

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

(i. S. des § 194 Baugesetzbuch)

Objekt:

Wohn- und Geschäftshaus

Bedburdycker Straße 59
41363 Jüchen



Die nachstehende Internetversion des Gutachtens wurde aus Gründen des Datenschutzes gekürzt. Sie enthält nur einen Teilauszug der Anlagen.
Sofern lizenzpflchtige 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 10/24

INHALTSVERZEICHNIS

1 ALLGEMEINE ANGABEN	3
1.1 OBJEKT / KATASTERBEZEICHNUNG / GRUNDBUCHBEZEICHNUNG	3
1.2 BEAUFTRAGUNG / ORTSBESICHTIGUNG / BEWERTUNGSTICHTAG	4
1.3 QUELLEN / BEWERTUNGSUNTERLAGEN	5
1.4 NUTZUNGEN / MIETVERHÄLTNISSE	6
1.5 ZUBEHÖR GEMÄSS §§ 97, 98 BGB	6
1.6 BAULASTEN	6
1.7 ERSCHLIEßUNGSBEITRÄGE GEMÄß §§ 127 FF BAUGB	7
1.8 ALTLASTENAUSKUNFT	7
1.9 AUSKUNFT ÜBER EINE MÖGLICHE ÖFFENTLICHE FÖRDERUNG	8
1.10 AUSKUNFT ÜBER DEN DENKMALSTATUS	8
1.11 BELASTUNGEN GEMÄß ABTEILUNG II DES GRUNDBUCHS	8
2 OBJEKTBESCHREIBUNG	10
2.1 ART UND UMFANG DER NUTZUNG	10
2.2 UNTERHALTUNGSZUSTAND / SICHTBARE BAUSCHÄDEN	10
3 GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG	13
4 BAUBESCHREIBUNG	14
4.1 ROHBAU	14
4.2 AUSBAU - WOHNUNGEN DG, SPITZBODEN -	15
4.3 AUSBAU - GEWERBEEINHEIT KG, EG -	15
5 WOHN- UND NUTZFLÄCHEN GEMÄß HAUSAKTE DER BAUVERWALTUNG	17
5.1 NUTZFLÄCHE - KG, EG -	17
5.2 WOHNFLÄCHE - DG, SPITZBODEN -	20
6 WERTERMITTlung	23
6.1 BODENWERT	25
6.2 ERTRAGSWERT	26
7 AUSWERTUNG	29
8 RECHTLICHE GRUNDLAGEN	30
9 OBJEKTFOTOS	32
10 ANLAGEN	33

1 ALLGEMEINE ANGABEN

1.1 OBJEKT / KATASTERBEZEICHNUNG / GRUNDBUCHBEZEICHNUNG

OBJEKT:

Wohn- und Geschäftshaus
41363 Jüchen
Bedburdycker Straße 59

KATASTERBEZEICHNUNG:

Gemarkung: Bedburdyck
Flur: 18
Flurstück: 1245

GRUNDBUCHBEZEICHNUNG:

Amtsgericht: Grevenbroich
Grundbuch von: Bedburdyck
Blatt: 2770
Lfd. Nr. im Bestandsver-
zeichnis: 1
Wirtschaftsart und Lage
lt. Grundbuch: Gebäude- und Freifläche,
Bedburdycker Straße 59
Grundstücksgröße: 778 m²

1.2 BEAUFTRAGUNG / ORTSBESICHTIGUNG / BEWERTUNGSSSTICHTAG

Gemäß Schreiben des Amtsgerichts Grevenbroich vom 10.06.2024 wurde der unterzeichnete Sachverständige mit der Erstellung eines Gutachtens zur Wertermittlung beauftragt.

Das Wertgutachten soll auch folgende Angaben bzw. Ausführungen enthalten:

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

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

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

- lediglich nicht lizenpflichtige 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: Donnerstag, der 01. August 2024, ab 11³⁰ Uhr

Teilnehmer: 1. der Unterzeichner
2. eine technische Mitarbeiterin

Zum ersten Ortstermin wurde dem Unterzeichner eine vollumfängliche Begehung des Objekts nicht ermöglicht. Es wurde lediglich die Gewerbeeinheit im Erdgeschoss kurz betreten. Die angetroffene Mitarbeiterin der Gewerbeeinheit im Erdgeschoss gab an, dass die Eigentümerin den Besichtigungstermin vermutlich vergessen habe.

Daraufhin wurde ein weiterer Ortstermin anberaumt, der wie nachstehend stattgefunden hat:

Termin der 2. Ortsbesichtigung: Dienstag, der 06. August 2024, ab 10⁰⁰ Uhr

Bewertungsstichtag: der Tag der 2. Ortsbesichtigung

Teilnehmer: 1. die Eigentümerin
2. Mitarbeiter der Gewerbeeinheit im Erdgeschoss, zeitweise
3. der Unterzeichner
4. eine technische Mitarbeiterin

Zum 2. Ortsbegehungstermin konnte die Gewerbeeinheit im Erdgeschoss sowie die der Gewerbeeinheit zugeordneten Räume im Kellergeschoss begangen werden. Nicht begangen werden konnten die Wohnräume im Dachgeschoss und im Spitzboden, da die Eigentümerin eine Begehung nicht ermöglichte.

Die Wertschätzung ist in den nicht begangenen Bereichen nach der Aktenlage und dem äußeren Eindruck erstellt.

1.3 QUELLEN / BEWERTUNGSUNTERLAGEN

Nachstehende Unterlagen standen für die Bewertung zur Verfügung:

- a) Angaben des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Rhein-Kreis Neuss ohne die Stadt Neuss (Bodenrichtwerte und Grundstücksmarktbericht 2024)
- b) Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis
- c) Erschließungskostenbescheinigung
- d) Angabe über den Denkmalstatus aus der Denkmalliste (Internet)
- e) Auskunft aus dem Fachinformationssystem Altlasten und schädliche Bodenveränderungen
- f) Auskunft über eine mögliche öffentliche Förderung
- g) Bauzeichnungen (Grundrisse, Schnitte, Ansichten) aus der Hausakte der Bauverwaltung, erstellt im Rahmen eines Baugesuchs im Jahr 2016 durch das Architekturbüro Schwinning & Jammers, Mönchengladbach
- h) Wohn- und Nutzflächenberechnungen, erstellt im Rahmen des Baugesuchs im Jahr 2016, aus der Hausakte der Bauverwaltung durch das Architekturbüro Schwinning & Jammers, Mönchengladbach

- i) Kubaturberechnungen, erstellt im Rahmen des Baugesuchs im Jahr 2016, aus der Hausakte der Bauverwaltung durch das Architekturbüro Schwinning & Jammers, Mönchengladbach
 - j) Ursprungsbaugenehmigung aus dem Jahr 1997 zur Errichtung des Wohn- und Geschäftshauses nebst Baubeschreibung sowie Flächen- und Kubaturberechnungen *
 - k) Bescheinigung über das Ergebnis der Bauzustandsbesichtigung (Schlussabnahme) aus dem Jahr 1998, aus der Hausakte der Bauverwaltung
 - l) Einblick in die Hausakte der Bauverwaltung
 - m) Angaben zum geltenden Planungsrecht, aus der Hausakte der Bauverwaltung
 - n) Grundbuchauszug, bereitgestellt durch den Auftraggeber
- * **Baugenehmigungspläne zum Ursprungsbaugesuch konnten in der Hausakte der Bauverwaltung nicht vorgefunden werden.**

1.4 NUTZUNGEN / MIETVERHÄLTNISSE

Die Gewerbeeinheit im Erdgeschoss wurde zum Bewertungsstichtag von der Eigentümerin selbst genutzt. Vermutlich wurden auch die Wohneinheiten im Dachgeschoss sowie im Spitzboden von der Eigentümerin selbst genutzt.

