

# DIPL.-ING. MARKUS SAUER ARCHITEKT

SACHVERSTÄNDIGER FÜR DIE BEWERTUNG VON BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN  
Hubertusstraße 12 - 41352 Korschenbroich - Telefon 0 21 61 / 688 77 63 - Fax 0 21 61 / 688 77 64

## WERTGUTACHTEN

### Objekt:

**Freistehendes Wohnhaus  
mit Garage sowie gemäß Aktenlage  
einem Schwimmbad im Kellergeschoss**

Blumenstraße 25  
41363 Jüchen



Foto M. Sauer

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

Auftraggeber: Amtsgericht Grevenbroich

**Geschäfts-Nummer 017 K 8/25**

---

**INHALTSVERZEICHNIS**

<b>1</b>	<b>ALLGEMEINE ANGABEN</b>	<b>3</b>
1.1	OBJEKT / KATASTERBEZEICHNUNG / GRUNDBUCHBEZEICHNUNG	3
1.2	BEAUFTRAGUNG / ORTSBESICHTIGUNG / BEWERTUNGSSTICHTAG	4
1.3	QUELLEN / BEWERTUNGSUNTERLAGEN	5
1.4	NUTZUNGEN / MIETVERHÄLTNISSE	6
1.5	BAULASTEN	6
1.6	ERSCHLIEßUNGSBEITRÄGE GEMÄß §§ 127 FF BAUGB	6
1.7	ALTLASTENAUSKUNFT	6
1.8	AUSKUNFT ÜBER EINE MÖGLICHE ÖFFENTLICHE FÖRDERUNG	6
1.9	AUSKUNFT ÜBER DEN DENKMALSTATUS	7
1.10	BELASTUNGEN GEMÄß DER ABTEILUNG II DES GRUNDBUCHS	7
<b>2</b>	<b>OBJEKTBE SCHREIBUNG</b>	<b>8</b>
2.1	ART UND UMFANG DER NUTZUNG	8
2.2	UNTERHALTUNGSZUSTAND / SICHTBARE BAUSCHÄDEN	8
<b>3</b>	<b>GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG</b>	<b>12</b>
<b>4</b>	<b>BAUBESCHREIBUNG</b>	<b>13</b>
4.1	ROHBAU	13
4.2	AUSBAU	14
<b>5</b>	<b>BAUZAHLN / FLÄCHENBERECHNUNGEN</b>	<b>15</b>
5.1	BEBAUTE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE	15
5.2	BRUTTO-GRUNDFLÄCHE NACH DIN 277 (2021)	15
<b>6</b>	<b>WERTERMITTLUNG</b>	<b>17</b>
6.1	BODENWERT	19
6.2	SACHWERT	20
6.3	ZU- UND ABSCHLÄGE	22
<b>7</b>	<b>AUSWERTUNG</b>	<b>23</b>
<b>8</b>	<b>RECHTLICHE GRUNDLAGEN</b>	<b>24</b>
<b>9</b>	<b>OBJEKT FOTOS</b>	<b>26</b>
<b>10</b>	<b>ANLAGEN</b>	<b>28</b>

## 1 ALLGEMEINE ANGABEN

### 1.1 OBJEKT / KATASTERBEZEICHNUNG / GRUNDBUCHBEZEICHNUNG

#### OBJEKT:

Freistehendes Wohnhaus  
mit Garage sowie gemäß Aktenlage  
einem Schwimmbad im Kellergeschoss

41363 Jüchen  
Blumenstraße 25

#### KATASTERBEZEICHNUNG:

Gemarkung: Bedburdyck  
Flur: 3  
Flurstück: 420

#### GRUNDBUCHBEZEICHNUNG:

Amtsgericht: Grevenbroich  
Grundbuch von: Bedburdyck  
Blatt: 5232  
Lfd. Nr. im Bestandsverzeichnis: 2  
Wirtschaftsart und Lage  
lt. Grundbuch: Gebäude- und Freifläche,  
Blumenstraße 25  
Grundstücksgröße: 731 m<sup>2</sup>

## 1.2 BEAUFTRAGUNG / ORTSBESICHTIGUNG / BEWERTUNGSSTICHTAG

Gemäß Schreiben des Amtsgerichts Grevenbroich vom 17.06.2025 wurde der unterzeichnende Sachverständige mit der Erstellung eines Gutachtens zur Wertermittlung beauftragt.

Falls mehrere Grundstücke oder Einheiten zu bewerten sind, sind neben dem Gesamtwert auch Einzelwerte auszuweisen. Dabei soll mitgeteilt werden, welche Grundstücke gegebenenfalls als wirtschaftliche Einheit anzusehen sind.

Darüber hinaus soll das Wertgutachten auch folgende Angaben bzw. Ausführungen enthalten:

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

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

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

- lediglich nicht lizenzpflichtige Unterlagen verwertet wurden oder entsprechende Lizenzen vorliegen,

- Persönlichkeitsrechte nicht verletzt wurden,
- die Haftung für eventuelle Verletzungen des Urheber- und Persönlichkeitsrechtes übernommen wird

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

Termin der 1. Ortsbesichtigung: Dienstag, der 09. September 2025, ab 11<sup>30</sup> Uhr

Teilnehmer: 1. der Unterzeichner  
2. eine technische Mitarbeiterin

**Eine Reaktion auf die Anschreiben des Unterzeichners zur Vorbereitung des Ortsbegehungstermins erfolgte von keiner der am Verfahren beteiligten Parteien.**

**Am Tage der Ortsbegehung wurde dem Unterzeichner auch kein Zutritt zu dem Grundstück und damit kein Einlass in die Gebäulichkeiten gewährt. Die an der Haustüre angetroffene Eigentümerin gab an, dass eine Besichtigung nicht möglich sei und man einen weiteren Ortstermin anberaumen möge.**

**Daraufhin wurde ein weiterer Ortsbegehungstermin festgesetzt. Die Eigentümerin bat darum, den Termin abermals zu verschieben. Daraufhin wurde ihr mitgeteilt, dass dies aus büroorganisatorischen Gründen nicht möglich sei und der geplante, zweite Ortsbegehungstermin stattfinden müsse. Hierauf bekam das Büro des Unterzeichners keine weitere Antwort.**

Termin der 2. Ortsbesichtigung: Dienstag, der 30. September 2025, ab 11<sup>00</sup> Uhr

Bewertungsstichtag: der Tag der 2. Ortsbesichtigung

Teilnehmer: 1. der Unterzeichner  
2. eine technische Mitarbeiterin

**Auch zum 2. Ortstermin wurde dem Unterzeichner kein Einlass in das Wohnhaus gewährt. Klingelversuche des Unterzeichners an der Haustürklingel blieben erfolglos. Das vorliegende Wertgutachten ist somit hilfswise ausschließlich nach der Aktenlage und dem äußeren, straßenseitigen Eindruck gefertigt.**

### 1.3 QUELLEN / BEWERTUNGSUNTERLAGEN

Nachstehende Unterlagen standen für die Bewertung zur Verfügung:

- a) Angaben des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Rhein-Kreis Neuss ohne die Stadt Neuss (Bodenrichtwerte und Grundstücksmarktbericht 2025)
- b) Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis
- c) Erschließungskostenbescheinigung
- d) Auskunft aus dem Fachinformationssystem Altlasten und schädliche Bodenveränderungen
- e) Auskunft über eine mögliche öffentliche Förderung
- f) Angabe über den Denkmalstatus, aus der Denkmalliste der Stadt Jüchen
- g) Informationen zum geltenden Planungsrecht, aus dem Internetportal der Stadt Jüchen

- h) Baugesuchspläne erstellt im Jahr 1975 zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage (Grundrisse, Ansichten, Schnitt), aus der Hausakte der Bauverwaltung
- i) Baubeschreibung zum Baugesuch, aus der Hausakte der Bauverwaltung
- j) Wohnflächen- und Kubaturberechnung, aus der Hausakte der Bauverwaltung
- k) Schlussabnahmeschein aus der Hausakte der Bauverwaltung aus dem Jahr 1979
- l) Grundbuchauszug, bereitgestellt durch den Auftraggeber

#### **1.4 NUTZUNGEN / MIETVERHÄLTNISSE**

Gemäß der durch das Versteigerungsgericht angegebenen Anschrift der Eigentümerin, wird das Wohnhaus von dieser selbst bewohnt. Mögliche Mietverhältnisse wurde dem Unterzeichner nicht bekannt gegeben.

