

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:

**Einseitig angebautes Einfamilienhaus
mit innenliegender PKW-Garage**

Mühlenstraße 31
41517 Grevenbroich



1. Überarbeitung des Wertgutachtens vom 10. Dezember 2021

Die nachstehende Internetversion des Gutachtens wurde aus Gründen des Datenschutzes gekürzt. Sie enthält nur einen Teilauszug der Anlagen. Ferner werden keine Angaben zu Personen gemacht. Die Einsicht des Gesamtgutachtens ist bei der Geschäftsstelle des Versteigerungsgerichts möglich.

Auftraggeber: Amtsgericht Grevenbroich

Geschäfts-Nummer 017 K 011/21

INHALTSVERZEICHNIS

1	ALLGEMEINE ANGABEN	3
1.1	OBJEKT / KATASTERBEZEICHNUNG / GRUNDBUCHBEZEICHNUNG	3
1.2	BEAUFTRAGUNG / ORTSBESICHTIGUNG / BEWERTUNGSSTICHTAG	4
1.3	QUELLEN / BEWERTUNGSUNTERLAGEN	4
1.4	NUTZUNGEN / MIETVERHÄLTNISSE	5
1.5	BAULASTEN	5
1.6	ERSCHLIEßUNGSBEITRÄGE GEMÄß §§ 127 FF BAUGB	5
1.7	ALTLASTENAUSKUNFT	5
1.8	AUSKUNFT ÜBER EINE MÖGLICHE ÖFFENTLICHE FÖRDERUNG	6
1.9	AUSKUNFT ÜBER DEN DENKMALSTATUS	6
1.10	BELASTUNGEN GEMÄß DER ABTEILUNG II DES GRUNDBUCHS	6
2	OBJEKTBESCHREIBUNG	7
2.1	ART UND UMFANG DER NUTZUNG	7
2.2	UNTERHALTUNGSZUSTAND / SICHTBARE BAUSCHÄDEN	7
3	GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG	11
4	BAUBESCHREIBUNG	12
4.1	ROHBAU	12
4.2	AUSBAU	13
5	BAUZAHLNEN / FLÄCHENBERECHNUNGEN	14
5.1	BEBAUTE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE	14
5.2	BRUTTO-GRUNDFLÄCHE NACH DIN 277 (2005/2016)	14
5.3	WOHNFLÄCHENBERECHNUNG GEMÄß HAUSAKTE DER BAUVERWALTUNG	15
6	WERTERMITTLUNG	16
6.1	BODENWERT	18
6.2	SACHWERT	20
6.3	ZU- UND ABSCHLÄGE	21
7	AUSWERTUNG	22
8	RECHTLICHE GRUNDLAGEN	23
9	OBJEKTFOTOS	25
10	ANLAGEN	28
11	AUSZUG AUS DEM STADTPLAN	33

1 ALLGEMEINE ANGABEN

1.1 OBJEKT / KATASTERBEZEICHNUNG / GRUNDBUCHBEZEICHNUNG

OBJEKT:

Einseitig angebautes Einfamilienhaus
mit innenliegender PKW-Garage

41517 Grevenbroich
Mühlenstraße 31

KATASTERBEZEICHNUNG:

Gemarkung:	Gindorf
Flur:	4
Flurstück:	749

GRUNDBUCHBEZEICHNUNG:

Amtsgericht:	Grevenbroich
Grundbuch von:	Gindorf
Blatt:	1057
Lfd. Nr. im Bestandsverzeichnis:	1
Wirtschaftsart und Lage lt. Grundbuch:	Gebäude- und Freifläche, Mühlenstraße 31
Grundstücksgröße:	628 m ²

1.2 BEAUFTRAGUNG / ORTSBESICHTIGUNG / BEWERTUNGSSTICHTAG

Gemäß Schreiben des Amtsgerichts Grevenbroich vom 25.04.2023 wurde der unterzeichnende Sachverständige beauftragt, das mit Datum vom 10.12.2021 unter der selben Verfahrensnummer erstellten Wertgutachten zu aktualisieren.

Der Ursprungsauftrag aus dem Jahr 2021 war wie folgt spezifiziert:

- a) Bei der Stadtverwaltung sind die erforderlichen Auskünfte bezüglich der Baulasteintragungen, Erschließungsbeiträge, Altlasten und Wohnungsbindung einzuholen.
- b) Sofern bewegliches Zubehör (§§ 97, 98 BGB) vorhanden ist, ist dies getrennt anzugeben und ebenfalls zu bewerten. Sollte eine solche Bewertung nicht durchgeführt werden können, ist das Gericht zu benachrichtigen. Die Erstellung des Gutachtens für den Grundbesitz ist davon unabhängig.
- c) Mieter bzw. Pächter und Wohnungsverwalter sollen festgestellt werden.
- d) Sollte der Zutritt zu dem Grundbesitz nicht gestattet werden, ist dies im Gutachten anzugeben. Die Bewertung soll dann im Rahmen der Möglichkeiten und nach dem äußeren Eindruck erfolgen.

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

Termin der Ortsbesichtigung: Montag, der 19. Juni 2023, ab 10⁰⁰ Uhr

Bewertungsstichtag: der Tag der Ortsbesichtigung

Teilnehmer:

1. der Miteigentümer
2. der Unterzeichner
3. eine technische Mitarbeiterin

Der zunächst für Mittwoch, den 31. Mai 2023 ab 11⁰⁰ Uhr anberaumte Ortstermin wurde auf Wunsch des Miteigentümers auf den vorgenannten Termin verschoben.

Bis auf zwei Zimmer im Obergeschoss (Schlafzimmer u. Ankleide) konnten das Grundstück und das Wohnhaus zum Ortsbegehungstermin vollumfänglich begangen werden. Der Miteigentümer gab an, dass in den nicht begangenen Räumen Familienmitglieder schlafen würden.

Dem terminteilnehmenden Miteigentümer wurde die Gelegenheit gegeben, sich zu den seiner Meinung nach wesentlichen, den Wert bestimmenden Umständen zu äußern.

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 2023)
- b) Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis aus dem eigenen Wertgutachten im Jahr 2021
- c) Erschließungskostenbescheinigung aus dem eigenen Wertgutachten im Jahr 2021

- d) Angabe über den Denkmalstatus aus der Denkmalliste der Stadt Grevenbroich
- e) Auskunft aus dem Fachinformationssystem Altlasten und schädliche Bodenveränderungen aus dem eigenen Wertgutachten im Jahr 2021
- f) Auskunft über eine mögliche öffentliche Förderung aus dem eigenen Wertgutachten im Jahr 2021
- g) Baubeschreibung aus der Hausakte der Bauverwaltung
- h) Bauzeichnungen zum Baugesuch (Grundrisse / Ansichten / Schnitte) aus der Hausakte der Bauverwaltung, recherchiert zu dem eigenen Wertgutachten im Jahr 2021
- i) Wohnflächenberechnung zum Baugesuch aus der Hausakte der Bauverwaltung
- j) Informationen zum geltenden Planungsrecht aus dem Internetportal der Stadt Grevenbroich
- k) Einblick in die Hausakte der Bauverwaltung zu dem eigenen Wertgutachten im Jahr 2021
- l) Grundbuchauszug vom 12.07.2021, bereitgestellt durch den Auftraggeber

1.4 NUTZUNGEN / MIETVERHÄLTNISSE

Das Wohnhaus war zum Zeitpunkt der Ortsbegehung durch die Eigentümer selbst bewohnt. Mietverhältnisse bestanden angabengemäß nicht.

