



Peter Gellner

Von der Industrie- und Handelskammer Mittlerer Niederrhein
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von
bebauten und unbebauten Grundstücken

Mitglied im Bundesverband der Immobilien-Investment Sachverständigen

Markt-/Verkehrswertgutachten

Auftrag: Markt-/Verkehrswert-Ermittlung des bebauten Grundstücks
Objektanschrift: D-41517 Grevenbroich, Mittelstraße 62
Objektart: Zweifamilienhaus im Pkw-Garage
Gutachter: Peter Gellner - von der IHK ö.b.u.v. Sachverständiger, Mönchengladbach
Besichtigt durch/am: Gutachter am 24.01.2023
Wertermittlungstichtag: 1. Dezember 2023

ERGEBNISSE DER WERTERMITTLUNG

Verkehrswert/Marktwert am Stichtag	340.000 €
Bodenwert	120.000 €
Sachwert der baulichen Anlagen	250.000 €
Sachwert vor Marktanpassung	370.000 €
Sachwert nach objektspezifischem Abschlag	380.000 €

Köln, 19.12.2023



Peter Gellner - von der IHK ö.b.u.v. Sachverständiger

Inhaltsverzeichnis

1.	Vorbemerkungen	1
1.1.	Objekt	1
1.2.	Auftraggeberin	1
1.3.	Auftrag / Zweck des Gutachtens	2
1.4.	Ortsbesichtigung	2
1.5.	Wertermittlungstichtag	2
1.6.	Verwendete Unterlagen	2
1.7.	Weitere beschaffte Unterlagen / Auskünfte	2
1.8.	Grundlagen / Voraussetzungen für die Wertermittlung und Haftungsausschlüsse	3
2.	Grundstück	4
2.1.	Bestandsangaben im Grundbuch	4
2.2.	Eigentümerin / Abteilung I	4
2.3.	Rechte, Belastungen und Beschränkungen	4
2.3.1.	Dingliche Rechte und Belastungen	4
2.3.2.	Sonstige Rechte, Belastungen und Beschränkungen	5
3.	Grundstücks- und Lagebeschreibung	6
3.1.	Kenndaten Bewertungsgrundstück	8
3.2.	Bau- und Planungsrecht	9
3.2.1.	Bebauungsplan	9
3.2.2.	Entwicklungszustand	9
3.3.	Baulasten	9
3.4.	Altlasten	9
3.5.	Sonstige Rechte, Belastungen und Beschränkungen	9
4.	Bauliche Anlagen	10
4.1.	Objektbeschreibung	10
4.2.	Baubeschreibung	11
4.3.	Gebäudezahlen - (Wohnflächen / Bruttogrundflächen / GFZ / GRZ)	14
4.4.	Wertermittlungsrelevantes Baujahr, Gesamt- und Restnutzungsdauer	16
5.	Wertermittlung	17
6.	Sachwert	20
6.1.	Herstellungskosten	20
6.2.	Sachwert der baulichen Anlagen	21
6.3.	Grundstückssachwert	21
7.	Verkehrswert/Marktwert	23
7.1.	Allgemeines	23
7.2.	Verfahrensergebnisse	23
7.3.	Wahl des Wertermittlungsverfahrens / Abschließende Beurteilung	23
7.4.	Verkehrswert/Marktwert	24

1. Vorbemerkungen

Zum Wertermittlungsstichtag 24.01.2023 wurde für die Immobilie Mittelstraße 62 in 41517 Grevenbroich ein Markt-/Verkehrswertgutachten von der Gellner - Heider Sachverständigengesellschaft mbH mit Sitz in 50859 Köln - Zaunstraße 59 erstellt.

Die Besichtigung der Immobilie erfolgte durch den von der IHK Mittlerer Niederrhein öffentlich bestellten und vereindigten Sachverständigen Peter Gellner im Auftrag der zu diesem Zeitpunkt gerichtlich bestellten Betreuerin Frau Christiane Schmitz-von-Wussow.

Mit Datum vom 18.07.2023 hat das Amtsgericht Grevenbroich unter Bezugnahme auf den Beschluss vom 17.07.2023 folgenden Auftrag erteilt:

"In dem Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft an dem im Grundbuch von Gustorf Blatt 224 auf den Namen von Frank Willibert Güldenring und Marga Karin Güldenring, in Erbengemeinschaft verzeichneten

- Grundstücks der Gemarkung Gustorf, Flur 5, Flurstück 548

- Gebäude- und Freifläche, Mittelstraße 62, groß: 591 a,

den gemäß § 74 a Abs. 5 ZVG festzusetzenden Verkehrswert des oben genannten Grundbesitzes durch einen Sachverständigen zu ermitteln.

Zum Sachverständigen wird bestellt: Peter Gellner, Konrad-Zuse-Ring 12a, 41179 Mönchengladbach.

Laut Mitteilung der ehemaligen Betreuerin der Antragsgegnerin Marga Karin Güldenring hat der Sachverständige bereits ein Gutachten in ihrem Auftrag erstellt bzw. er wurde tätig. Aus Kostengründen kommt nur seine Beauftragung durch das Gericht in Frage.

Es liegt im Interesse des Eigentümers, dem Gutachter zur Vorbereitung seines Gutachtens das Betreten des Grundbesitzes nach vorheriger Anmeldung zu gestatten und ihm die erforderlichen Angaben zu machen."

Vorgehensweise zur Auftragserfüllung

Das Bewertungsobjekt konnte von mir im Rahmen der Erstellung des Vorgutachtens am 24.01.2023 in einem für die Wertermittlung hinreichenden Umfang besichtigt werden, so dass daher, sowie unter Berücksichtigung der Feststellungen am gutachterlichen Ortstermin, eine erneute und unterjährige Besichtigung als entbehrlich erachtet wird.

Zudem wurden im Rahmen der Vorbewertung alle erforderlichen behördlichen Unterlagen angefordert (Baulastauskunft, Anliegerbeiträge, Altlasten, Bau- und Planungsrecht, Grundbuch), so dass diese aufgrund der Stichtagsnähe für die gegenständliche Wertermittlung als ausreichend angesehen werden und aus Kostengründen auf eine erneute Einholung dieser Auskünfte verzichtet werden kann. Dies auch unter dem Gesichtspunkt, dass inhaltlich keine gegenteiligen Auskünfte zu erwarten sind.

Insofern basiert dieses Wertermittlungsgutachten auf dem o.g. Vorgutachten. Die gegenüber dem Bewertungsstichtag 24.01.2023 und dem aktuellen Bewertungsstichtag 01.12.2023 fortgeschrittene Entwicklung auf dem Immobilienmarkt wird im Rahmen der Wertermittlung berücksichtigt.

1.1. Objekt

Bewertungsgegenstand ist ein freistehendes Zweifamilienhaus mit Pkw-Garage auf dem Grundstück mit der postalischen Bezeichnung

"Mittelstraße 62

D-41517 Grevenbroich" (Gustorf)

1.2. Auftraggeberin

Amtsgericht Grevenbroich

-Aktenzeichen: 017 K 009/23-

Lindenstraße 33-37

41515 Grevenbroich

1.3. Auftrag / Zweck des Gutachtens

Ermittlung des Markt-/Verkehrswertes gemäß § 194 BauGB

Aktenzeichen: 017 K 009/23

Eine Haftung wegen leichter Fahrlässigkeit sowie Dritten gegenüber ist ausgeschlossen. Das nachstehende Gutachten in 6-fach gebundener Ausfertigung für die Auftraggeberin besteht aus 26 Text- und Wertermittlungsseiten zzgl. Anlagen (kartografisches Material, Pläne, Fotos, Grundbuch und Behördenschreiben).

1.4. Ortsbesichtigung

24.01.2023, Teilnehmer - Herr Peter Gellner, von der IHK Mittlerer Niederrhein
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken
- Bewohner der Immobilie

1.5. Wertermittlungsstichtag

01. Dezember 2023 (zeitnaher Termin zum Datum der Gutachten-Ausfertigung)

1.6. Verwendete Unterlagen

- Auftragsschreiben vom 18.07.2023, basierend auf dem Beschluss vom 17.07.2023
- Grundbuchauszug von Gustorf, Blatt 224, Ausdruck vom 18.07.2023
- Abzeichnung der Flurkarte vom 01.09.2022
- Übersichtspläne (Stadtplan, Umgebungskarte, Satellitenfoto)
- Auskunft aus dem Altlastenkataster vom 11.10.2022
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 11.10.2022
- Auskunft zu Anliegerbeiträgen vom 11.10.2022
- Auskünfte zum Bau-Planungsrecht (lt. Online-Einsicht)
- Flächennutzungsplan (lt. Online-Einsicht)
- Grundrisse, Ansichten, Schnittzeichnungen
- Feststellungen anlässlich der Ortsbesichtigung

Die vorgenannten Unterlagen, deren Inhalt in diesem Gutachten als richtig unterstellt wird, sind Basis der Wertermittlung. Es wird unterstellt, dass die Unterlagen vollständig sind und dem aktuellen Stand zum Bewertungsstichtag entsprechen.

1.7. Weitere beschaffte Unterlagen / Auskünfte

- diverse aktuelle Marktberichte bzgl. des überregionalen und örtlichen Immobilienmarktes
- Bodenrichtwertauskunft gem. online Portal "boris.nrw"
- Grundstücksmarktbericht, Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Kreis-Neuss
- Recherchen in diversen Online-Portalen zu örtlichen Miet- und Marktpreisangeboten

1.8. Grundlagen / Voraussetzungen für die Wertermittlung und Haftungsausschlüsse

Ermittelt wird der Verkehrswert/Marktwert nach § 194 BauGB. Der zentrale Wertbegriff des englischen "Red Books" und des "Blue Books" der TEGoVa (The European Group of Valuer Associations) sowie der IAS (International Accounting Standards) ist der Marktwert (market value), der inhaltlich dem Verkehrswert nach § 194 BauGB entspricht. Der Marktwert von Renditeobjekten wird weltweit aus Verfahren mit diskontierten Zahlungsströmen abgeleitet. Die dazu herangezogenen nationalen Verfahren sind generell untereinander vergleichbar und führen zu gleichen Ergebnissen.

