

Datum: 24.04.2025
Auftrags-Nr.: 24_GAA_0061

Gutachten

über den Verkehrswert (Marktwert) (i. S. d. § 194 BauGB) betreffend das
**mit einem freistehenden Einfamilienhaus und einer Garage
bebaute Grundstück**



Objektanschrift: Am Lerchensporn 35
41516 Grevenbroich

Gemarkung: Kapellen
Flur: 9
Flurstück: 1009

Der Gutachterausschuss hat in nicht öffentlicher Sitzung am 24.04.2025 unter
Mitwirkung von

Michael Fielenbach als Vorsitzender,
Jürgen Paumen als Gutachter,
Dietmar Tebroke als Gutachter,

den Verkehrswert **740.000 €**
ermittelt.

Wertermittlungs- und
Qualitätsstichtag: 24.04.2025

Inhaltsverzeichnis

1	Zusammenstellung wichtiger Daten	3
2	Allgemeine Angaben.....	4
3	Rechtliche Gegebenheiten	5
4	Tatsächliche Eigenschaften.....	8
	4.1 Lage.....	8
	4.2 Grundstück	10
	4.3 Gebäude- und Baubeschreibung	10
5	Verkehrswertermittlung.....	13
	5.1 Allgemeines	13
	5.2 Bodenwertermittlung.....	14
	5.3 Sachwertermittlung.....	16
6	Verkehrswertableitung	21
7	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur.....	22
	7.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	22
	7.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur	22
8	Anlagen.....	22

1 Zusammenstellung wichtiger Daten

Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag	24.04.2025
Baujahr	2011 für Einfamilienhaus und Garage
Wohnfläche	rd. 174 m ²
Grundstücksgröße	487 m ²
Bodenwert	rd. 151.000 €
Sachwert:	rd. 824.000 €
Sachwertfaktor	0,95 (aufgrund von Vergleichspreisen u. sachverständ. Einschätzung)
wirtschaftliche Restnutzungsdauer	66 Jahre 46 Jahre Garage
Baumängel- /Schäden	40.000 €
Besondere Bauteile	63.000 €
Durchschnittspreise Grundstücks- marktbericht 2025 (ohne Baujahr, Ein- und Zwei- familienhäuser, freistehend)	1.636 € / m ² Minimum bis 3.754 € / m ² Maximum 2.625 € / m ² Mittel
Durchschnittspreise Grundstücks- marktbericht 2025 (nach Baujahren, DHH: 1995-2015)	3.140 € / m ²
relativer Verkehrswert / Wohnfläche	4.253 € / m ²
Verkehrswert	740.000 €

2 Allgemeine Angabe

Auftrag/Zweck	Beauftragt wurde die Verkehrswertermittlung i. S. d. § 194 BauGB. Die Beauftragung erfolgte am 30.07.2024 schriftlich im Zwangsversteigerungsverfahren 17 K 7/24 zwecks Aufhebung der Gemeinschaft durch das Amtsgericht Grevenbroich, Lindenstr. 33-37, 41515 Grevenbroich
Ortsbesichtigung	Die Objektbesichtigung erfolgte am: a) 20.02.2025 b) 24.04.2025 Das bebaute Grundstück mit Außenanlagen konnte vollständig besichtigt werden.
Bewertungsstichtage	Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag ist auftragsgemäß der 24.04.2025. Der Wertermittlungsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht (allgemeine Wertverhältnisse).¹ Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht (Grundstücksmerkmale).² Er entspricht dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgeblich ist.
Verwendete Unterlagen	- Einsicht in die Bauakte Az. 395/10 vom 10.08.2023 - Bauschein Einfamilienhaus Az. 395/10 vom 30.08.2010 - Wohnflächenberechnung vom 30.08.2010 - Grundrisszeichnungen und Schnitt - Anliegerbescheinigung vom 19.07.2023 - Grundbuchauszug vom 02.04.2025 - Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 05.07.2023 - Auskunft aus dem Bauplanungsrecht vom 11.07.2023 - Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 10.07.2023 - Wertgutachten Gutachterausschuss Rhein-Kreis Neuss vom 13.02.2024 (Stichtag: 20.04.2022)

¹ Vgl. § 2 Abs.4 Immobilienwertverordnung (ImmoWertV)

² Vgl. § 2 Abs.5 ImmoWertV

3 Rechtliche Gegebenheiten

Grundbuch

Die Angaben zum Grundstück wurden dem Grundbuchauszug vom 02.04.2025 (letzte Änderung 20.03.2024) entnommen. Es wird angenommen, dass keine laufenden Eintragungsanträge beim Grundbuchamt bestehen.

**Gemarkung Grevenbroich
Grundbuch von Kapellen
Blatt 4855**

Bestands- verzeichnis:	Lfd. Nr.	Flur	Flur- stück	Wirtschaftsart und Lage	Größe
	2	9	1009	Gebäude- und Freifläche Am Lerchensporn 35	487 m²
Abt. I:					
Abteilung II: <i>(Rechte und Lasten)</i>	1 + 2	Beschränkt persönliche Dienstbarkeiten bzgl. von Hochspannungsleitungen für die RWE Energie AG in Essen. <i>Anmerkung: Diese Eintragungen sind gegenstandslos, da die Stromleitung mittlerweile unterirdisch verlegt wurde.</i>			
	4	Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Grevenbroich, 17 K 7/524. Eingetragen am 20.03.2024. <i>Zwangsversteigerungsvermerke sind nicht wertbeeinflussend.</i>			
Abteilung III:	Nicht Gegenstand der Wertermittlung <i>Anmerkung: 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.</i>				

Umlegungs-,
Flurbereinigungs-
und Sanierungs-
verfahren:

In Abteilung II ist kein entsprechender Vermerk eingetragen. Es wird ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass das Objekt in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist.