1.5 BAULASTEN

Es sind keine Baulasten im Baulastenverzeichnis eingetragen.

Siehe Schreiben der Stadt Grevenbroich, Fachbereich 61.1 Bauordnung

1.6 ERSCHLIEßUNGSBEITRÄGE GEMÄß §§ 127 ff BauGB

Die Erschließungskosten sowie die Straßenbaubeiträge sind abgegolten. Beitragspflichtige Maßnahmen sind in naher Zukunft nicht geplant.

Siehe Schreiben der Stadt Grevenbroich, Fachbereich Finanzmanagement / Fachdienst Steuern, Gebühren und Beiträge.

1.7 ALTLASTENAUSKUNFT

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

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

1.8 AUSKUNFT ÜBER EINE MÖGLICHE ÖFFENTLICHE FÖRDERUNG

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

Siehe Schreiben des Rhein-Kreis Neuss, Amt für Entwicklungs- und Landschaftsplanung, Bauen und Wohnen, Abt. 61.4 - Wohnraumförderung und Wohnungsbindung.

1.9 AUSKUNFT ÜBER DEN DENKMALSTATUS

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

1.10 BELASTUNGEN GEMÄß DER ABTEILUNG II DES GRUNDBUCHS

Gemäß dem vom Amtsgericht Grevenbroich im Jahr 2021 überlassenen Grundbuchauszug sind nachstehende Eintragungen in der Abteilung II des Grundbuchs vorhanden:

Lfd. Nr. 1

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Grevenbroich 17 K 11/21). Eingetragen am 23.04.2021.

Lfd. Nr. 2

Die Zwangsverwaltung ist angeordnet (Amtsgericht Grevenbroich 17 L 1/21). Eingetragen am 23.04.2021.

Zwangsversteigerungs- und Zwangsverwaltungsvermerke sind generell nicht wertbeeinflussend.

2 OBJEKTDESCHEIBUNG

2.1 ART UND UMFANG DER NUTZUNG

Die zu bewertende Gebäude- und Freifläche ist bebaut mit einem einseitig angebauten Einfamilienhaus, das ca. 1967 in konventioneller Massivbauweise mit Satteldach errichtet wurde. Aufgrund der zum Garten hin ansteigenden Geländehöhe stellt sich das Wohnhaus straßenseitig dreigeschossig dar, wobei in dem Sockelgeschoss (= Kellergeschoss) die Kellerräume und eine PKW-Garage angeordnet sind. Auf der rückwärtigen, höher liegenden Gartenseite ergibt sich eine Zweigeschossigkeit. Der Eingang des Wohnhauses ist an der Giebelseite angeordnet und wird über eine Außentreppenanlage von der Straße aus erschlossen. Rückseitig wurde zu einer dem Unterzeichner unbekanntem Errichtungszeit eine Terrassenüberdachung errichtet. In der Hausakte der Bauverwaltung ist die Terrassenüberdachung nicht dokumentiert. Ebenfalls ist die Terrassenüberdachung nicht in dem vorliegenden Auszug aus dem Liegenschaftskataster eingetragen. Aus diesem Grunde fließt diese nicht positiv in den Sachwert ein.

Im Inneren des Wohnhauses wurden Grundrissänderungen durch die Entfernung von Trennwänden sowie durch die Veränderungen von Türöffnungen vorgenommen. Die Grundrissänderungen sind in der Hausakte der Bauverwaltung ebenfalls nicht dokumentiert. Diesbezüglich werden vermutlich noch statische Nachweise für die erfolgten baulichen Veränderungen zu erbringen sein.

Das Dachgeschoss wurde ausgebaut und wird zu Wohnzwecken genutzt.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass für die Wohnnutzung des Dachgeschosses eine bauordnungsrechtliche Genehmigung bei der zuständigen Bauaufsichtsbehörde einzuholen ist. Im Rahmen einer Wertschätzung kann jedoch keine Bauvoranfrage gestellt werden, die eine verlässliche Auskunft über eine generelle Genehmigungsfähigkeit bringen könnte.

Raumprogramm

Kellergeschoss/ Sockelgeschoss:	Garage, Kellerraum, Waschraum, Heizungsraum, Hausanschlussraum, Treppenraum
Erdgeschoss:	2 Zimmer, Küche, Dusche/WC, Treppenraum, überdachter Sitzplatz
Obergeschoss:	2 Zimmer, Ankleide, Bad, Balkon, Treppenraum
Dachgeschoss:	1 Raum (ohne bauordnungsrechtliche Genehmigung zu Wohnzwecken), Treppenraum

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 Gesamtalters erfasst sind oder

- nicht aus der jährlichen Instandhaltung, wie unter Bewirtschaftungskosten in einer Ertragswertberechnung aufgeführt, bestritten werden können.

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

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

Untersuchungen bezüglich

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

wurden nicht vorgenommen.

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

Zu möglichen Baustoffkontaminationen

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

Altlastenuntersuchungen und Untersuchungen der Gebäude auf Schadstoffe wurden nicht durchgeführt und waren auch nicht Bestandteil dieses Auftrages.

Allgemeines zur Gebäudeenergieeffizienz und den bauphysikalischen Eigenschaften

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

Die erste Wärmeschutzverordnung (WSVO) trat 1977 in Kraft. Die erste Energieeinsparverordnung (EnEV), hervorgegangen aus der Wärmeschutzverordnung, wurde 2002 verbindlich. Mittlerweile werden durch das Gebäudeenergiegesetz (GEG), das seit dem 1. November 2020 in Kraft getreten ist und das bisherige Energieeinsparungsgesetz (EnEG), die Energieeinsparverordnung (EnEV) sowie das Erneuerbare-Energien-Wärmeengesetz (EEWärmeG) ersetzt, deutlich verschärfte Anforderungen an neu zu errichtende Wohn- und Nichtwohngebäude sowie auch an Gebäude im Bestand gestellt. Der damit auch geforderte Energieausweis ist bei einem Verkauf, einer Vermietung oder Verpachtung eines Objektes verpflichtend vorzulegen.

Die Gebäude, erstellt in der Nachkriegszeit bis zum Ende der 1970er Jahre, weisen in der Regel noch keine ausreichende Wärmedämmung der wärmeübertragenden Gebäudehülle auf. Die Technik zur Wärmeerzeugung und Wärmeverteilung ist zumeist veraltet.