Die Ermittlung des Verkehrswerts erfolgt in Anlehnung an die Grundsätze der Immobilienwertermittlungsverordnung vom 14.07.2021 (ImmoWertV 2021), gültig ab 01.01.2022, auf der Grundlage des Ertragswertes (§§ 27 bis 34 ImmoWertV).

Die ImmoWertV 2021 ist gemäß § 54 am 01.01.2022 in Kraft getreten. Bei Verkehrswertgutachten, die ab dem 01.01.2022 erstellt werden, ist unabhängig vom Wertermittlungstichtag diese Verordnung anzuwenden. Die modifizierten Restnutzungsdauern sowie weiteren Vorgaben der ImmoWertV 2021 sind allerdings erst modellkonform anzuwenden, wenn die für das Modell erforderlichen Daten von den Gutachterausschüssen ermittelt wurden. Bis zur Bereitstellung der neuen Daten auf Basis der ImmoWertV 2021 werden die verfügbaren Daten auf Basis der bisherigen ImmoWertV 2010 berücksichtigt.

Die Muster-Anwendungshinweise zur ImmoWertV 2021 (ImmoWertA) bzw. die bis zu deren Anwendung durch die Gutachterausschüsse zugrunde gelegten Richtlinien zur Immobilienbewertung (BRW-RL vom 11.01.2011, SW-RL vom 05.09.2012, VW-RL vom 20.03.2014, EW-RL vom 12.11.2015) sind vorrangig für die modelltheoretische Ableitung der für die Wertermittlung benötigten Daten nach § 193 Abs. 5 BauGB durch die Gutachterausschüsse bestimmt. Für höher- bzw. hochwertige gewerbliche Immobilien, Spezialimmobilien wie Hotels, Pflegeheime, Kliniken etc. sowie insbesondere im Ausland, sind die Richtlinien infolge einer unzureichenden Datengrundlage nicht unmittelbar anwendbar.

Feststellungen wurden nur insoweit getroffen, wie sie für die Wertermittlung relevant sind. Eine Haftung für nicht erkennbare oder versteckte Mängel, für Mängel an nicht zugänglich gemachten Bauteilen sowie für sonstige nicht festgestellte Grundstücksmerkmale (z.B. Untersuchungen bzgl. Standsicherheit, Schall- und Wärmeschutz, Befall durch tierische oder pflanzliche Schädlinge, schadstoffbelasteter Bauteile und Bodenverunreinigungen) wird ausgeschlossen. Betriebliche Einbauten und Einrichtungen, die nicht Bestandteilseigenschaften besitzen, sowie bewegliche Güter sind nicht Gegenstand dieser Wertfortschreibung.

Des Weiteren wird die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen unterstellt. Die Feststellungen zur Beschaffenheit und den tatsächlichen Eigenschaften der baulichen Anlagen und des Grund und Bodens erfolgen ausschließlich auf Grundlage der Ortsbesichtigung und auftraggeberseitig vorgelegter Unterlagen, die der Grundstückswertermittlung zugrunde gelegt werden.

2. Grundstück

Grundbuchangaben gemäß vorliegendem Grundbuchauszug von Gustorf in unbeglaubigter Ablichtung vom 18.07.2023, letztmalig geändert am 03.04.2023.

2.1. Bestandsangaben im Grundbuch

- Amtsgericht Grevenbroich
- Grundbuch von Gustorf
- Blatt 224
- Gemarkung Gustorf
- Flur 5

Bezeichnung	Fläche (m²)
Lfd. Nr.: 4 Flurstück: 548 Wirtschaftsart: Gebäude- und Freifläche Lage: Mittelstraße 62	591,00
Summe (m²)	591,00

2.2. Eigentümerin / Abteilung I

- Lfd.-Nr. 3.1 zu Flurstück 548: Frank Willibert Güldenring, geboren am 06.03.1976
- Lfd.-Nr. 3.2 zu Flurstück 548: Marga Karin Güldenring geb. Hahn, geboren am 11.11.1953
- in Erbengemeinschaft -

Grundlage der Eintragung: Auf Grund Erbfolge (Amtsgericht Grevenbroich, 6 VI 577/11 und 6 VI 21/2016) berichtigt am 21.04.2016

2.3. Rechte, Belastungen und Beschränkungen

2.3.1. Dingliche Rechte und Belastungen

Nach dem vorgelegten Grundbuchauszug bestehen die nachfolgend aufgeführten dinglichen Rechte.

2.3.1.1. Bestandsverzeichnis

Im Bestandsverzeichnis sind keine Eintragungen vermerkt.

2.3.1.2. Abteilung II

- Lfd.-Nr. 2 / zu 4: Der Erbanteil des Frank Willibert Güldenring am Nachlass des Heinrich Hahn verpfändet wegen einer Forderung von 29.267,94 Euro nebst 4 % Zinsen jährlich seit dem 27.04.2018 für Marga Karin Güldenring geb. Hahn, geboren am 11.11.1953. Bezug: Bewilligung vom 27.04.2018 (UR-Nr. 308/2018, Notar Peter Pana, Grevenbroich). Eingetragen am 15.05.2018
- Lfd.-Nr. 4 / zu 4: Der Erbanteil betreffend Frank Willibert Güldenring am Nachlass von Heinrich Hahn gepfändet wegen einer Forderung von 30.000 Euro für Osman Koyun, geboren am 01.03.1967. Bezug: Pfändungs- und Überweisungsbeschluss des Amtsgerichts Grevenbroich vom 13.01.2023 (AZ: 30 M 2453/22). Eingetragen am 02.03.2023.
- Lfd.-Nr. 5 / zu 4: Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Grevenbroich, 017 K 009/23). Eingetragen am 03.04.2023.

Anmerkung zu v.g. Eintragungen bzgl. Werteinfluss

Die Eintragungen in Abt. II haben keinen Einfluss auf den objektiven Nutzungswert der Immobilie bzw. auf den Kaufpreis. Ihnen ist daher kein erkennbarer signifikanter Werteinfluss beizumessen.

2.3.1.3. Abteilung III

Ggf. eingetragene, objektbezogene Belastungen in Abteilung III des Grundbuches sind nicht Gegenstand dieser Wertermittlung, da sie nicht den Verkehrswert, sondern allenfalls den Kaufpreis beeinflussen.

2.3.2. Sonstige Rechte, Belastungen und Beschränkungen

Den zur Verfügung gestellten Unterlagen sind keine sonstigen wertrelevanten Rechte, Belastungen oder Beschränkungen zu entnehmen.

3. Grundstücks- und Lagebeschreibung

Ort und Einwohnerzahl

kreisangehörige Stadt Grevenbroich mit rd. 65.000 Einwohnern (31.12.2022) im Rhein-Kreis-Neuss

Bundesland

Nordrhein-Westfalen

Geografische Lage

Grevenbroich ist eine große kreisangehörige Stadt, gelegen im Städtedreieck Düsseldorf-Köln-Mönchengladbach.

Die Stadt in ihrer heutigen Struktur als Mittelzentrum wurde im Zuge der kommunalen Neugliederung 1975 aus sieben Städten und Gemeinden des ehemaligen Kreises Grevenbroich gebildet, zu denen auch die früher kurkölnische Stadt Hülchrath mit ihrem bedeutenden Schloss und die Stadt Wevelinghoven mit dem ebenfalls historisch bedeutenden Kloster Langwaden zählten.

Stadt- und Ortsteile von Grevenbroich sind:

Allrath, Barrenstein, Busch, Elsen, Frimmersdorf, Fürth, Gilverath, Gindorf, Grisse, Gubisrath, Gustorf, Hemmerden, Kapellen, Laach, Langwaden, Mühlrath, Münchrath, Neuenhausen, Neubrück, Neu-Elfen, Neukirchen, Neurath, Nolthausen, Orken, Stadt Grevenbroich, Stadt Hülchrath, Stadt Wevelinghoven, Südstadt, Tüschbroich und Vierwinden sowie die abgebaggerten ehemaligen Orte Elfen und Gürath.

(Nicht aufgeführt sind als nicht geschlossen geltende Weiler, Siedlungen und Gehöfte)

Wirtschaft

Grevenbroich bezeichnete sich selbst jahrelang als "Bundeshauptstadt der Energie". Nach fünf Jahren wurde der Slogan allerdings im Jahr 2010 wieder verworfen. In Grevenbroich befindet sich die größte zusammenhängende Lagerstätte für Braunkohle in Europa. Auf 2500 Quadratkilometern wird der fossile Brennstoff gefördert. Ein Teil der Braunkohle wird in den Braunkohlekraftwerken der Umgebung zur Stromerzeugung verfeuert. Innerhalb der Stadtgrenzen liegen das Kraftwerk Frimmersdorf und das Kraftwerk Neurath.

Die Aussichtsplattformen des Braunkohletagebaus Garzweiler ermöglichen den Blick auf Schaufelradbagger, Absetzer und kilometerlange Förderbandstraßen.