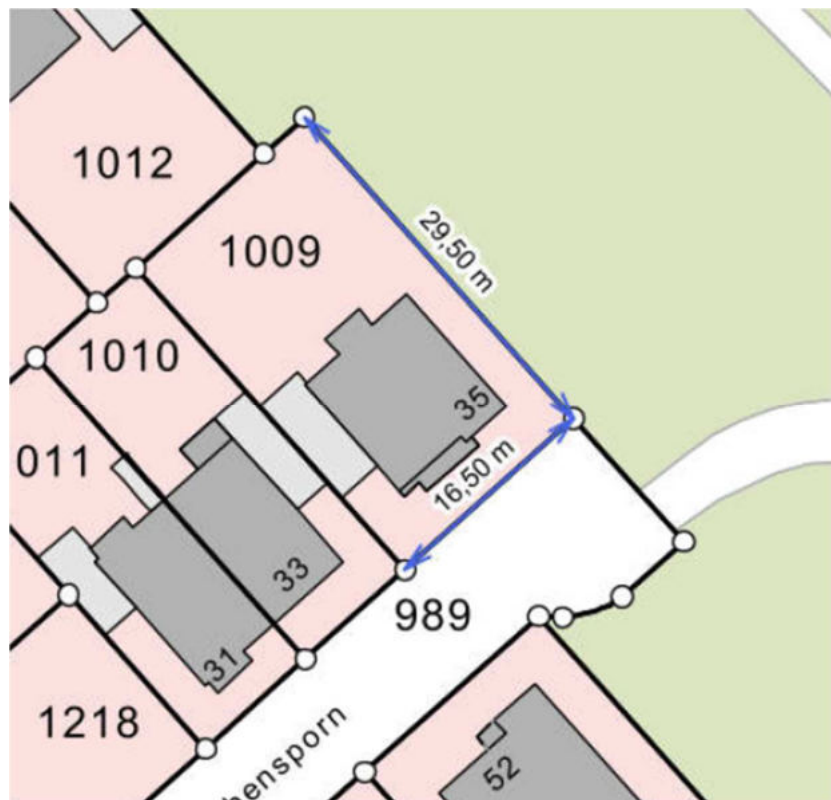
Baulasten-
verzeichnis:

Keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis.
(schriftliche Auskunft vom 10.07.2023)

Altlastenverzeichnis:

Keine Eintragungen im Altlastenverzeichnis.
(Einsicht im Auskunftssystem am 07.07.2023)

Öff. Förderung:	Bei dem o. g. Objekt handelt es sich nicht um ein mit öffentlichen oder nicht-öffentlichen Mitteln des Landes oder Bundes gefördertes Objekt, so dass keine Zweckbindungen bestehen. (schriftl. Auskunft Amt für Wohnraumförderung Rhein-Kreis Neuss vom 10.03.2025)
Denkmalschutz:	Gemäß aktueller Denkmalliste besteht kein Denkmalschutz.
Nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte sind nicht bekannt. Von den Gutachtern wurden diesbezüglich keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.
Liegenschaftskataster	Das Grundstück ist mit seinen Grundstücksgrenzen im folgenden Ausschnitt der Liegenschaftskarte gekennzeichnet:



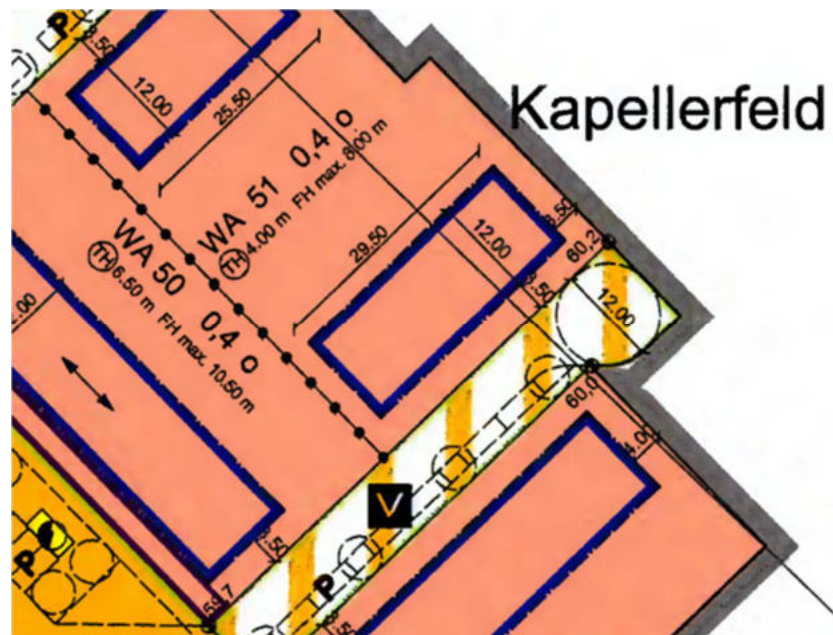
Vorbereitende
Bauleitplanung

Das Bewertungsobjekt liegt gemäß Flächennutzungsplan der Stadt Grevenbroich (Stand: März 2025) im Bereich für Wohnbaufläche.



Verbindliche
Bauleitplanung

Das Bewertungsgrundstück liegt gemäß Auskunft vom 11.07.2023 im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. K 26 1. v. Änd. d. 1. Änderung – Entwicklungsbereich Kapellen - Teilbereich II - Wohngebiet Süd – Gesamtplan – Planungsstand Sept. 2009.



