

# 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:

**Wohnungseigentum  
im Obergeschoss  
eines Mehrfamilienhauses  
nebst Kammer im Dachgeschoss  
und Kellerraum**

jeweils Nr. 2 des Aufteilungsplanes

von-der-Porten-Straße 40  
41515 Grevenbroich



Foto M. Sauer

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

Auftraggeber: Amtsgericht Grevenbroich

**Geschäfts-Nummer 017 K 011/25**

---

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1</b>	<b>ALLGEMEINE ANGABEN</b>	<b>3</b>
1.1	OBJEKT / KATASTERBEZEICHNUNG / GRUNDBUCHBEZEICHNUNG	3
1.2	BEAUFTRAGUNG / ORTSBESICHTIGUNG / BEWERTUNGSSTICHTAG	4
1.3	QUELLEN / BEWERTUNGSUNTERLAGEN	5
1.4	NUTZUNGEN / MIETVERHÄLTNISSE	5
1.5	OBJEKTVERWALTUNG / ERHALTUNGSRÜCKLAGE	6
1.6	BAULASTEN	6
1.7	ERSCHLIEßUNGSBEITRÄGE GEMÄß §§ 127 FF BAUGB	6
1.8	ALTLASTENAUSKUNFT	6
1.9	AUSKUNFT ÜBER EINE MÖGLICHE ÖFFENTLICHE FÖRDERUNG	6
1.10	AUSKUNFT ÜBER DEN DENKMALSTATUS	6
1.11	BELASTUNGEN GEMÄß ABTEILUNG II DES GRUNDBUCHS	7
<b>2</b>	<b>OBJEKTBSCHREIBUNG</b>	<b>8</b>
2.1	ART UND UMFANG DER NUTZUNG	8
2.2	SICHTBARE BAUMÄNGEL / UNTERHALTUNGSZUSTAND	8
<b>3</b>	<b>GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG</b>	<b>11</b>
<b>4</b>	<b>BAUBESCHREIBUNG</b>	<b>12</b>
4.1	ROHBAU	12
4.2	AUSBAU	13
<b>5</b>	<b>BAUZAHLN / FLÄCHENBERECHNUNGEN</b>	<b>14</b>
5.1	WOHNFLÄCHE GEMÄß WOFLV	14
<b>6</b>	<b>WERTERMITTLUNG</b>	<b>15</b>
6.1	BODENWERT	17
6.2	ERTRAGSWERT	18
<b>7</b>	<b>AUSWERTUNG</b>	<b>20</b>
<b>8</b>	<b>RECHTLICHE GRUNDLAGEN</b>	<b>21</b>
<b>9</b>	<b>OBJEKTFOTOS</b>	<b>23</b>
<b>10</b>	<b>ANLAGEN</b>	<b>24</b>

## 1 ALLGEMEINE ANGABEN

### 1.1 OBJEKT / KATASTERBEZEICHNUNG / GRUNDBUCHBEZEICHNUNG

#### OBJEKT:

Wohnungseigentum im Obergeschoss  
eines Mehrfamilienhauses  
nebst Kammer im Dachgeschoss und Kellerraum  
jeweils Nr. 2 des Aufteilungsplanes

41515 Grevenbroich  
von-der-Porten-Straße 40

#### KATASTERBEZEICHNUNG:

Gemarkung:	Grevenbroich
Flur:	11
Flurstück:	744

#### GRUNDBUCHBEZEICHNUNG:

Amtsgericht:	Grevenbroich
Grundbuch von:	Grevenbroich
Blatt:	2463
Lfd. Nr. im Bestandsverzeichnis:	1
Wirtschaftsart und Lage lt. Grundbuch:	Gebäude- und Freifläche, von-der-Porten-Straße 40, 42
Miteigentumsanteil:	2.429 / 10.000
Grundstücksgröße:	613 m <sup>2</sup>

## 1.2 BEAUFTRAGUNG / ORTSBESICHTIGUNG / BEWERTUNGSSTICHTAG

Gemäß Schreiben des Amtsgerichts Grevenbroich vom 30.05.2025 wurde der unterzeichnende Sachverständige mit der Erstellung eines Gutachtens zur Wertermittlung beauftragt.

Der Name und die Anschrift des WEG-Verwalters sollen mitgeteilt werden. Ferner soll das Wertgutachten - soweit möglich - auch über die Höhe des monatlich zu zahlenden Wohn- und Hausgeldes Auskunft geben und ob in dem Betrag auch die Heizkosten Auskunft geben.