Die Firma Windtest Grevenbroich GmbH betreibt auf der "Frimmersdorfer Höhe" in Grevenbroich ein Testfeld für Windkraftanlagen. Dort steht u.a. der Prototyp der Nordex N80/2500, die bei Errichtung im Jahr 2000 als der leistungsstärkste in Serie gefertigte Windkraftanlagentyp galt. Anteilseigner am Unternehmen ist die Gelsenkirchener Firma energy engineers, der Energieversorger RWE, die NRW.BANK, der Rhein-Kreis Neuss und die Stadt Grevenbroich.

Am Neurather See wurde eine Photovoltaikanlage installiert. Beide Anlagen dienen auch der Forschung und als Referenz für die Straße der Energie.

Grevenbroich ist seit 1917 ein bedeutender Standort der Aluminiumindustrie. Damals wurde zunächst das Erftwerk gegründet, eine Hütte, die Aluminiumelektrolyse betrieb. Deren Tochterfirma, die Rheinische Blattmetall AG, produzierte seit 1922 Aluminiumwalzprodukte. Beide Firmen gehörten in den Folgejahren zur VAW AG, einer Tochtergesellschaft der VIAG, wo sie trotz direkter Nachbarschaft als Erftwerk und Werk Grevenbroich unterschiedlichen Sparten angehörten. Die Produktpalette des Erftwerkes wurde im Laufe der Zeit um Kohlenstoff- und Graphitelektroden erweitert. 1991 wurde das Erftwerk zunächst in die VAW Carbon GmbH ausgegliedert, firmiert seit 1998 unter ERFTCARBON GmbH und wurde 2005 vom japanischen Graphithersteller Tokai Carbon übernommen. Nach der Fusion von VIAG und VEBA zur E.ON wurde in der Folge 2002 die VAW AG und somit auch das Werk Grevenbroich an die norwegische Norsk Hydro verkauft. Diese wiederum verkaufte ihr Walzgeschäft mit dem Standort Grevenbroich 2021 an den Kapitalinvestor KPS Capital Partners, der dieses unter dem Namen Speira GmbH weiterführt.

In der Landwirtschaft werden traditionell Zuckerrüben und Kartoffeln angebaut. Lange war Grevenbroich folglich auch Standort der Zuckerindustrie. Eine Zuckerfabrik, die zum Lebensmittelkonzern Pfeifer & Langen gehörte, bestand im Ortsteil Wevelinghoven bis 1995. Darüber hinaus besteht bis heute eine Produktionsstätte der Intersnack Gruppe, in der unter anderem Kartoffelchips hergestellt werden.

Der ADAC betreibt seit dem 10. März 2005 im Elsbachtal am Rande des Braunkohletagebaus ein zwölf Hektar großes Fahrsicherheitszentrum.

Mikrolage / Immissionen

Die Ortschaft Gustorf befindet sich im südlichen Teil der heutigen Stadt Grevenbroich im Rhein-Kreis Neuss und zählte am 31.12.2020 rd. 4.300 Einwohner. Im Westen grenzt Gustorf an die Stadt Jüchen. Ein Teil des Gebietes gehörte zum Braunkohleabbaugebiet Garzweiler. Die ehemalige Gemeinde Gustorf hatte eine Fläche von 10,86 km².

Am 1. Januar 1975 wurde die Gemeinde, im Rahmen einer Kommunalen Neugliederung, zu einem Teil der Stadt Grevenbroich. Grundlage war der § 4 des Düsseldorf-Gesetzes.

Auf der Gustorfer Höhe befindet sich ein Segelflugplatz. Der Radweg Energiepfad Grevenbroich verläuft durch das Gemeindegebiet.

Öffentliche Verkehrsmittel

Der Bahnhof Gustorf liegt an der Bahnstrecke Düren–Neuss. Von hier aus bestehen Verbindungen mit der RB 39 nach Grevenbroich, Bedburg, Neuss und Düsseldorf.

Im 60 Minuten-Takt besteht Verbindung zu den Stationen Düsseldorf Hbf – Düsseldorf-Bilk – Neuss Hbf – Holzheim (b. Neuss) – Kapellen-Wevelinghoven – Grevenbroich – Gustorf – Frimmersdorf – Bedburg (Erf).

Individualverkehr

Die Ortschaft Gustorf liegt südlich der A 540, welche eine Verbindungsachse zwischen der B59 Richtung Köln und der A46 Richtung Neuss und Erkelenz / Selfkant darstellt.

Die nächst gelegene Auffahrt "Gustorf" zur A 540 ist in ca. 2,2 km Entfernung vorhanden. Über diese besteht an der Auffahrt "Jüchen", in ca. 4,2 km Entfernung, Verbindung zur A 46 (Neuss/Düsseldorf - Erkelenz / Selfkant). Über die A 46 ist das Autobahnkreuz "Wanlo" in ca. 12 km Entfernung zu erreichen, mit Anschluss zur A 61 Richtung Mönchengladbach / Venlo bzw. Koblenz.

Die Bundesstraße 59 ist in ca. 7,5 km mit Verbindung nach Köln vorhanden.

Art der Bebauung und Nutzungen in der Umgebung

Die Eigenart der näheren Umgebung entspricht einem Wohngebiet, primär bestehend aus Wohngebäuden des individuellen Wohnungsbaus, einzelnen wenigen Geschäften und Gaststätten / Restaurants.

Wohnlage

Die Wohnlage ist aufgrund des Dorfgebietscharakters ohne nennenswerte Infrastruktureinrichtungen unter wohnwirtschaftlichen Aspekten als "einfach" zu bezeichnen.

Verkehrs-Immissionen, die über ein normales Maß hinausgehen sind nicht ortstypisch und wurden am Besichtigungstermin auch nicht festgestellt.

3.1. Kenndaten Bewertungsgrundstück

Grundstücksform und -größe

(Vergleiche auch die Flurkarte im Anhang.)

Das Wertermittlungsgrundstück (Flurstück 548) grenzt mit seiner Westseite (schmale Seite) straßenwärts an die Mittelstraße, bei der es sich um eine Anliegerstraße ohne Durchgangsverkehr handelt, welche u.a. die Erschließung der angrenzenden Wohnhausgrundstücke sicherstellt.

Das Grundstück fügt sich in die umliegende Wohnbebauung bzgl. seiner Nutzungsart und Geschosszahl ein, hat einen rechteckigen Zuschnitt und eine Katastergröße von 591 m²; es liegen geregelte Grenzverhältnisse vor.

Grundstücksabmessungen

- | | |
|-------------------------------------|------------|
| - Straßenfrontbreite "Mittelstraße" | ca. 11,0 m |
| - Mittlere Grundstückstiefe | ca. 51,5 m |

Topografie

Es besteht ein Niveauunterschied zwischen dem Straßenlandniveau und der Grundstücksoberfläche im Bereich des rückwärtigen Hausgartens von ca. 1 m.

Die Wohnebene im EG liegt nahezu auf Straßenniveau und hat zu diesem eine normale Höhenlage.

Beitragsrechtlicher Zustand

Das Hausgrundstück (Flurstück 548) ist mit allen Versorgungseinrichtungen (Gas, Wasser, Strom, Telekommunikation) sowie entwässerungsseitig an öffentliche Netze im Straßengelände angebunden.

Bei der angrenzenden öffentlichen Erschließungsanlage "Mittelstraße" handelt es sich um eine historische Straße mit Kanalisierung, Asphaltbelag, beidseitigen Gehwegen, Straßenbeleuchtung etc.

Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Grevenbroich -Fachbereich Steuern, Gebühren und Beiträge, vom 11.10.2022 wird bescheinigt, dass das Grundstück in 41517 Grevenbroich, Mittelstraße 62, Gemarkung Gustorf, Flur 5, Flurstück 548 an einer öffentlichen Straße liegt, die endgültig hergestellt ist und somit keine Rückstände für dieses Objekt bestehen. Weiterhin wird mitgeteilt, dass keine Rückstände bei den Gebühren und der Grundsteuer für das v.g. Grundstück bestehen.

Lt. v.g. Schreiben fallen Erschließungsbeiträge im Sinne der Satzung der Stadt Grevenbroich über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen sowie Anschlussbeiträge im Sinne der Satzung der Stadt Grevenbroich über die Erhebung von Beiträgen und den Kostenersatz für den Anschluss an die öffentliche Abwasseranlage nicht an.

Es wird darauf hingewiesen, dass im Falle einer beitragsfähigen Erneuerung, Erweiterung oder sonstigen Verbesserung der öffentlichen Straße, die dann von dieser Straße Vorteile habenden Grundstücke mit einem Straßenbaubeitrag gemäß § 8 des Kommunalabgabengesetzes des Landes Nordrhein-Westfalen zu belasten sind. Beitragspflichtige Maßnahme sind in naher Zukunft jedoch nicht geplant.

Zudem wird erläutert, dass die ausgestellte Bescheinigung unverbindlich ist und unter dem Vorbehalt ausgestellt wird, dass eine spätere Entscheidung im Veranlagungs- oder Rechtsmittelverfahren hiervon abweichen kann.

Unter Bezugnahme auf die v.g. Auskunft bezieht sich die Wertermittlung innerhalb dieses Gutachtens auf den beitrags- und kostenersatzungsfreien Grundstückszustand.

3.2. Bau- und Planungsrecht

3.2.1. Bebauungsplan

Das Bewertungsgrundstück liegt weder im räumlichen Geltungsbereich eines rechtskräftigen, noch eines in der Aufstellung befindlichen Bebauungsplans.

Die Bebauung im Grundstücksbereich des Bewertungsgrundstücks ist nach § 34 Baugesetzbuch zu beurteilen (Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile).

Auszug aus § 34 BauGB:

"Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile.

(1) Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden."

Im Flächennutzungsplan der Stadt Grevenbroich ist der Bereich des Bewertungsgrundstücks als "W", Wohnbaufläche ausgewiesen.

