standardstufe 1)
Anteil: 0,50

Beschreibung: Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art
und Ausführung
NHK: 770,00 Euro (Standardstufe 2)
Anteil: 0,50

Kostengruppe: Sanitäreinrichtungen
Wägungsanteil: 9 %
NHK: 65,92 Euro

Beschreibung: einfaches Bad mit Stand-WC, Installation auf Putz, Ölfarbenan-
strich, einfache PVC-Bodenbeläge
NHK: 695,00 Euro (Standardstufe 1)
Anteil: 0,50

Beschreibung: 1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und
Bodenfliesen, teilweise gefliest
NHK: 770,00 Euro (Standardstufe 2)
Anteil: 0,50

Kostengruppe: Heizung
Wägungsanteil: 9 %
NHK: 79,65 Euro

Beschreibung: elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertem-
peratur- oder Brennwertkessel
NHK: 885,00 Euro (Standardstufe 3)
Anteil: 1,00

Kostengruppe: Sonstige technische Ausstattung
Wägungsanteil: 6 %
NHK: 46,20 Euro

Beschreibung: wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen
NHK: 770,00 Euro (Standardstufe 2)
Anteil: 1,00

NHK errechnet: 757,85 Euro

NHK gewählt: 757,85 Euro/m²

Baunebenkosten:

inkl. Baunebenkosten laut NHK: 17,00 %
Ausgangswert: 758,00 Euro/m²

Indexermittlung:

Gebäudeart: Wohngebäude
Index zum Stichtag (Mai 2023): 177,80

Wertminderung wegen Alter:

Baujahr:	1990
Stichtag:	2023
Alter zum Stichtag:	33 Jahre
bei einer Lebensdauer von:	80 Jahre
Berechnung für Restnutzungsdauer:	Punktrastermethode (ImmoWertV 2021)
Restnutzungsdauer rechn.:	48 Jahre
erhöht/verkürzt um:	-1 Jahre
Restnutzungsdauer angen.:	47 Jahre
Berechnungsauswahl:	linear
Minderung / Alter:	41,3 %

Berechnung:

BGF(m ²)	x	NHK	x	Index	=	Summe
216	x	758,00 Euro/m ²	x	1,7780	=	291.108,38 Euro
Herstellungskosten der baulichen Anlagen:						291.108,38 Euro
Alterswertminderung (41,3 %)						120.227,76 Euro
vorläufiger Verfahrenswert der baulichen Anlagen:						170.880,62 Euro
Verfahrenswert der baulichen Außenanlagen (5,00 % vom Sachwert):						14.555,42 Euro
vorläufiger Verfahrenswert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen:						14.555,42 Euro
vorläufiger Verfahrenswert (ohne Bodenwert) insgesamt:						185.436,04 Euro

Wirtschaftliche Restnutzungsdauer für modernisierte Wohngebäude (Haus 1)
 (Punktrastermethode, Modell der Anlage 2 der ImmoWertV 2021)

Baujahr:	1990
Bewertungsstichtag:	2023
Gebäudealter:	33 Jahre
Gesamtnutzungsdauer:	80 Jahre
Restnutzungsdauer:	47 Jahre

Modernisierungselemente:

<u>Bezeichnung</u>	<u>maximal</u>	<u>Ansatz</u>
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2 Punkte	1 Punkt
Modernisierung der Heizungsanlage	2 Punkte	2 Punkte
Modernisierung von Bädern	2 Punkte	1 Punkt
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2 Punkte	1 Punkt

Modernisierungsgrad in Punkten: 5 von 20
kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung (2-5 Punkte)

Modifizierte Restnutzungsdauer:	48 Jahre
---------------------------------	----------

Haus 2 (Daten für die Sachwertberechnung):

Auswahl Bezugseinheit: BGF
Berechnungsgrundlage: NHK 2010
Typ: Reihemittelhäuser, Erdgeschoss, nicht unterkellert, Dachgeschoss voll ausgebaut
Ausstattung: berechnet

Ausstattungsstandard:

Kostengruppe: Außenwände
Wägungsanteil: 23 %
NHK: 159,85 Euro

Beschreibung: Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglattstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)
NHK: 695,00 Euro (Standardstufe 1)
Anteil: 1,00

Kostengruppe: Dach
Wägungsanteil: 15 %
NHK: 115,50 Euro

Beschreibung: einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)
NHK: 770,00 Euro (Standardstufe 2)
Anteil: 1,00

Kostengruppe: Fenster und Außentüren
Wägungsanteil: 11 %
NHK: 84,70 Euro

Beschreibung: Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)
NHK: 770,00 Euro (Standardstufe 2)
Anteil: 1,00

Kostengruppe: Innenwände und -türen
Wägungsanteil: 11 %
NHK: 84,70 Euro

Beschreibung: massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z. B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen
NHK: 770,00 Euro (Standardstufe 2)
Anteil: 1,00