#### **1.5 BAULASTEN**

Es sind keine Baulasten zulasten des hier zu bewertenden Flurstücks im Baulastenverzeichnis eingetragen. Es existieren lediglich Baulasten *zugunsten* des zu bewertenden Flurstücks. Insofern wird von keiner negativen Wertbeeinflussung durch die Baulasten ausgegangen.

Siehe Anlagen der Stadt Jüchen, Amt für Bauaufsicht und Denkmalschutz.

#### **1.6 ERSCHLIEßUNGSBEITRÄGE GEMÄß §§ 127 ff BauGB**

Die Erschließungskosten sind abgegolten. Ein Kanalanschlussbeitrag fällt für das Bewertungsgrundstück nicht mehr an. Beitragsauslösende Straßen- und Kanalbaumaßnahmen sind zurzeit nicht geplant. Es wird insofern von einem erschließungsbeitragsfreien Grundstück ausgegangen.

Siehe Anlagen der Stadt Jüchen, Amt für öffentliche Infrastruktur.

#### **1.7 ALTLASTENAUSKUNFT**

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

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

#### **1.8 AUSKUNFT ÜBER EINE MÖGLICHE ÖFFENTLICHE FÖRDERUNG**

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

Siehe Schreiben der Stadt Jüchen, Sozialamt.

## **1.9 AUSKUNFT ÜBER DEN DENKMALSTATUS**

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

## **1.10 BELASTUNGEN GEMÄß DER ABTEILUNG II DES GRUNDBUCHS**

Gemäß dem vom Amtsgericht Grevenbroich überlassenen Grundbuchauszug sind keine Eintragungen in der Abteilung II des Grundbuchs vorhanden.

## 2 OBJEKTBSCHREIBUNG

### 2.1 ART UND UMFANG DER NUTZUNG

Die zu bewertende Gebäude- und Freifläche ist gemäß Aktenlage und dem äußeren, straßenseitigen Eindruck bebaut mit einem freistehenden, voll unterkellerten Einfamilienhaus mit teilweise ausgebautem Dachgeschoss, das gemäß Schlussabnahmeschein aus der Hausakte der Bauverwaltung im Jahr 1979 fertig gestellt wurde. Seitlich an das Wohnhaus anschließend wurde eine grenzständige PKW-Garage errichtet. Die PKW-Garage weist in den Genehmigungsplänen eine Länge von 7,50 Meter auf. Gemäß dem Auszug aus dem Liegenschaftskataster ist die PKW-Garage mit einer Gesamtlänge von rund 10,80 Meter bemessen. Nach der Landesbauordnung NRW § 6 Abs. 11 (BauO NRW) dürfen Grenzgaragen lediglich mit einer Gesamtlänge von 9,00 Meter errichtet werden. Insofern muss unterstellt werden, dass die Garage in Überlänge *ohne* Baugenehmigung errichtet wurde. In der nachstehenden Sachwertberechnung wird die Garage gemäß ihrer genehmigten Länge berücksichtigt.

Gemäß den vorliegenden Genehmigungsplänen wurde im Kellergeschoss ein Schwimmbad eingerichtet. Ob dieses in der Örtlichkeit vorhanden ist, konnte aufgrund der Nichtbegehungsmöglichkeit nicht festgestellt werden.

#### Raumprogramm gemäß Aktenlage

Kellergeschoss:	Schwimmbadraum, Hobbyraum, Vorratsraum, Heizungsraum, Tankraum, Dusche, Halle / Treppenhaus
Erdgeschoss:	2 Wohnräume, Esszimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Küche, Bad, Flur, Eingangshalle, Garderobe, WC
Dachgeschoss:	Kinderzimmer, Gästezimmer, Bad, Speicherraum, Flur / Treppenhaus

#### Zum Unterflurschwimmbekken im Kellergeschoss

Gemäß den vorliegenden Baugenehmigungsplänen ist im Kellergeschoss ein Unterflurschwimmbekken vorhanden. In der Örtlichkeit konnten das Vorhandensein und der mögliche Pflegezustand des Schwimmbekken durch den Unterzeichner nicht festgestellt werden. Auch aufgrund dessen, dass die Energiekosten zur Beheizung von Schwimmbädern in den letzten Jahren deutlich gestiegen sind und damit die Attraktivität solcher Einrichtungen im Allgemeinen deutlich abgenommen hat, wird das möglicherweise vorhandene Schwimmbekken als wertneutral betrachtet. Eine gesonderte wertmäßige Erfassung erfolgt in der nachstehenden Sachwertberechnung somit nicht.

### 2.2 UNTERHALTUNGSZUSTAND / SICHTBARE BAUSCHÄDEN

Gem. § 8 ImmoWertV sind die besonderen objektspezifischen Merkmale, wie beispielsweise eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel oder Bauschäden sowie von den marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge durch marktgerechte Zu- und Abschläge oder in geeigneter Weise bei der Bewertung zu berücksichtigen.

Baumängel und Bauschäden sind jedoch nur dann in die Bewertung aufzunehmen, wenn sie

- nicht bereits durch die technische Wertminderung im Rahmen des Gesamtlebensalters erfasst sind oder
- nicht aus der jährlichen Instandhaltung, wie unter Bewirtschaftungskosten in einer Ertragswertberechnung aufgeführt, bestritten werden können.

Nachstehend möglicherweise aufgeführte Instandhaltungsdefizite, Baumängel oder Bauschäden erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit, da es sich hier um ein Wert- und nicht um ein Schadensgutachten handelt.

Diese Wertermittlung ist kein Bausubstanzgutachten. Die Beschreibung des Gebäudes beruht auf einer Objektbegehung und reflektiert den optisch erkennbaren Gebäudezustand.

Untersuchungen bezüglich

- der Standsicherheit,
- des Schall- und Wärmeschutzes,
- des Brandschutzes,
- Befall durch tierische oder pflanzliche Schädlinge,
- Rohrfraß und sonstiger Zustand der haustechnischen Leitungen,
- schadstoffbelasteter Baustoffe und des Bodens

#### **wurden nicht vorgenommen.**

Hierzu wären besondere Sach- und Fachkenntnisse sowie spezielle Untersuchungen durch Sonderfachleute erforderlich. Dies aber sprengt den üblichen Umfang einer Grundstückswertermittlung. Bei Wertgutachten dürfen auch keine zerstörenden Untersuchungen durchgeführt werden.

#### **Zu möglichen Baustoffkontaminationen**

Es wird darauf hingewiesen, dass Gebäude, die bis Mitte der 1980er Jahre erbaut bzw. renoviert wurden, durch die damals verwendeten Baustoffe wertbeeinflussende "Schadstoffe in der Bausubstanz" erfahren haben könnten (z.B. Asbest in Fußböden, Decken und Isolierungen, behandelte Hölzer, PCB in Dichtfugen und Beschichtungen, PAK in Isoliermaterialien und Beschichtungen u.v.m.).