3.2.2. Entwicklungszustand

Bei dem Wertermittlungsgrundstück handelt es sich um voll erschlossenes baureifes Land.

3.3. Baulasten

Nach Mitteilung der Stadt Grevenbroich -Fachbereich 61.1 Bauordnung- wird bescheinigt, dass auf dem Grundstück Grevenbroich, Mittelstraße 62, Gemarkung Gustorf, Flur 5, Flurstück 548 keine Baulasten im Sinne des § 85 BauO NRW 2018 eingetragen sind.

Unter Bezugnahme auf diese Auskunft bezieht sich die Wertermittlung innerhalb dieses Gutachtens auf den baulastfreien Grundstückszustand.

3.4. Altlasten

Gemäß Schreiben des Rhein-Kreises-Neuss -Amt für Umweltschutz Untere Bodenschutzbehörde- vom 11.10.2022 wird mitgeteilt, dass im Kataster für Altablagerungen, Altstandorte, Altlasten oder schädlichen Bodenveränderungen für das Grundstück Gemarkung Gustorf, Flur 5, Flurstück 548, Mittelstraße 62, Grevenbroich, keine Eintragungen vorliegen.

Zudem wird in v.g. Auskunft darauf hingewiesen, dass die Tatsache, dass über den Anfragebereich keine Erkenntnisse vorliegen, nicht ausgeschlossen werden kann, dass Schadstoffbelastungen vorgefunden werden können. Sollte in diesem Bereich eine Schadstoffbelastung bekannt werden, wird um Mitteilung an die v.g. Fachdienststelle gebeten.

Es wird ergänzend erläutert, dass die erteilten Auskünfte den aktuellen Kenntnisstand beinhalten und dass keine Haftung für die Vollständigkeit der dort verfügbaren Unterlagen übernommen wird.

Unter Bezugnahme auf die v.g. Auskunft bezieht sich die Wertermittlung innerhalb dieses Gutachtens bis auf Weiteres auf den altlastenfreien Grundstückszustand. Sollten im Zusammenhang von Bodenuntersuchungen Bodenbelastungen oder Altlasten festgestellt werden, ist zu prüfen, ob hieraus eine Anpassung des Wertermittlungsergebnisses resultiert.

3.5. Sonstige Rechte, Belastungen und Beschränkungen

(z.B. privatrechtliche Vereinbarungen, Nachbarschaftsverträge)

Dem Unterzeichner sind keine wertrelevanten Vereinbarungen, grundbuchlich nicht eingetragener Rechte, Lasten oder Beschränkungen bekannt, die über den Inhalt der in diesem Gutachten getroffenen Angaben hinausgehen.

4. Bauliche Anlagen

4.1. Objektbeschreibung

Bei dem Wertermittlungsobjekt handelt es sich um ein in den frühen 1960-er-Jahren errichtetes Einfamilienhaus mit Pkw-Garage, das im Jahr 1975 um einen rückwärtigen Anbau erweitert wurde.

Das Gebäude weist folgende Merkmale auf:

- Bauweise:	<u>Hauptgebäude</u>	<u>Anbau</u>
	- voll unterkellert	- nur teilweise unterkellert
	- 2-1/2-geschossig	- 2-geschossig
	- Satteldach	- Flachdach
- Baujahr:	1962	1975

Den Grundrissen ist zu entnehmen, dass der Ursprungscharakter des Gebäudes auf eine Einfamilienhausnutzung ausgelegt war, wonach die Wohn- und Hauptaufenthaltsräume sowie Küche und Gäste-WC im Erdgeschoss und die Schlafräume mit Bad im 1. Obergeschoss angeordnet waren.

Im Zusammenhang mit der baulichen Erweiterung um einen an der Rückseite gelegenen 2-geschossigen Anbau wurde im Erdgeschoss ein zusätzliches Bad eingebaut sowie im 1. Obergeschoss Kücheninstallationen vorgenommen, so dass es sich nunmehr um ein Zweifamilienhaus mit 2 in sich abgeschlossenen Wohneinheiten handelt.

Das Dachgeschoss bietet grundsätzlich die Möglichkeit für eine weitere Wohneinheit, ist jedoch derzeit nur in einem Teilbereich ausgebaut, wobei sich dieser Ausbau in einem sehr einfachen Zustand darstellt; derzeit ist eine eigenständige Nutzung z.B. als Apartment aufgrund der fehlenden sanitären Einrichtung (es ist lediglich ein Waschbecken vorhanden) nicht gegeben; eine Nutzung kann nur übergreifend mit einer der beiden Wohnungen erfolgen.

Ein Wintergarten befindet sich an der Gebäuderückseite; über diesen besteht Zugang in den Hausgarten sowie ins Kellergeschoss.

In Verlängerung der Pkw-Garage und seitlich des Wintergartens ist ein Abstell-/Werkstatt-/Lagerbereich vorhanden.

Das Gesamtobjekt weist, bis auf wenige Ausnahmen, in allen technischen und Ausbaugewerken den jeweils bauzeittypischen Zustand der Errichtungsphase auf. Nachträglich wurden erkennbar folgende Arbeiten durchgeführt:

- Gastherme mit Anschlussleitungen
- Badumbau (Wannenausbau und Einbau einer bodengleichen Dusche im EG (zw. 2005 und 2010)
- Bodenfliesen im Erdgeschoss sowie tlw. im 1. OG (nach 2010)
- einzelne Fenstererneuerungen (Anbau, 2006)

Bei den durchgeführten Maßnahmen handelt es sich überwiegend um Ersatzbeschaffungen und nicht um solche, die eine Anpassung der Restnutzungsdauer bewirken.

Das Gesamtobjekt beand am Ortstermin (24.01.2023) sich aufgrund z.T. unterlassener regelmäßiger Wartungs- und Instandhaltungsarbeiten insgesamt einem renovierungs-, in Teilbereichen modernisierungsbedürftigen Zustand. Zur Beseitigung des Rückstandes wurde innerhalb des Vorgutachtens ein überschlägig kalkulierter Pauschalabschlag anhand von Erfahrungswerten berücksichtigt. Im Hinblick auf die im Jahresverlauf 2023 stark gestiegenen Baukosten wird der im Vorgutachten vorgenommene Abschlag um rd. 15 % erhöht.

Der rückwärtige Hausgarten weist einen ungepflegten Zustand auf. Dort befinden sich ein Holz-Gartenhaus und Teile eines Fertigpools über Erdreich; das Holzhaus scheint nutzbar zu sein, der Pool hingegen ist zu entsorgen. Im v.g. Abschlag sind die hierfür aufzuwendenden Kosten enthalten.

Entsorgungsbedürftig sind zudem gelagerte Materialien in der Garage sowie im überdachten Bereich dahinter.

4.2. Baubeschreibung

Die nachfolgende Baubeschreibung bezieht sich auf die Feststellungen anlässlich der Ortsbesichtigung (24.01.2023) sowie auf die zur Verfügung gestellten Objektunterlagen und Angaben vor Ort. Der Zustand am Ortstermin wird auch zum Wertermittlungsstichtag unterstellt.

Gebäude, Bewertungseinheit und Außenanlagen werden insoweit beschrieben, wie es zur Herleitung der Daten innerhalb der Wertermittlung erforderlich ist. In diesem Zusammenhang werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können geringe Abweichungen auftreten, die jedoch keinen wertrelevanten Einfluss haben.

Beschreibungen über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf den Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, den Hinweisen anlässlich der Ortsbesichtigung bzw. den erfahrungsgemäßen Annahmen gemäß der bauzeittypischen Ausführung.

Bei dieser Bewertung handelt es sich um ein Wertgutachten und nicht um ein Bausubstanzgutachten. Es wurden nur augenscheinliche, stichprobenartige Feststellungen getroffen. Vorhandene Abdeckungen von Boden-, Wand- oder Deckenflächen und sonstige Verkleidungen wurden nicht entfernt. Bei der Substanzbeschreibung muss daher unter Umständen eine übliche Ausführungsart und ggf. die Richtigkeit von Angaben unterstellt werden.

Aussagen über tierische und pflanzliche Holzzerstörer oder sog. Rohrleitungsfraß, Baugrund- und statische Probleme, Schall- und Wärmeschutz, gesundheitsschädliche Baustoffe etc. sind daher im Rahmen dieses Gutachtens ohne weitere Untersuchungen durch ein entsprechendes Spezialunternehmen unvollständig und unverbindlich. Weiterhin wird vorausgesetzt, dass die zum Bauzeitpunkt gültigen einschlägigen technischen Vorschriften und Normen (z.B. Statik, Schall-/Wärmeschutz, Brandschutz) eingehalten worden sind.