Mietverhältnisse wurden dem Unterzeichner gesamt nicht bekannt gegeben.

1.5 ZUBEHÖR GEMÄSS §§ 97, 98 BGB

In den gewerblich genutzten Räumen im Kellergeschoss und Erdgeschoss ist bewegliches Zubehör in Form von einer branchenspezifischen Apothekeneinrichtung vorhanden. Gemäß Angabe der terminteilnehmenden Eigentümerin steht das Inventar in ihrem Eigentum.

Hier wurde keine Inventarbewertung durchgeführt, da dem Unterzeichner von dem Insolvenzverwalter eine Inventaraufstellung mit Zeitwerten überlassen wurde. Die Inventarliste ist bei Bedarf bei der Insolvenzverwaltung einzusehen.

1.6 BAULASTEN

Die Baulast und das Baulistenverzeichnis werden unter § 85 BauO NRW definiert:

„Durch Erklärung gegenüber der Bauaufsichtsbehörde kann die Grundstückseigentümerin oder der Grundstückseigentümer öffentlich-rechtliche Verpflichtungen zu einem ihr oder sein Grundstück betreffenden Tun, Dulden oder Unterlassen übernehmen, die sich nicht schon aus öffentlich-rechtlichen Vorschriften ergeben.“

Durch die Eintragung einer Baulast ergeben sich im Regelfall Rechtspositionen für den Baulastverpflichteten, den Baulastbegünstigten und für die Bauaufsichtsbehörde. Die Baulast wird angewendet, um Sachverhalte und Grundstückseigenschaften, die einer Baugenehmigung entgegenstehen und die sonst nicht durch öffentliche Vorschriften geregelt sind, auszuräumen, damit sodann eine Baugenehmigung erteilt werden kann.

Nicht wertbeeinflussend sind, nach Auffassung des Unterzeichners, unter anderem:

- Baulisten, die die privaten Erschließungsmaßnahmen privater Erschließungsflächen öffentlich-rechtlich sichern
- Vereinigungsbaulisten zur Anbindung von baurechtlich notwendigen PKW- Stellplätzen
- Vereinigungsbaulisten mehrerer Parzellen, wenn diese baurechtlich als ein Baugrundstück anzusehen sind und die Baukörper eine wirtschaftliche Einheit bilden
- Baulisten zur Sicherung von Abstandsflächen, wenn diese auf gemeinschaftlichen, privaten Verkehrsflächen ruhen
- Anbauverpflichtungen bei grenzständigen Einfamilienhäusern, die in einer Bauträgermaßnahme errichtet werden
- Baulisten, die die zugeschriebene Nutzung des Eigentums nicht nachteilig beeinflussen

Gemäß Schreiben der Stadt Jüchen, Amt für Bauaufsicht, ist nachstehende Baulast im Baulistenverzeichnis eingetragen:

Unter Bezugnahme auf die Eintragungsbewilligung vom 01.10.1998 ist zulasten des hier zu bewertenden Grundstücks und zugunsten des jeweiligen Eigentümers der Grundstücke Flur 18, Flurstücke 1246 und 1247 folgende Baulast eingetragen:

Die im Lageplan grün schraffierte Fläche wird als Geh- und Fahrweg sowie zur Verlegung von Versorgungsleitungen (Leitungsrecht) auf die Dauer zur Verfügung gestellt.

Die Baulast sichert die Zuwegung zu der nördlich des Bewertungsgrundstücks angelegten PKW-Stellplatzfläche sowie zu der PKW-Garage auf den begünstigten Flurstücken sowie deren Zuleitungsmöglichkeit.

Die Baulast wird durch eine Grunddienstbarkeit in Abteilung II des Grundbuchs gesichert (vergl. Gliederungspunkt 1.11).

Die Wertbeeinflussung wird hilfsweise mit 10 % des ermittelten Bodenwertes in Ansatz gebracht. (vergl. Gliederungspunkt 6.3, Zu- und Abschläge)

1.7 ERSCHLIEßUNGSBEITRÄGE GEMÄß §§ 127 ff BauGB

Die Erschließungskosten sowie die Kanalanschlussbeiträge sind abgegolten.

Siehe Schreiben der Stadt Jüchen, Amt für öffentliche Infrastruktur.

1.8 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 Bodenschutzbehörde.

1.9 AUSKUNFT ÜBER EINE MÖGLICHE ÖFFENTLICHE FÖRDERUNG

Das Objekt wurde nicht mit öffentlichen Baudarlehen gefördert und unterliegt somit nicht den Vorschriften des Gesetzes zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNG.NRW). Eine Mietbindung besteht nicht.

Siehe Schreiben der Stadt Jüchen, Sozialamt.

1.10 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.

1.11 BELASTUNGEN GEMÄß ABTEILUNG II DES GRUNDBUCHS

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

Lfd. Nr. 1:

Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht) für den jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Gemarkung Bedburdyck Flur 18 Flurstücke 1246, 1247 und 1248. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 28. Mai 1997 (Ur. Nr. 823/97 Notar Dr. Görgens, Jüchen) und 03. Juli 1997 (Ur. Nr. 1078/97 Notar Dr. Görgens, Jüchen) eingetragen am 04. August 1997 mit Rang vor dem Recht Abteilung III Nr. 1.

Die Bewilligung zu den Rechten wurden durch den Unterzeichner eingesehen.

Bewilligung vom 28. Mai 1997 (Ur. Nr. 823/97 Notar Dr. Görgens, Jüchen)

Der jeweilige Eigentümer des dienenden Grundstücks muss dulden, dass der jeweilige Eigentümer der herrschenden Grundstücke die Zu- und Abfahrtsflächen auf dem dienenden Grundstück zum Gehen und Fahren mitbenutzt, und zwar zum Erreichen der auf den Flurstücken 1246 und 1247 aufstehenden Garagen und des Flurstücks 1248.

Die Instandhaltungs- und Unterhaltskosten für die auf dem dienenden Grundstück befindlichen Zu- und Abfahrtsflächen werden wie folgt getragen:

- a) 5/8 Anteil der jeweiligen Eigentümer des dienenden Grundstücks 1245,
- b) 1/8 Anteil die jeweiligen Eigentümer der Flurstücke 1246 und 1247,
- c) 1/8 Anteil der jeweiligen Eigentümer des Flurstücks 1248.

Ein Abstell- und Parkrecht ist mit der Dienstbarkeit nicht verbunden.

Bewilligung vom 03. Juli 1997 (Ur. Nr. 1078/97 Notar Dr. Görgens, Jüchen) – Ergänzung der Eintragungsbewilligung

Die Zu- und Abfahrtsflächen der in vorbezeichnetner Urkunde bestellten Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht) sind in dem als Anlage zu dieser Urkunde genommenen Lageplan bezeichnet mit den Buchstaben A-B-C-D-E-F-G-H-I-J-K-L-M-N-O-P-A. Der Eigentümer bewilligt und beantragt die Eintragung in das Grundbuch.

Das Geh- und Fahrrecht zugunsten der Flurstücke 1246, 1247 und 1248 nimmt einen größeren Bereich des Bewertungsgrundstücks ein. Die bauliche Nutzbarkeit wird teilweise eingeschränkt. Es wird von einer vertretbaren Nutzungseinschränkung ausgegangen. Der wirtschaftliche Nachteil wird mit einer Wertbeeinflussung von rund 10 % des Bodenwertes geschätzt.

Der Ersatzwert für das Wegerecht wird somit geschätzt auf rund 17.000 €.

Lfd. Nr. 5:

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Grevenbroich, 017 K 010/24). Eingetragen am 10.05.2024.

Zwangsvorsteigerungsvermerke sind generell nicht wertbeeinflussend.