Nutzungsbedingte Schadstoffe können auch bei neueren Objekten nicht ausgeschlossen werden. Altlastenuntersuchungen und Untersuchungen der Gebäude auf Schadstoffe wurden nicht durchgeführt und waren auch nicht Bestandteil dieses Auftrages.

#### **Allgemeines zur Gebäudeenergieeffizienz und den bauphysikalischen Eigenschaften**

Die Energieeffizienz und die damit verbundenen Energiekosten stellen für alle Wohn- und Nichtwohngebäude mittlerweile einen wichtigen Aspekt dar, der bei der Wertermittlung berücksichtigt werden muss. Dies liegt allein schon darin begründet, dass die Ausgaben für Raumbeheizung und Warmwasser in den letzten Jahren deutlich gestiegen sind.

Die erste Wärmeschutzverordnung (WSVO) trat 1977 in Kraft. Die erste Energieeinsparverordnung (EnEV), hervorgegangen aus der Wärmeschutzverordnung, wurde 2002 verbindlich. Mittlerweile werden durch das Gebäudeenergiegesetz (GEG), das seit dem 1. November 2020 in Kraft getreten ist und das Energieeinsparungsgesetz (EnEG), die Energieeinsparverordnung (EnEV) sowie das Erneuerbare-Energien-Wärmegegesetz (EEWärmeG) ersetzt, deutlich verschärfte Anforderungen an neu zu errichtende Wohn- und Nichtwohngebäude sowie auch an Gebäude im Bestand gestellt.

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

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

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

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

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

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

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

### Zur Örtlichkeit

Das zu bewertende Grundstück samt den aufstehenden Bebauungen wies am Tage der Ortsbegehung einen eher unterdurchschnittlich gepflegten Unterhaltungszustand auf. Die Außenanlagen waren, soweit einsehbar, ungepflegt und verkrautet. Die straßenseitige Stützmauer, die an den Bürgersteig angrenzt, war vermutlich durch den Erddruck des ansteigenden Geländes abgekippt.

Mögliche Bauschäden oder über die Alterswertminderung hinausgehende Instandhaltungsdefizite im Inneren des Wohnhauses sind dem Unterzeichner aufgrund der Nichtbegehungsmöglichkeit nicht bekannt.

Statistisch beträgt die wirtschaftliche Nutzungsdauer des Ausbaus von Wohnhäusern, je nach Bauteil, zwischen 5 und 30 Jahre. Das statistische Mittel beträgt ca. 25 Jahre.

Das Wohngebäude ist zum Bewertungsstichtag bereits rund 46 Jahre alt. Da dem Unterzeichner kein Einlass in das Gebäude gewährt wurde, wird ein allgemeiner Sanierungs- bzw. Renovierungsbedarf des Ausbaus (*im Sinne eines Sicherheitsabschlages*) unterstellt. Hierfür werden pauschal 500,00 € je m<sup>2</sup> Bruttogrundfläche (BGF) alterswertkorrigiert in Ansatz gebracht (siehe Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale - Gliederungspunkt 6.3).

Die energetischen Eigenschaften des Wohnhauses hinsichtlich der Wärmedämmungen der gebäudeumfassenden Bauteile entsprechen soweit erkennbar noch der Errichtungszeit (Ende der 1970er Jahre) und sind aus heutiger Sicht als überaltert anzusehen.

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

**Allgemeines zur Berücksichtigung von Bauschäden und Instandhaltungsdefiziten**

Die unter „Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale“ (Gliederungspunkt 6.3) angegebenen Kosten für die Beseitigung von Bauschäden, Baumängeln oder Instandhaltungsdefiziten sowie notwendige Fertigstellungsarbeiten werden geschätzt und nicht nach einer Bauteilmethode (Massenermittlung mit Einheitspreisen) ermittelt.

Hierbei greift der Unterzeichner auf eigene Markt- und Kostenerfahrung zurück. Es handelt sich hier um bauliche Defizite, die nicht mit der Wertminderung wegen Alters erfasst werden und die Funktionstüchtigkeit und Nutzbarkeit des Gebäudes beschränken. Eine unterlassene Instandhaltung wird gegebenenfalls als Bauschaden berücksichtigt.

### 3 GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG

<b>Lage</b>	Rhein-Kreis Neuss; Stadt Jüchen, Ortsteil Jüchen - Neuenhoven
<b>Verkehrslage *</b>	zur nächsten Linienbushaltestelle ca. 700 m zum Bahnhof Jüchen ca. 6,0 km zum Autobahnanschluss A 44 (MG-Odenkirchen) ca. 7,1 km zum Autobahnanschluss A 46 (Jüchen) ca. 5,0 km zum Autobahnanschluss A 540 (Jüchen) ca. 5,5 km
<b>Wohn-/ Geschäftslage</b>	Wohngebiet, außerhalb der Geschäftslage
<b>Entfernungen *</b>	zum Zentrum von Jüchen ca. 5,0 km zum Zentrum von Grevenbroich ca. 7,5 km zum Zentrum von Neuss ca. 19,5 km zum Zentrum von Mönchengladbach ca. 12,0 km zum Zentrum von Düsseldorf ca. 28,0 km zum Zentrum von Köln ca. 55,0 km
<b>Umgebung</b>	Wohnbauflächen
<b>Baurecht / Baubeschränkungen</b>	Der Flächennutzungsplan weist eine Wohnbaufläche aus. Das Bewertungsgrundstück liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 23 vom 1. Juli 1975. <u>Ausweisungen</u> WR – reines Wohngebiet I – eingeschossige Bauweise GRZ = 0,4 – Grundflächenzahl von 0,4 GFZ = 0,5 – Geschossflächenzahl von 0,5 SD 35° - 45 ° – Satteldach Dachneigung 35 bis 45 Grad nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
<b>Straßenausbau</b>	fertig gestellt (vergl. Gliederungspunkt 1.6)
<b>Zufahrt</b>	über Straße
<b>Baugrund / Terrain</b>	In nord-westlicher Richtung ansteigendes Gelände; annähernd regelmäßiger Grundstückszuschnitt; Der Baugrund wurde bezüglich der Tragfähigkeit nicht untersucht. Altlastenauskunft vergl. Gliederungspunkt 1.7 Grundstücksbreite: ca. 27,0 m (im Mittel) Grundstückstiefe: ca. 27,0 m (im Mittel)
<b>Versorgungsleitungen</b>	Wasser, Strom, Kanal, Telekommunikation
<b>Störende Betriebe / Immissionen</b>	sind dem Unterzeichner nicht bekannt
<b>Straßenlandabtretung</b>	ist dem Unterzeichner nicht bekannt

\* Entfernungen annähernd angegeben

## 4 BAUBESCHREIBUNG

Die Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungen und Ausführungen. In Teilbereichen können Abweichungen vorliegen. Da dem Unterzeichner kein Einlass in die Gebäulichkeiten gewährt wurde, erfolgen die nachstehenden Angaben ausschließlich nach dem äußeren Eindruck und der Aktenlage.