Außenwände

Betonhohlblocksteine / Bimssteinmauerwerk, Teilbereiche in Beton und Kalksandstein

Innenwände

Überwiegend Mauerwerk (Bimsstein / Kalksandstein)

Decken / Geschosshöhen

Dort, wo ersichtlich, in Betonstein, eingespannt zwischen Eisenträgern,

Estrich, insgesamt massiv, gemäß statischen Erfordernissen

Deckenverkleidungen in nahezu allen Räumen, einschließlich im Treppenhaus und im Bereich des teilausgebauten Dachgeschosses mit Holzverkleidungen unterschiedlicher Art, überwiegend in Nut- und Federsichtschalung

Treppen

Betontreppenläufe mit Plattenbelägen (u.a. Naturstein), Metallstabgeländer und kunststoffummanteltem Handlauf

Treppe im Bereich des Wintergartens in Beton mit Plattenbelag und wandseitig montierten Holzhandläufen
Kelleraußentreppe (jetzt in den Wintergarten integriert) mit Betontreppenlauf, Plattenbelag, seitlichen Riemchenklinkerverblendungen; Absturzsicherung durch Metallkonstruktion mit Holzverblenden

Dachkonstruktion

Satteldach in Holzkonstruktion mit Unterspannbahnen, Isolierung und Ziegeleindeckung

Dachentwässerung über außenliegende Zinkhängerinnen und Fallrohre

Anbau mit Flachdach und Papplageneindeckung

Fassade

Hauptgebäude überwiegend Feldbrandsteinfassade, im Bereich der Loggien Klinkerverblendung

Rückwärtiger Anbau mit Klinkerverblendung

Heizung

Gaszentralheizung mit Therme im Kellergeschoss

Temperierung der Räume über Flach- und Plattenheizkörper mit Thermostatventilen

Leitungen, soweit ersichtlich, aus Kupferrohr

Warmwasserbereitung

EG: Dezentrale Warmwasserbereitung über Elektrodurchlauferhitzer

1. OG: Dezentrale Warmwasserbereitung über Elektrodurchlauferhitzer

Sanitär-Installation

- EG: Bad mit ebenerdiger Dusche, Waschbecken und WC, umlaufenden raumhohen Wandfliesenbelägen, Bodenfliesenbelag
Gäste-WC mit Handwaschbecken und WC, umlaufenden Wandfliesenbelägen, Bodenfliesenbelag
Küche mit Installationsanschlüssen und Wandfliesenspiegel im Bereich der Arbeitsplatte
1. OG: Bad mit Badewanne, abgemauerter Dusche, Waschbecken und WC, umlaufenden raumhohen Wandfliesenbelägen, Bodenfliesenbelag
Küche mit Installationsanschlüssen und Wandfliesenspiegel im Bereich der Arbeitsplatte
- DG: Teilausgebauter Dachraum mit Waschbecken
- KG: Duschbad mit Dusche und Waschbecken, umlaufenden raumhohen Wandfliesenbelägen
Bodenfliesenbelag
Stellplatz mit Anschluss für Waschmaschine

Elektro-Installation

Die Elektroinstallation weist hinsichtlich ihrer Grundausstattung im wesentlichen die bauzeittypischen Merkmale der Bauzeit auf, wurde in Teilbereichen im Zusammenhang mit der Errichtung des Anbaus angepasst. Die Bestückung hinsichtlich Lichtauslässen und Schaltern entspricht dem jeweiligen Baujahreszeitraum
Klingel- und Gegensprecheinrichtung

Fußböden

- Allgem. Treppenhaus mit Natursteinplattenbelag
- KG: Betonfußboden, z.T. mit Fliesen-, z.T. mit PVC-, z.T. mit Estrichbelag
- EG: Überwiegend Fliesen-, vereinzelt Teppichfußbodenbelag
1. OG: Überwiegend Fliesen, vereinzelt Laminat- und Teppichfußbodenbelag
- DG: Teilweise Estrich, teilweise PVC-, teilweise Laminat

Türen

- Hauseingangstüre in kombinierter Alu-/Holzkonstruktion und seitlichem feststehenden Element mit Strukturglaseinsatz
- Innentüren in Holz mit Futter und Bekleidung
- Kellertüren in einfacher bauzeittypischer Holzverschlagbauweise
- Türe in den Hausgarten in Alurahmenkonstruktion mit Strukturglaseinsatz
- Kellertreppentüre im Wintergartenbereich in Holz mit Glaseinsatz

Fenster

- Fenster im Hauptgebäude und Anbau entsprechend den jeweiligen Baujahreszeitpunkten
- Rahmenkonstruktionen teilweise in Holz, teilweise Aluminium, teilweise Kunststoff mit Doppel- und Isolierverglasung, in Teilbereichen mit Strukturglas
- Veluxfenster im teilausgebauten Dachgeschoss
- Kellergeschoss mit bauzeittypischen Metallfenstern, Einfachverglasung und Lochblechverkleidung
- Teilweise sind Kunststoffrollläden vorhanden (u.a. Straßenfront)
- Teilerneuerung im Jahr 2006

Belichtung / Besonnung

Insgesamt normale natürliche Tagesbelichtung in allen Räumen

Wintergarten / Loggien

- gartenwärts gelegener Wintergarten in folgender Ausführung
- Betonbodenplatte mit Fliesenbelag
 - Außenwandbereiche und Brüstung zur Gartenseite in Kalksandstein mit Riemchenverblendung
 - Leicht geneigtes Pultdach in Metallrahmenkonstruktion mit Doppelstegplatteneindeckung
 - Fenster in Metallrahmenkonstruktion
 - Stromanschluss
- Straßenwärts gelegene Loggien mit Fliesenbelag, seitlichen Verkleidungen in Riemchen, Brüstungsgeländer in Holz, Deckenuntersicht mit Holzverkleidung

Garage und Erweiterung

Pkw-Einzelgarage in Massivbauweise seitlich neben dem Wohnhaus gelegen.

- Betonbodenplatte, Mauerwerkswände, Betondecke, Flachdach, Pappeindeckung
- Bodenschacht mit Gitterrostabdeckung
- Kunststofftor
- Stromanschluss
- Zufahrtbereich zur Garage und gleichzeitig Hauseingangsbereich mit Betonverbundstein
- Abstell-/Werkstattbereich hinter der Garage in Mauerwerksbauweise, leicht geneigtes Pultdach mit Doppelstegplatteneindeckung, Ausgleichstreppe in Beton mit Metallgeländer, zusätzliche Belichtung über Glasbausteinfenster

Außenanlagen / Gärtnerische Anlagen

Der Hausgarten befindet sich in einem vernachlässigten Zustand.

Eine Gartengestaltung ist nicht vorhanden

Ein Pool (Katalogware) ist nicht nutzbar und entsorgungsbedürftig

Holzgartenhaus (Katalogware)

Einfriedigungen des Hausgartens teilweise Maschendraht-, teilweise Metallstabzaun an Metallpfosten
Stromanschluss

Instandhaltungsrückstände / Schäden / Mängel

Das Gebäude weist insgesamt einen Instandhaltungsrückstand auf, zudem sind einzelne Schäden vorhanden, zu denen u.a. Feuchtigkeiterscheinungen im Bereich der Kellerwände gehören.

Eine Grundrenovierung ist zur nachhaltigen Nutzbarkeit erforderlich.

Innerhalb des Gutachtens wird ein Pauschalabschlag vorgenommen, dessen Höhe sich anhand von Erfahrungswerten bemisst und nicht auf vorliegenden Angeboten beruht.

Dieser beinhaltet keine Modernisierungsmaßnahmen bzw. Arbeiten, die zu einer Wertsteigerung führen, sondern auf Arbeiten, die zur Aufrechterhaltung einer Nutzbarkeit, unter Berücksichtigung der vorhandenen Ausstattung, erforderlich sind. Ebenso sind keine Maßnahmen zur energetischen Gebäudeverbesserung enthalten.

Gebäudewärmeschutz

Für das Bewertungsobjekt liegt kein Energieausweis i.S.d. § 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vor, der bei einem Verkauf erforderlich ist.

Insofern können diesseits keine manifestierten Aussagen zum Wärmeschutz getroffen werden.

Aufgrund des insgesamt bauzeittypischen Gebäudezustands besteht Potenzial zur energetischen Verbesserung.

Regenerative Energien

Nicht vorhanden.

4.3. Gebäudezahlen - (Wohnflächen / Bruttogrundflächen / GFZ / GRZ)

Wohnfläche

Die nachfolgenden Angaben zur Wohnfläche wurden den zur Verfügung gestellten Grundrissen entnommen und in Teilbereichen, wo erforderlich, ergänzend berechnet.

Anzumerken ist, dass im Zuge der Erweiterung um den 2-geschossigen Anbau an der Rückseite ein zweites Bad eingebaut wurde und somit eine Nutzung durch 2 separate Wohnungen entstanden ist (vormals Einfamilienhausnutzung). Im Zuge der Anbauerweiterung wurden die Grundrisse des Bestandsgebäudes nur teilweise angepasst, so dass nachfolgend zur besseren Nachvollziehbarkeit die Raumbezeichnungen aus den Bestandsgrundrissen übernommen werden.

Da es sich lediglich um Änderungen bzgl. der Raumbezeichnungen bzw. geringfügigen Flächenverschiebungen handelt, hat dies keinen Einfluss auf die Gesamtfläche.

Demnach ergeben sich folgende Raumgrößen:

Erdgeschoss (Wohnung 1)	Diele	3,58 m ²		
	Küche	13,90 m ²		
	Wohnraum	31,64 m ²		
	Garderobe	1,84 m ²		
	Speisekammer	1,17 m ²		
	Gäste-WC	1,69 m ²		
	Abstellraum	0,64 m ²		
	Loggia (zu 1/2)	<u>2,63 m²</u>		
			57,09 m ²	
	Anbau Wohnraum	30,45 m ²		
	Anbau Bad	<u>4,28 m²</u>		
			<u>34,73 m²</u>	
			91,82 m ²	
	Wintergarten (zu 1/2) ca.		<u>12,00 m²</u>	103,82 m ²
Obergeschoss (Wohnung 2)	Diele	3,52 m ²		
	Bad	6,11 m ²		
	Raum 1	13,90 m ²		
	Raum 2	11,57 m ²		
	Raum 3	20,64 m ²		
	Loggia (zu 1/2)	<u>2,63 m²</u>		
			58,37 m ²	
	Anbau		<u>35,22 m²</u>	
				93,59 m ²
Dachgeschoss	Teilausbau		<u>20,00 m²</u>	
			217,41 m ²	
	zur Rundung		<u>0,41 m²</u>	
Wohnfläche gesamt			217,00 m²	=====

Nutzfläche

Die Nutzflächen im Keller- und Dachgeschoss, der Pkw-Garage sowie deren Verlängerung ergibt sich anhand der Grundrisse mit ca.