Gebietsausweisung: Allgemeines Wohngebiet

Baufeld: 51

Grundflächenzahl: 0,4

Bauweise: offen

Traufhöhe (TH): 4,00 m (zwingend)

Firsthöhe (FH): 8,00 m max.

Baugrenzen: 12,00 Bautiefe (Baufenster)

Gestaltung: Baugebiet 51 gemäß Satzung vom 26.08.2016

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 gemäß Anliegerbescheinigung der Stadt Grevenbroich vom 19.07.2023 bereits erhoben und entrichtet.

Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens und der vorliegenden Bauzeichnungen, Schnitte sowie der Baubeschreibung ausgeführt.

Die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit dem Bauordnungsrecht wurde nicht überprüft. Bei dieser Wertermittlung wird die materielle Legalität der baulichen Anlagen und der Nutzungen vorausgesetzt.

4 Tatsächliche Eigenschaften

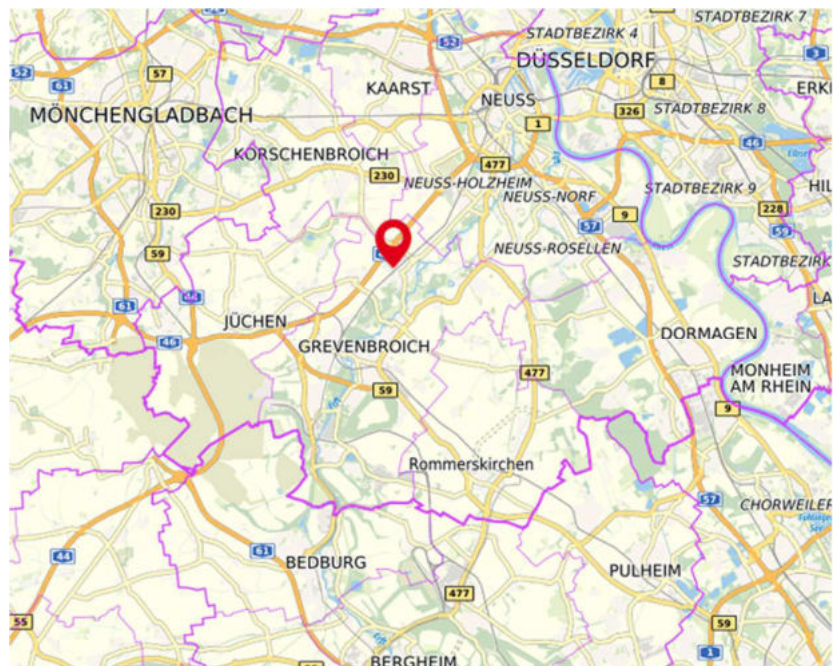
4.1 Lage

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 2023 ca. 68.700 Einwohner³.

Überörtliche
Anbindung /
Entfernungen

Düsseldorf ca. 17 km nordöstlich
Neuss ca. 10 km nordöstlich
Mönchengladbach ca. 25 km nordwestlich
Köln ca. 40 km südöstlich



Quelle: <https://maps.itk-rheinland.de/stadtplan/grevenbroich/>

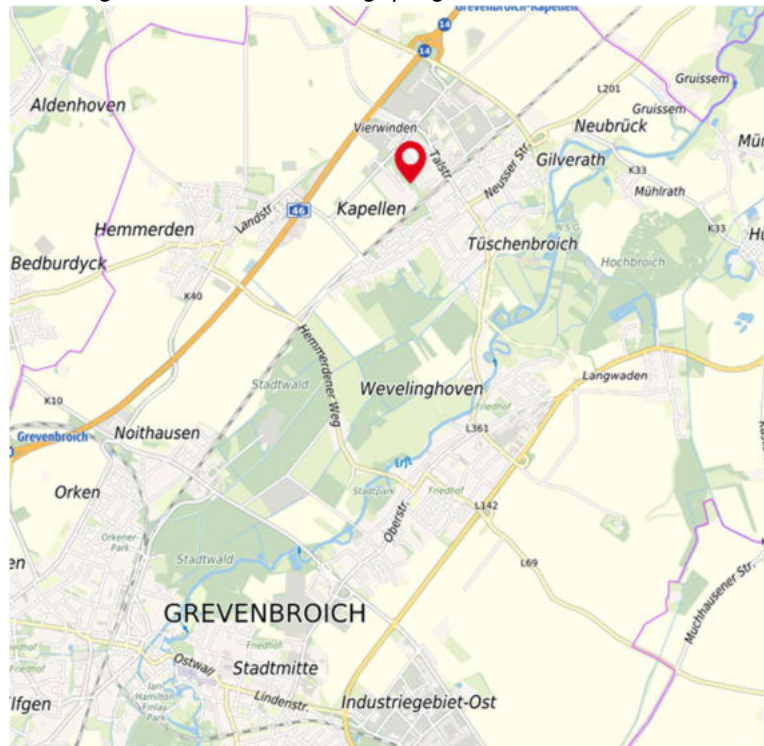
³ Stadt Grevenbroich 3/2025

Innerörtliche Lage Das Bewertungsgrundstück befindet sich im Stadtteil Neu-Kapellen im 2. Bauabschnitt der namensgleichen Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme (SEM).

Verkehrsanbindung / Infrastruktur Es besteht eine sehr günstige ÖPNV-Anbindung durch die Nähe zur Regionalbahn und den Bushaltestellen. Die Anbindung für den Individualverkehr ist insbesondere durch den Bahnhaltepunkt in 350 m Luftlinie sehr gut gegeben. Der Autobahnanschluss A46 GV-Kapellen befindet sich in nur 1,5 km Entfernung (Luftlinie).