Kostengruppe: Deckenkonstruktion und Treppen
Wägungsanteil: 11 %
NHK: 84,70 Euro

Beschreibung: Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahloder Hartholztreppe in einfacher Art und Ausführung
NHK: 770,00 Euro (Standardstufe 2)
Anteil: 1,00

Kostengruppe: Fußböden
Wägungsanteil: 5 %
NHK: 36,63 Euro

Beschreibung: ohne Belag
NHK: 695,00 Euro (Standardstufe 1)
Anteil: 0,50

Beschreibung: Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung
NHK: 770,00 Euro (Standardstufe 2)
Anteil: 0,50

Kostengruppe: Sanitäreinrichtungen
Wägungsanteil: 9 %
NHK: 65,92 Euro

Beschreibung: einfaches Bad mit Stand-WC, Installation auf Putz, Ölfarbenanstrich, einfache PVC-Bodenbeläge
NHK: 695,00 Euro (Standardstufe 1)
Anteil: 0,50

Beschreibung: 1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest
NHK: 770,00 Euro (Standardstufe 2)
Anteil: 0,50

Kostengruppe: Heizung
Wägungsanteil: 9 %
NHK: 69,30 Euro

Beschreibung: Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmluftheizung, einzelne Gasaußenwandthermen, Nachtstromspeicher-, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)
NHK: 770,00 Euro (Standardstufe 2)
Anteil: 1,00

Kostengruppe: Sonstige technische Ausstattung
Wägungsanteil: 6 %
NHK: 46,20 Euro

Beschreibung: wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen
NHK: 770,00 Euro (Standardstufe 2)
Anteil: 1,00

NHK errechnet: 747,50 Euro

NHK gewählt: 747,50 Euro/m²

Baunebenkosten:

inkl. Baunebenkosten laut NHK: 17,00 %
Ausgangswert: 748,00 Euro/m²

Indexermittlung:

Gebäudeart: Wohngebäude
Index zum Stichtag (Mai 2023): 177,80

Wertminderung wegen Alter:

Baujahr:	1990
Stichtag:	2023
Alter zum Stichtag:	33 Jahre
bei einer Lebensdauer von:	80 Jahre
Berechnung für Restnutzungsdauer:	Punktrastermethode (ImmoWertV 2021)
Restnutzungsdauer rechn.:	47 Jahre
Restnutzungsdauer angen.:	47 Jahre
Berechnungsauswahl:	linear
Minderung / Alter:	41,3 %

Berechnung:

BGF(m ²)	x	NHK	x	Index	=	Summe
162	x	748,00 Euro/m ²	x	1,7780	=	215.450,93 Euro

Zuschlag für den Gewölbekeller:	7.000,00 Euro
Herstellungskosten der baulichen Anlagen:	222.450,93 Euro
Alterswertminderung (41,3 %)	91.872,23 Euro
vorläufiger Verfahrenswert der baulichen Anlagen:	130.578,70 Euro

Verfahrenswert der baulichen Außenanlagen (5,00 % vom Sachwert):	11.122,55 Euro
vorläufiger Verfahrenswert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen:	11.122,55 Euro

vorläufiger Verfahrenswert (ohne Bodenwert) insgesamt: 141.701,25 Euro

Wirtschaftliche Restnutzungsdauer für modernisierte Wohngebäude (Haus 2)
 (Punktrastermethode, Modell der Anlage 2 der ImmoWertV 2021)

Baujahr:	1990
Bewertungsstichtag:	2023
Gebäudealter:	33 Jahre
Gesamtnutzungsdauer:	80 Jahre
Restnutzungsdauer:	47 Jahre

Modernisierungselemente:

<u>Bezeichnung</u>	<u>maximal</u>	<u>Ansatz</u>
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2 Punkte	1 Punkt
Modernisierung von Bädern	2 Punkte	1 Punkt
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2 Punkte	1 Punkt

Modernisierungsgrad in Punkten: 3 von 20
kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung (2-5 Punkte)

Modifizierte Restnutzungsdauer:	47 Jahre
---------------------------------	----------

Tordurchfahrt (Daten für die Sachwertberechnung):

Auswahl Bezugseinheit:	BGF
Berechnungsgrundlage:	NHK 2010
Typ:	Landwirtschaftliche Mehrzweckhallen, Baukonstruktion (300 Bauwerk)
Ausstattung:	berechnet

Ausstattungsstandard:

Kostengruppe: Außenwände
Wägungsanteil: 30 %
NHK: 34,50 Euro

Beschreibung: nicht vorhanden bzw. ohne Wertansatz
Anteil: 0,50

Beschreibung: Holzfachwerkwand; Holzstützen, Vollholz; Brettschalung oder Profiblech auf Holz-Unterkonstruktion
NHK: 230,00 Euro (Standardstufe 3)
Anteil: 0,50