Seit Einführung der Energieeinsparverordnung 2009 sind bereits oberste Geschossdecken über unbeheizten Dachräumen oder ersatzweise die Dachflächen ohne Mindestwärmeschutz mit einer Wärmedämmung zu versehen. Heizkessel, die vor dem 1.10.1985 eingebaut wurden, waren ab 2015 stillzulegen. Nach dem neuen Gebäudeenergiegesetz (GEG) 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.

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 somit schlechtere Verkaufschancen am Immobilienmarkt, als neue oder modernisierte Gebäude.

Zur Örtlichkeit

Die im ersten Ortsbegehungstermin im Jahr 2021 festgestellten, damals notwendigen Restfertigstellungsarbeiten einer Modernisierung waren zum Ortsbegehungstermin weitestgehend abgeschlossen. Im Bereich des Ausbaus wurden Veränderungen der Grundrisse durch das Entfernen von Trennwänden sowie durch Veränderungen der Türöffnungen vorgenommen (vergl. Gliederungspunkte 2.1 / 2.2).

Festgestellt werden konnten zum Ortstermin noch Restfertigstellungsarbeiten im Bereich des Ausbaus und der Außenanlagen.

Der im Kellerraum angeordnete Elektrozählerschrank muss noch erneuert bzw. fertiggestellt werden. Zum Teil muss das Elektro-Schaltermaterial ebenfalls noch montiert werden.

Die Wärmeverteilung im Haus erfolgt über wassergeführte Fußbodenheizkreise. Diese konnte bereits bei einem Begehungstermin im Jahr 2021 festgestellt werden. Die Abdeckung des Heizkreisverteilers im Obergeschoss war noch nicht montiert. Ob die Fußbodenheizung funktionsfähig ist, konnte durch den Unterzeichner im Ortstermin nicht überprüft werden.

Zum Teil fehlen Geländerstäbe an der Geschosstreppe. In diesen Bereichen besteht Absturzgefahr. Im Bad des Obergeschosses fehlt die Abdeckung des Rollladenkastens.

In Teilbereichen sind Restfertigstellungsarbeiten im Bereich des Wandanstrichs notwendig. Im Bereich der rückwärtigen Terrasse sind Restfertigstellungsarbeiten am Fliesenbelag (Setzstufen) notwendig.

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

Erforderliche Fertigstellungsarbeiten im Bereich des Ausbaus:

- Restfertigstellungsarbeiten / Maler
- Die Fertigstellung der elektrischen Anlage, zumindest teilweise
- Die Instandsetzung des Treppengeländers (Absturzsicherungen)
- Die Fertigstellung der gefliesten Terrasse im Bereich der Stufen
- Die Erstellung eines statischen Nachweises für die baulichen Veränderungen
- Die Erstellung eines Wärmeschutznachweises für die baulichen Veränderungen

Allgemeines zur Berücksichtigung von Instandhaltungsdefiziten und Bauschäden

Die unter „Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale“ (Gliederungspunkt 6.3) angegebenen Kosten für Restfertigstellungsarbeiten, die Beseitigung von 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 Grevenbroich, Ortsteil Gustorf / Gindorf Kindergärten und Schulen in der näheren Umgebung
Verkehrslage *	zur nächsten Linienbushaltestelle ca. 220 m zum Bahnhof Grevenbroich-Gustorf ca. 550 m zur B 59 (Anschluss Frimmersdorf) ca. 2,6 km zum Autobahnanschluss A 46 (Jüchen) ca. 6,5 km zum Autobahnanschluss A 61 (Bedburg) ca. 10,0 km
Wohn-/ Geschäftslage	Wohngebiet, außerhalb der Geschäftslage
Entfernungen *	zum Zentrum von Gustorf ca. 900 m zur Innenstadt von Mönchengladbach ca. 20,0 km zum Zentrum von Grevenbroich ca. 4,8 km zum Zentrum von Neuss ca. 22,0 km zum Zentrum von Köln ca. 38,0 km
Umgebung	Wohngebiet, 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.
Straßenausbau	fertig gestellt (vergl. Gliederungspunkt 1.6)
Zufahrt	über Straße
Baugrund / Terrain	zum rückwärtigen Grundstücksteil hin ansteigendes Gelände; regelmäßiger Zuschnitt; Der Baugrund wurde bezüglich der Tragfähigkeit nicht untersucht. Altlastenauskunft siehe Gliederungspunkt 1.7 Grundstücksbreite: ca. 12,5 m (im Mittel) Grundstückstiefe: ca. 50,0 m (im Mittel)
Versorgungsleitungen	Gas, Wasser, Strom, Kanal, Telekommunikation
Störende Betriebe / Immissionen	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.

4.1 ROHBAU

Baujahr	ca. 1967 (gemäß Schlussabnahmeschein)
Umbau/Anbau	Erneuerung des Innenausbaus vermutlich 2020 bis 2023
Vollgeschosse	straßenseitig: 3 rückseitig: 2 (aufgrund der Geländetopografie)
Unterkellerung	zu 100 % (Kellergeschoss = Sockelgeschoss)
Dachausbau	zu 100 % (vergl. Gliederungspunkt 2.1)
Geschosshöhen	siehe Schnitt
Nutzungsart	Einfamilienhaus
Fundamente	nach Statik
Sperrungen	soweit sichtbar wirksam
Außenwände	ein- und zweischaliges Mauerwerk
Innenwände	Mauerwerk / Dielenwände
Decken	Stahlbeton
Dachkonstruktion	Satteldach in zimmermannsmäßiger Holzkonstruktion
Dacheindeckung	Pfannen
Treppen	seitliche Außentreppenanlage zum Hauseingang
Fassaden	Sockelgeschoss, straßenseitig: Bekleidungen aus Naturstein sonst: Verblendstein und Putz, gestrichen
Besondere Bauteile	Balkon im Obergeschoss; Eingangsüberdachung; Außentrep- penanlage
Besondere Einrichtungen	elektrisches Garagentor

4.2 AUSBAU

Wand-/ Deckenflächen	geputzt, tapeziert, gestrichen
Fenster	Kunststoff isolierverglast (teils Dreifachverglasung); Hauseingangstüranlage in Aluminium isolierverglast; Dachflächenfenster Holz isolierverglast
Innentüren	Holzumfassungszargen mit glatt abgesperrten Holztürblättern
Oberböden	<p><u>KG</u> gesamt: Fliesen, Laminat, PVC</p> <p><u>EG</u> gesamt: Fliesen</p> <p><u>OG</u> gesamt: vermutlich gesamt Fliesen</p> <p><u>DG</u> gesamt: Fliesen</p>
Wandfliesen	<p><u>KG</u> gesamt: Fliesenspiegel</p> <p><u>EG</u> Dusche/WC: ca. 1,20 m hoch bis raumhoch</p> <p><u>OG</u> Bad: raumhoch</p>
Sanitäre Installationen	<p><u>KG</u> Waschküche: Waschmaschinenanschluss, Anschluss für Waschbecken</p> <p><u>EG</u> Dusche/WC: Waschtisch, WC, ebenerdige Dusche</p> <p><u>OG</u> Bad: Waschtisch, WC, ebenerdige Dusche</p>
Heizung	Gas-Zentralheizung; Wärmeverteilung über Fußbodenheizung
Warmwasserbereitung	über Heizung (mittels Brauchwasserspeicher)
Außenanlagen	Hausvorfläche und Garagenzufahrt mit Betonsteinpflaster befestigt; straßenseitiges Grenzmäuerchen; Außentreppenanlage mit Betonsteinstufen und Podeste mit Betonsteinplatten sowie Stahlgeländer;