Geschäfte des täglichen Bedarfs sind im direkten Umfeld vorhanden. Soziale und öffentliche Einrichtungen (Kitas, Schulen, Ärzte etc.) sind in der Umgebung verfügbar. Erholungs- und Freizeitmöglichkeiten sind fußläufig erreichbar. Öffentliche Parkflächen befinden sich in der Nachbarschaft. Das Bewertungsobjekt liegt mit seiner Nord-Ost-Seite direkt am Grüngürtel.

Umgebungsbebauung Die Umgebung ist durch Ein- und Zweifamilienhäuser der Neubausiedlung in offener Bauweise geprägt.



Quelle: <https://maps.itk-rheinland.de/stadtplan/grevenbroich/>

Immissionen Lagetypische Immissionen aus ortsüblichem Anliegerverkehr, Bahnverkehr in 200 m und Autobahnverkehr in ca. 700 m (Luftlinie) sind bereits im Bodenrichtwert berücksichtigt.

Lagebeurteilung Nach gutachterlicher Einschätzung handelt es sich um eine mittlere bis gute Wohnlage direkt am Grüngürtel im Nordosten.

4.2 Grundstück

Straßenfront	ca. 16,5 m
Mittlere Tiefe und Breite	ca. 29,5 m ca. 16,5 m
Grundstücksgröße	487 m ²
Zuschnitt und Topographie	Eben, rechteckiger, regelmäßiger Zuschnitt Hausgarten in Nordwest-Lage (s. Liegenschaftskarte im Anhang).
Straßenart	Anliegerstraße, Tempo 30 – Zone mit Wendehammer als öffentliche Straße gewidmet.
Straßenausbau	Voll ausgebaute gepflasterte Fahrbahn und Gehwege mit Straßenbeleuchtung vorhanden.
Versorgungs- und Abwasserleitung	Anschluss an das öffentliche Netz für Wasser, Abwasser, Strom und Gas (Gasversorgung liegt in der Straße).
Grenzverhältnisse, nachbarschaftliche Gemeinsamkeiten	Die Gebäude sind augenscheinlich innerhalb der Grenzen errichtet und katastertechnisch eingemessen. <i>Anmerkung: Nach örtlicher Inaugenscheinnahme ist ein Überbau des Gebäudes nicht vorhanden. Es wurde keine Grenzüberprüfung vorgenommen.</i>
Bodenverhältnisse	Normaler, tragfähiger Baugrund wird unterstellt. Kein Hochwasserrisiko bzw. nicht in einem Überschwemmungsgebiet ⁴ . <i>Anmerkung: Es wurden keine weiterführenden Untersuchungen zur Baugrund- und Grundwassersituation sowie Bodenbelastungen durchgeführt. Bei dieser Wertermittlung werden ungestörte und kontaminationsfreie Bodenverhältnisse ohne Grundwassereinflüsse unterstellt.</i>

4.3 Gebäude- und Baubeschreibung

Vorbemerkungen

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung und der vorhandenen Unterlagen. Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann aber nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführungen im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen / Installation

⁴ Auskunft am 03.04.2025 www.elwasweb.nrw.de

(Heizung, Elektrik, Wasser etc.) wurde nicht geprüft. Im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Baumängel und -schäden wurden aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei und unverdeckt, d.h. offensichtlich erkennbar waren. Die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert wurden insofern nur pauschal berücksichtigt. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Gebäude- beschreibung	Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein 2011 errichtetes, voll unterkellertes, 1-geschossiges, freistehendes Einfamilienhaus mit voll ausgebautem Dachgeschoss (Dach = Decke). Seitlich eine 3,60 x 9,00 m Flachdach-Garage in der Abstandsfläche. Im KG befindet sich der Hausanschlussraum mit Wasser- und Stromanschluss, Wasserzähler, Stromzählerkasten, Heizungsanlage und Technikraum (Anschlüsse für Waschmaschine und Trockner). Zum Objekt gehört ein kleines Holzgerätehaus am Ende des rückseitigen Hausgartens, seitlich davon in der Ecke das Außengerät der Luft-Wärme-Pumpe.
Besonderheiten	Keine
Energieeffizienz	Ein Energieausweis für das Objekt liegt nicht vor.
Konstruktionsart	Massivbauweise mit konstruktiv ausgeführten Mauerwerkswänden
Fundamente	Streifenfundamente
Kellerwände	Massiv, glatt gespachtelt mit hellem Anstrich
Außenwände	Massives Mauerwerk mit Wärmedämmverbundsystem (WDVS) und heller Anstrich
Innenwände	Massiv, glatt gespachtelt mit hellem Anstrich, tlw. mobile Innenwände im EG
Geschossaufbau	Stahlbetondecke, Deckenuntersichten ebenfalls glatt mit hellem Anstrich
Dachaufbau	Satteldach, Holzkonstruktion mit Ziegeleindeckung, Kastenrinnen und Fallrohre in Zink. Prägendes Merkmal des Satteldaches sind in etwa symmetrisch große Erker an Vor- und Rückseite des Hauses. Vorderseite über der Haustüre mit Holzfassade, Flachdach, zwei Fenster (vom DG-Bad), Rückseite als 2-geschossiger Lichterker Lichtraum / Galerie zur Terrasse (Wintergarten mit Galerie), Rahmenkonstruktion mit Isolierverglasung und elektrischer Schattierungsanlage (defekt). DG-Ausbau im System „Dach = Decke“.
Treppenhaus	Innenliegend, vom KG bis DG durchgehende offene Stahlkonstruktion mit Eiche-Massiv-Stufen, Brüstung / Geländer in Metall mit Holzhandlauf.
Bodenbeläge	EG durchgehend Steinzeugplatten 60 x 60 cm mit Sockelfliesen