123,00 m²
=====

Bruttogrundfläche

Die nachfolgende Berechnung der Bruttogrundfläche wurde auf der Grundlage der zur Verfügung gestellten, bemaßten Bauzeichnungen vorgenommen.

Wohnhaus mit Anbau

Kellergeschoss	10,74 m	x	8,25 m		
	+ 5,68 m	x	1,57 m		
	+ 1,24 m	x	1,75 m	=	99,69 m ²
Erdgeschoss	10,74 m	x	8,25 m		
	+ 6,98 m	x	6,16 m	=	142,69 m ²
1. Obergeschoss	10,74 m	x	8,25 m		
	+ 6,98 m	x	6,16 m	=	142,69 m ²
Dachgeschoss	10,74 m	x	8,25 m	=	<u>88,61 m²</u>
					473,68 m ²
					<u>0,32 m²</u>
	zur Rundung				
Bruttogrundfläche Wohnhaus mit Anbau gesamt					474,00 m²
					=====
<u>Garage mit Anbau</u>				=	28,00 m ²
					=====

Flächen-Plausibilisierung und Beurteilung

Bei einer Wohn- und Nutzfläche von 340,00 m² und einer Bruttogrundfläche von rd. 474 m² ergibt sich ein Anteil der Wohnfläche an der Bruttogrundfläche von rd. 72 %, was unter Berücksichtigung der Dachschrägenanteile für die Nutzungsart, das Baujahr und die Bauweise einem objekt- und baujahrestypischen adäquaten Verhältnis entspricht.

Berechnung der Grund- und Geschossflächenzahl

Die nachfolgend abgeleitete GRZ und GFZ beziehen sich auf die innerhalb dieses Gutachtens zu bewertende Grundstücksfläche, werden unter bewertungsrelevanten Aspekten ermittelt und stimmen nicht zwingend mit den baurechtlichen Festsetzungen überein.

	Fläche (m ²)	tatsächlich vorhanden
Grundstücksfläche	591,00	
Geschossfläche/GFZ (ca.)	374,00	0,63
bebaute Fläche/GRZ (ca.)	171,00	0,29

4.4. Wertermittlungsrelevantes Baujahr, Gesamt- und Restnutzungsdauer

Ursprungsbaupjahr(e):	1962 (Hauptgebäude) 1975 (Anbau)
Wirtschaftliches Baujahr:	1966
Indexreihe:	Deutschland Wohngebäude (inkl. MwSt) (2015=100) 154,70 (2022 Dezember)

Übliche Gesamtnutzungsdauer / Restnutzungsdauer:

Seit dem 05.09.2012 ist die Sachwertrichtlinie in Kraft, welche in einer Übersicht Orientierungswerte für übliche Gesamtnutzungsdauern bei ordnungsgemäßer Instandhaltung einer Immobilie ausweist.

Generell ist bezüglich dieser Orientierungswerte festzustellen, dass die üblichen Gesamtnutzungsdauern für alle Gebäudekategorien im Hinblick auf die sich in wesentlich kürzeren Zyklen verändernden Anforderungen an Materialien und technische Standards, gegenüber vormals üblichen Gesamtlebensdauern (gem. NHK 2000), reduziert wurden. Eine weitere Anpassung ergibt sich anhand der ImmoWertV 2022, allerdings sind für deren Anwendung weitere Bewertungsparameter anzupassen, welche jedoch noch nicht vorliegen. Im Hinblick darauf wird daher bis auf Weiteres die ImmoWertV 2010 angewendet.

Nach Anlage 3 SW-RL beträgt die übliche Gesamtnutzungsdauer bei ordnungsgemäßer Instandhaltung für Ein- und Zweifamilienhäuser, je nach Standard, 60 - 80 Jahre.

Aufgrund der vorherrschenden Qualität der baulichen Anlagen und ihrer wirtschaftlichen Verwendbarkeit ergibt sich eine Einordnung in die Standardstufe 3, woraus für die Bewertung eine Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren resultiert.

Seit der Erweiterung um den rückwärtigen Anbau im Jahr 1975 sowie des Badumbaus im Erdgeschoss wurden keine Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt.

Der Ausbaustandard der technischen und Ausbaugewerke entspricht im Wesentlichen dem der 1960-er und Mitte der 1975-er Jahre.

Unter Beachtung dieser Gegebenheiten sowie der Feststellungen am gutachterlichen Ortstermin wird unter Berücksichtigung einer Flächengewichtung ein gemittelt wirtschaftliches Baujahr abgeleitet.

Hieraus ergibt sich, bei einer üblichen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren, ein fiktives Lebensalter von 57 Jahren bzw. ein fiktives Baujahr 1966 für die Bewertung.

Übliche Gesamtnutzungsdauer:	80	Jahre
Wirtschaftliches Alter:	57	Jahre
Restnutzungsdauer:	23	Jahre

5. Wertermittlung

Verfahrenswahl und deren Begründung:

Bei Wohngebäuden des individuellen Wohnungsbaus (Ein- und Zweifamilienhäuser) handelt es sich im Allgemeinen um Objekte, die primär eigengenutzt sind, seit einigen Jahren allerdings im Rahmen volatiler Finanzmärkte auch als Kapitalanlage erworben und einer Vermietung zugeführt werden.

Die Wertermittlung derartiger Immobilien orientiert sich primär am Vergleichswertverfahren gem. § 15 ImmoWertV, sofern eine ausreichende Zahl repräsentativer Vergleichsdaten zur Verfügung steht. Der Vergleichswert führt, ggf. unter Berücksichtigung einer Anpassung, unmittelbar zum Markt-/Verkehrswert.

Alternativ erfolgt die Wertermittlung nach dem Sachwertverfahren gem. § 21 ff. ImmoWertV und dem Ertragswertverfahren gem. § 17 ff. ImmoWertV.

Der Bodenwert wird als Bestandteil des Grundstücks in beide Wertermittlungsverfahren einbezogen und zwar gemäß § 21 Abs. 1 (Ermittlung des Sachwertes) und § 17 Abs. 2 Nr. 1 (allgemeines Ertragswertverfahren).

5.1. Bodenwert / Ableitung des Lagewerts

" (1) Der Wert des Bodens ist vorbehaltlich der Absätze 2 bis 4 ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren (§ 15) zu ermitteln. Dabei kann der Bodenwert 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... " (§ 16 ImmoWertV).

Bodenwert auf der Grundlage des Bodenrichtwertes:

Im vorliegenden Fall stehen keine unmittelbaren Vergleichspreise von unbebauten Grundstücken zur Verfügung. Insofern wird für das zu bewertende Grundstück der Bodenwert aus einem geeigneten Bodenrichtwert abgeleitet. Die gängige Praxis, den Bodenwert eines Grundstücks aus den Bodenrichtwerten abzuleiten, basiert auf § 16 ImmoWertV 10.

Bodenrichtwerte werden von den jeweiligen Gutachterausschüssen der Kommunen aus den Kaufpreisen ermittelt und regelmäßig fortgeschrieben. Sie stellen einen durchschnittlichen Lagewert für ein Gebiet mit im Wesentlichen gleichen Merkmalen und Wertverhältnissen dar und sind bezogen auf ein Grundstück, dessen Eigenschaften für dieses Gebiet typisch sind.

Bewertungsmerkmale des Grund und Bodens (Istzustand):

- Art der Nutzung:	Wohnnutzung
- Art der Bebauung:	Zweifamilienhaus mit Pkw-Garage
- Gebietsart:	Wohngebiet
- Entwicklungszustand:	Baureifes Land
- Beitragszustand:	Beitragsfrei
- Grundstücksfläche gesamt:	591 m ²
- Geschosszahl:	2 Vollgeschosse + teilausgebautes Dachgeschoss

Bodenrichtwert / Bodenwert

Bei der Bodenwert-Ermittlung innerhalb dieses Gutachtens wird der mittelbare Preisvergleich anhand der vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss ermittelten Bodenrichtwerte (§ 196 BauGB) herangezogen.

Unterschiede in den maßgeblichen Vergleichsfaktoren sind durch Zu- oder Abschläge angemessen auszugleichen, Preisunterschiede, die zum Wertermittlungstichtag eingetreten sind, angemessen zu berücksichtigen.

Der zuständige Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Kreis Neuss hat laut Einsicht im online-Portal www.boris.nrw für die Zone, in der das Wertermittlungsgrundstück liegt, einen Bodenrichtwert per 01.01.2023 in Höhe von **225 €/m²** veröffentlicht.

Damit hat sich das Bodenwertniveau im Lagebereich des Wertermittlungsgrundstücks gegenüber der Veröffentlichung zum 01.01.2022 nicht verändert. Zum 01.01.2021 betrug der Bodenrichtwert 195 €/m².

Bodenrichtwertkriterien

- BRW-Nr.:	4861
- Nutzungsart:	Ein- und Zweifamilien-, Reihen- und Doppelhäuser
- Gemeinde / Ortsteil:	Grevenbroich / Gustorf
- Entwicklungszustand:	Baureifes Land
- Beitragszustand:	erschließungsbeitrags- / kostenerstattungsbeitragsfrei und kanalanschlussbeitragsfrei nach KAG
- Art der Nutzung:	allgemeines Wohngebiet
- Geschosszahl:	I-II
- Geschossflächenzahl:	0,8
- Fläche:	400 m ²

Bodenwertableitung

Bei der auf dem Grundstück Mittelstraße 62 (Flurstück 548) in Grevenbroich-Gustorf vorhandenen Bebauung handelt es sich im vorderen Grundstücksbereich entlang der Straße um ein Zweifamilienwohnhaus und im rückwärtigen Bereich um einen hausnahe Gartenfläche.