### 4.1 ROHBAU

<b>Baujahr</b>	Ursprung ca. 1979 (gemäß Schlussabnahmeschein aus der Hausakte der Bauverwaltung)
<b>Umbau/Anbau</b>	./.
<b>Vollgeschosse</b>	1
<b>Unterkellerung</b>	zu ca. 100 %
<b>Dachausbau</b>	zu ca. 40 %
<b>Geschosshöhen</b>	siehe Schnitt
<b>Nutzungsart</b>	Einfamilienhaus mit Garage in Überlänge
<b>Fundamente</b>	nach Statik
<b>Sperrungen</b>	Die Wirksamkeit ist dem Unterzeichner nicht bekannt.
<b>Außenwände</b>	vermutlich zweischaliges Mauerwerk
<b>Innenwände</b>	vermutlich Mauerwerk / Dielenwände
<b>Decken</b>	Stahlbeton
<b>Dachkonstruktionen</b>	Wohnhaus: Walmdach in zimmermannsmäßiger Holzkonstruktion mit Dachgauben, vorder- und rückseitig Garage: Flachdach, vermutlich Stahlbeton
<b>Dacheindeckung</b>	Wohnhaus: vermutlich Naturschiefer Garage: vermutlich bituminös
<b>Treppen</b>	vermutlich Stahlbeton
<b>Fassaden</b>	vermutlich Verblendstein
<b>Besondere Bauteile</b>	Dachgauben, vorder- und rückseitig, Unterflurschwimmbekken im Kellergeschoss
<b>Besondere Einrichtungen</b>	Vermutlich Festbrennstoffkamin im Erdgeschoss

## 4.2 AUSBAU

<b>Wand-/ Deckenflächen</b>	sind dem Unterzeichner nicht bekannt
<b>Fenster</b>	soweit erkennbar, Kunststoff isolierverglast
<b>Innentüren</b>	sind dem Unterzeichner nicht bekannt
<b>Oberböden</b>	sind dem Unterzeichner nicht bekannt
<b>Wandfliesen</b>	sind dem Unterzeichner nicht bekannt
<b>Sanitäre Installationen</b>	sind dem Unterzeichner nicht bekannt
<b>Heizung</b>	Gemäß Hausakte der Bauverwaltung: Zentralheizung, ölgefeuert
<b>Warmwasserbereitung</b>	vermutlich über Heizung
<b>Außenanlagen</b>	Garagenzufahrt mit Betonsteinpflaster befestigt; Eingangstreppenanlage aus Natursteinstufen; Hausvergarten mit Pflanzbeet und kleinem Gartenteich sowie Strauchbestand; Die rückwärtige Grundstücksfläche konnte in den stattgefundenen Ortsterminen nur unzureichend eingesehen werden; vermutlich jedoch Rasenfläche und Bepflanzungen; Einfriedungen durch Holzlamellenzaun und verzinkten Stahltoranlagen

## 5 BAUZAHLN / FLÄCHENBERECHNUNGEN

Die nachfolgenden Angaben bzw. Berechnungen der bebauten Grundstücksfläche, der Brutto-Grundfläche, der Wohn- bzw. Nutzflächen etc. wurden auf Grundlage vorhandener Zeichnungen oder sonstiger Unterlagen (ohne Aufmaß) mit für den Wertermittlungszweck ausreichender Genauigkeit ermittelt. Die Berechnungsansätze können teilweise von den entsprechenden Vorschriften abweichen. Die Ergebnisse gelten deshalb nur für diese Wertermittlung.

### 5.1 BEBAUTE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

<b>Wohnhaus</b>	16,81 m x 11,37 m	
	<u>3,14 m x 2,25 m x 2,25 m</u>	= 199,08 m <sup>2</sup>
	2	
<b>Garage</b>	3,24 m x 7,50 m	= 24,30 m <sup>2</sup>
(ohne die vermutlich ungenehmigte Garagenverlängerung)		<b>223,38 m<sup>2</sup></b>

Bei einer Grundstücksfläche von 731 m<sup>2</sup> ist ca. **31%** des Grundstücks bebaut.  
(ohne Garagenverlängerung)

### 5.2 BRUTTO-GRUNDFLÄCHE NACH DIN 277 (2021)

<b>Wohnhaus</b>		
Kellergeschoss:	16,81 m x 11,37 m	
	<u>3,14 m x 2,25 m x 2,25 m</u>	= 199,08 m <sup>2</sup>
	2	
Erdgeschoss:	16,81 m x 11,37 m	
	<u>3,14 m x 2,25 m x 2,25 m</u>	= 199,08 m <sup>2</sup>
	2	
Dachgeschoss:	16,81 m x 11,37 m	= 191,13 m <sup>2</sup>
		<b>589,29 m<sup>2</sup></b>
<b>Garage</b>	3,24 m x 7,50 m	= <b>24,30 m<sup>2</sup></b>

5.3 WOHNFLÄCHENBERECHNUNG GEMÄß HAUSAKTE DER BAUVERWALTUNG

Berechnung der Wohnfläche für das  
 Bauvorhaben: Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Garage  
 und Ölfeuerungsanlage

Bauherr:

Baustelle:

Raum	Größe		m <sup>2</sup> - 3 %
<u>Erdgeschoß:</u>	5,00 x 5,28 m	=	25,61 m <sup>2</sup>
Wohnen	+ 1,50 x 0,10 m	=	0,14 "
	+ 5,00 x 5,25 m	=	25,46 "
	+ 1,80 x 1,80 m x 3,14 : 2 =	=	4,94 "
	+ 0,24 x 2,00 m	=	0,47 "
			<u>56,62 m<sup>2</sup></u>
Essen	4,26 m x 5,25 m	=	21,70 m <sup>2</sup>
Küche	3,10 m x 4,17 <sup>5</sup> m	=	11,45 "
	- 0,80 m x 1,42 <sup>5</sup> m	=	11,45 "
Kind	3,12 <sup>5</sup> m x 3,93 m	=	13,02 "
	+ 0,80 m x 1,42 <sup>5</sup> m	=	7,19 "
Bad	2,85 m x 2,60 m	=	18,26 "
Eltern	4,82 <sup>5</sup> m x 3,90 m	=	2,05 "
WC	1,40 m x 1,51 m	=	0,95 "
Garderobe	1,40 m x 0,70 m	=	2,30 "
Flur	1,40 m x 1,69 m	=	7,21 "
Flur	3,37 <sup>5</sup> m x 2,20 m	=	17,27 "
Eingangshalle	4,26 <sup>5</sup> m x 4,76 m	=	158,02 m <sup>2</sup>
	- 1,00 m x 2,50 m	=	
			<u>158,02 m<sup>2</sup></u>
<u>Dachgeschoß</u>			
Kind	5,19 <sup>5</sup> m x 4,57 m	=	23,03 m <sup>2</sup>
Gast	5,95 m x 3,70 m	=	18,64 " Büro
Bad	2,01 m x 3,50 m	=	6,83 "
Flur	4,26 <sup>5</sup> m x 1,50 m	=	7,23 "
	+ 2,01 m x 0,52 m	=	
			<u>213,75 m<sup>2</sup></u>

K<sub>2</sub> 2,60 x 2,20  
 S<sub>2</sub> 3,65 x 4,30  
 Jüchen-Redburdyck, den 7.3.1975  
 0,60 x 2,30



## 6 WERTERMITTLUNG

Nach der ImmoWertV kann der Verkehrswert nach dem Vergleichs-, dem Sach- oder dem Ertragswertverfahren ermittelt werden.

Das **Vergleichswertverfahren** bietet sich grundsätzlich für die Ermittlung des Verkehrswertes unbebauter Grundstücke an. Es wird bei bebauten Grundstücken in erster Linie nur für Eigentumswohnungen und allenfalls für Reihenhäuser angewendet. Dazu sind Vergleichspreise geeigneter Grundstücke, möglichst mit zeitnahen Kaufdaten und in ausreichender Anzahl, heranzuziehen. Darüberhinausgehend ist das Vergleichswertverfahren in der Regel für die Ermittlung des Verkehrswertes bebauter Grundstücke nicht anwendbar, da die zuvor genannten Voraussetzungen für den Vergleich bestehender Gebäude im Allgemeinen nicht gegeben sind.