2 OBJEKTBESCHREIBUNG

2.1 ART UND UMFANG DER NUTZUNG

Die zu bewertende Gebäude- und Freifläche ist bebaut mit einem Wohn- und Geschäftshaus, das in konventioneller Massivbauweise, voll unterkellert, eingeschossig, mit voll ausgebau-tem Dachgeschoss und Spitzboden ca. 1998 errichtet wurde.

Im Erdgeschoss sowie in Teilbereichen des Kellergeschosses wurde eine Gewerbeeinheit (Apotheke) eingerichtet. Im Dachgeschoss befinden sich gemäß Aktenlage zwei Wohneinhei-ten. Der Spitzboden wurde mit Baugenehmigung vom 03.05.2016 zu Wohnzwecken ausge-
baut und durch eine innenliegende Treppe mit der Wohneinheit im Dachgeschoss (Wohnein-
heit 1, vorne) verbunden.

Raumprogramm (in Teilbereichen nach Aktenlage)

Kellergeschoss: 2 Kellerräume, Wasch- und Trockenraum, Hausanschlussraum, Hei-
zungsraum, Flur

Kellergeschoss: Labor, Kellerdiele *, Vorraum, Dusche, Lagerraum, Abstellraum
(zur Gewerbeeinheit EG)

Erdgeschoss: 1 Raum *, 1 Büro, Anlieferung
(Gewerbeeinheit)

Dachgeschoss: Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Küche, Bad, Diele, Ab-
stellraum, Loggia
(Wohneinheit 1)

Dachgeschoss: Wohnzimmer, Schlafzimmer, Küche, Bad, Diele, Abstellraum, Loggia
(Wohneinheit 2)

Spitzboden: Wohnraum, Bad, Flur, Abstellraum, Loggia
(zu Wohneinheit 1)

* Die Gewerberäume der Apotheke wurden in der Örtlichkeit teils mit Trockenbauelementen unter-
teilt (vergl. Grundrisse in den Anlagen).

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 Er-
tragswertberechnung 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-Wärmegesetz (EEWärmeG) ersetzt, deutlich verschärfte Anforderungen an neu zu errichtende Wohn- und Nichtwohngebäude sowie auch an Gebäude im Bestand gestellt. Mit der 2. Novelle des Gebäudeenergiegesetztes 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 Grundstück und die aufstehende Bebauung wiesen zum Ortsbegehungstermin, gemessen am eher geringen Alter, insgesamt einen unterdurchschnittlich gepflegten Unterhaltungszustand auf. Die rückwärtige Grundstücksfläche war ungepflegt und mit Pflanzen verkrautet.

Da die Wohneinheiten im Gebäude gesamt nicht begangen werden konnten, ist dem Unterzeichner der Zustand des Ausbaus in diesen Bereichen nicht bekannt.

Für mögliche Schäden oder Instandhaltungsdefizite im Bereich des Ausbaus, die über das Maß der Alterswertminderung hinausgehen, wird nachstehend unter Zu- und Abschläge ein Sicherheitsabschlag, bezogen auf die Flächenanteile der nicht begangenen Bereiche, angehalten.

Die energetischen Eigenschaften des Gebäudes entsprechen im Wesentlichen dem Zeitraum der Errichtung, Ende der 1990er Jahre.

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

Allgemeines zur Berücksichtigung von Instandhaltungsdefiziten und Bauschäden

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

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

3 GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG

Lage	Rhein-Kreis Neuss, Stadt Jüchen; Ortsteil Gierath Kindergärten und Schulen in der Umgebung vorhanden
Verkehrslage *	zur nächsten Linienbushaltestelle ca. 120 m zum Bahnhof Grevenbroich ca. 5,2 km zum Autobahnanschluss A 46 (Grevenbroich) ca. 1,8 km zum Autobahnkreuz Holz (A 44/A 46) ca. 6,2 km
Wohn- Geschäftslage	außerhalb der Geschäftslage
Entfernungen *	zum Zentrum von Gierath ca. 200 m zum Zentrum von Grevenbroich ca. 5,4 km zum Zentrum von Neuss ca. 17,5 km zum Zentrum von Mönchengladbach ca. 15,0 km zum Zentrum von Düsseldorf ca. 31,0 km zum Zentrum von Köln ca. 45,0 km
Umgebung	Wohngebiet, überwiegend offene Bauweise
Baurecht / Baubeschränkungen	Das Grundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans. Bauanträge sind nach § 34 BauGB zu beurteilen, d.h. Bauvorhaben müssen sich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Das Grundstück ist erschöpfend bebaut.
Straßenausbau	fertig gestellt (vergl. Gliederungspunkt 1.7)
Zufahrt	über Straße
Baugrund / Terrain	ebenes Gelände; leicht unregelmäßiger Zuschnitt; Der Baugrund wurde bezüglich der Tragfähigkeit nicht untersucht; Altlastenaukunft vergl. Gliederungspunkt 1.8
Versorgungsleitungen	Gas, Wasser, Strom, Kanal, Telekommunikation
Wasserschutzzone	Das zu bewertende Objekt liegt nicht in einem ausgewiesenen Wasserschutzgebiet. Zur Durchführungspflicht der Dichtigkeitsprüfung wird auf die Bestimmungen und Durchfahrungsfristen des Rhein-Kreis Neuss verwiesen.
Störende Betriebe / Immisionen	sind dem Unterzeichner nicht bekannt
Straßenlandabtretung	ist dem Unterzeichner nicht bekannt

* Entfernungen annähernd angegeben

4 BAUBESCHREIBUNG

Die Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungen und Ausführungen. In Teilbereichen können Abweichungen vorliegen. Da dem Unterzeichner kein Zutritt in wesentliche Teilbereiche des Gebäudes ermöglicht wurde, erfolgen die nachstehenden Angaben dort nach dem äußereren Eindruck und der Aktenlage.

4.1 ROHBAU

Baujahr	ca. 1998
Umbau/Anbau	ca. 2016 Ausbau des Spitzbodens zu Wohnzwecken
Vollgeschosse	1
Unterkellerung	zu 100 %
Dachausbau	zu 100 % zuzüglich Spitzboden
Geschoss Höhen	siehe Schnitt
Nutzungsart	Wohn- und Geschäftshaus
Fundamente	nach Statik
Sperrungen	soweit sichtbar wirksam
Außenwände	zweischaliges Mauerwerk
Innenwände	Mauerwerk / Dielenwände / Trockenbauwände
Decken	Stahlbeton
Dachkonstruktion	Satteldach in zimmermannsmäßiger Holzkonstruktion mit Dachgauben und Loggien
Dacheindeckung	Pfannen; Gauben bituminös
Treppen	Stahlbeton mit Fliesenbelag
Fassaden	Verblendstein
Besondere Bauteile	Dachgauben, Loggien

4.2 AUSBAU - Wohnungen DG, Spitzboden -

Wand-/ Deckenflächen	sind dem Unterzeichner nicht bekannt
Fenster	Kunststoff, isolierverglast
Innentüren	sind dem Unterzeichner nicht bekannt
Oberböden	sind dem Unterzeichner nicht bekannt
Wandfliesen	sind dem Unterzeichner nicht bekannt
Sanitäre Installationen	sind dem Unterzeichner nicht bekannt
Heizung	Gas-Zentralheizung im Kellergeschoss
Warmwasserbereitung	über Heizung, mittels Brauchwasserspeicher
Außenanlagen	KFZ-Stellplatzflächen und Zuwegungen mit Betonsteinpflaster befestigt; rückwärtige bepflanzte Fläche mit Abböschung zum Kellergeschoss, Pflanzsteine; Beton-Außentreppenanlage; Grundstückseinfriedungen durch Beton-L-Steine, Grenzmauern und Holzpalisadenzaun