Zudem soll das Gutachten 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)
- Sofern die Objekte vermietet sind, soll der Beginn der Mietverträge ermittelt werden
- 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 des Versteigerungsgericht übermittelt werden sowie eine schriftliche Erklärung abgegeben werden, dass

- lediglich nicht lizenzpflichtige Unterlagen verwertet wurden oder entsprechende Lizenzen vorliegen,
- Persönlichkeitsrechte nicht verletzt wurden,
- die Haftung für eventuelle Verletzungen des Urheber- und Persönlichkeitsrechtes übernommen wird

Für die Erstellung des vorliegenden Verkehrswertgutachtens hat der Unterzeichner die am Verfahren Beteiligten zu einer Ortsbesichtigung geladen. Diese hat wie nachstehend stattgefunden:

Termin der Ortsbesichtigung: Dienstag, der 29. Juli 2025, ab 11<sup>00</sup> Uhr

Bewertungsstichtag: der Tag der Ortsbesichtigung

Teilnehmer:

1. der Eigentümer
2. Familienmitglieder des Eigentümers (zweitweise)
3. der Unterzeichner
4. eine technische Mitarbeiterin

**Das Wohnungseigentum konnte am Tage der Ortsbegehung vollumfänglich begangen werden. Zudem konnte das Gemeinschaftseigentum in Teilbereichen begangen werden.**

### 1.3 QUELLEN / BEWERTUNGSUNTERLAGEN

Nachstehende Unterlagen standen für die Bewertung zur Verfügung:

- a) Angaben des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Rhein-Kreis Neuss ohne die Stadt Neuss (Bodenrichtwerte und Grundstücksmarktbericht 2025)
- b) Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis
- c) Erschließungskostenbescheinigung
- d) Angabe über den Denkmalstatus aus der Denkmalliste der Stadt Grevenbroich (Internet)
- e) Auskunft aus dem Fachinformationssystem Altlasten und schädliche Bodenveränderungen
- f) Informationen zum geltenden Planungsrecht aus dem Internetportal der Stadt Grevenbroich (Bebauungsplan)
- g) Auskunft über eine mögliche öffentliche Förderung
- h) Grundriss- und Schnittzeichnungen aus der Abgeschlossenheitsbescheinigung zur Teilungserklärung (Aufteilungspläne)
- i) Wohnflächenberechnung, erstellt nach einem eigenen Aufmaß in der Örtlichkeit
- j) amtlicher Lageplan
- k) Einblick in die Teilungserklärung
- l) Grundbuchauszug, bereitgestellt durch den Auftraggeber

**Eine Gebäudeakte lag in der Aktenkammer der Bauaufsichtsbehörde der Stadt Grevenbroich nicht vor.**

### 1.4 NUTZUNGEN / MIETVERHÄLTNISSE

Das Wohnungseigentum wurde zum Zeitpunkt der Ortsbegehung von dem Eigentümer selbst genutzt. Mietverhältnisse bestanden angabengemäß nicht.

### **1.5 OBJEKTVERWALTUNG / ERHALTUNGSRÜCKLAGE**

Der Eigentümer gab an, dass die Hausverwaltung nach dem Wohnungseigentumsgesetz gegenwärtig von einem Miteigentümer im Haus ausgeübt werde. Der Name des Miteigentümers wurde dem Unterzeichner indes nicht bekannt gegeben.

Angaben über die Höhe des Hausgeldes sowie über mögliche Hausgeldaußenstände und Erhaltungsrücklagen wurden dem Unterzeichner ebenfalls nicht gemacht.

### **1.6 BAULASTEN**

Es sind keine Baulasten im Baulastenverzeichnis der Stadt Grevenbroich eingetragen.

Siehe Schreiben der Stadt Grevenbroich, Fachdienst 61.1 Bauordnung / Bauaufsicht.

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

Die Erschließungskosten sowie die Kanalanschlussbeiträge sind abgegolten.

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

### **1.8 ALTLASTENAUSKUNFT**

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

Siehe Schreiben des Rhein-Kreis Neuss, Amt für Umweltschutz, Untere Wasser- und 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 des Rhein-Kreis Neuss, Amt für Entwicklungs- und Landschaftsplanung, Bauen und Wohnen.

### **1.10 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.

### **1.11 BELASTUNGEN GEMÄß ABTEILUNG II DES GRUNDBUCHS**

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

Lfd. Nr. 4:

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Grevenbroich, 017 K 011/25). Eingetragen am 31.03.2025.