Wand-/Decken- bekleidungen:	Glatt gespachtelt mit hellem Anstrich, tlw. mobile Innenwände, Sanitärräume auch mit Fliesenwänden
Fenster und Fensterbänke	Kunststofffenster mit Isolierverglasung mit Rollläden, abschließbare Griffe, spezielle Fliegengitterausstattung, Fensterbänke innen Stein - außen Aluminium, gute Belichtung und Belüftung durch bodentiefe Fensteröffnungen
Türen	Farbige Hauseingangstüre mit Glasfüllung, sep. Briefkastensäule, Innentüren: EG Schreinertüren Vollholz – DG Furnierholztüren, weiß, Holzumfassungszargen Zur Terrasse: Schiebetüranlage mit spezieller Fliegengitterausstattung
Elektroinstallation	Moderne aufwendige Elektroinstallation mit zahlreichen Steck- und Brennstellen, Steuerungsanlagen, Beschallungs- und Alarmanlage, mehrere Räume mit Deckeneinbauleuchten, Küche mit Kochinsel
Heizung	Luftwärmepumpe, Haus mit Fußbodenheizung vom KG bis DG
Warmwasser- versorgung	Zentrale Warmwasserversorgung
Sanitäre Installation	EG: Gäste-WC mit Wand-WC mit Unterputzspülung, Waschtisch, Urinal, 1-Hand-Mischer DG: Bad mit Wanne, Wand-WC mit Unterputzspülung, Doppelwaschtisch, abgemauerte bodengleiche Dusche, 1-Hand-Mischer, moderne Sanitäranlagen, kompl. gefliest und kompl. Fensterlüftung vorhanden, Gäste-WC Wände zu ½ gefliest.
Baumängel- Bauschäden	Putzfassade mit Anstrichbedarf und Rückseite mit diversen Feuchteschäden / Horizontalrissen, insbesondere zwischen Wohnhaus und Garage, EG und DG innen mit Putzrissen. Schattierungsanlage Rückseite defekt. Innenliegende Verbindungstüreim EG zwischen Wohnhaus und Garage ist aus Brandschutzgründen statt aus Kunststoff als FH-Türe (feuerhemmend) auszubilden. Es wird ein Instandhaltungsrückstau zum Wertermittlungsstichtag 24.04.2025 mit rd. 40.000 € sachverständig angesetzt. Der Abschlag wird in der Wertermittlung als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal (boG) berücksichtigt.
Garage	9 m - Garage in massiver Bauweise, Flachdachaufbau, Fliesenboden, Innenwände und Deckenuntersicht mit glattem Putz/Anstrich. Elektrisches Sektionaltor, Hintertüre, Strom, Licht und Wasserzapfstelle / Abgussbecken, Waschmaschinenanschluss vorhanden.
Außenanlagen	Hauszugang, Garagenzufahrt, seitliche Zufahrt zum 2-flügeligen Gittertor und Terrasse / Mülltonnenplatz mit Betonplatten befestigt. Aufgrund von Hanglage Einfriedigung mit Gitterzaun auf Sockel-/Stützwand an der Rückseite und seitlich zum Grüngürtel. Rückseitig angelegter Hausgarten mit Rasenfläche und Randbepflanzung. Terrasse mit Wasserzapfstelle.

Besondere Bauteile	Erker / Dachaufbauten, 2-flügeliges Gittertor seitlich, diverse Einbauschränke, mobile Innenwand, Alarm – und Beschallungsanlage.
Zubehör/ bewegl. Gegenstände	Einbauküche mit Kochinsel und Abzug mit einem Schätzwert von 20.000 €
Raumaufteilung	KG: Flur, 3 Kellerräume, Hausanschluss- / Technikraum EG: Diele, Garderobe, Gäste-WC, Büro, off. Treppenhaus, Wohn-/ Ess- / TV-Bereich, off. Küche mit Kochinsel DG: 3 Zimmer, Bad mit Wanne, Dusche, WC, Treppenhaus / Galerie
Grundriss	Moderner, individueller, zweckmäßiger Grundriss mit guter Belichtung und Belüftung durch bodentiefe Fensteröffnungen und rückseitiger Galerie.
Flächenermittlung	Die Flächenermittlung basiert auf den vorliegenden Unterlagen (insb. Bauakte 395/10) und wurde anhand der Grundrisszeichnungen, Schnitte sowie der Besichtigung und der Flurkarte überschlägig plausibilisiert. Das Objekt verfügt über eine Wohnfläche⁵ von insgesamt 174,43 m² und 88, 53 m² Nutzungsfläche bzw. eine Bruttogrundfläche (BGF)⁶ von insges. 358,92 m². Die Garage weist eine BGF von insges. rd. 31,67 m². Das Ausbauverhältnis ist in Anbetracht der Objektart plausibel.
Vermietungssituation	Das Einfamilienhaus wird als Eigenheim genutzt und ist nicht vermietet.
Allgemeinbeurteilung	Das Einfamilienhaus wurde in den letzten Jahren durch kleine Reparaturen instandgehalten. Die baulichen Anlagen entsprechen sowohl technisch als auch architektonisch einem modernen Standard.