Außenanlagen

Seitliche Grundstücksfläche mit Betonsteinpflaster befestigt;
 Außenterrasse mit Feinsteinzeugfliesen befestigt;
 Rückwärtige Gartenfläche mit Rasen und kleinem Holzgarten-
 haus; Grundstückseinfriedung durch Heckenbepflanzung so-
 wie Stahl-Maschenzaun sowie Stahl-Doppelstabzaun

5 BAUZAHLN / FLÄCHENBERECHNUNGEN

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

5.1 BEBAUTE GRUNDSTÜCKSFÄCHE

Wohnhaus mit Garage:	8,99 m	x	11,74 m	=	105,54 m ²
-----------------------------	--------	---	---------	---	-----------------------

Bei einer Gesamtgrundstücksfläche von	628 m ²	ist ca.	17%	des Grundstücks bebaut.
---------------------------------------	--------------------	---------	------------	-------------------------

5.2 BRUTTO-GRUNDFLÄCHE NACH DIN 277 (2005/2016)

Wohnhaus mit Garage					
Kellergeschoss:	8,99 m	x	10,50 m		
	4,50 m	x	1,40 m		
	0,37 m	x	1,40 m	=	101,21 m ²
Erdgeschoss:	8,99 m	x	11,74 m	=	105,54 m ²
Obergeschoss:	8,99 m	x	10,51 m		
	0,37 m	x	1,25 m		
	0,37 m	x	1,25 m	=	95,41 m ²
Dachgeschoss:	8,99 m	x	10,51 m	=	94,48 m ²
					396,64 m²

5.3 WOHNFLÄCHENBERECHNUNG GEMÄß HAUSAKTE DER BAUVERWALTUNG

MICHAEL ZÖLL
 A R C H I T E K T
 GREVENBROICH-NEUENH.
 WILLIBRORDUSSTR. 56 - TEL. 1517
 3598

Betreff: Einfamilien-Wohnhaus für [REDACTED]
 Gindorf. Mühlenstraße

Wohnflächenberechnung

1) Wohnzimmer	$4,38^5 \times 5,38^5 \times 0,97$	22,90 qm.
2) Esszimmer	$4,13^5 \times 4,38^5 \times 0,97$	17,58 qm.
3) Küche	$2,76 \times 3,76 \times 0,97$	10,05 qm.
4) Büro	$2,51 \times 3,76 \times 0,97$	9,14 qm.
5) WC	$1,38^5 \times 1,13 \times 0,97$	1,51 qm.
6) Diele	$4,13^5 \times 3,76 \cdot / \cdot 3,50 \times 1,00) \times 0,97$	11,67 qm.
7) Elternzimmer	$5,38^5 \times 4,38^5 \times 0,97$	22,90 qm.
8) Kinderzimmer	$4,38^5 \times 4,13^5 \times 0,97$	17,58 qm.
9) Kinderzimmer	$3,76 \times 2,51 \times 0,97$	9,14 qm.
10) Bad	$2,51 \times 2,76 \times 0,97$	6,71 qm.
11) Abstellraum	$2,76 \times 1,13^5 \times 0,97$	3,03 qm.
12) Diele	$(4,13^5 \times 3,76 \cdot / \cdot 3,50 \times 1,00) \times 0,97$	<u>11,67 qm.</u>
		<u>143,88 qm.</u>

Gindorf / Grevenbroich-Neuenhausen im Mai 1964

Dr. Brorch

Bauherr

Zöll
 Architekt

Anmerkung zur Wohnfläche

Aufgrund der erfolgten Grundrissänderungen ergeben sich zum Teil abweichende Raummaße. Da die Änderungen innerhalb der Gebäudeumfassungswände durchgeführt wurden, ergibt sich dadurch keine wesentliche Änderung der Gesamtfläche. Die Fläche im Dachgeschoss fließt nicht als Wohnfläche ein. (vergl. Gliederungspunkte 2.1 / 2.2).

6 WERTERMITTLUNG

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

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

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

Marktanpassung / Sachwertfaktor

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

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

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

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

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

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

6.1 BODENWERT

Die Bodenrichtwertkarte **2023** des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Rhein-Kreis-Neuss ohne die Stadt Neuss weist für das zu bewertende Grundstück, mit der angetroffenen Nutzung, direkt keinen Bodenrichtwert aus. Es wird wie nachstehend angegeben:

Wert je m²: 225,00 €

Dieser Wert bezieht sich auf folgende Merkmale:

Nutzung: allgemeines Wohngebiet
Anzahl Geschosse: 1 - 2
Geschossflächenzahl: 0,8
Grundstücksgröße: 400 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 hier zu bewertende Grundstück im Wesentlichen von folgenden, wertbestimmenden Eigenschaften ab:

- a) Grundstücksgröße == > Ist = 628 m²
b) Lage zur Himmelsrichtung: == > Ist = Nord

a)

Aufgrund der vom Bodenrichtwertgrundstück abweichenden Grundstücksgröße wird ein Anpassungskoeffizient angehalten, der aus den veröffentlichten Koeffizienten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Rhein-Kreis Neuss ohne die Stadt Neuss abgeleitet wird. Bei einer Bodenrichtwertgrundstücksgröße von 400 m² ergibt sich für die tatsächliche Größe des Bewertungsgrundstücks von 628 m² ein Anpassungsfaktor (interpoliert) von 0,90.

b)

Für die Lage zur Himmelsrichtung (Ausrichtung der straßenabgewandten Seite des Grundstücks) wird ein weiterer Anpassungsfaktor von 0,95 angehalten.