*Zwangsversteigerungsvermerke sind generell nicht wertbeeinflussend.*

## 2 OBJEKTDESCHEIBUNG

### 2.1 ART UND UMFANG DER NUTZUNG

Das zu bewertende Bruchteilseigentum an der Gebäude- und Freifläche ist verbunden mit dem Sondereigentum:

**Lage der Wohnung:** Obergeschoss und Dachgeschoss

**Nr. der Teilungserklärung:** 2

**Raumprogramm:** 2 Zimmer, Küche, Bad, Flur

**Wohnfläche:** 54,40 m<sup>2</sup>  
(gemäß eigenem Aufmaß)

**Nutzfläche** (Kammer im Dachgeschoss): 10,12 m<sup>2</sup>

Das zu bewertende Wohnungseigentum ist Bestandteil eines zweigeschossigen, voll unterkellerten Wohnhauses mit 2 Wohneinheiten, das vermutlich um 1935 als Siedlerhaus der Erftwerksiedlung in der damaligen, konventionellen Massivbauweise errichtet wurde. Das Wohnhaus wurde im Zusammenhang mit dem Doppelwohnhaus von-der-Porten-Straße 42 auf einem gemeinsamen Grundstück errichtet.

Die Aufteilung in Wohnungs- und Teileigentum fand für beide Wohnhäuser mit Teilungserklärung vom 15. Dezember 1993 statt.

Sondernutzungsregelungen hinsichtlich der Nutzung von Garten- oder Hofflächen hinter dem Wohnhaus sowie von KFZ-Stellplätzen vor dem Wohnhaus wurden gemäß Teilungserklärung nicht getroffen. Vermutlich wird die Zuweisung dieser Flächen innerhalb der Eigentümergemeinschaft geregelt.

Die in der Örtlichkeit vorgenommenen Aufteilung der Kellerräume weicht von der Teilungserklärung ab, insofern als derzeit die Kellerräume, die mit den Ziffern 1 und 2 bezeichnet sind, gemeinschaftlich von beiden Wohnungseigentümern genutzt werden.

### 2.2 SICHTBARE BAUMÄNGEL / UNTERHALTUNGSZUSTAND

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.

Mängel sind jedoch nur dann in die Bewertung aufzunehmen, wenn sie

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

Nachstehend aufgeführte Mängel 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.

### **Zur Örtlichkeit**

Das Gebäude, dessen Bestandteil das zu bewertende Wohnungseigentum ist, wies am Tage der Ortsbegehung einen unterdurchschnittlich gepflegten Unterhaltungszustand auf. In Teilbereichen konnten Bauschäden bzw. Instandhaltungsdefizite festgestellt werden. Ein Energieausweis wurde dem Unterzeichner nicht vorgelegt. Auf die diesbezüglichen Bestimmungen der zum Bewertungsstichtag gültigen EnEV wird ausdrücklich hingewiesen.

Zu sanieren bzw. zu renovieren waren im Wesentlichen:

- Renovierungsarbeiten im Bereich des Innenausbaus des Wohnungseigentums (Boden-, Wand- und Deckenflächen)
- Die Erneuerung des gebrochenen Waschbeckens im Bad
- Die Sanierung des aussandenden Kellermauerwerks (Gemeinschaftseigentum)

Der gemäß Teilungserklärung als Kammer bezeichnete und dem hier zu bewertenden Wohnungseigentum zugeordnete Raum im Dachgeschoss wurde als Wohnraum ausgebaut. Ebenfalls die angrenzend, dem Wohnungseigentum Nr. 1 zugeordnete Kammer sowie der als Speicher bezeichnete Raum im Dachgeschoss. Ein Baugesuch lag dem Unterzeichner für den Ausbau der Räume im Dachgeschoss gesamt nicht vor. Eine Bauakte war nicht vorhanden. Insofern wird der Raum im Dachgeschoss, gemäß der Beschreibung in der Teilungserklärung (Kammer), als Abstellraum - Nutzfläche - betrachtet.

**Zur Berücksichtigung von Baumängeln und Bauschäden**

Die unter „Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale“ (Gliederungspunkt 6.4) gegebenenfalls geschätzten Kosten für Baumängel und Bauschäden sowie für Reparatur- und Instandhaltungsdefizite 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 Instandhaltungsdefizite, die nicht mit der Wertminderung wegen Alters erfasst werden und die Funktionstüchtigkeit des Gebäudes beschränken. Eine unterlassene Instandhaltung wird gegebenenfalls als Bauschaden berücksichtigt.