4.3 AUSBAU - Gewerbeeinheit KG, EG -

Wand-/ Deckenflächen	geputzt, tapeziert, gestrichen sowie geputzt und gestrichen; teils nur gestrichen; im EG Trockenbau-Rasterdecken mit Einbauleuchten
Fenster	Kunststoff, isolierverglast
Innentüren	Holzumfassungszargen mit glatt abgesperrten Holztürblättern; Stahltür mit Stahlzargen sowie Stahleckzargen mit glatt abgesperrten Holztürblättern
Oberböden	KG gesamt: Fliesen, Estrich unbehandelt in den Kellerbereichen EG gesamt: Fliesen
Wandfliesen	KG Dusche / WC: raumhoch

Sanitäre Installationen	KG Dusche / WC: Duschtasse, Waschbecken, WC
Heizung	Gas-Zentralheizung im Kellergeschoss
Warmwasserbereitung	über Heizung, mittels Brauchwasserspeicher
Besondere Betriebseinrichtungen	Split-Klimageräte für die Gewerbeeinheit im KG und EG; elektrische Schiebetüranlage zur Gewerbeeinheit im EG
Außenanlagen	KFZ-Stellplatzflächen und Zuwegungen mit Betonsteinpflaster befestigt; rückwärtige bepflanzte Fläche mit Abböschung zum Kellergeschoss, Pflanzsteine; Beton-Außentreppenanlage; Grundstückseinfriedungen durch Beton-L-Steine, Grenzmauern und Holzpalisadenzaun

5 WOHN- UND NUTZFLÄCHEN GEMÄß HAUSAKTE DER BAUVERWALTUNG

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 NUTZFLÄCHE - KG, EG -

Nebennutzfläche Kellergeschoss

KG Apothekenbereich

KG.01 Labor

4,71	x	4,01	x	0,97	=	18,32
						18,32 m ²

KG.02 Kellerdiele

(10,20 x 4,10)	+	(1,21 x 5,39)	=	48,28
+ (3,51 x 1,71)	+	(2,51 x 0,30)	=	6,74
+ (4,16 x 3,38)	-	(0,76 x 1,14)	=	13,16
- (0,76 x 1,14)	-	(0,24 x 0,24)] x 0,97 =		0,81
				65,36 m ²

KG.03 Vorraum

1,75	x	1,03	x	0,97	=	1,74
						1,74 m ²

KG.04 Dusche

1,75	x	1,75	x	0,97	=	2,97
						2,97 m ²

KG.05 Lagerraum

3,92	x	1,76	x	0,97	=	6,68
						6,68 m ²

KG.06 Abstellraum

3,26	x	5,77	x	0,97	=	18,25
						18,25 m ²

Gesamt KG Apothekenbereich

113,32 m²

Hauptnutzfläche Erdgeschoss**EG Apothekenbereich****EG.01 Apotheke**

$$\begin{array}{r}
 \{ (10,20 \times 10,70) + (4,14 \times 5,24) = 130,81 \\
 + (3,90 \times 3,61) + (1,90 \times 1,63) = 17,17 \\
 + (3,51 \times 2,50) + (1,14 \times 1,14) \times 0,50 = 9,42 \\
 + (0,50 \times 1,14) + (0,24 \times 2,13) = 1,08 \\
 - (1,00 \times 0,26) - (0,40 \times 0,85) = -0,08 \\
 - (0,55 \times 0,39)) \times 0,97 = 0,21
 \end{array}$$

153,59 m²**EG.02 Büro**

$$\begin{array}{r}
 \{ (6,58 \times 3,39) - 1,14 \times 1,15 \times 0,50 = 21,60 \\
 - (0,52 \times 1,14)) \times 0,97 = 0,59
 \end{array}$$

20,38 m²**EG.03 Anlieferung**

$$\begin{array}{r}
 2,13 \times 1,51 \times 0,97 = 3,11
 \end{array}$$

3,11 m²**Gesamt EG Apothekenbereich **177,09 m²******EG Treppenhaus****EG.00**

$$\begin{array}{r}
 \{ (2,12 \times 1,00) + (1,00 \times 2,73) = 4,85 \\
 + (0,26 \times 1,00)) \times 0,97 = 0,26
 \end{array}$$

4,96 m²

NGF EG Gesamt	182,04 m²
NF	177,09 m ²
VF	4,96 m ²
TF	0,00 m ²

Allgemeinflächen Kellergeschoß**KG Allgemein****KG.07 Abstellr. 1**

1,75	x	4,45	=	7,79
7,79 m²				

KG.08 Abstellr. 2

1,75	x	4,45	=	7,79
7,79 m²				

KG.09 Waschen/ Trocken

(3,00 x 4,41)	+	(2,17 x 3,29)	=	20,35
20,35 m²				

KG.10 Anschlußraum

1,89	x	2,65	=	4,99
4,99 m²				

KG.11 Heizung

1,89	x	3,01	=	5,67
5,67 m²				

KG.12 Flur

(8,86 x 1,25)	+	(2,06 x 1,22)	=	13,57
13,57 m²				

Gesamt KG Allgemein **60,15 m²****KG Treppenhaus****KG.00**

3,92	x	1,73 x 0,97	=	6,57
6,57 m²				

NGF KG Gesamt	180,04 m²
NF	82,15 m ²
VF	87,23 m ²
TF	10,66 m ²

5.2 WOHNFLÄCHE - DG, SPITZBODEN -

Wohnfläche Dachgeschoß (Wohnung 1)

1.0G Wohnung 1

01.I.01 Wohnen

(5,74 x 5,27)	x 0,97 =	
neue Treppe - (2,07 x 2,52)	=	24,11
		24,11 m ²

01.I.02 Eltern

{(3,01 x 4,74) + (1,02 x 1,65)	=	15,94 m ²
+ (2,08 x 0,49)	=	1,01
- (0,55 x 0,39)	=	0,21
- (0,63 x 1,11) x 0,50)	=	0,35
- (0,30 x 1,11) x 0,50)) x 0,97 =	0,17	
		15,73 m ²

01.I.03 Kind

(2,86 x 2,98) + (1,78 x 1,52)	=	10,88
- (0,91 x 1,11) x 0,50)	x 0,97 =	0,51
		10,37 m ²

01.I.04 Küche

(2,39 x 2,98) + (1,57 x 1,52) x 0,97 =	9,20	
- (0,64 x 1,11) x 0,50)	= 0,36	
		8,85 m ²

01.I.05 Bad

(2,99 x 2,01) - (0,70 x 0,70) x 0,50 =	5,58	
		5,58 m ²

01.I.06 Abstellraum

1,24 x 0,43	=	0,53
		0,53 m ²

01.I.07 Diele

{(4,35 x 1,25) + (1,24 x 1,64)		
+ (0,75 x 0,75) x 0,50)		
x 0,97 =	7,51 m ²	

01.I.08 Loggia

{(2,96 x 2,40) + (1,15 x 1,08 x 0,50)		
+ (1,43 x 1,08 x 0,50)		
x 0,50 =	4,25	
		4,25 m ²