Der Standort entspricht dem eines allgemeinen Wohngebietes.

Der Bodenrichtwert spiegelt als lagetypischer Wert die typischen Wertverhältnisse am Bewertungsstandort wider.

Das Wertermittlungsgrundstück weist eine Größe von ca. 591 m² auf und weicht damit deutlich von der Größe des Bodenrichtwertgrundstücks ab.

Seit dem Jahr 2011 gibt es im Geschäftsbereich des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Rhein-Kreis Neuss ohne die Stadt Neuss zonale Bodenrichtwerte, die sich auf eine durchschnittliche Bodenrichtwertgrundstücksgröße von 200 m² - 500 m² (mit Ausnahme der exklusiven Wohnlage im Bereich Meerbusch) beziehen.

Um den Einfluss der Grundstücksgröße auf den Kaufpreis zu untersuchen, hat der Gutachterausschuss eine Auswertung von ca. 200 Kauffällen vorgenommen. Berücksichtigt wurden Kauffälle, die für eine individuelle Wohnhausbebauung in ein- bis zweigeschossiger Bauweise mit ortsüblicher Grundstückstiefe bestimmt sind. Somit dürfen die Anpassungskoeffizienten auch nur für eben solche Grundstücke verwendet werden.

Abweichungen von dieser Bodenrichtwertgrundstücksgröße müssen durch Zu- oder Abschläge auf den Bodenrichtwert berücksichtigt werden.

Bei der Bewertung von Grundstücken ist vorab zu prüfen, ob es sich um Grundstücke mit echter oder unechter Übergröße handelt. Grundstücke mit unechter Übergröße sind teilbar, können separat bebaut werden und sind somit als eigener Bauplatz zu bewerten.

Für Grundstücke, deren Größe erheblich von der Größe des Bodenrichtwertgrundstückes abweicht, ist eine differenzierte Betrachtung erforderlich und die Anwendung der Koeffizienten nicht angemessen.

Das Bewertungsgrundstück ist nicht in der Form teilbar, dass eine eigenständige separate Grundstücksfläche mit einer zusätzlichen Bebauung bebaut werden kann, so dass es sich bei der Übergröße im Bewertungsfall um eine "echte Übertiefe" handelt.

Für die Anpassung des Bodenrichtwertes wird daher eine Umrechnung anhand der im Grundstücksmarktbericht 2022 veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten wie folgt vorgenommen:

- Grundstücksgröße Richtwertgrundstück:	400 m ² ;	Umrechnungskoeffizient: 1,00
- Grundstücksgröße Bewertungsgrundstück:	591 m ² ;	Umrechnungskoeffizient: 0,91

Demnach ergibt sich folgender angepasste Bodenrichtwert: $225 \text{ €/m}^2 : 1,0 \times 0,91 = 205 \text{ €/m}^2$
=====

Alle weiteren Kriterien stimmen zwischen Bewertungs- und Bodenrichtwertgrundstück hinreichend überein, so dass der angepasste Bodenrichtwert der Bodenwert-Ermittlung zugrunde gelegt wird.

Demnach wird für das Wertermittlungsgrundstück folgender Bodenwert ermittelt:

Bodenwert-Ermittlung

Beschreibung	Gesamtfläche (m²)	Einzelwert (€/m²)	Gesamtwert (€)
Bauflandgrundstück (Flurstück 548)	591,00	205,00	121.155
Summe			121.155

Bodenwert der ertragsrelevanten Flächen (gerundet) 120.000 €

Bodenwert zusätzlicher nutzbarer Flächen (gerundet) 0 €

Bodenwert des Grundstücks (entspricht rd. 203 €/m²) 120.000 €

(In Prozent des Verkehrswerts: 35,29 %)

Anmerkung: Die Bodenwert-Ermittlung bezieht sich nicht auf eine Prüfung möglicher Belastungen des Bodens, des Wassers und der Luft.

6. Sachwert

Die Systematik der ImmoWertV macht die Ausweisung eines "Grundstückssachwerts" bei Renditeobjekten als Ergebnis des Wertermittlungsverfahrens in den meisten Fällen unmöglich, weil die Datenlage eine allgemeine Marktanpassung i.d.R. nicht zulässt. Aus diesem Grund wird in diesem Gutachten nur der "Sachwert vor Marktanpassung" ausgewiesen.

Das statistische Bundesamt hat zum August 2018 das Basisjahr 2010=100 auf 2015=100 umgestellt.

6.1. Herstellungskosten

Der Wert der baulichen Anlagen wird unter Berücksichtigung der Gebäudestruktur und der Qualität der baulichen Ausstattung für vergleichbare, neuwertige Gebäude ermittelt.

Besondere Bauteile oder Ausstattungen werden nur berücksichtigt, insoweit sie wertrelevant sind.

Die Herstellungskosten werden in Orientierung an die statistischen Kostenkennwerte des BKI 2023 nach objektspezifischen, aktuellen Erfahrungswerten angesetzt. Es handelt sich hierbei nicht um Ansätze für eine Rekonstruktion des bestehenden Bauwerks, sondern um Quadratmeterwerte zur Herstellung eines Gebäudes, das mit dem nutzungsspezifischen Standard bzw. den Ausstattungsmerkmalen des Bewertungsobjektes vergleichbar ist.

Wertermittlungstichtag ist der 01.12.2023. Die in den BKI Baukosten 2023 veröffentlichten Kostenkennwerte beziehen sich auf das 1. Quartal 2023 (Baukostenindex: 158,9). Insofern ist der zum 3. Quartal 2023 publizierte Baukostenindex (160,6) auf den v.g. BKI-Kostenkennwert anzuwenden.

Um die regional unterschiedlich hohen Baukosten zu berücksichtigen sind die gewählten BKI-Kostenkennwerte um den aktuellen Regionalfaktor anzupassen.

Dieser beträgt für den Rhein-Kreis Neuss 0,90.

In den BKI Baukosten 2023 werden für die Kostengruppen 300 (Baukonstruktionen) und 400 (Technische Anlagen) der DIN 276 folgende Herstellungskosten zum Preisniveau des 1. Quartals 2023 jeweils einschließlich 19 % MwSt. ausgewiesen:

Ein- und Zweifamilienhaus, mittlerer Standard (exkl. BNK 19 %, inkl. 19 % Mwst):

- Mittelwert: 1.830 €/m² BGF
- Spanne: 1.565 €/m² BGF - 2.220 €/m² BGF

Es werden Normalherstellungskosten inkl. MwSt. aber ohne Baunebenkosten angesetzt.

Sie werden entsprechend dem Preisniveau zum Wertermittlungstichtag und im Hinblick auf Art, Ausführung und Qualität für die herzustellende Bausubstanz für das Zweifamilienhaus mit Anbau mit dem Durchschnittswert zwischen dem Mittelwert und dem unteren Wert der v.g. Spanne als Ausgangswert in Ansatz gebracht [(rd. 1.830 €/m² BGF + 1.565 €/m²) : 2 = 1.698 €/m²].

Unter Berücksichtigung des Baukostenindex (+1,7 gegenüber 1.Q.-2023) sowie des Regionalfaktors für den Rhein-Kreis Neuss (0,90) ergibt sich ein Wertansatz in Höhe von 1.554 €/m², der gerundet in die Bewertung eingestellt wird:

- für das Ein-/Zweifamilienhaus mit Anbau: rd. 1.550 €/m²-BGF (inkl. Mwst)

Die **Baunebenkosten** werden für die Gebäudeart "Ein- und Zweifamilienhäuser" entsprechend der Fachliteratur mit **18 %** angegeben, für objektgerecht erachtet und in der Wertermittlung angesetzt.

Für die Außenanlagen wird aufgrund der grundstücksspezifischen Merkmale ein Ansatz in Höhe von **2 %** der Herstellungskosten der baulichen Anlagen berücksichtigt.

Eine Plausibilisierung des v.g. Wertansatzes anhand der Kostenansätze nach der Sachwert-Richtlinie (NHK 2010) führt zu folgender Einordnung des Bewertungsobjektes:

- Ein-/Zweifamilienhaus
- Standardstufe 2 - 3, hier überwiegend 3 aufgrund des Anbaus
- Gebäude mit Keller-, Erd- und teilausgebautes Dachgeschoss
- einzelne bauliche Maßnahmen im Rahmen der regelmäßigen Wartung mit wenigen Erneuerungen, die jedoch zu keiner Anhebung der Restnutzungsdauer führen
- Wertansatz 2010: $685,00 \text{ €/m}^2 \times \text{Index } (685 \text{ €/m}^2 : 0,9 \times 1,60,6 = 1.222 \text{ €/m}^2 \text{ (ohne Mwst.)})$
- zzgl. 19 % Mwst. $232 \text{ €/m}^2 = 1.455 \text{ €/m}^2$

Die Wertableitung differiert um 95 €/m^2 bzw. 6,1 % und bestätigt somit das Preisniveau. Im Hinblick darauf wird zur Wahrung der Modellkonformität zur Anwendung der Sachwertfaktoren der Wertermittlung ein Ansatz von 1.455 €/m^2 zugrunde gelegt.