Es ergibt sich der angepasste Bodenwert somit zu:

$$0,90 \times 0,95 \times 225,00 \text{ €} = 192,37 \text{ €} \Rightarrow \text{somit rund } 195,00 \text{ €}$$

Der Bodenwert wird wie nachstehend berechnet:

Parz. Nr.	Größe	Anteil	Nutzung	Preis pro m²	Gesamtwert
749	628 m ²	1 / 1	Gebäude- und Freifläche	195,00 €	122.460,00 €

6.2 SACHWERT

Der Sachwert errechnet sich auf der Grundlage der Normalherstellungskosten (NHK) 2010.						
Nachstehende Faktoren zur Anpassung an das regionale Preisgefüge, an den Bewertungsstichtag, an die Bauform bzw. Grundrissart liegen der Berechnung zugrunde:						
				Faktor	Gesamt- faktor	
Preisindex für Wohngebäude zum Stichtag (Basis 2010 = 100)	177,9			1,779		
Regionalisierungsfaktor				1,000	1,779	
Gebäudekenndaten gemäß NHK 2010						
Bauteil:	Baujahr:	Gebäudetyp:		Standardstufe	NHK 2010	
Wohnhaus	ca. 1967	2.11 (EFH. Reihenendhaus)		2 bis 4	767,30 €	
(Gebäudetyp näherungsweise)						
Herstellungskosten						
Bauteil			BGF	Anpass.- Faktor	€	
			m ²			
Wohnhaus			396,64	1,779	767	541.212,50 €
Herstellungskosten der baulichen Anlagen, inkl. Baunebenkosten						541.212,50 €
Wertminderung wegen Alters, linear						
Bauteil	Baujahr (modifiziert)	Gesamt- Nutzungsd.	Alter* (theoretisch)	Rest- nutzungsd.	Wertmind. wg. Alters	
Wohnhaus	1981	80	42	38	-52,50%	-284.136,56 €
alterswertgeminderte Herstellungskosten						257.075,94 €
* theoretisches Gebäudealter aufgrund einer modifizierten Restnutzungsdauer, auf volle Jahre gerundet						
Zusammenfassung						
alterswertgeminderte Herstellungskosten Wohnhaus mit Garage						257.075,94 €
Zuschläge						
<i>Zeitwert der besonderen Bauteile (nicht in der BGF enthalten)</i>						
Bakon im OG						2.900,00 €
Eingangsüberdachung						750,00 €
Außentreppenanlage						4.400,00 €
<i>Zeitwert der besonderen Einrichtungen</i>						
elektrisches Garagentor						500,00 €
Sachwert der Außenanlagen inkl. Hausanschlüsse, geschätzter Zeitwert (rund 5 % der alterswertgeminderten Herstellungskosten)						12.900,00 €
Bodenwert						122.460,00 €
vorläufiger Sachwert						400.985,94 €
bei einem Sachwertfaktor (siehe Gld.-Pkt. 6) zur Marktanpassung von					1,27	
ergibt sich der marktangepasste Sachwert						509.252,14 €

6.3 ZU- UND ABSCHLÄGE

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale ("BoG")

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z.B. wirtschaftliche Überalterung, überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel etc.) können gemäß § 8 Abs. 3 ImmoWertV durch marktgerechte Zu- und Abschläge berücksichtigt werden.

Auf den marktangepassten, vorläufigen Sachwert werden nachstehende objektspezifische Grundstücksmerkmale angebracht (vergl. Gliederungspunkt 2.2):

I. Gebäudewertbezogene Besonderheiten			
Fertigstellungsarbeiten, vergl. Gliederungspunkt 2.2 (nicht zyklisch)			
geschätzt, rund			8.000,00 €
Besondere Aufwendungen / Abschläge			
Planungsleistungen, Nachweise, bauordnungsrechtliche Legalisierungen (vergl. 2.1/2.2)			2.000,00 €
II. Bodenwertbezogene Besonderheiten			
./.			0,00 €
Objektspezifische Merkmale gesamt			10.000,00 €

7 AUSWERTUNG

	marktangepasst		BoG		gesamt
Sachwert	509.252,14 €		-10.000,00 €		499.252,14 €

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

Der Verkehrswert wird geschätzt auf rund:

500.000,00 €

(in Worten: fünfhunderttausend Euro)

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 07. September 2023

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

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, 9. Auflage 2020, Bundesanzeiger Verlag