Wohnfläche Dachgeschoss (Wohnung 2)**1.0G Wohnung 2****01.II.01 Wohnen**

(	5,74	x	4,77	)	x	0,97 =	26,53
							26,53 m ²

01.II.02 Schlafen

{(	4,03	x	4,22	- (	0,85	x	0,87	)	x	0,97 =	13,60
											13,60 m ²

01.II.04 Küche

{(	4,35	x	2,55	- (	1,38	x	1,11	x	0,50	x	0,97 =	9,45
												9,45 m ²

01.II.05 Bad

(	2,99	x	1,90	)	- (	0,85	x	0,85	x	0,50 =	5,16
											x 0,97

5,16 m²**01.II.06 Abstellraum**

0,74 x	0,75	=	0,55
			0,55 m ²

0,55 m²**01.II.07 Diele**

{(4,35	x	1,20)	+	(1,24	x	2,01)	x	0,97 =	7,87 m ²

7,87 m²**01.II.08 Loggia**

{(	3,59	x	1,99	)	+	1,15	x	0,49	x	0,50	x	0,50 =	3,61
													3,61 m ²

3,61 m²

Gesamt 1.0G Wohnung 2

66,77 m²

Wohnfläche Spitzboden (zu Wohnung 1)**DG** Wohnung 1

DG.I.01 Flur

$$(\ 2,70 \times \ 2,68 \) + (\ 2,07 \times \ 4,54 \) = 15,12$$

$$- ((\ 1,12 \times \ 2,70 \) \times \ 0,50) =$$

15,12 m²

DG.I.02 Abstellraum

$$(\ 2,03 \times \ 3,94 \) - (\ 0,70 \times \ 0,45 \) = 7,33$$

$$- ((\ 0,63 \times \ 1,12 \) \times \ 0,50) =$$

7,33 m²

DG.I.03 Bad

$$(\ 2,00 \times \ 2,72 \) = 4,26$$

$$- (\ 2,00 \times \ 1,18 \) \times \ 0,50 =$$

4,26 m²

DG.I.04 Wohnen

$$(\ 5,60 \times \ 5,24 \) = 14,31$$

$$- ((\ 5,24 \times \ 1,18 \) + (\ 5,24 \times \ 1,18 \) \times \ 0,50) =$$

$$- (\ 1,95 \times \ 2,94 \) =$$

14,31 m²

DG.I.05 Loggia

$$(\ 2,09 \times \ 3,45 \) + (\ 2,80 \times \ 1,80 \) \times \ 0,50 = 9,73$$

9,73 m²

Gesamt DG

50,75 m²

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 Bewertungstichtag 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 objekt-spezifischen 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 Mieterräge als auch die ortsüblichen und nachhaltig erzielbaren Mieterräge 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 Bewertungstichtag als ortsüblich und nachhaltig erzielbar betrachtet werden. Umlagen für Betriebskosten finden dabei keine Berücksichtigung. Bei der Ermittlung des Ertragswertes eines Grundstücks ist jedoch von dem nachhaltig erzielbaren Reinertrag auszugehen. Dieser ergibt sich aus dem Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten. Dazu gehören Verwaltungskosten, Mietausfallwagnis, nicht umlagefähige Betriebskosten und Instandhaltungskosten.

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

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

Zur Verfahrenswahl

Als wertbestimmendes Verfahren wird das **Ertragswertverfahren** angewendet, da bei Mehrfamilienhäusern sowie bei Wohn- und Geschäftshäusern eine ertragsorientierte Nutzung im Vordergrund steht.

6.1 BODENWERT

Die Bodenrichtwertkarte **2024** des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Rhein-Kreis Neuss ohne die Stadt Neuss weist für das zu bewertende Grundstück mit der angekommenen Nutzung direkt keinen Bodenrichtwert aus. Es wird wie nachstehend angegeben:

Wert je m²: **250,00 €**

Dieser Wert bezieht sich auf folgende Merkmale:

Nutzung: Dorfgebiet
 Anzahl Geschosse: 1 bis 2
 Geschossflächenzahl: 0,4
 Grundstücksgröße: 450 m²
 Grundstückstiefe: keine Angabe
 Grundstücksbreite: keine Angabe
 Erschließungskosten: beitragsfrei

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

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

Vom Richtwertgrundstück weicht das Bewertungsgrundstück im Wesentlichen von folgender, wertbestimmenden Eigenschaft ab:

- Grundstücksgröße == > Ist = 778 m²

Anpassung für Grundstücksgröße

Aufgrund der vom Bodenrichtwertgrundstück abweichenden Grundstücksgröße wird ein Anpassungskoeffizient angehalten. Dieser wird aus den veröffentlichten Koeffizienten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Rhein-Kreis Neuss ohne die Stadt Neuss abgeleitet. Bei einer Bodenrichtwertgrundstücksgröße von 450 m² ergibt sich für die tatsächliche Größe des Bewertungsgrundstücks von 778 m² ein Anpassungsfaktor (interpoliert, gerundet) von 0,88.

Es ergibt sich der angepasste Bodenwert somit zu:

$$0,88 \times 250,00 \text{ €} = \underline{\underline{220,00 \text{ €}}}$$

Der Bodenwert wird somit wie nachstehend berechnet:

Parz. Nr.	Größe	Anteil	Nutzung	Preis pro m ²	Gesamtwert
1245	778 m ²	1 / 1	Gebäude- und Freifläche	220,00 €	171.160,00 €

6.2 ERTRAGSWERT

Ortsüblich erzielbare Vergleichsmiete

Gemäß gewerblichem Mietspiegel der IHK Mittlerer Niederrhein für die Stadt Jüchen,
Stand 2024, 25. Auflage

Einzelhandelsflächen in Kern- und Nebenlagen 5,00 - 10,00 €/m²

Gemäß Mietspiegel für nicht preisgebundenen Wohnraum im Stadtgebiet Grevenbroich,
Stand 2024

Baujahresklasse 1990 -1999, einfach (aufgrund der Lage) 6,25 - 7,61 €/m²

Abschläge für Wohnungen in der Stadt Jüchen rund 4%

Abschläge für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern über 100 m² 5%

Nachhaltig erzielbare Miete, geschätzt

Erdgeschoss, Hauptgewerbefläche	177,09 m ²	à	6,00 €	=	1.062,54 €
Kellergeschoss, Nebennutzfläche	113,32 m ²	à	3,00 €	=	339,96 €
	290,41 m ²				1.402,50 €

Jahresrohertrag Gewerbeeinheit	12		x	1.402,50 €	16.830,00 €
---------------------------------------	----	--	---	------------	--------------------

Dachgeschoss (Wohneinheit 1)	76,93 m ²	à	6,40 €	=	492,35 €
Spitzboden (zu Wohneinheit 1)	50,75 m ²	à	6,40 €	=	324,80 €
Dachgeschoss (Wohneinheit 2)	66,77 m ²	à	6,70 €	=	447,36 €
	194,45 m ²				1.264,51 €

Jahresrohertrag Wohneinheiten	12		x	1.264,51 €	15.174,12 €
--------------------------------------	----	--	---	------------	--------------------

Jahresrohertrag gesamt					32.004,12 €
-------------------------------	--	--	--	--	--------------------

KFZ-Stellplätze auf dem Grundstück

Die Stellplätze werden als notwendiges Ausstattungsmerkmal der Gewerbe- und Wohnbebauung an-
gesehen und nicht separat mit einem Mietertrag belegt.

abzüglich Bewirtschaftungskosten vom Rohertrag

I. Gewerbe, EG u. KG

Verwaltungskosten	3,0 %	»	504,90 €
Mietausfallwagnis	4,0 %	»	673,20 €
Instandhaltungskosten/m ² , gemittelt	9,00 €/m ²		
Instandhaltungskosten bei einer Gesamtfläche von	290,41 m ²	»	<u>2.613,69 €</u>
			-3.791,79 €

II. Wohnnutzung DG / Spibo.

Verwaltungskosten für 2 Wohnungen (à 339,00 €)			678,00 €
Mietausfallwagnis	2,0 %	»	303,48 €
Instandhaltungskosten/m ²	13,20 €/m ²		
Instandhaltungskosten bei einer Fläche von	194,45 m ²	»	<u>2.566,74 €</u>
			-3.548,22 €
Jahresreinertrag Gewerbe und Wohnen			24.664,11 €

Übertrag Jahresreinertrag Gewerbe und Wohnen **24.664,11 €**

abzüglich Ertragsanteil des Bodens vom Nettoertrag bei einem
Liegenschaftszinssatz von **4,5 %** und Bodenwert von **171.160,00 €** **-7.702,20 €**
Nettoertrag des Gebäudeanteils **16.961,91 €**

Baujahr	1998
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
Alter	26 Jahre
wirtschaftliche Restnutzungsdauer	54 Jahre

Kapitalisierung unter Berücksichtigung der Gebäudeabschreibung
bei gleichem Liegenschaftszinssatz und einer Restnutzungsdauer von:

Jahre: 54	Faktor: 20,1592
-----------	-----------------

Gebäudeertragswert	341.938,54 €
Bodenwert	171.160,00 €
Ertragswert, vorläufig	513.098,54 €

Zum Liegenschaftszinssatz

Der Grundstücksmarktbericht **2024** des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Rhein-Kreis-Neuss ohne die Stadt Neuss weist für Mehrfamilienhäuser mit einem gewerblichen Anteil bis zu 50% einen durchschnittlichen Liegenschaftszinssatz von 4,25 % aus.