### 3 GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG

<b>Lage</b>	Rhein-Kreis Neuss, Stadt Grevenbroich (Südstadt) Kindergärten und Schulen in der Umgebung vorhanden
<b>Verkehrslage *</b>	zur nächsten Linienbushaltestelle ca. 300 m zum Bahnhof Grevenbroich ca. 2,4 km zum Autobahnanschluss A 540 (Frimmersdorf) ca. 900 m zum Autobahnanschluss A 46 (Grevenbroich) ca. 5,0 km
<b>Wohn- Geschäftslage</b>	außerhalb der Geschäftslage
<b>Entfernungen *</b>	zum Einkaufszentrum von Grevenbroich ca. 1,0 km zum Zentrum von Neuss ca. 18,0 km zum Zentrum von Mönchengladbach ca. 27,0 km zum Zentrum von Köln ca. 35,0 km
<b>Umgebung</b>	Wohngebiet, offene Bauweise
<b>Baurecht / Baubeschränkungen</b>	Das Bewertungsgrundstück liegt im räumlichen Geltungsbe- reich des Bebauungsplans Nr. 59, Erftwerksiedlung <u>Ausweisungen:</u> WR – reines Wohngebiet II – zweigeschossige Bauweise o – offene Bauweise GRZ 0,4 – Grundflächenzahl von 0,4 GFZ 0,8 – Geschossflächenzahl von 0,8
<b>Straßenausbau</b>	fertig gestellt (vergl. Gliederungspunkt 1.7)
<b>Zufahrt</b>	über Straße
<b>Baugrund / Terrain</b>	ebenes Gelände; regelmäßiger Zuschnitt; Der Baugrund wurde bezüglich der Tragfähigkeit nicht untersucht; Altlas- tenauskunft siehe Gliederungspunkt 1.8
<b>Versorgungsleitungen</b>	Gas, Wasser, Strom, Kanal, Telekommunikation
<b>Wasserschutzzone</b>	Das zu bewertende Objekt liegt nicht in einem ausgewiese- nen Wasserschutzgebiet.
<b>Störende Betriebe / Immis- sionen</b>	sind dem Unterzeichner nicht bekannt
<b>Straßenlandabtretung</b>	ist dem Unterzeichner nicht bekannt

\* Entfernungen annähernd angegeben

## 4 BAUBESCHREIBUNG

Die Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungen und Ausführungen. In Teilbereichen können Abweichungen vorliegen.

### 4.1 ROHBAU

<b>Baujahr</b>	ca. 1935
<b>Umbau/Anbau</b>	./.
<b>Vollgeschosse</b>	2
<b>Unterkellerung</b>	zu ca. 60 % (Wohnhäuser von-der-Porten-Straße 40 + 42)
<b>Dachausbau</b>	vergl. Gliederungspunkt 2.2
<b>Geschosshöhen</b>	normal
<b>Nutzungsart</b>	Wohnungseigentum in Mehrfamilienhaus
<b>Fundamente</b>	nach Statik
<b>Sperrungen</b>	nicht mehr wirksam (vergl. Gliederungspunkt 2.2)
<b>Außenwände</b>	einschaliges Mauerwerk
<b>Innenwände</b>	Mauerwerk / Dielenwände
<b>Decken</b>	vermutlich Holzbalkenlagen
<b>Dachkonstruktion</b>	Satteldach in zimmermannsmäßiger Holzkonstruktion
<b>Dacheindeckung</b>	Pfannen
<b>Treppen</b>	Holzwingentreppen
<b>Fassaden</b>	straßenseitig: Putz, gestrichen rückseitig: Sichtmauerwerk, gefugt
<b>Besondere Bauteile</b>	Zwerggiebel, straßenseitig

## 4.2 AUSBAU

<b>Wand-/ Deckenflächen</b>	geputzt, tapeziert, gestrichen; Holzdeckenbekleidungen - Renovierungs- bzw. Sanierungsbedarf -
<b>Fenster</b>	Kunststoff isolierverglast
<b>Innentüren</b>	Holzumfassungszargen mit Holztürblättern - Renovierungs- bzw. Sanierungsbedarf -
<b>Oberböden</b>	Bad: Fliesen sonst: Laminat, PVC - Renovierungs- bzw. Sanierungsbedarf -
<b>Wandfliesen</b>	Küche: Fliesenspiegel  Bad: raumhoch
<b>Sanitäre Installationen</b>	Bad: Badewanne, Waschbecken, WC
<b>Heizung</b>	über Zentralheizung (Gas) im Kellergeschoss
<b>Warmwasserbereitung</b>	über Heizung, mittels Brauchwasserspeicher
<b>Außenanlagen</b>	Hauszuwegung mit Betonsteinplatten befestigt; Stellplätze vor den Wohnhäusern mit Betonsteinpflaster befestigt; Rückwärtige Terrasse mit Betonsteinpflaster befestigt; Gartenfläche verkrautet; Pflanzbeete; Rückwärtige Grundstückseinfriedung durch Holzlamellenzaun und Metall-Doppelstabzaun; Holzgartenhaus