5 Verkehrswertermittlung

5.1 Allgemeines

Verkehrswert	Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert (Marktwert) „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 Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“
Wertermittlungsgrundlagen	Bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses wird eine Kaufpreissammlung geführt, in die u. a. auch Daten aus den von den Notaren dem Gutachterausschuss in Abschrift vorgelegten Grundstücks-kaufverträgen übernommen werden. Die Kaufpreissammlung ermöglicht dem Gutachterausschuss einen umfassenden Überblick über das Geschehen auf dem Grundstücksmarkt. Die für die Wertermittlung grundlegenden Rechts-

⁵ Vgl. WoFIV - Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche ab 01.01.2004

⁶ Vgl. DIN 277 - Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau

und Verwaltungsvorschriften sowie die im Gutachten verwendete Literatur sind in der Anlage "Literaturverzeichnis" aufgeführt.

Wahl des
Wertermittlungs-
verfahrens

Zur Verkehrswertermittlung bieten die einschlägige Literatur und die Wertermittlungsvorschriften (insbesondere die Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) mehrere Verfahren an. Die möglichen Verfahren sind jedoch nicht in jedem Bewertungsfall alle gleichermaßen gut zur Ermittlung marktkonformer Verkehrswerte geeignet. Es ist Aufgabe des Sachverständigen, das für die konkret anstehende Bewertungsaufgabe geeignetste bzw. die geeignetsten Wertermittlungsverfahren auszuwählen und anzuwenden. Nach den Vorschriften der ImmoWertV sind zur Ermittlung des Verkehrswerts

- das Vergleichswertverfahren §§ 24-26
- das Ertragswertverfahren §§ 27-34 und
- das Sachwertverfahren §§ 35-39

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.⁷

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrswert des Bewertungsgrundstücks mit Hilfe des Sachwertverfahrens zu ermitteln, weil derartige Objekte üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind.

Die Ermittlung des Sachwerts basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung technischer Merkmale. Der Sachwert wird als Summe von Bodenwert, Wert baulicher Anlagen (Wert der Gebäude, der besonderen Betriebseinrichtungen und der baulichen Außenanlagen) und Wert der sonstigen Anlagen ermittelt.⁸ Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sind insbesondere durch die Anwendung des objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors zu berücksichtigen.⁹

5.2 Bodenwertermittlung

Vorbemerkungen

Der Wert des Bodens ist grundsätzlich ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren (aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichskaufpreisen) zu ermitteln.¹⁰ Insbesondere bei bebauten Grundstücken kann der Bodenwert auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden. Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen.

Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt oder Abweichungen einzelner Grundstücksmerkmale sind in der Regel auf der Grundlage von Indexreihen oder Umrechnungskoeffizienten zu berücksichtigen.

⁷ Vgl. § 8 Abs.1 Satz 1 ImmoWertV

⁸ Vgl. § 35 ImmoWertV

⁹ Vgl. § 39 ImmoWertV

¹⁰ Vgl. § 40 ImmoWertV

Ist alsbald mit einem Abriss von baulichen Anlagen zu rechnen, ist der Bodenwert, um die üblichen Freilegungskosten zu mindern soweit sie im gewöhnlichen Geschäftsverkehr berücksichtigt werden.

Ein erhebliches Abweichen der tatsächlichen von der maßgeblichen zulässigen Nutzung, wie insbesondere eine erhebliche Beeinträchtigung der Nutzbarkeit durch vorhandene bauliche Anlagen auf einem Grundstück, ist bei der Ermittlung des Bodenwerts zu berücksichtigen, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht.

Bodenrichtwert

Bei dem Bodenrichtwert handelt es sich um einen für diese Lage aus der Kaufpreisstatistik ermittelten durchschnittlichen Lagewert. Bei der Ableitung des individuellen Bodenwerts sind daher Faktoren wie bauliche Nutzung, spezielle Lageeigenschaften, Grundstücksgestaltung usw. zu würdigen. Durch den Gutachterausschuss wurde für die Lage des Bewertungsobjekts folgender Richtwert definiert:

Bodenrichtwert	320 €/m ²
Bodenrichtwertnummer	4369
Entwicklungszustand	baureifes Land
Abgabenrechtlicher Zustand	Beitragsfrei nach BauGB
Art der Nutzung	WA (Allgemeines Wohngebiet)
Maß der Nutzung	Geschosszahl I-II
Fläche	400 m ²

Bodenwertansatz

Da es sich um ein bebautes Grundstück handelt, erfolgt die Ermittlung des Bodenwerts auf Basis des Bodenrichtwerts. Das zu bewertende Grundstück weist mit 487 m² eine vom Richtwertgrundstück abweichende Grundstücksgröße auf.

Es erfolgt eine Anpassung an die Grundstücksgröße für das bebaute Flurstück aufgrund abweichender Merkmale mit dem Faktor 0,97.

Bodenwert

Der Boden wird zum Wertermittlungsstichtag 24.04.2025 wie folgt bewertet:

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand			Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	320,00 €/m ²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwert- grundstück	Bewertungsgrund- stück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2025	24.04.2025	× 1,00	allgemeine Wert- entwicklung

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen
--

Art der baulichen Nutzung	Allgemeines Wohngebiet	Allgemeines Wohngebiet	×	1,00	
lageangepasster Wertermittlungsstichtag	beitragsfreier BRW	am	=	320 €/m ²	
Fläche (m ²)	400	487	×	0,97	GMB 2025
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	×	1,00	
Vollgeschosse	I-II		×	1,00	
GFZ		0,4	×	1,00	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			=	310,40 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts				Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	310,40 €/m²		
Fläche	×	487 m ²		
beitragsfreier Bodenwert	=	151.164,80 € rd. 151.000 €		

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 24.04.2025 insgesamt
rd. 151.000 €.