Es handelt sich hierbei um einen durchschnittlichen objekttypischen Liegenschaftszinssatz. Abweichungen des Wertermittlungsobjekts in den maßgebenden Eigenschaften vom Durchschnitt, bedingen entsprechende Zu- oder Abschläge, die sachverständlich vorzunehmen sind.

Der Unterzeichner erachtet einen Liegenschaftszinssatz von 4,50 % aufgrund der örtlichen Lage des Bewertungsobjekts und des recht hohen gewerblichen Anteils am Jahresrohertrag als marktkonform.

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.

Auf den vorläufigen Ertragswert werden nachstehende objektspezifische Grundstücksmerkmale in Ansatz gebracht:

I. Gebäudewertbezogene Besonderheiten

Wertminderung wegen Alters - linear

Bauteil	Baujahr	Gesamt-nutzungsdauer	Alter	Rest-nutzungsdauer	Wertmind. w. Alters
Wohnungen gesamt	1998	80	26	54	-32,50%

Baumängel, Instandhaltungsdefizite im Sinne eines Sicherheitsabschlags (nicht zyklisch)

WF (m ²)	€ / m ²				
194,45	x	100,00 €			19.445,00 €

Reparatur- und Renovierungsstau (zyklisch/als Zeitwert)

WF (m ²)	€ / m ²	gesamt geschätzt	anrechenbar in %		
194,45	x	100,00 €	19.445,00 €	x	67,50% 13.125,38 €

Besondere Aufwendungen / Abschläge

./.	0,00 €
-----	--------

II. Bodenwertbezogene Besonderheiten

Wertbeeinflussung durch die Baulast (vergl. Gliederungspunkt 1.6)

rund 10 % des Bodenwertes	17.116,00 €
---------------------------	-------------

Abschläge der objektspezifischen Merkmale gesamt	49.686,38 €
---	--------------------

7 AUSWERTUNG

	vorläufig	BoG	gesamt
Ertragswert	513.098,54 €	-49.686,38 €	463.412,16 €

Der Verkehrswert orientiert sich an der jeweils herrschenden zeit- und ortsbezogenen Lage von Angebot und Nachfrage. Der Ertragswert kann nur richtungsweisenden Charakter haben.

Der Verkehrswert wird ohne Berücksichtigung des Inventars geschätzt auf rund:

465.000,00 €

(in Worten: vierhundertfünfundsechzigtausend Euro)

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es sich aufgrund der teilweisen Nicht-begehungsmöglichkeit des Objekts 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 05. November 2024

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 (WoFIV) 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 vorangegangenen 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.

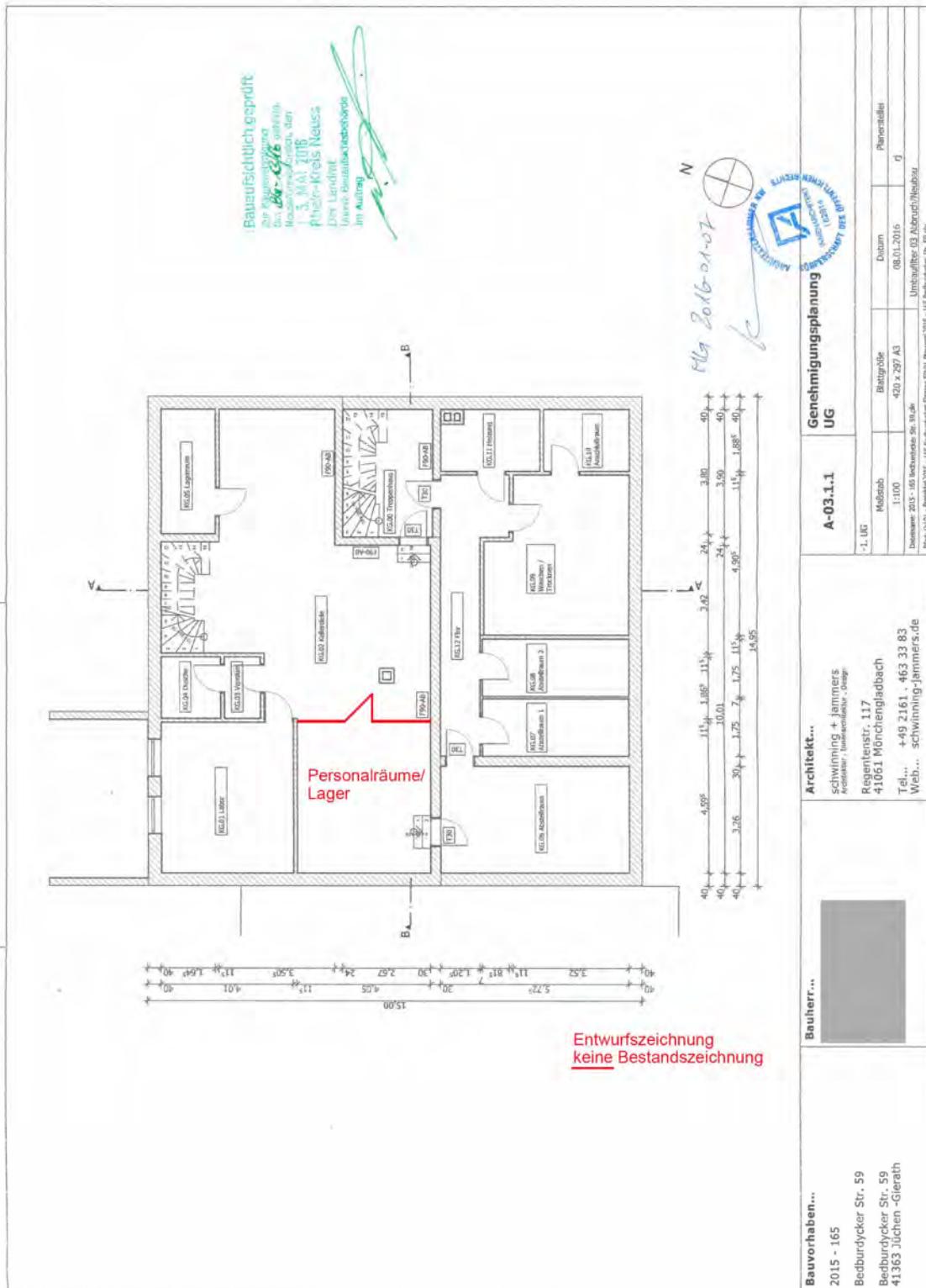
Der Grundsatz der Modellkonformität verlangt, dass die Maßstäbe und Vorgaben, die der Ermittlung der verwendeten Daten zugrunde lagen, auch bei der Wertermittlung beachtet werden. Somit ist in diesen Fällen, soweit dies zur Wahrung der Modellkonformität erforderlich ist, von der geltenden Immobilienwertermittlungsverordnung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