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9 OBJEKTFOTOS



OBJEKTFOTOS

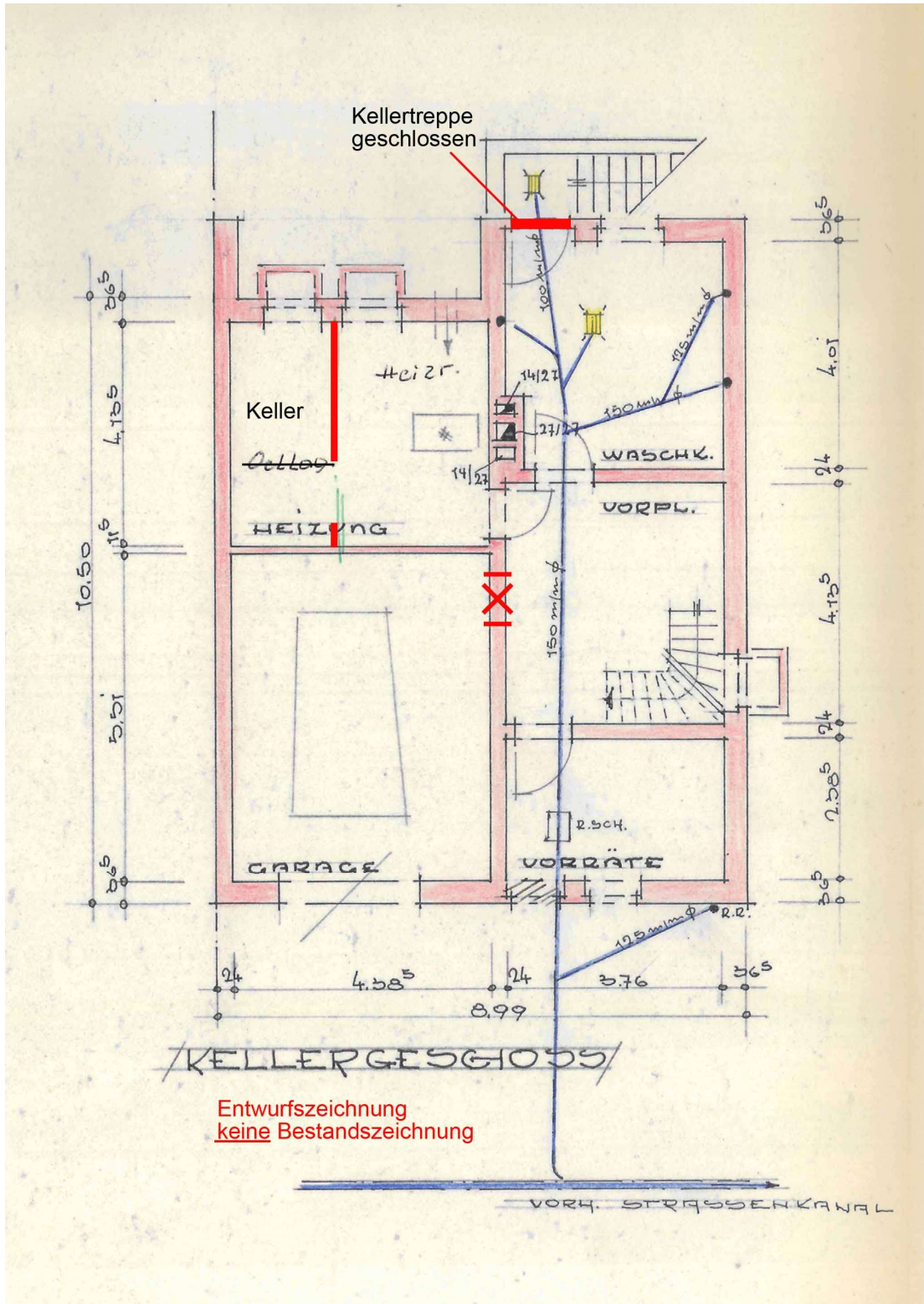


OBJEKTFOTOS

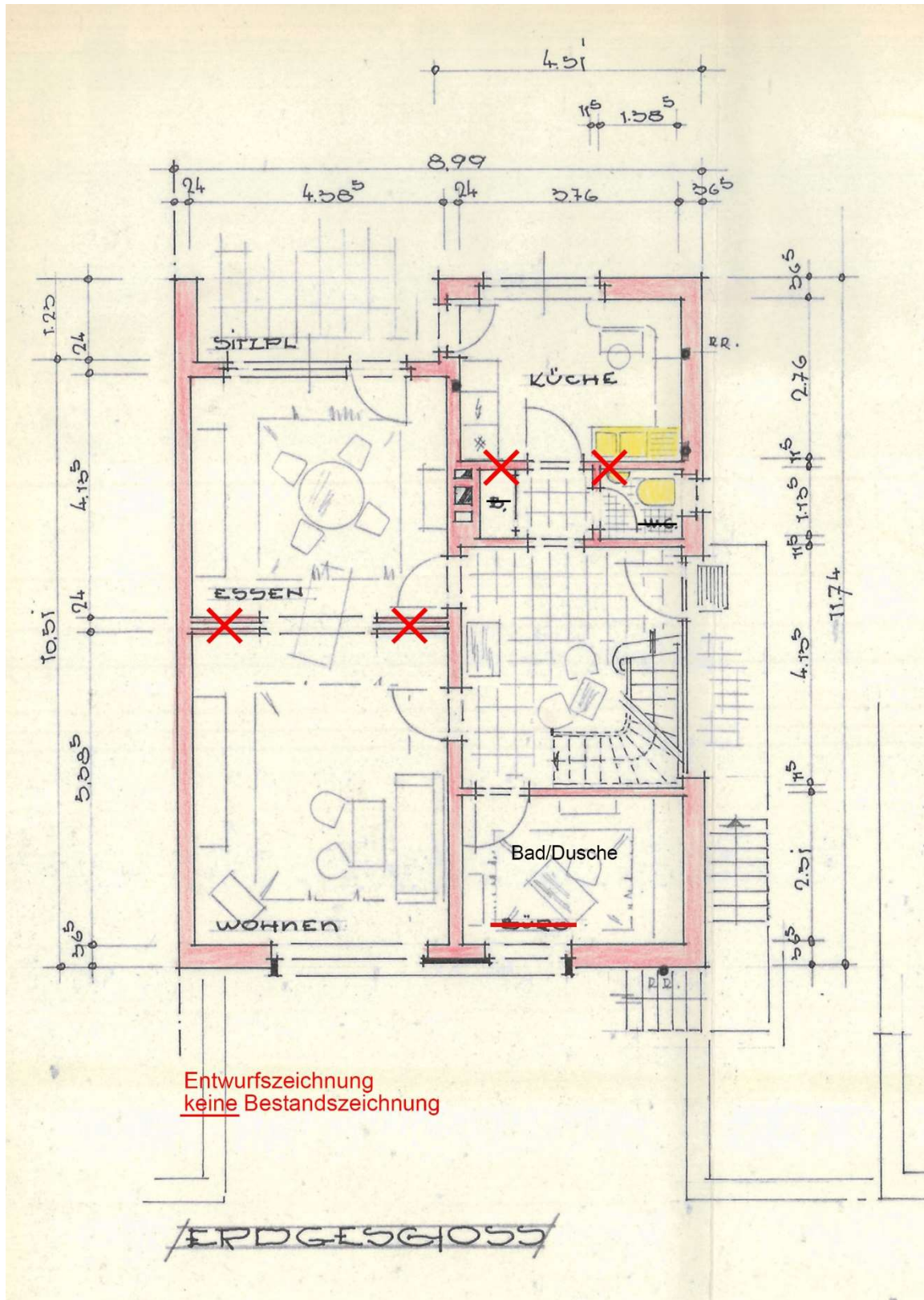


10 ANLAGEN

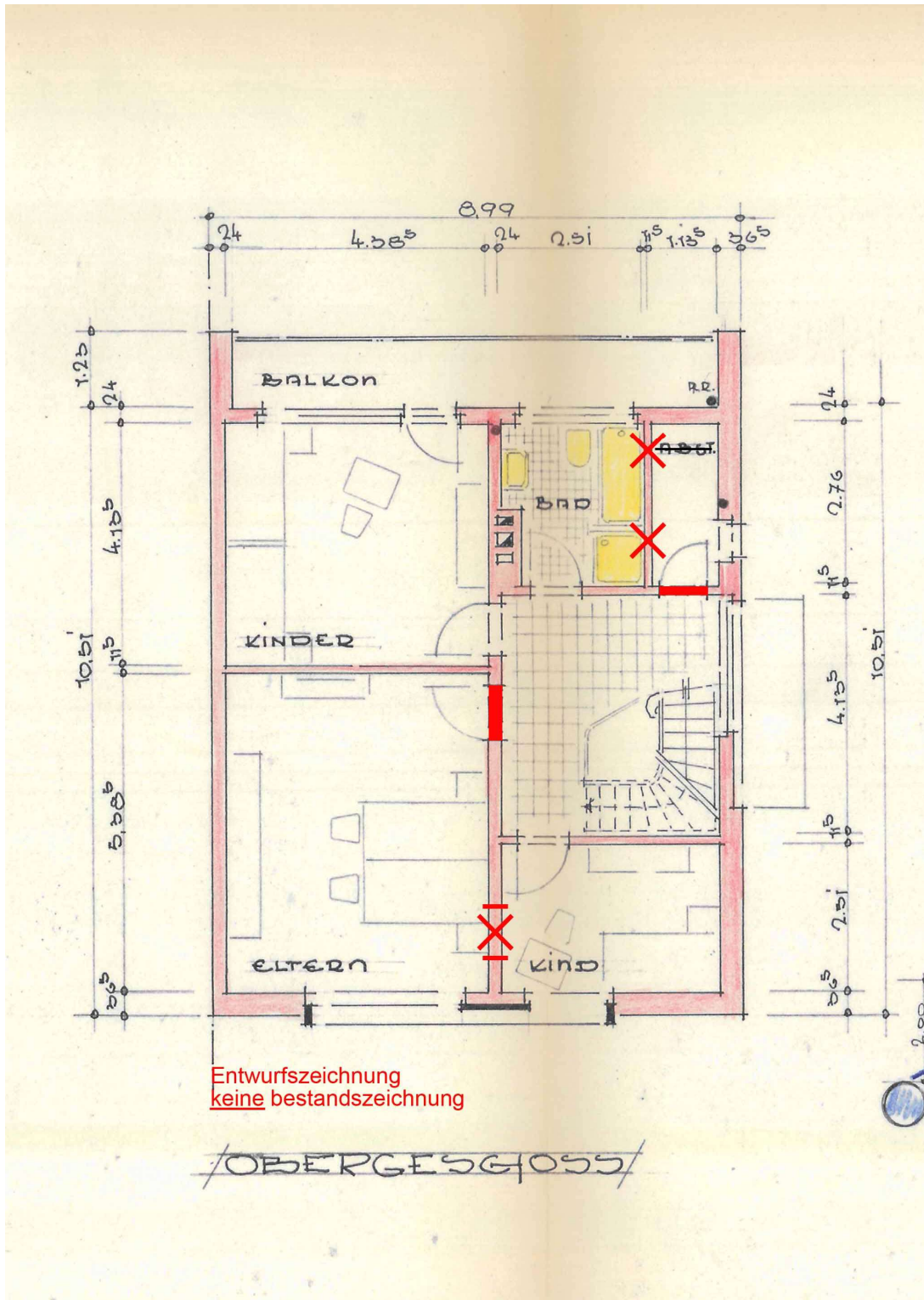
Alle Bauzeichnungen werden maßstabslos dargestellt.