Kostengruppe: Dach
Wägungsanteil: 30 %
NHK: 87,75 Euro

Beschreibung: Stahlrahmen mit Holzpfetten; Faserzementwellplatten; Hartschaumplatten
NHK: 255,00 Euro (Standardstufe 4)
Anteil: 0,50

Beschreibung: Brettschichtholzbinder; Betondachsteine oder Dachziegel; Dämmung mit Profilholz oder Paneelen
NHK: 330,00 Euro (Standardstufe 5)
Anteil: 0,50

Kostengruppe: Fenster und Außentüren bzw. -tore
Wägungsanteil: 5 %

Beschreibung: nicht vorhanden bzw. ohne Wertansatz
Anteil: 1,00

Kostengruppe: Innenwände
Wägungsanteil: 5 %

Beschreibung: nicht vorhanden bzw. ohne Wertansatz
Anteil: 1,00

Kostengruppe: Deckenkonstruktion
Wägungsanteil: 4 %
NHK: 9,70 Euro

Beschreibung: Keine
NHK: 230,00 Euro (Standardstufe 3)
Anteil: 0,50

Beschreibung: Holzkonstruktionen über Nebenräumen; Hartschaumplatten
NHK: 255,00 Euro (Standardstufe 4)
Anteil: 0,50

Kostengruppe: Fußböden
Wägungsanteil: 20 %

Beschreibung: nicht vorhanden bzw. ohne Wertansatz
Anteil: 1,00

Kostengruppe: Abwasser-, Wasser-, Gasanlagen
Wägungsanteil: 2 %

Beschreibung: nicht vorhanden bzw. ohne Wertansatz
Anteil: 1,00

Kostengruppe: Wärmeversorgungsanlagen
Wägungsanteil: 1 %

Beschreibung: nicht vorhanden bzw. ohne Wertansatz
Anteil: 1,00

Kostengruppe: luftechnische Anlagen
Wägungsanteil: 1 %

Beschreibung: nicht vorhanden bzw. ohne Wertansatz
Anteil: 1,00

Kostengruppe: Starkstrom-Anlage
Wägungsanteil: 1 %

Beschreibung: nicht vorhanden bzw. ohne Wertansatz
Anteil: 1,00

Kostengruppe: nutzungsspezifische Anlage
Wägungsanteil: 1 %

Beschreibung: nicht vorhanden bzw. ohne Wertansatz
Anteil: 1,00

NHK errechnet: 131,95 Euro

NHK gewählt: 131,95 Euro/m²

Baunebenkosten:

inkl. Baunebenkosten laut NHK: 11,00 %
Ausgangswert: 132,00 Euro/m²

Indexermittlung:

Gebäudeart: Wohngebäude
Index zum Stichtag (Mai 2023): 177,80

Wertminderung wegen Alter:

Baujahr: 1990
Stichtag: 2023
Alter zum Stichtag: 33 Jahre
bei einer Lebensdauer von: 80 Jahre
Berechnung für Restnutzungsdauer: einfach
Restnutzungsdauer rechn.: 47 Jahre
Restnutzungsdauer angen.: 47 Jahre
Berechnungsauswahl: linear
Minderung / Alter: 41,3 %

Berechnung:

BGF(m ²)	x	NHK	x	Index	=	Summe
15	x	132,00 Euro/m ²	x	1,7780	=	3.520,44 Euro

Herstellungskosten der baulichen Anlagen:	3.520,44 Euro
Alterswertminderung (41,3 %)	1.453,94 Euro
vorläufiger Verfahrenswert der baulichen Anlagen:	2.066,50 Euro

Verfahrenswert der baulichen Außenanlagen (5,00 % vom Sachwert):	176,02 Euro
vorläufiger Verfahrenswert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen:	176,02 Euro

vorläufiger Verfahrenswert (ohne Bodenwert) insgesamt: 2.242,52 Euro

Scheune (Daten für die Sachwertberechnung):

Auswahl Bezugseinheit:	BGF
Berechnungsgrundlage:	NHK 2010
Typ:	Landwirtschaftliche Mehrzweckhallen, Baukonstruktion (300 Bauwerk)
Ausstattung:	berechnet

Ausstattungsstandard:

Kostengruppe: Außenwände
Wägungsanteil: 30 %
NHK: 69,00 Euro

Beschreibung:	Holzfachwerkwand; Holzstützen, Vollholz; Brettschalung oder Profilblech auf Holz-Unterkonstruktion
NHK:	230,00 Euro (Standardstufe 3)
Anteil:	1,00

Kostengruppe: Dach
Wägungsanteil: 30 %
NHK: 87,75 Euro

Beschreibung:	Stahlrahmen mit Holzpfetten; Faserzementwellplatten; Hart-schaumplatten
NHK:	255,00 Euro (Standardstufe 4)
Anteil:	0,50

Beschreibung:	Brettschichtholzbinden; Betondachsteine oder Dachziegel; Dämmung mit Profilholz oder Paneelen
NHK:	330,00 Euro (Standardstufe 5)
Anteil:	0,50