9 OBJEKTFOTOS

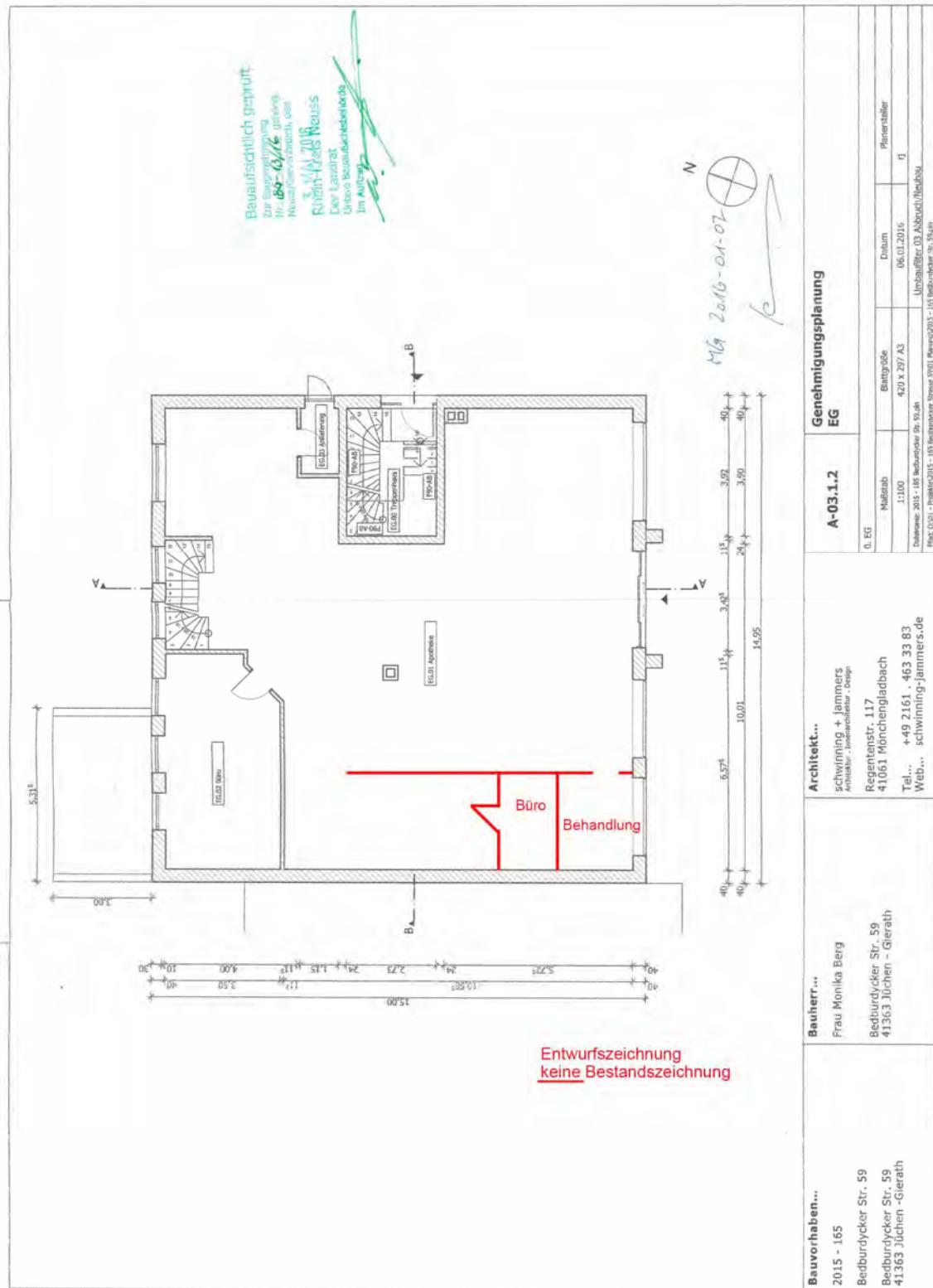


10 ANLAGEN

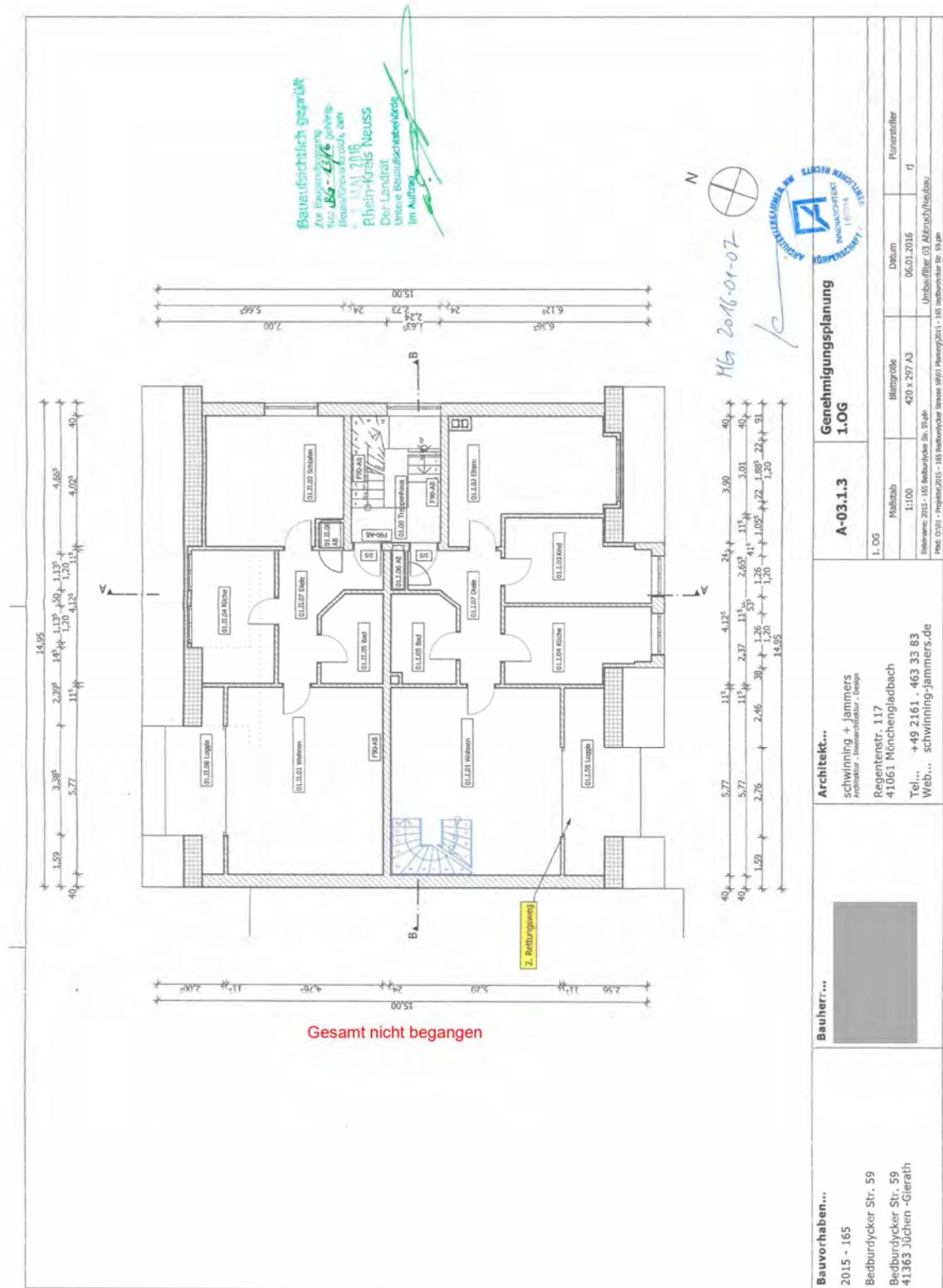
Alle Bauzeichnungen werden maßstabslos dargestellt.