5.3 Sachwertermittlung

Vorbemerkungen

Im Sachwertverfahren wird der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen ausgehend von den durchschnittlichen Herstellungskosten unter Berücksichtigung der Alterswertminderung ermittelt. Die Summe aus den vorläufigen Sachwerten aller baulichen und sonstigen Anlagen und dem Bodenwert ist mit Hilfe des objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt anzupassen. Der Sachwert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale.

Herstellungskosten

Zur Ermittlung des Sachwerts der baulichen Anlagen ist von den durchschnittlichen rationalisierten Herstellungskosten auszugehen, die unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt in vergleichbarer Weise nutzbaren Neubaus am Wertermittlungsstichtag unter Zugrundelegung neuzeitlicher, wirtschaftlicher Bauweisen auszuwenden wären.¹¹ Die Herstellungskosten beziehen sich auf die Normalherstellungskosten - NHK 2010 auf Basis der Bruttogrundfläche -BGF, die für die jeweilige Gebäudeart unter Berücksichtigung des Gebäudestandards angegeben sind. Umsatzsteuer und die üblichen Baunebenkosten sind in den Herstellungskosten bereits eingepreist.

Gebäudestandard

Die NHK 2010 unterscheiden bei den einzelnen Gebäudearten zwischen verschiedenen Standardstufen. Das Wertermittlungsobjekt ist dementsprechend auf der Grundlage seiner Standardmerkmale zu qualifizieren.

¹¹ Vgl. § 36 ImmoWertV

Baupreisindex Die aus den Kostenkennwerten der NHK 2010 ermittelten Herstellungskosten sind mit Hilfe des Bundesbaupreisindexes auf den Wertermittlungsstichtag zu beziehen.

Regionalfaktor Der Regionalfaktor ist ein vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss festgelegter Modellparameter zur Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt.¹² Es wurden bisher vom Gutachterausschuss keine Regionalfaktoren für diesen Wertermittlungsstichtag ermittelt.

Ansatz Herstellungskosten Die Herstellungskosten wurden unter Berücksichtigung des Baujahres, der Bauweise und der Ausstattung aus den NHK 2010 und der Erfahrungswerte des Gutachters für ähnlich beschaffene Gebäude angesetzt. Gegebenenfalls vorhandene besondere Bauteile sind im Kostenansatz berücksichtigt. Der Ansatz bezieht sich auf einen wirtschaftlichen Ersatzbau und nicht auf eine Reproduktion der baulichen Anlagen. Folgende Normalherstellungskosten (KG 300/400) werden zum Stichtag 24.04.2022 vergleichend herangezogen:

Quelle	NHK 2010	NHK 2010	
Gebäudeart	1.01 EFH	14.01 Garage	
Standardstufe	4	4	
Kostenkennwert Tabellenwert €/m² BGF	1.005	485	
Kostenkennwert objektbezogen €/m² BGF	1.005	485	
Enthaltene Baunebenkosten	17%	12%	
Veränderung Baupreisindex	187,2	187,2	
Kostenansatz (indexiert) €/m² BGF	1.881 €	908 €	

Baunebenkosten Die Ansätze für Baunebenkosten sind in den Ansätzen der Herstellungskosten enthalten.

Außenanlagen Außenanlagen in Höhe von **5 %** werden nach den gutachterlichen Erfahrungswerten für diese Objektart modellkonform gewählt.

Berücksichtigung von Modernisierungen Modell zur Ableitung der Restnutzungsdauer für Wohngebäude unter Berücksichtigung von Modernisierungen nach ImmoWertV in Anlage 2 beschrieben.

¹² Vgl. § 36 Abs. 3 ImmoWertV

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung ist unter Berücksichtigung des Verhältnisses der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen zu ermitteln.¹³ Zur Berechnung der Alterswertminderung von Gebäuden wird diese zum Stichtag die Ableitung der Restnutzungsdauer für Wohngebäude unter Berücksichtigung von durchgeführten Modernisierungen grundsätzlich das punktbasierte Modell¹⁴ und eine lineare Alterswertminderung verwendet. Dabei wird das verwendete Modell der abgestuften Punkte bei zeitlich zurückliegender Modernisierung abgedeckt (vgl. untenstehende Tabelle). Demnach ergibt sich der Modernisierungsgrad aus der Summe der Punkte für die jeweils bis zum Bewertungsstichtag durchgeführten Maßnahmen.

Es wurden keine Modernisierungen durchgeführt, welche die Restnutzungsdauer beeinflussen.

Besondere Bauteile

Siehe Gebäude- und Baubeschreibung.

Sachwertfaktor

Zur Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt ist der im Wesentlichen nur kostenorientierte vorläufige Verfahrenswert an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem örtlichen Grundstücksmarkt anzupassen. Hierzu ist der vorläufige Sachwert mit dem zutreffenden objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor zu multiplizieren.¹⁵

Zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors ist der nach § 21 Absatz 3 ermittelte Sachwertfaktor auf seine Eignung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3 an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

Für die Jahre 2021 bis 2024 hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Kreis Neuss ohne die Stadt Neuss 495 Kauffälle für Ein- und Zweifamilienhäuser statistischen Methoden ausgewertet und daraus Sachwertfaktoren abgeleitet. Die Auswertungsergebnisse beziehen sich auf freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhaushälften und Reihenhäuser.