Kostengruppe: Fenster und Außentüren bzw. -tore
Wägungsanteil: 5 %

Beschreibung:	nicht vorhanden bzw. ohne Wertansatz
Anteil:	1,00

Kostengruppe: Innenwände
Wägungsanteil: 5 %

Beschreibung:	nicht vorhanden bzw. ohne Wertansatz
Anteil:	1,00

Kostengruppe: Deckenkonstruktion
Wägungsanteil: 4 %

Beschreibung: nicht vorhanden bzw. ohne Wertansatz
Anteil: 1,00

Kostengruppe: Fußböden
Wägungsanteil: 20 %

Beschreibung: nicht vorhanden bzw. ohne Wertansatz
Anteil: 1,00

Kostengruppe: Abwasser-, Wasser-, Gasanlagen
Wägungsanteil: 2 %

Beschreibung: nicht vorhanden bzw. ohne Wertansatz
Anteil: 1,00

Kostengruppe: Wärmeversorgungsanlagen
Wägungsanteil: 1 %

Beschreibung: nicht vorhanden bzw. ohne Wertansatz
Anteil: 1,00

Kostengruppe: luftechnische Anlagen
Wägungsanteil: 1 %

Beschreibung: nicht vorhanden bzw. ohne Wertansatz
Anteil: 1,00

Kostengruppe: Starkstrom-Anlage
Wägungsanteil: 1 %

Beschreibung: nicht vorhanden bzw. ohne Wertansatz
Anteil: 1,00

Kostengruppe: nutzungsspezifische Anlage
Wägungsanteil: 1 %

Beschreibung: nicht vorhanden bzw. ohne Wertansatz
Anteil: 1,00

NHK errechnet: 156,75 Euro

NHK gewählt: 156,75 Euro/m²

Baunebenkosten:

inkl. Baunebenkosten laut NHK: 11,00 %
Ausgangswert: 157,00 Euro/m²

Indexermittlung:

Gebäudeart: Wohngebäude
Index zum Stichtag (Mai 2023): 177,80

Wertminderung wegen Alter:

Baujahr:	1990
Stichtag:	2023
Alter zum Stichtag:	33 Jahre
bei einer Lebensdauer von:	30 Jahre
Berechnung für Restnutzungsdauer:	Punktrastermethode (ImmoWertV 2021)
Restnutzungsdauer rechn.:	5 Jahre
Restnutzungsdauer angen.:	5 Jahre
Berechnungsauswahl:	linear
Minderung / Alter:	83,3 %

Berechnung:

BGF(m ²)	x	NHK	x	Index	=	Summe
127	x	157,00 Euro/m ²	x	1,7780	=	35.451,54 Euro

Herstellungskosten der baulichen Anlagen:	35.451,54 Euro
Alterswertminderung (83,3 %)	29.531,13 Euro
vorläufiger Verfahrenswert der baulichen Anlagen:	5.920,41 Euro

Verfahrenswert der baulichen Außenanlagen (5,00 % vom Sachwert):	1.772,58 Euro
vorläufiger Verfahrenswert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen:	1.772,58 Euro

vorläufiger Verfahrenswert (ohne Bodenwert) insgesamt: 7.692,99 Euro

5.4. Zusammenfassung der Ergebnisse

Summe vorläufiger Verfahrenswert (ohne Bodenwert), gerundet:	337.072,80 Euro
Bodenwert:	128.000,00 Euro
vorläufiger Verfahrenswert:	465.072,80 Euro

Für die Jahre 2021 und 2022 hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Kreis Neuss ohne die Stadt Neuss 262 Kauffälle für Ein- und Zweifamilienhäuser statistisch ausgewertet und Sachwertfaktoren (SWF) nach der Rechenvorschrift

$$\text{SWF} = \text{Kaufpreis in €} / \text{vorläufiger Sachwert in €}$$

abgeleitet. Die Auswertungsergebnisse berücksichtigen nur Kaufverträge, bei denen anzunehmen ist, dass sie nicht durch persönliche oder ungewöhnliche Verhältnisse beeinflusst worden sind. Ausgewertet wurden freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhaushälften und Reihenhäuser. Vorhandene Garagen am Haus oder auf dem Garagenhof wurden bei der Berechnung berücksichtigt. Objekte im Außenbereich wurden in der Bewertung nicht mit einbezogen.

Für das zu bewertende Objekt wird der Sachwertfaktor von 1,24 als marktgerecht angesetzt.

Objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor:	x 1,240 =
marktangepasster vorläufiger Verfahrenswert:	576.690,27 Euro

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:

Minderung / Baumängel und Schäden: aus Bauschadenermittlung	- 133.700,00 Euro
Bauordnungsrechtliche Legalisierung -3,12 %	-18.000,00 Euro
Summe besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	-151.700,00 Euro
Summe Verfahrenswert gesamt:	424.990,27 Euro
Summe Verfahrenswert gesamt (gerundet auf 0 Stellen):	424.990,27 Euro

5.5. Verkehrswert am Wertermittlungsstichtag

Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der zum Bewertungszeitpunkt, auf den sich die Ermittlungen beziehen, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und den tatsächlichen Eigenschaften sowie der Lage und sonstigen Beschaffenheit des Bewertungsobjektes ohne Einfluss ungewöhnlicher und persönlicher Verhältnisse zu erzielen wäre. Der Verkehrswert entspricht dem Marktwert.

Der Verkehrswert / Marktwert gilt für das unbelastete Grundstück.

Zusammenstellung der Werte:

Bodenwert unbelastet:	128.000 Euro
Sachwert:	424.990 Euro
Ableitung des Verkehrswertes aus dem Sachwert:	
Verkehrswert:	424.990 Euro
Verkehrswert (gerundet auf 4 Stellen):	425.000 Euro

5.6. Plausibilisierungsprüfung des ermittelten Wertes

In der vorliegenden Berechnung wurde ein Wert von rd. 1.923 Euro / m² Wohnfläche ermittelt. Der zuständige Gutachterausschuss für Grundstückswerte hat als Immobilienrichtwert für Wohnhäuser (Baujahr: 1970, Wohnfläche: 130 m², Ausstattungsklasse: einfach-mittel) 2.300 Euro / m² veröffentlicht (Boris-NRW).

Berücksichtigt man die Abweichungen (Baujahr, Wohnfläche und Ausstattungsklasse) reduziert sich der Immobilienrichtwert auf rd. 2.120 Euro / m².

Da das Bewertungsobjekt als Risikoobjekt eingestuft wird, ist der ermittelte Wert als marktgerecht anzusehen.

6. Schlusserklärung des/der Sachverständigen

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

Grevenbroich, 29.09.2023



7. Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

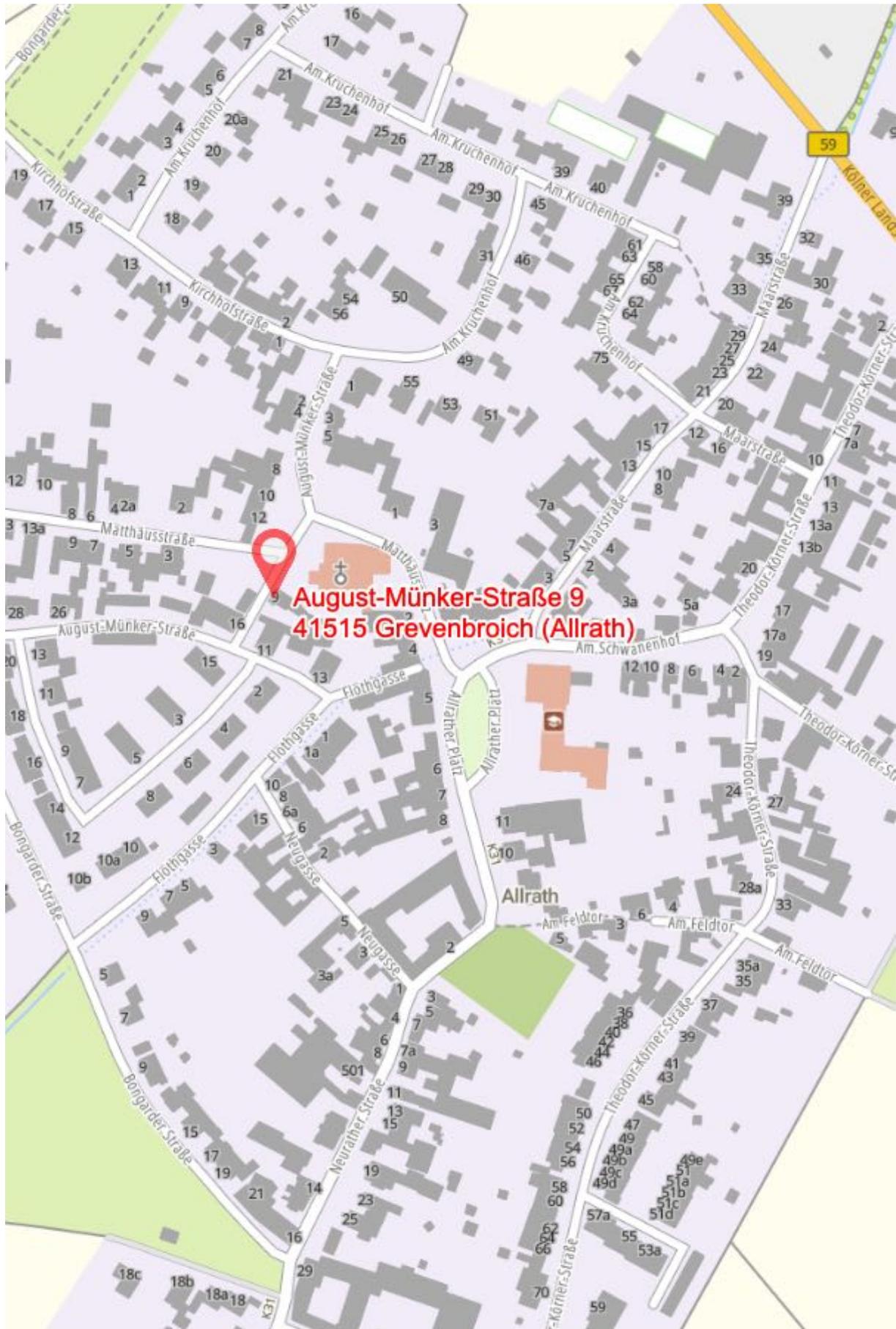
Die wesentlichen rechtlichen Grundlagen der Verkehrswertermittlung und damit auch des vorliegenden Gutachtens finden sich in den folgenden Rechtsnormen:

1. Bestimmung des Baugesetzbuches (BauGB) Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587) geändert worden ist,
2. Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung ImmoWertV 2021),
3. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786); (Anmerkung: Bei älteren Bebauungsplänen gilt jeweils die BauNVO in der damals gültigen Fassung),
4. Erlass des Bundesministeriums für Raumordnung, Bauwesen Städtebau vom 01.08.1997 zu den Normal- und Herstellungskosten 1995 - NHK 95,
5. Normalherstellungskosten 2000 (NHK 2000) gemäß den Wertermittlungsrichtlinien des Bundes und dem Runderlass des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Wohnungswesen vom 01.12.2001,
6. Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) gemäß Anlage 4 der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021),
7. Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz - GEG) vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728),
8. DIN 277-1:2016-01 Grundflächen und Rauminhalte im Bauwesen - Teil 1: Hochbau.

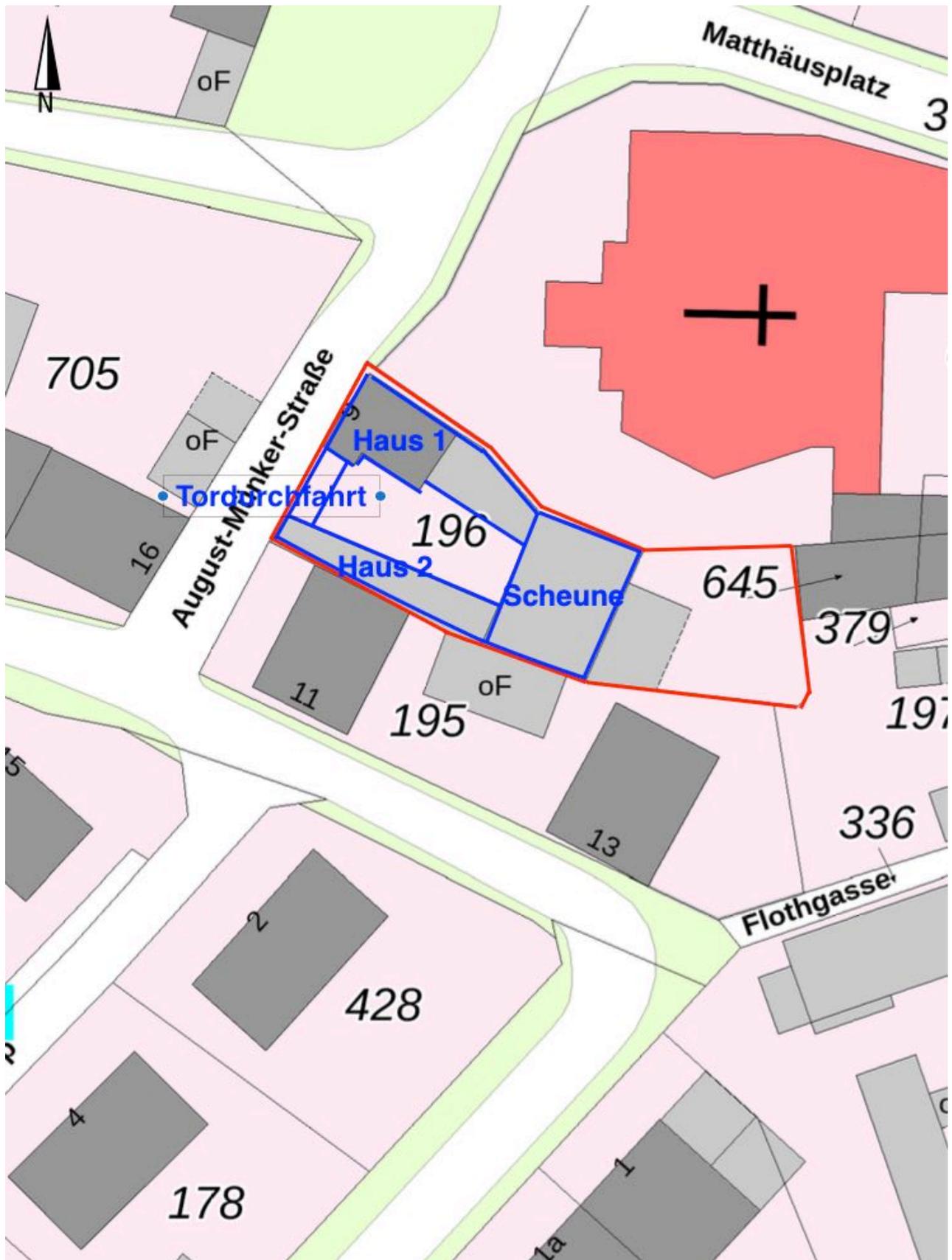
Übersicht der Anlagen

1. Übersichtsplan bzw. Stadtkartenausschnitt,
2. Lageplan,
3. Fotodokumentation des Ortstermins,
4. vorhandene Pläne (Grundrisse, Schnitte, Ansichten), eigene Skizzen,
5. Flächenangaben,
6. Bodenrichtwertkarte Rhein-Kreis Neuss.

Übersichtsplan



Lageplan



Gebäudefotos des Ortstermins

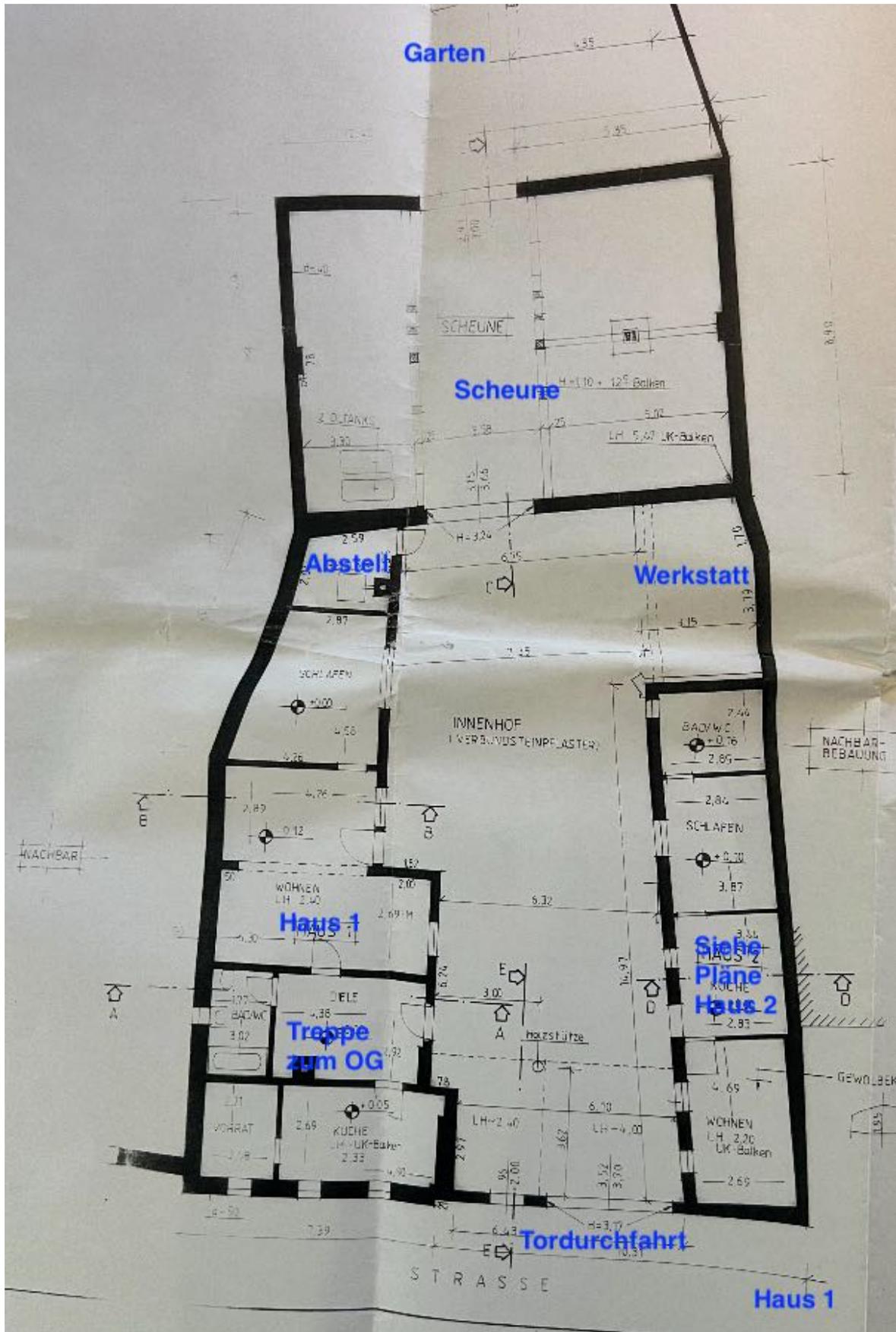


Quelle: Eigene Fotos (Strassenansichten)