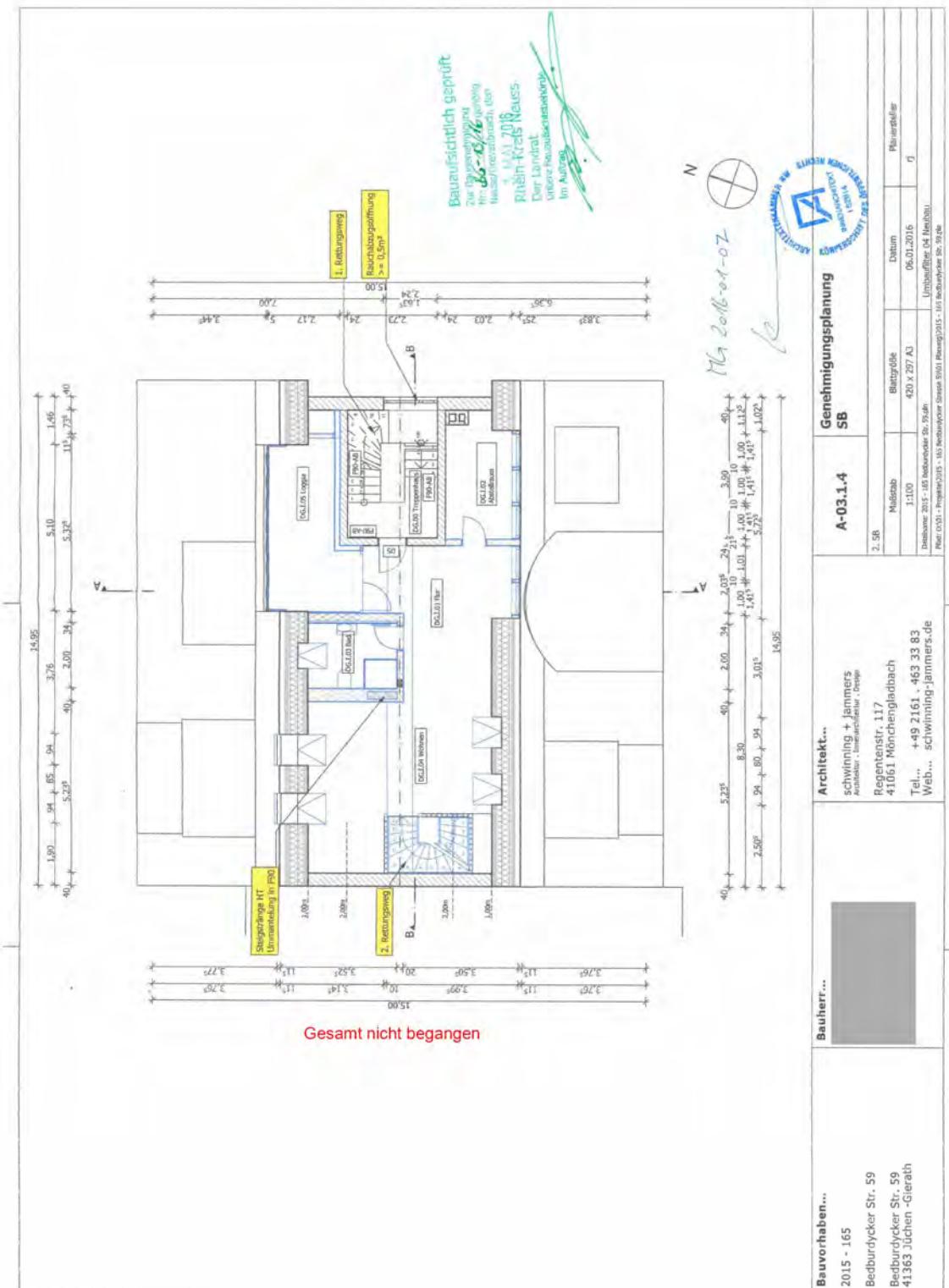
Grundriss Kellergeschoß



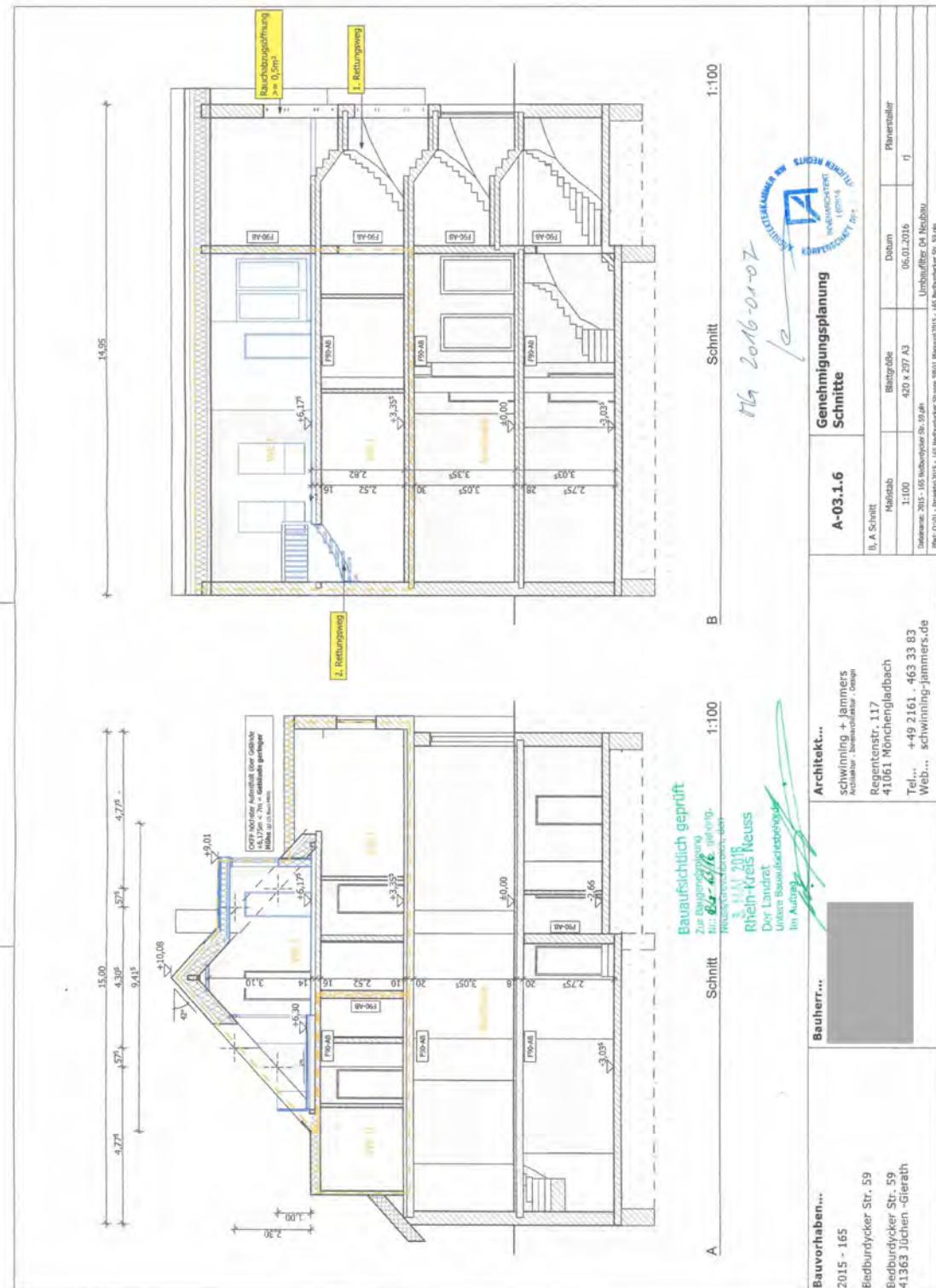
Grundriss Erdgeschoss



Grundriss Dachgeschoß



Grundriss Spitzboden



Gebäudeschnitte