Die Grundlage für die Ermittlung des Verkehrswertes von Eigenheimen oder diesen gleichgestellten Objekten bildet, wenn keine Vergleichsobjekte vorhanden sind, das **Sachwertverfahren**, da derartige Objekte in der Regel nicht vermietet, sondern den Eigentümern zur eigenen Nutzung zur Verfügung stehen und daher keinen Ertrag abwerfen. Dabei wird der Herstellungswert des Gebäudes basierend auf den zum Bewertungsstichtag anzusetzenden Herstellungskosten ermittelt. Grundlage für die Bemessung des Herstellungswertes sind die Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010). Der daraus ermittelte Herstellungswert der baulichen Anlage ist um die Alterswertminderung unter Berücksichtigung der Gesamtnutzungsdauer und der Restnutzungsdauer zu reduzieren. Des Weiteren sind die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, wie beispielsweise eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel oder Bauschäden, soweit dies bei der Alterswertminderung noch keine Berücksichtigung gefunden hat. Der Herstellungswert von Außenanlagen und Hausanschlüssen wird nach Erfahrungssätzen ermittelt.

### Marktanpassung / Sachwertfaktor

Bei der Sachwertermittlung muss immer noch die Marktsituation berücksichtigt werden. Reine Kostenüberlegungen führen in den meisten Fällen nicht zum Verkehrswert, also zu dem Preis, der auf dem Grundstücksmarkt am wahrscheinlichsten zu erzielen wäre. Die Marktanpassung stellt somit den Übergang vom kostenorientierten Sachwert zum marktorientierten Verkehrswert dar. Hierfür wird der ermittelte Sachwert mit einem Sachwertfaktor multipliziert. Gibt der zuständige Gutachterausschuss keine Sachwertfaktoren an, so muss vom Gutachter auf Erfahrungs- bzw. Literaturwerte zurückgegriffen werden.

Das **Ertragswertverfahren** bildet die Grundlage für die Ermittlung des Verkehrswertes von ertragsbringenden Objekten, wenn Vergleichsobjekte fehlen.

Dabei kann jedoch das Sachwertverfahren ebenfalls zu Vergleichszwecken und zur Kontrolle nachrichtlich mit aufgeführt werden. Das Ertragswertverfahren basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung wirtschaftlicher Merkmale. Der Ertragswert spiegelt die Rentierlichkeit eines Objektes wider. Ertragswertermittlungen können sowohl die tatsächlichen Mieterträge als auch die ortsüblichen und nachhaltig erzielbaren Mieterträge berücksichtigen.

Grundlage für die Ermittlung des Ertragswertes ist der Rohertrag. Er umfasst alle nachhaltig erzielbaren Einnahmen aus dem Grundstück, insbesondere Mieten und Pachten, die zum Bewertungsstichtag als ortsüblich und nachhaltig erzielbar betrachtet werden. Umlagen für Betriebskosten finden dabei keine Berücksichtigung. Bei der Ermittlung des Ertragswertes eines Grundstücks ist jedoch von dem nachhaltig erzielbaren Reinertrag auszugehen. Dieser ergibt sich aus dem Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten. Dazu gehören Verwaltungskosten, Mietausfallwagnis, nicht umlagefähige Betriebskosten und Instandhaltungskosten.

Der Reinertrag wird sowohl aus dem Wert des Grund und Bodens, als auch aus dem Gebäudewert erzielt. Während sich der Gebäudewert durch Alterung fortwährend mindert, bleibt der Wert des Grund und Bodens erhalten. Aus diesem Grund sind der Wert des Grund und Bodens sowie der Gebäudewert getrennt zu betrachten und der Nettoertrag des Gebäudeanteils zu ermitteln. Der Nettoertrag ist der Reinertrag, gemindert um den erschließungsbeitragsfreien Bodenertragsanteil, der sich durch die angemessene Verzinsung des Bodens ergibt (Liegenschaftszins). Zur Ermittlung des Ertragswertes ist nunmehr der Nettoertrag des Gebäudeanteils mit einem sich aus der WertV ergebenden Vervielfältigter unter Berücksichtigung von Liegenschaftszinssatz und Restnutzungsdauer zu kapitalisieren und der ermittelte Bodenwert wieder hinzuzurechnen.

Nicht sachgerecht ist es, den Verkehrswert schematisch, etwa durch Mittelung von Ertrags- und Sachwert, zu bestimmen. Wohl aber können die verschiedenen Verfahren miteinander verglichen werden, um Folgerungen für die abschließende Wertbeurteilung zu ziehen.

### **Zur Verfahrenswahl**

Es wird das **Sachwertverfahren** angewendet, da der Wert für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke im gewöhnlichen Geschäftsverkehr durch den Sachwert bestimmt wird. Für die zu bewertende Grundstücksart stehen die für marktkonforme Sachwertermittlungen erforderlichen Daten (Normalherstellungskosten, Bodenwerte und Sachwertfaktoren) in der Regel zur Verfügung.

## 6.1 BODENWERT

Die Bodenrichtwertkarte **2025** des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Rhein-Kreis-Neuss ohne die Stadt Neuss weist für das zu bewertende Grundstück, mit der angebotenen Nutzung, direkt keinen Bodenrichtwert aus. Es wird wie nachstehend angegeben:

**Wert je m<sup>2</sup>:**                    **235,00 €**

Dieser Wert bezieht sich auf folgende Merkmale:

Nutzung:                    Wohnbaufläche  
 Anzahl Geschosse:        1 - 2  
 Geschossflächenzahl:    0,4  
 Grundstückgröße:        450 m<sup>2</sup>  
 Grundstückstiefe:        keine Angabe  
 Grundstücksbreite:      keine Angabe  
 Erschließungskosten:    beitragsfrei

Da es sich bei Richtwerten um stichtagsbezogene Durchschnittswerte handelt, sind Abweichungen von wertrelevanten Faktoren zu berücksichtigen. Die bei dem hier zu bewertenden Objekt gegebenen abweichenden Grundstücksmerkmale und folgende Merkmale, die in der Bodenrichtwertkarte nicht erwähnt sind, aber die Nutzbarkeit und damit den Wert des Grundstücks bestimmen, werden bei der Ermittlung des Bodenwertes grundsätzlich berücksichtigt:

- Grundflächenzahl (GRZ)
- Geschossflächenzahl (GFZ)
- Grundstückszuschnitt
- zonale Lage innerhalb des Bodenrichtwertgebietes
- Grundstücksausrichtung

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

- Grundstückgröße == > Ist = 731 m<sup>2</sup>

### Anpassung für Grundstücksgröße

Aufgrund der vom Bodenrichtwertgrundstück abweichenden Grundstücksgröße wird ein Anpassungskoeffizient angehalten. Dieser wird aus den veröffentlichten Koeffizienten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Rhein-Kreis Neuss ohne die Stadt Neuss abgeleitet. Bei einer Bodenrichtwertgrundstücksgröße von 450 m<sup>2</sup> ergibt sich für die tatsächliche Größe des Bewertungsgrundstücks von 731 m<sup>2</sup> ein Anpassungsfaktor (interpoliert, gerundet) von 0,90.