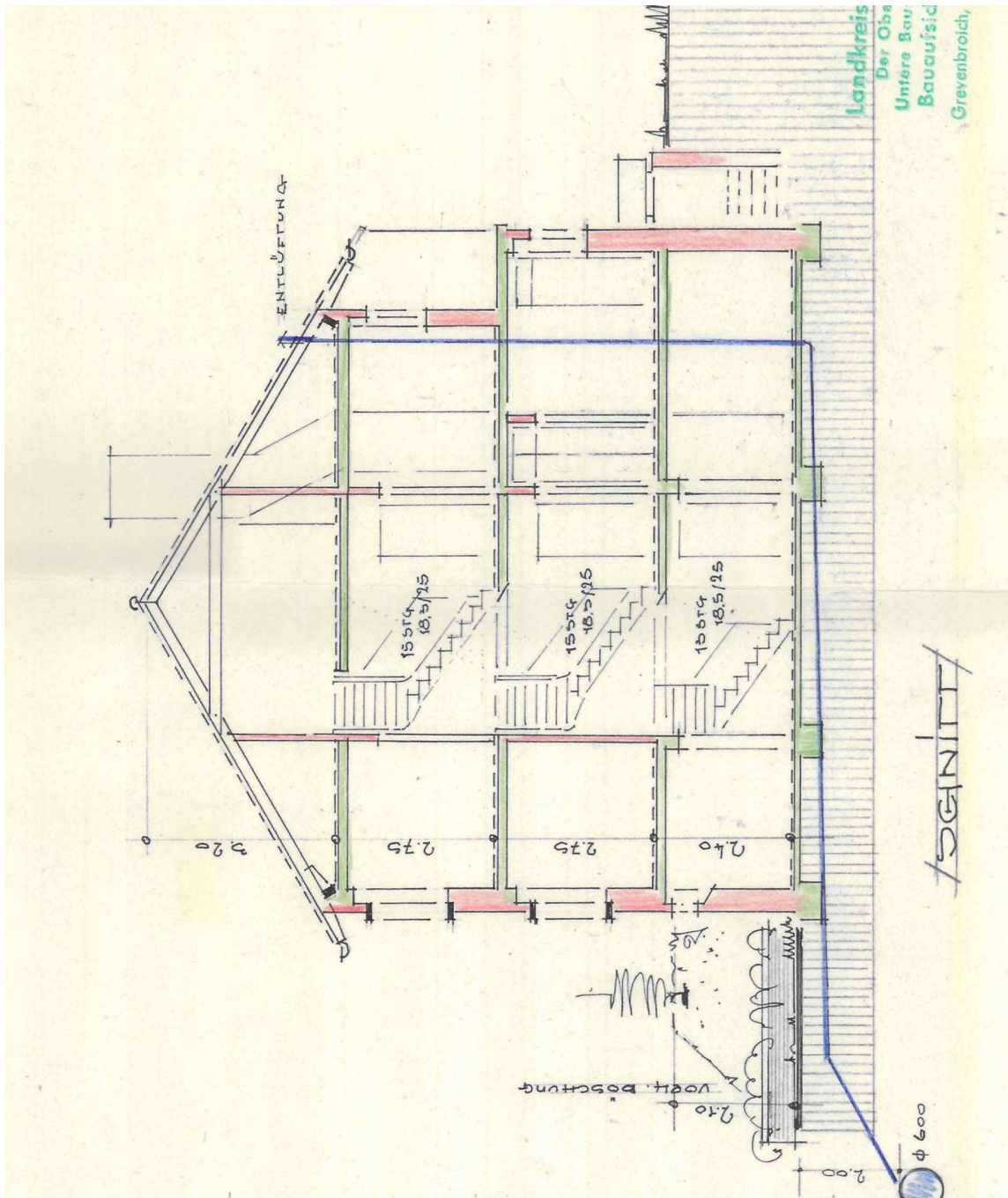
Grundriss Kellergeschoß = Sockelgeschoss