6.2. Sachwert der baulichen Anlagen

Bauteil (Gebäude etc.)	Geschoss(e)	BGF gesamt (m²)	NHK (€/m²)	NHK gesamt (€)
Zweifamilienhaus mit Anbau		474,00	1.455,00	689.670
Pkw-Garage mit Anbau		28,00	400,00	11.200

Summe der Normalherstellungskosten ohne Baunebenkosten		700.870 €
Besondere Bauteile		
Wintergarten mit massiver Betonunterkonstruktion, pauschal		15.000 €
Zwischensumme		715.870 €
Baunebenkosten	18 %	128.857 €
Summe der Normalherstellungskosten inkl. Baunebenkosten		844.727 €
Alterswertminderung (linear)	71 %	- 599.756 €
Außenanlagen (inkl. Alterswertminderung)	2 %	4.899 €
Zwischensumme		249.870 €
	Rundung	130 €
Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen		250.000 €

6.3. Grundstückssachwert

Bodenwert des Grundstücks	120.000 €
Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	250.000 €
	Rundung 0 €
Sachwert vor Marktanpassung	370.000 €

Sachwert nach objektspezifischen Zu-/Abschlägen

370.000 €

Allgemeine Marktanpassung (§ 8 Abs. 2 ImmoWertV):

Der örtlich zuständige Gutachterausschuss hat in Erfüllung seiner gesetzlichen Aufgaben Sachwertfaktoren (SWF) für den Grundstücksteilmarkt der Ein- und Zweifamilienhäuser abgeleitet und veröffentlicht. Diese ermöglichen eine Anpassung des rechnerisch ermittelten vorläufigen Sachwerts an die örtliche Grundstücksmarktlage.

Der Regressionsanalyse liegen 262 Kauffälle für Ein- und Zweifamilienhäuser aus den Jahren 2021 bis 2022 für Grundstückswerte im Rhein-Kreis Neuss, ohne die Stadt Neuss, vor, die der Gutachterausschuss nach mathematisch-statistischen Methoden ausgewertet und daraus Sachwertfaktoren abgeleitet hat.

Die Auswertungsergebnisse beziehen sich auf freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhaushälften und Reihenhäuser mit vorläufigen Sachwerten von ca. 150.000 € bis ca. 600.000 €.

Bei einem vorläufigen Sachwert von 350.000 € ist der Tabelle ein Marktanpassungsfaktor von 1,31 und bei einem vorläufigen Sachwert von 375.000 € ein Marktanpassungsfaktor von 1,29 zu entnehmen.

Der ermittelte vorläufige Sachwert des Bewertungsobjektes liegt mit 370.000 € im mittleren bis oberen Bereich der v.g. Spanne, so dass ein gemittelter Marktanpassungsfaktor von 1,3 abgeleitet wird.

Allgemeine Marktanpassung (§ 6 Abs. 2 Ziff. 1 ImmoWertV)

30,00 % von 370.000 €

111.000 €

Rundung 0 €

Marktangepasster vorläufiger Sachwert

481.000 €

Objektspezifische Zu-/Abschläge:

– Abschlag zur Beseitigung des Instandsetzungsrückstandes:

$217 \text{ m}^2 \times 450 \text{ €/m}^2 = 86.800 \text{ €} = \text{rd. } 97.650 \text{ €}$

– 100.000 €

Rundung – 1.000 €

Sachwert

380.000 €

7. Verkehrswert/Marktwert

7.1. Allgemeines

Die Verkehrswertermittlung erfolgt in Anlehnung an die Definition des Verkehrswerts nach § 194 BauGB:
"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 sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre."

Nach der Verkehrswertdefinition des § 194 BauGB sowie § 2 ImmoWertV ist bei der Bemessung des Verkehrswertes die Lage auf dem Grundstücksmarkt zu beachten.

7.2. Verfahrensergebnisse

Wertermittlungsverfahren	Ergebnis (€)
Bodenwert	120.000
Sachwert	380.000

7.3. Wahl des Wertermittlungsverfahrens / Abschließende Beurteilung

In den Titeln 5 bis 6 wurde der Wert des Zweifamilienhauses mit Pkw-Garage -Mittelstraße 62 in 41517 Grevenbroich (Gustorf) zum Wertermittlungsstichtag 01.12.2023 nach gängigen Wertermittlungsverfahren ermittelt.

Ein- und Zweifamilienhäuser werden im gewöhnlichen Geschäftsverkehr vorwiegend zur individuellen Eigennutzung errichtet und am Markt gehandelt, wobei die substanzorientierten Merkmale und spezifischen Bedürfnisse vorrangig als Kaufkriterium angesehen werden.

Weniger von Bedeutung ist das Verhalten der Marktteilnehmer, die den Erwerb eines Einfamilienhauses als reine Kapitalanlage vorsehen und eine langfristige Vermietung anstreben, wenngleich diese Form der Kapitalanlage vor dem Hintergrund der Volatilität bei alternativen Anlagemöglichkeiten im Laufe der Jahre, auch getrieben von dem über lange Zeit historisch niedrigem Zinsniveau, kontinuierlich zugenommen hat.

In diesem Zusammenhang ist anzumerken, dass derartige Objekte ertragsbedingt nicht den Idealfall einer Rendite-Immobilie darstellen, wie dies z.B. bei klassischen Mietobjekten oder Geschäftshäusern normalerweise der Fall ist.

Zudem schränken die geringe bauliche Ausnutzung des Grundstücks sowie das im Vergleich ungünstige Ausbauverhältnis und die hohen Baukosten die Immobilie als Renditeobjekt ein.

Für die Markt-/Verkehrswertermittlung des Wertermittlungsobjektes ist daher das Sachwertverfahren gem. § 21 ff. ImmoWertV bestimmend.

Für das Gebiet des Rhein-Kreises Neuss hat der zuständige Gutachterausschuss im Zeitraum 2022 für den Teilmarkt der freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser in Grevenbroich insgesamt 24 Kaufverträge registriert und ausgewertet. Hierbei lag der mittlere Kaufpreis bei 3.515 €/m², bei einer Spanne von 2.100 €/m² - 4.950 €/m², bezogen auf eine Wohnfläche von durchschnittlich 125 m².

Der sich aus dem Bewertungsergebnis dieses Gutachtens ergebende Sachwert nach Marktanpassung und vor Sonderwert (Abschlag zur Beseitigung des Instandhaltungsrückstands) in Höhe von rd. 481.000 €, entspricht einem Preis von rd. 2.217 €/m² Wohnfläche und liegt damit im unteren Bereich der v.g. Kaufpreisspanne.

Zu beachten ist, dass die v.g. Kennzahlen das Marktgeschehen im Jahr 2022 reflektieren und die insbesondere im Jahr 2023 eingetretene Immobilienmarktentwicklung naturgemäß nicht erfassen können. Diese war von stark steigenden Zinsen, hoher Inflation, hohen Energiepreisen und erheblichen Renditeanstiegen gekennzeichnet, was zu deutlich fallenden Immobilienpreisen geführt hat.

Für die Assetklasse der Ein- und Zweifamilienhäuser war der stärkste Preisverfall seit 23 Jahren festzustellen, der zu Preisrückgängen von bundesweit durchschnittlich 10,4 % führte. Dies beachtend wird zur marktgerechten Verkehrswert-Ermittlung auf den ermittelten Sachwert ein Marktanpassungsabschlag von rd. 10 % berücksichtigt.

Demnach wird folgender Markt-/Verkehrswert ermittelt:

Grundlage für die Ermittlung des Verkehrswerts ist der Sachwert **380.000 €**

7.4. Verkehrswert/Marktwert

Zu-/Abschläge:

- Marktanpassungsabschlag zur Berücksichtigung
der veränderten Marktlage im Jahresverlauf 2023:
10 % von 380.000 € = 38.000 € = rd. **- 40.000 €**

Rundung 0 €

Verkehrswert/Marktwert am Stichtag **340.000 €**

in Worten:

- Dreihundertvierzigtausend € -

Aus dem v.g. Wertergebnis ergibt sich ein Preis von rd. 1.567 €/m², wobei zu beachten ist, dass hierin ein Bodenwertanteil von rd. 647 €/m² (120.000 € + Marktanpassung) enthalten ist, so dass sich ein Gebäudewertanteil von 900 €/m² ergibt, was als objekt- und marktkonform anzusehen ist.

Die innerhalb dieses Gutachtens angewandten Wertermittlungsverfahren nach §§ 16 und 21 ff. ImmoWertV berücksichtigen die örtliche Marktlage und wertspezifischen Merkmale des Objekts zum Wertermittlungsstichtag.

Hierzu gehören u.a. die Lage in einem Allgemeinen Wohngebiet, das Maß und die Art der baulichen Nutzung, der allgemeine Erhaltungszustand, die Ausstattung, Größe und Beschaffenheit der aufstehenden Wohnbebauung.

Eine Vermarktungsfähigkeit der Liegenschaft ist aus den v.g. Gründen in Bezug auf die Objektart und baulichen Nutzungsmerkmale grundsätzlich gegeben, unterliegt jedoch u.U. wegen des Instandsetzungsrückstandes sowie der Entwicklungen hinsichtlich der Veränderungen im Zusammenhang mit der geopolitischen Gesamtmengelage, einhergehend mit einer Volatilität hinsichtlich Zins- und Rendteentwicklung, was zu längeren Vermarktungszeiten führt.

Es wird versichert, dieses Gutachten unparteiisch und nach bestem Wissen und Gewissen gefertigt zu haben. Haftung für leichte Fahrlässigkeit sowie für Schäden, die anderen Personen als dem im Gutachten genannten Auftraggeber bzw. Eigentümer entstehen, wird nicht übernommen. Haftungsansprüche wegen Mängelfolgeschäden aus positiver Vertragsverletzung verjähren spätestens nach 2 Jahren ab Zugang des Gutachtens beim Auftraggeber.