Es ergibt sich der angepasste Bodenwert somit zu:

0,90 x 235,00 € = 211,50 € == > somit rund 210,00 €

Parz. Nr.	Größe	Anteil	Nutzung	Preis pro m <sup>2</sup>	Gesamtwert
420	731 m <sup>2</sup>	1 / 1	Gebäude- und Freifläche	210,00 €	153.510,00 €

## 6.2 SACHWERT

Der Sachwert errechnet sich auf der Grundlage der Normalherstellungskosten (NHK) 2010. Nachstehende Faktoren zur Anpassung an das regionale Preisgefüge, an den Bewertungsstichtag, an die Bauform bzw. Grundrissart liegen der Berechnung zugrunde:

		Faktor	Gesamt- faktor
Preisindex für Wohngebäude zum Stichtag (Basis 2010 = 100)	189,6	1,896	
Regionalisierungsfaktor		1,000	<b>1,896</b>

### Gebäudekennndaten gemäß NHK 2010

Bauteil:	Baujahr:	Gebäudetyp:	Standardstufe	NHK 2010
Wohnhaus	ca. 1979	1.01 (EFH. freistehend)	2 bis 4	782,11 €
Garage	ca. 1979	14.1 (Einzelgarage)	4	485,00 €

(Gebäudetypen jeweils näherungsweise)

### Herstellungskosten Wohnhaus

Bauteil	BGF m <sup>2</sup>	Anpass.- Faktor	€	
Wohnhaus	589,29	1,896	782	873.723,78 €
Herstellungskosten der baulichen Anlagen, inkl. Baunebenkosten				<b>873.723,78 €</b>

Wertminderung wegen Alters, linear

Bauteil	Baujahr	Gesamt- Nutzungsd.	Alter	Rest- nutzungsd.	Wertmind. wg. Alters	
Wohnhaus	1979	80	46	34	-57,50%	-502.391,17 €
alterswertgeminderte Herstellungskosten						<b>371.332,61 €</b>

### Herstellungskosten Garage

Bauteil	BGF m <sup>2</sup>	Anpass.- Faktor	€	
Garage	24,30	1,896	485	22.345,31 €
Herstellungskosten der baulichen Anlagen, inkl. Baunebenkosten				<b>22.345,31 €</b>

Wertminderung wegen Alters, linear

Bauteil	Baujahr	Gesamt- Nutzungsd.	Alter	Rest- nutzungsd.	Wertmind. wg. Alters	
Garage	1979	80	46	34	-57,50%	-12.848,55 €
alterswertgeminderte Herstellungskosten						<b>9.496,76 €</b>

### Zusammenstellung der alterswertgeminderten Herstellungskosten

alterswertgeminderte Herstellungskosten Wohnhaus	371.332,61 €
alterswertgeminderte Herstellungskosten Garage	9.496,76 €

### *Zeitwert der besonderen Bauteile*

Schwimmbad im Kellergeschoss	0,00 €
Dachgaube vorderseitig	15.000,00 €
Dachgaube rückseitig	15.000,00 €
	<b>410.829,37 €</b>

---

<b>Übertrag alterswertgeminderte Herstellungskosten</b>		<b>410.829,37 €</b>
<b>Zuschläge</b>		
<i>Zeitwert der besonderen Einrichtungen</i>		
Festbrennstoffkanmin im Erdgeschoss		1.000,00 €
Sachwert der Außenanlagen inkl. Hausanschlüsse, geschätzter Zeitwert (rund 5 % der alterswertgeminderten Herstellungskosten)		20.540,00 €
Bodenwert		<u>153.510,00 €</u>
<b>vorläufiger Sachwert</b>		<b>585.879,37 €</b>
bei einem Sachwertfaktor (objektspezifisch) zur Marktanpassung von	0,95	
<b>ergibt sich der marktangepasste Sachwert zu</b>		<b>556.585,40 €</b>

### 6.3 ZU- UND ABSCHLÄGE

#### Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale ("BoG")

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

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

#### I. Gebäudewertbezogene Besonderheiten

##### Wertminderung wegen Alters - linear

Bauteil	Baujahr	Gesamt- nutzungsdauer	Alter	Rest- nutzungsdauer	Wertmind. w. Alters
<b>gesamt</b>	1979	80	46	34	-57,50%

##### Reparatur- und Renovierungsstau im Sinne eines Sicherheitsabschlags

(zyklisch/als Zeitwert) - vergl. Gliederungspunkt 2.2 -

BGF. (m <sup>2</sup> )	€ / m <sup>2</sup>	angerechnet in %
589,29	x	500,00 €
		x
		42,50%
		125.224,13 €

#### II. Bodenwertbezogene Besonderheiten

./.

**Objektspezifische Grundstücksmerkmale gesamt**

0,00 €

**125.224,13 €**

## 7 AUSWERTUNG

	<b>marktangepasst</b>	<b>BoG</b>	<b>gesamt</b>
<b>Sachwert</b>	556.585,40 €	-125.224,13 €	431.361,27 €

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

Die ImmoWertV § 7, Absatz 2 sieht eine weitere mögliche Marktanpassung vor. Es wird keine weitere Marktanpassung angehalten.

Der Verkehrswert wird gesamt geschätzt auf rund:

**430.000,00 €**

( in Worten: vierhundertdreißigtausend Euro )

**Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es sich aufgrund der Nichtbelegungsmöglichkeit um ein Risikoobjekt handelt.**

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

Korschenbroich, den 22. Oktober 2025

Dieses Wertgutachten besteht einschließlich der Anlagen aus \_\_\_\_\_ Seiten.

Das Gutachten ist urheberrechtlich geschützt. Vervielfältigungen zum eigenen, internen Gebrauch sind nur dem Auftraggeber gestattet.

## 8 RECHTLICHE GRUNDLAGEN

### Gesetze

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585)

§§ 29 - 35 Zulässigkeit von Vorhaben

§§ 39 - 44 Entschädigung

§§ 85 - 103 Enteignung

§§ 152 - 156 Besondere sanierungsrechtliche Vorschriften

§§ 192 - 199 Wertermittlung

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. März 2000 (GV. NRW. S. 256/SGV. NRW. 232), zuletzt geändert durch Art. I G vom 28.10.2008 (GV. NRW. S. 644)

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NRW) vom 12. Juli 2018

Nachbarrechtsgesetz (NachbG NW) vom 15.04.1969 (GV. NW. 1969 S. 190, 18.2.1975 S. 190; 7.3.1995 S. 193; 16.3.2004 S. 135; 5.4.2005 S. 272)

Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz - GEG) vom 08. August 2020

Justizvergütungs- und -entschädigungsgesetz (JVEG) vom 5. Mai 2004 (BGBl. I S. 718, 776), das zuletzt durch Art. 6 des Gesetzes vom 21. Dezember 2020 (BGBl. I S. 3229) geändert worden ist.