Grundriss Erdgeschoss



Grundriss Obergeschoss



Gebäudeschnitt

Amtlicher Lageplan, Darstellung maßstabslos



Rhein-Kreis Neuss
Katasteramt

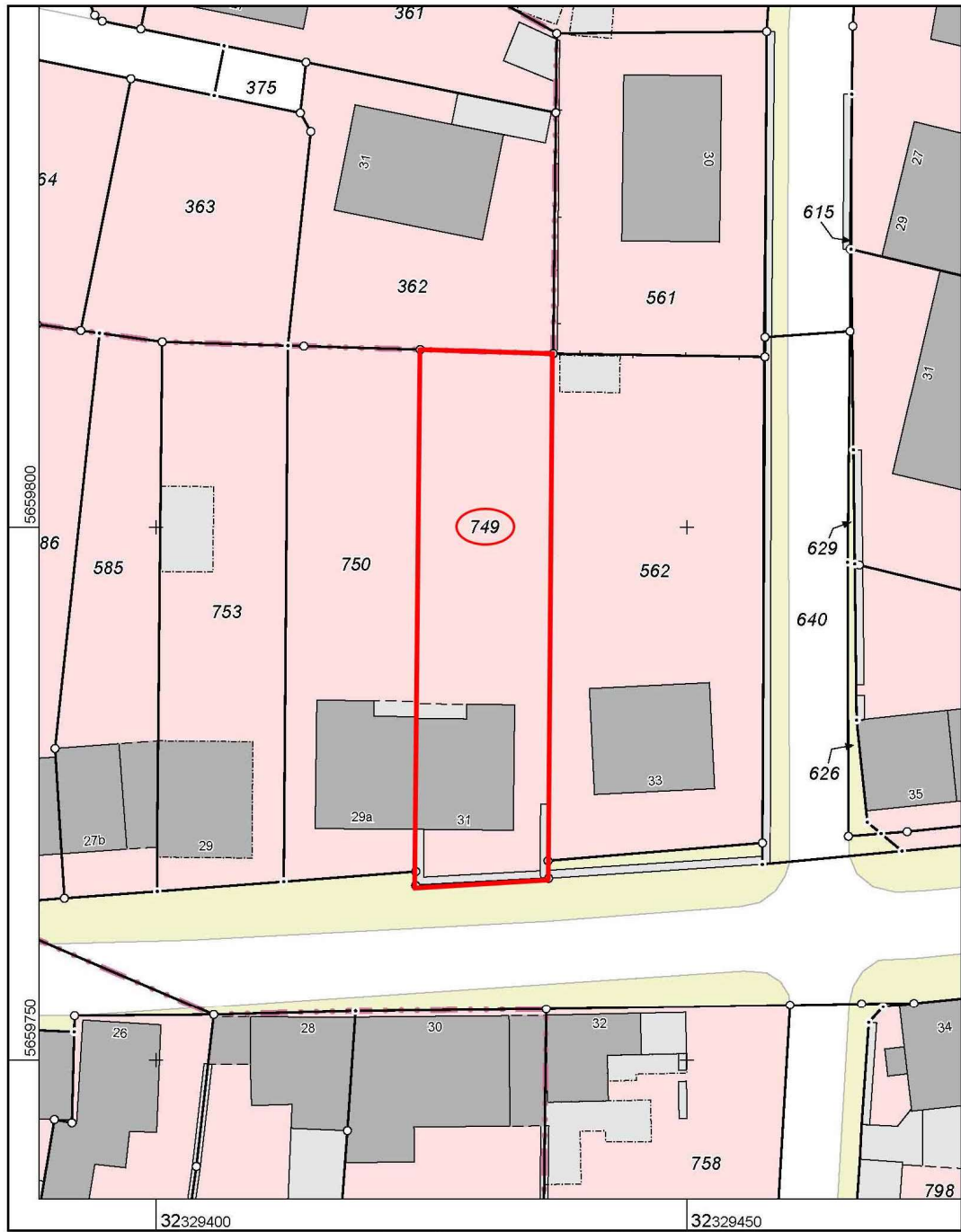
Oberstraße 91
41460 Neuss

Flurstück: 749
Flur: 4
Gemarkung: Gindorf
Mühlenstraße 31, Grevenbroich

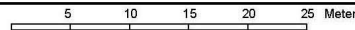
Auszug aus dem
Liegenheitskataster

Flurkarte NRW 1 : 500

Erstellt: 22.07.2021

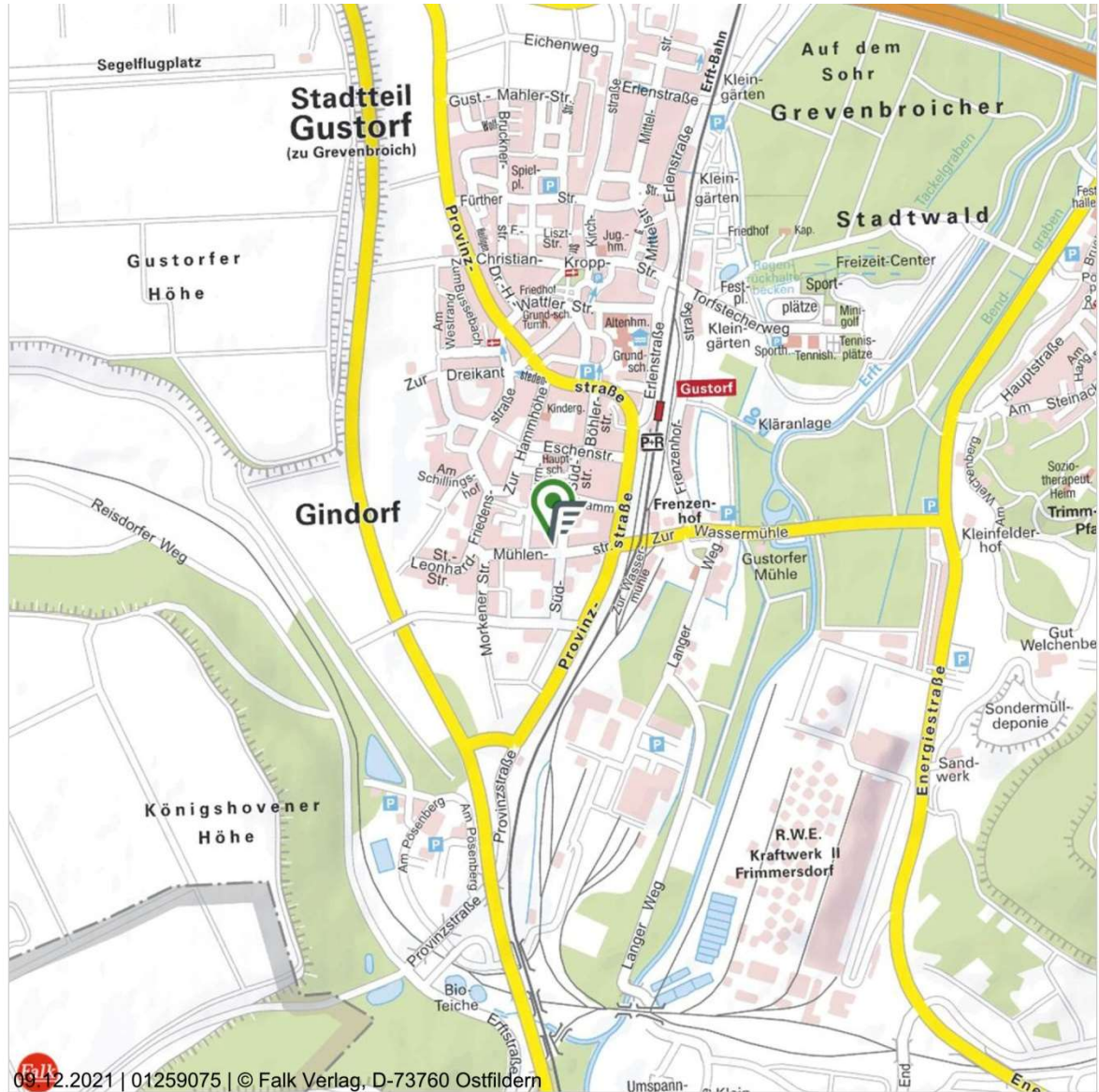


Maßstab 1 : 500



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

11 AUSZUG AUS DEM STADTPLAN



Stadtpläne, lizenziert über geoport on-geo GmbH, Darstellung ohne Maßstab