## 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 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 WOHNFLÄCHE GEMÄß WoFIV

Geschoss	Raum	Länge	Breite	Fläche	Gesamt
(alle Maße gemäß einem örtlichen Aufmaß)					
<b>Wohnung Nr. 2</b>					
<b>Obergeschoss</b>	Flur	1,49 m	x 1,46 m	= 2,18 m <sup>2</sup>	
	Wohnen	4,73 m	x 3,99 m	= 18,87 m <sup>2</sup>	
	Zimmer	3,55 m	x 4,35 m	= 15,44 m <sup>2</sup>	
	Küche	2,68 m	x 4,35 m		
		-0,27 m	x 0,40 m	= 11,55 m <sup>2</sup>	
	Bad	2,65 m	x 2,40 m	= <u>6,36 m<sup>2</sup></u>	<b>54,40 m<sup>2</sup></b>
<b>Nutzfläche</b>					
<b>Dachgeschoss</b>	Mansarde	3,47 m	x 3,91 m		
	(Kammer)	-3,47 m	x 0,39 m		
		<u>-3,47 m</u>	<u>x 1,21 m</u>	= 10,12 m <sup>2</sup>	
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 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 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**

Die Ermittlung des Verkehrswertes wird im Wege des **Ertragswertverfahrens** durchgeführt, da derartige Immobilien auf dem Grundstücks- und Immobilienmarkt in der Regel nicht als Sachwertobjekte beurteilt werden.

Es werden zudem statistische Vergleichswerte angegeben für Wohnungseigentum, abgeleitet aus den durchschnittlichen Vergleichskaufpreisen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Rhein-Kreis Neuss, ohne die Stadt Neuss.

## 6.1 BODENWERT

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

**Wert je m<sup>2</sup>:**                      **330,00 €**

Dieser Wert bezieht sich auf folgende Merkmale:

Nutzung:                      Wohnbaufläche  
 Anzahl Geschosse:        1 bis 3  
 Geschossflächenzahl    0,8  
 Grundstückgröße:        400 m<sup>2</sup>  
 Grundstückstiefe:        keine Angabe  
 Grundstücksbreite:     keine Angabe  
 Erschließungskosten:   beitragsfrei

Da es sich bei Richtwerten um stichtagsbezogene Durchschnittswerte handelt, sind Abwei-chungen 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 Grund-stücks bestimmen, werden bei der Ermittlung des Bodenwertes grundsätzlich berücksichtigt:

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

Es handelt sich hier um eine Bebauung mit einer hohen Grundstücksausnutzung.

Der Bodenwertberechnung wird der in der Bodenrichtwertkarte angegebene Wert über die Gesamtgrundstücksfläche zugrunde gelegt.

Der Bodenwert wird wie nachstehend berechnet:

Parz. Nr.	Größe	Anteil	Nutzung	Preis pro m <sup>2</sup>	Gesamtwert
744	613 m <sup>2</sup>	1 / 1	Gebäude- und Freifläche	330,00 €	202.290,00 €

Bodenwert des Miteigentumsanteils:

$$\frac{2.429}{10.000} \times 202.290,00 \text{ €} = \mathbf{49.136,24 \text{ €}}$$

## 6.2 ERTRAGSWERT

### Ortsüblich erzielbare Vergleichsmiete:

gemäß Mietspiegel für nicht preisgebundenen Wohnraum im Stadtgebiet Grevenbroich,  
Stand 01. Januar 2024:

Baujahr 1960 - 1969, mittlere Wohnlage 6,17 - 7,51 €/m<sup>2</sup>  
Mittelwert 6,84 €/m<sup>2</sup>

derzeit erzielte Miete je m<sup>2</sup> Wohnfläche: Eigennutzung

### Nachhaltig erzielbare Miete, geschätzt:

Obergeschoss, Nr. 2	54,40 m <sup>2</sup>	à	6,80 €	=	369,92 €
Nutzfläche im DG	<u>10,12 m<sup>2</sup></u>	à	3,00 €	=	<u>30,36 €</u>
	64,52 m <sup>2</sup>				