### Verordnungen / Richtlinien

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) in der am 19. Mai 2010 vom Bundesrat beschlossenen und für die Veröffentlichung im BGBl. vorgesehenen Fassung (BR-Drs. 171/10)

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) in der Fassung vom 14. Juli 2021

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

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

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

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

Ertragswertrichtlinie (EW-RL) in der Fassung vom 12.11.2015

Vergleichswertrichtlinie (VW-RL) in der Fassung vom 20.03.2014

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

Wohnflächenverordnung (WoFlV) vom 25. November 2003

### Literaturangaben

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## 9 OBJEKTFOTOS

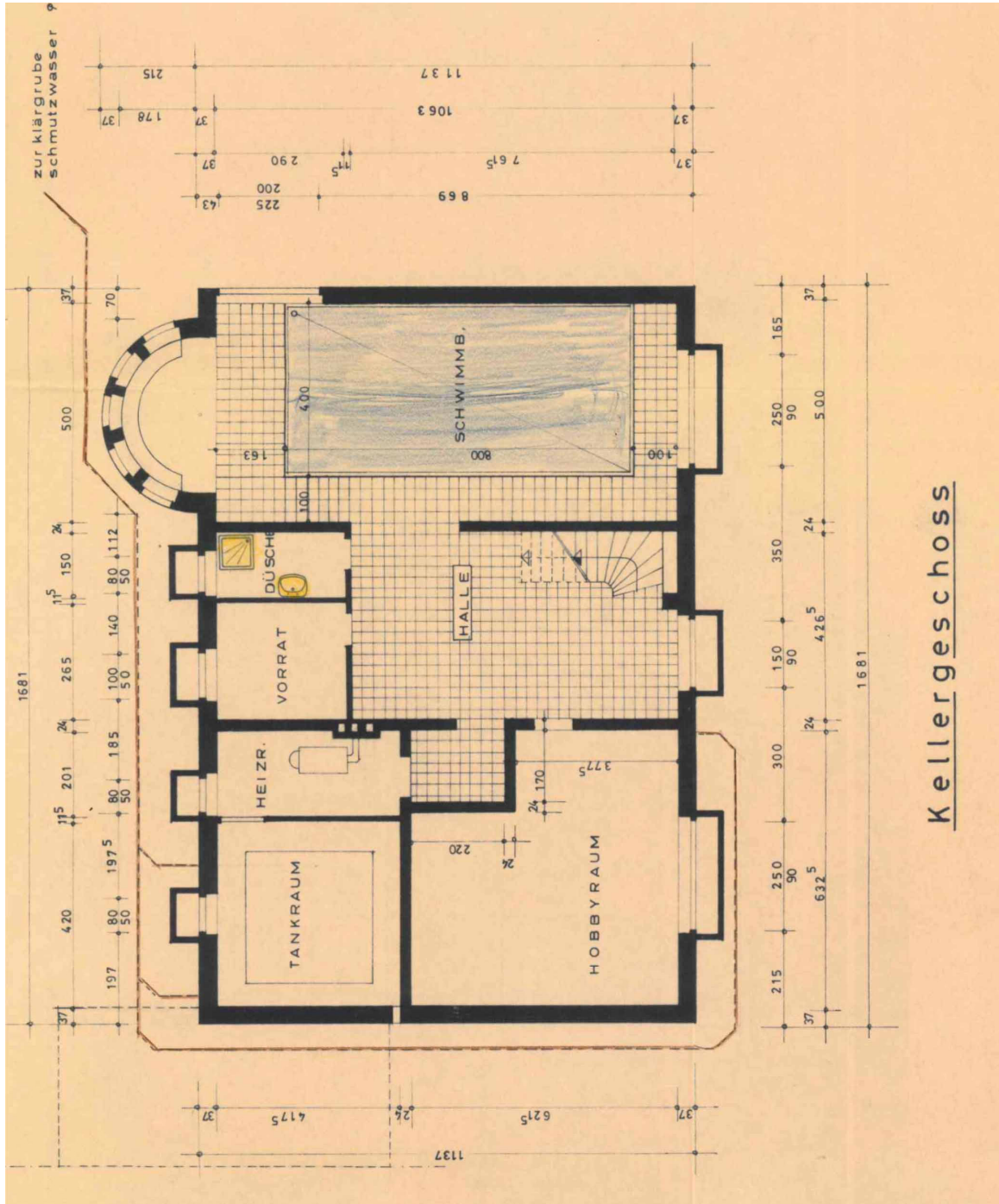


## OBJEKTFOTOS

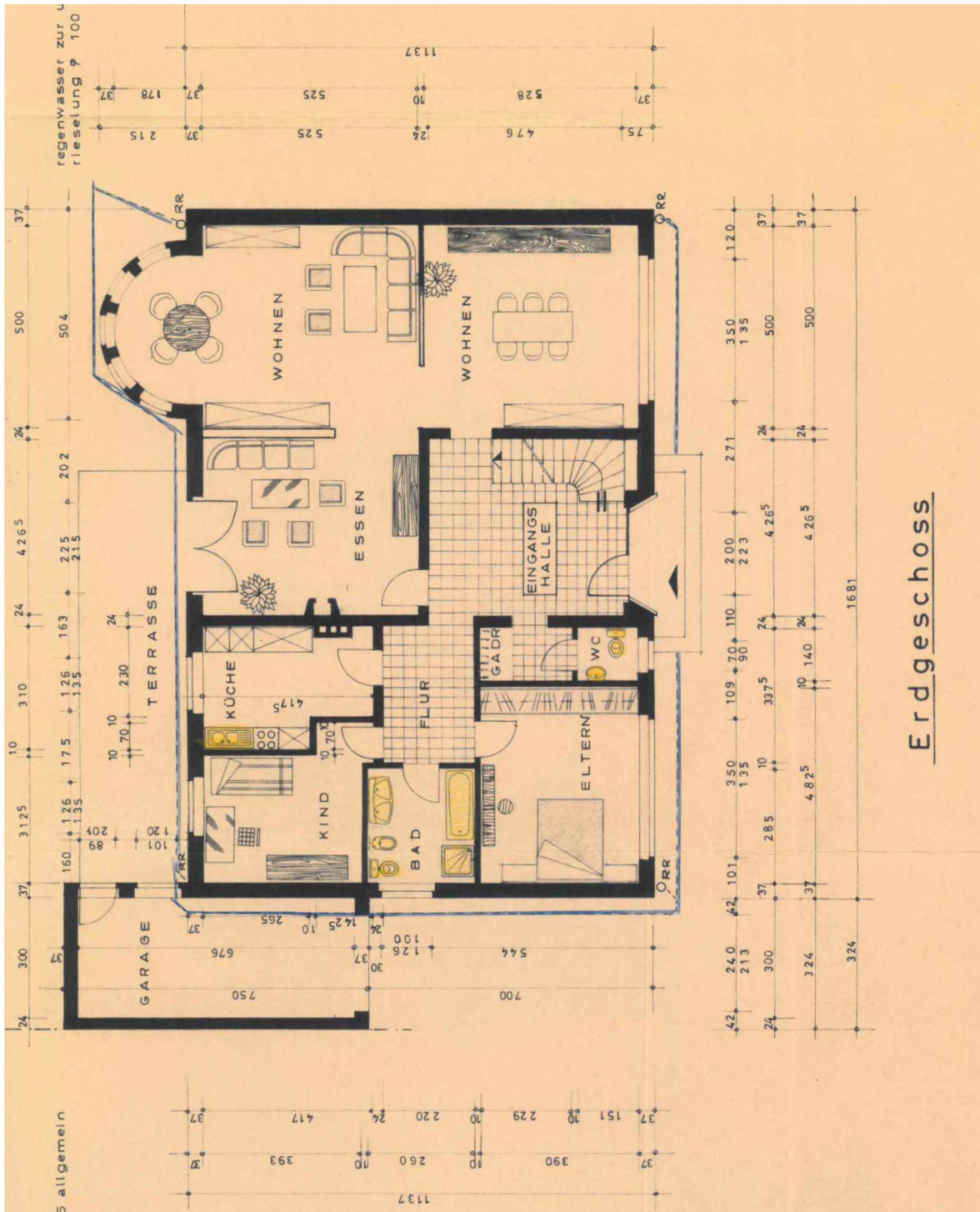


### 10 ANLAGEN

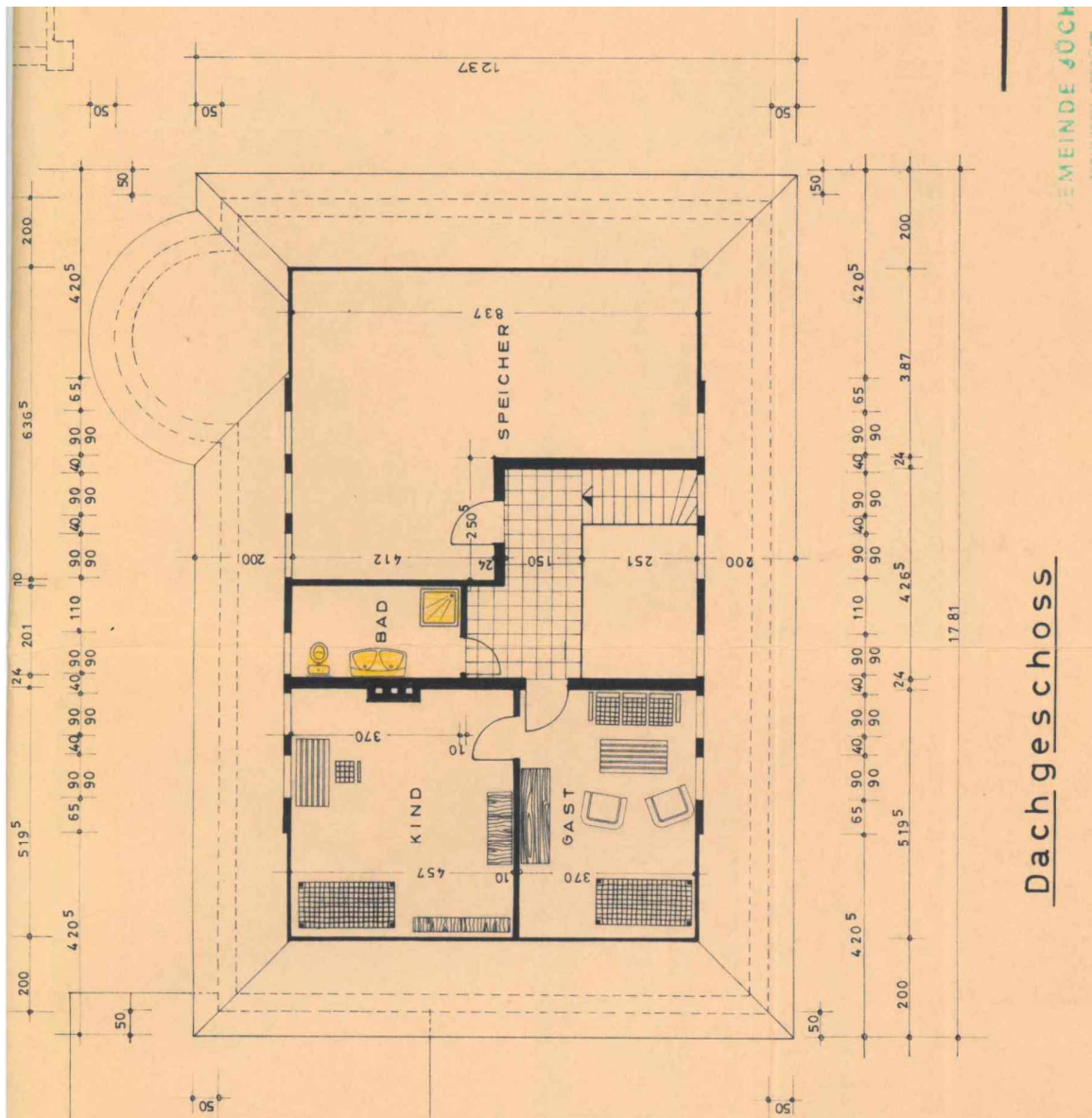
Alle Bauzeichnungen werden maßstabslos dargestellt.



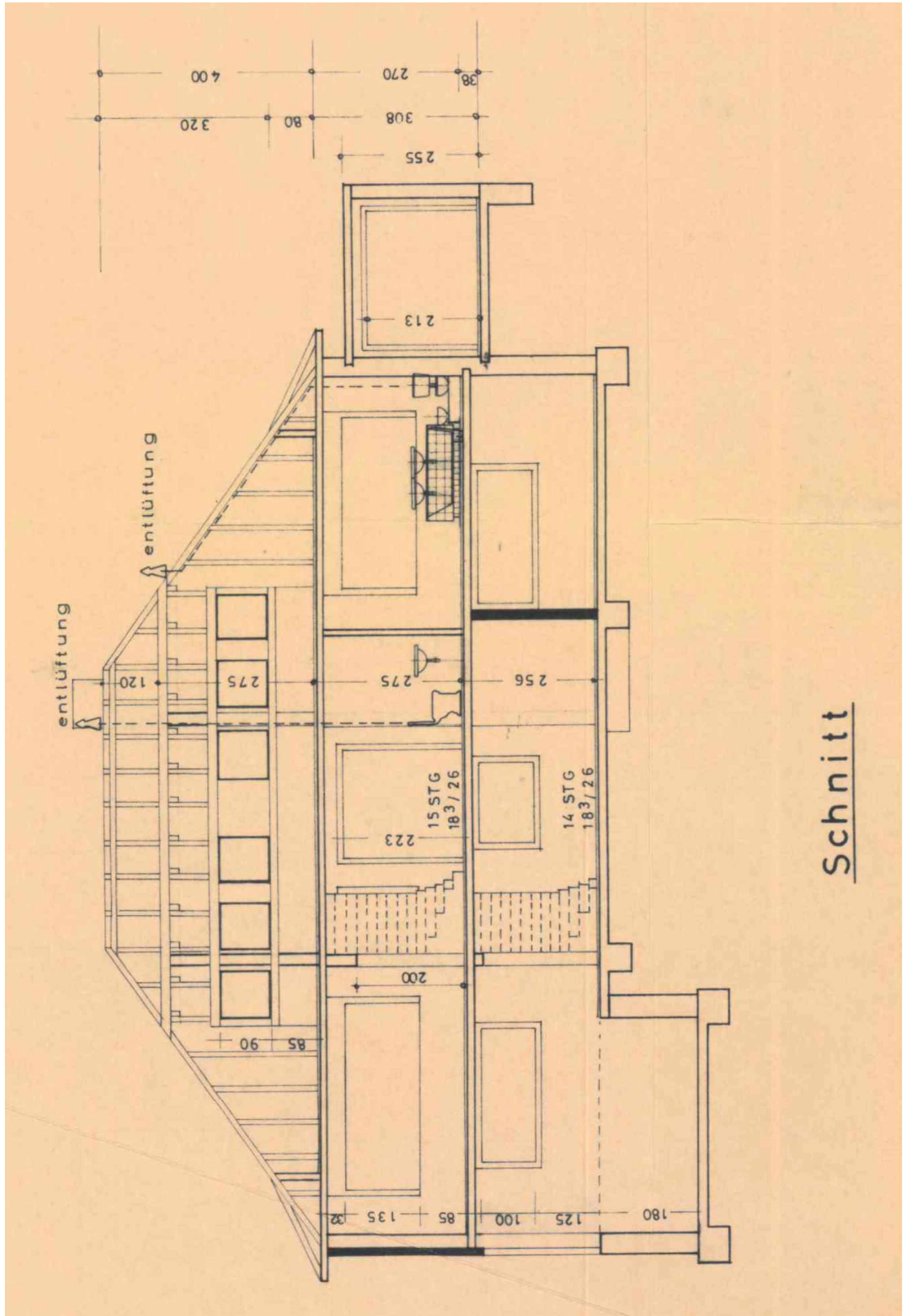
Grundriss Kellergeschoss



Grundriss Erdgeschoss



Grundriss Dachgeschoss



Gebäudeschnitt