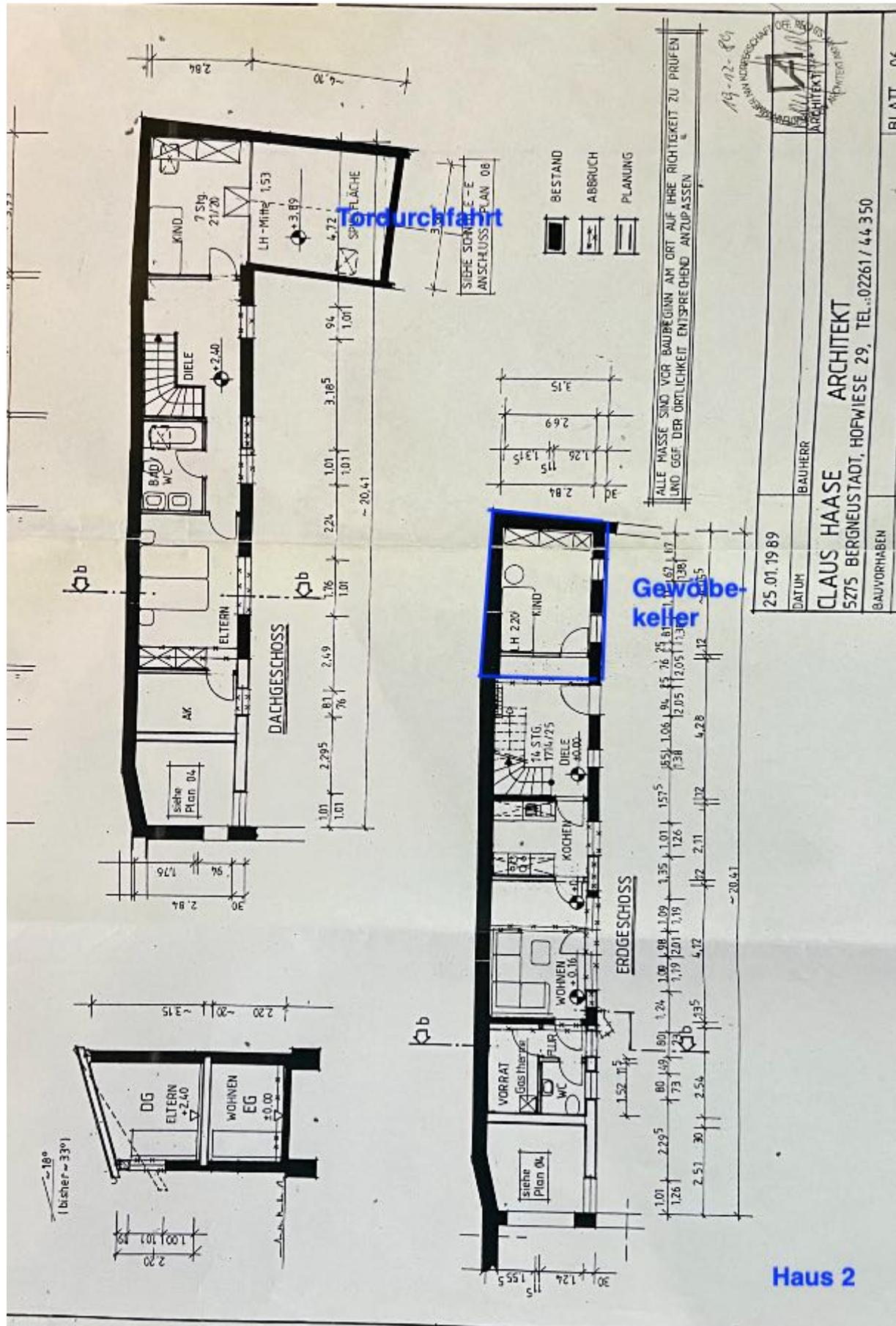


Quelle: Eigene Fotos (Hofansichten)

Grundriss Erdgeschoss Haus 1



Pläne Haus 2



Bodenrichtwertkarte Rhein-Kreis Neuss Grevenbroich

Auszug aus dem amtlichen
Informationssystem zum
Immobilienmarkt in Nordrhein-
Westfalen

Der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
im Rhein-Kreis Neuss ohne
die Stadt Neuss



Oberstraße 91, 41460 Neuss
Tel.: 02131/928-6230

Ausgabe aus BORIS-NRW, Stichtag 2023-01-01

Der von Ihnen gewählte Bereich liegt in der Gemeinde/Stadt Grevenbroich.



Abbildung 1: Übersichtskarte der Richtwertzone