Bei der Auswertung der Kauffälle aus dem Jahr 2024 ergibt sich ein vorläufiger Sachwert von 353.000 € bei einem mittleren Sachwertfaktor von 1,33. Bei der Auswertung wurden vorhandene Garagen am Haus oder am Garagenhof berücksichtigt. Objekte im Außenbereich blieben unberücksichtigt.

Im vorliegenden Falle konnten keine Sachwertfaktoren (SWF) durch den Gutachterausschuss ermittelt werden.

Unter Berücksichtigung der Marktlage und den Ortskenntnissen der Gutachter wird ein Sachwertfaktor von

0,95

als sachverständig berücksichtigt.

¹³ Vgl. § 38 ImmoWertV

¹⁴ Vgl. Anlage 2 (zu § 12 Absatz 5 Satz 1) Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden bei Modernisierungen

¹⁵ Vgl. § 39 ImmoWertV

**Besondere
objektspezifische
Grundstücksmerk-
male (boG)**

Alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjektes (Baumängel, Bauschäden, Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Erträgen, Abweichungen vom normalen baulichen Zustand) werden als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale bezeichnet und können, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, durch marktgerechte Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise nach der Marktanpassung gesondert berücksichtigt werden.¹⁶

¹⁶ Vgl. § 8 Abs. 3 ImmoWertV

**Sachwert-
berechnung**

Gebäudebezeichnung	Wohnhaus	Garage
Berechnungsbasis		
• Brutto-Grundfläche (BGF)	359 m²	32 m²
NHK am Wertermittlungstichtag	1.881 €/m² BGF	908 €/m² BGF
• Herstellungskosten		
Normgebäude	675.279 €	29.056 €
besondere Bauteile	€	
• besondere Einrichtungen		
• Gebäudeherstellungskosten (inkl. BNK)	118.174 €	29.056 €
Alterswertminderung		
• Modell	linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)	80 Jahre	60 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)	66 Jahre	46 Jahre
• prozentual	17,5 %	23,3 %
Betrag	118.174 €	6.770 €
Zeitwert (inkl. BNK)		
• Gebäude (bzw. Normgebäude)	557.105 €	22.286 €
• Gebäudewert (inkl. BNK)	557.105 €	22.286 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen gesamt		579.391 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstige Anlagen rd. 5 %	+	30.000 €
Besondere Bauteile	+	63.000 €
Bodenwert	+	151.165 €
vorläufiger Sachwert	=	823.556 €
Multiplikation mit Sachwertfaktor	×	0,95
Marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	782.378 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§8(3) ImmoWertV)	+/-	-40.000,00 €
Sachwert	=	742.378 €
	rd.	740.000 €

Für das mit dem Einfamilienhaus und der Garage bebaute Grundstück ergibt sich ein Sachwert zum Stichtag 24.04.2025 von rd. 740.000 € somit 4.253 € / m² Wohnfläche.

6 Verkehrswertableitung

Der Verkehrswert (Marktwert) für das Grundstück in
Gemarkung Kapellen
Flur 9
Flurstück 1009

Wird zum Wertermittlungstichtag 24.04.2025 mit

740.000 €

In Worten: Sieben Hundert Vierzig Tausend EURO

ermittelt.

Die Gutachter versichern, dass sie dieses Gutachten nach bestem Wissen und Gewissen erstattet haben.

gez.: Michael Fielenbach
gez.: Jürgen Paumen
gez.: Dietmar Tebroke

Die Übereinstimmung dieser Ausfertigung mit der Urschrift wird hiermit beglaubigt.

Neuss, 24.04.2025

Im Auftrag
K-H. Reibel

7 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur

7.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB:

Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017, das durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587) geändert worden ist,

BauNVO:

Baunutzungsverordnung, Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke i.d.F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017; (Anmerkung: Bei älteren Bebauungsplänen gilt jeweils die BauNVO in der damals gültigen Fassung),

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002

ImmoWertV:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV vom 01.01.2022

NHK 2010

Normalherstellungskosten 2010 gemäß Anlage 4 der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021),

EnEV

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),

DIN 277-1:2016-01

Grundflächen und Rauminhalte im Bauwesen - Teil 1: Hochbau

7.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur

BISCHOFF: Das ist neu bei der Immobilienbewertung, ImmoWertV, 2021.

GERARDY, MÖCKEL, TROFF, BISCHOFF: Praxis der Grundstücksbewertung. München (Loseblattsammlung), aktuelle Fassung

KLEIBER: Entscheidungssammlung zum Grundstücksmarkt und zur Grundstückswertermittlung - EzGuG (Loseblattsammlung) Wiesbaden, 1991.

KLEIBER, SIMON, WEYERS: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Köln, 4. Auflage 2002

KRÖLL, HAUSMANN: Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 5. Auflage 2015,

Metzger: Wertermittlung von Immobilien und Grundstücken, 7. Auflage 2020,

VOGELS: Grundstücks- und Gebäudebewertung - marktgerecht. Wiesbaden, 5. Auflage 1995.

SOMMER, KRÖLL: Lehrbuch zur Immobilienbewertung, 6. Auflage 2022

SPRENGNETTER: Handbuch zur Ermittlung von Grundstückswerten und für sonstige Wertermittlungen, Sinzig (Loseblattsammlung), aktuelle Fassung



Flurstück: 1009

Flur: 9

Gemarkung: Kapellen

Am Lerchensporn 35, Grevenbroich

Erstellt: 05.07.2023



Maßstab 1 : 1000

10 20 30 40 50 Meter

Die Nutzung dieses Auszuges ist im Rahmen des § 11 (1) DVOzVermKatG NRW zulässig. Zuwiderhandlungen werden nach § 27 VermKatG NRW verfolgt.