Jahresrohertrag: 12 x 400,28 € **4.803,36 €**

### abzüglich Bewirtschaftungskosten vom Rohertrag

Verwaltungskosten Wohnung 420,00 €

Mietausfallwagnis 2,0 % 96,07 €

Instandhaltungskosten/m<sup>2</sup> WF 13,80 €

Instandhaltungskosten gesamt bei 64,52 m<sup>2</sup> » 890,38 €

-1.406,45 €

### Jahresreinertrag

**3.396,91 €**

abzüglich Ertragsanteil des Bodens vom Nettoertrag bei einem

Liegenschaftszinssatz von 2,5 % und Bodenwert von 49.136,24 € -1.228,41 €

### Nettoertrag des Gebäudeanteils

**2.168,50 €**

Baujahr (modifiziert)	1965	
Gesamtnutzungsdauer	80	Jahre
Alter (theoretisch)	60	Jahre

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

Jahre: 20 Faktor: 15,5892

Gebäudeertragswert 33.805,18 €

Bodenwertanteil 49.136,24 €

**Ertragswert, vorläufig 82.941,42 €**

### Zum Liegenschaftszinssatz

Der Grundstücksmarktbericht **2025** des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Rhein-Kreis-Neuss ohne die Stadt Neuss weist für Wohnungseigentum zum Stichtag 01.01.2025 einen Liegenschaftszinssatz von 2,50 % aus. Es handelt sich hierbei um einen durchschnittlichen, objekt-typischen Liegenschaftszinssatz.

Der Unterzeichner erachtet den angegebenen Liegenschaftszinssatz als marktkonform.

### 6.3 STATISTISCHE VERGLEICHSWERTE

Gemäß Grundstücksmarktbericht **2024** des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Rhein-Kreis Neuss, ohne die Stadt Neuss stellen sich die durchschnittlichen Kaufpreise für Wohnungseigentum im Weiterverkauf in Grevenbroich im Erfassungszeitraum 2024 wie folgt dar:

Baujahresklasse:	1960 - 1969		
	Mittelwert	Maximum	Minimum
durchschn. Kaufpreise in €/m <sup>2</sup> :	1.870	2.820	1.360

### 6.4 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:

#### Wertminderung wegen Alters - linear

Bauteil	Baujahr (modifiziert)	Gesamt- nutzungsdauer	Alter (theoretisch)	Rest- nutzungsdauer	Wertmind. w. Alters
ETW. Nr. 2	1965	80	60	20	75,00%

#### Bauschäden, Instandhaltungsdefizite (nicht zyklisch)

am Gemeinschaftseigentum

<u>2.429</u>	x	0,00 €			0,00 €
10.000					

#### Reparatur- und Renovierungsstau (zyklisch)

am Gemeinschaftseigentum

<u>2.429</u>	x	10.000,00 €	2.429,00 €	x	25,00%	607,25 €
10.000						

am Sondereigentum - im Sinne eines Sicherheitsabschlags -

WFL./ NF. m <sup>2</sup>		€/ m <sup>2</sup>		anrechenbar in %	
64,52	x	500,00 €		25,00%	<u>8.065,00 €</u>

#### Objektspezifische Merkmale gesamt

**8.672,25 €**

## 7 AUSWERTUNG

	<b>vorläufig</b>	<b>BoG</b>	<b>gesamt</b>
<b>Ertragswert</b>	82.941,42 €	-8.672,25 €	<b>74.269,17 €</b>

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

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

Der Verkehrswert wird geschätzt auf:

**74.000,00 €**

( in Worten: vierundsiebzigttausend 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. November 2025

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

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

## 8 RECHTLICHE GRUNDLAGEN

### Gesetze

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

§§ 29 - 35 Zulässigkeit von Vorhaben

§§ 39 - 44 Entschädigung

§§ 85 - 103 Enteignung

§§ 152 - 156 Besondere sanierungsrechtliche Vorschriften

§§ 192 - 199 Wertermittlung

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

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

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

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

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

### Verordnungen / Richtlinien

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

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

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

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

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

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

Ertragswertrichtlinie (EW-RL) in der Fassung vom 12.11.2015

Vergleichswertrichtlinie (VW-RL) in der Fassung vom 20.03.2014

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

Wohnflächenverordnung (WoFlV) vom 25. November 2003

### Literaturangaben

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

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

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

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

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

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

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

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

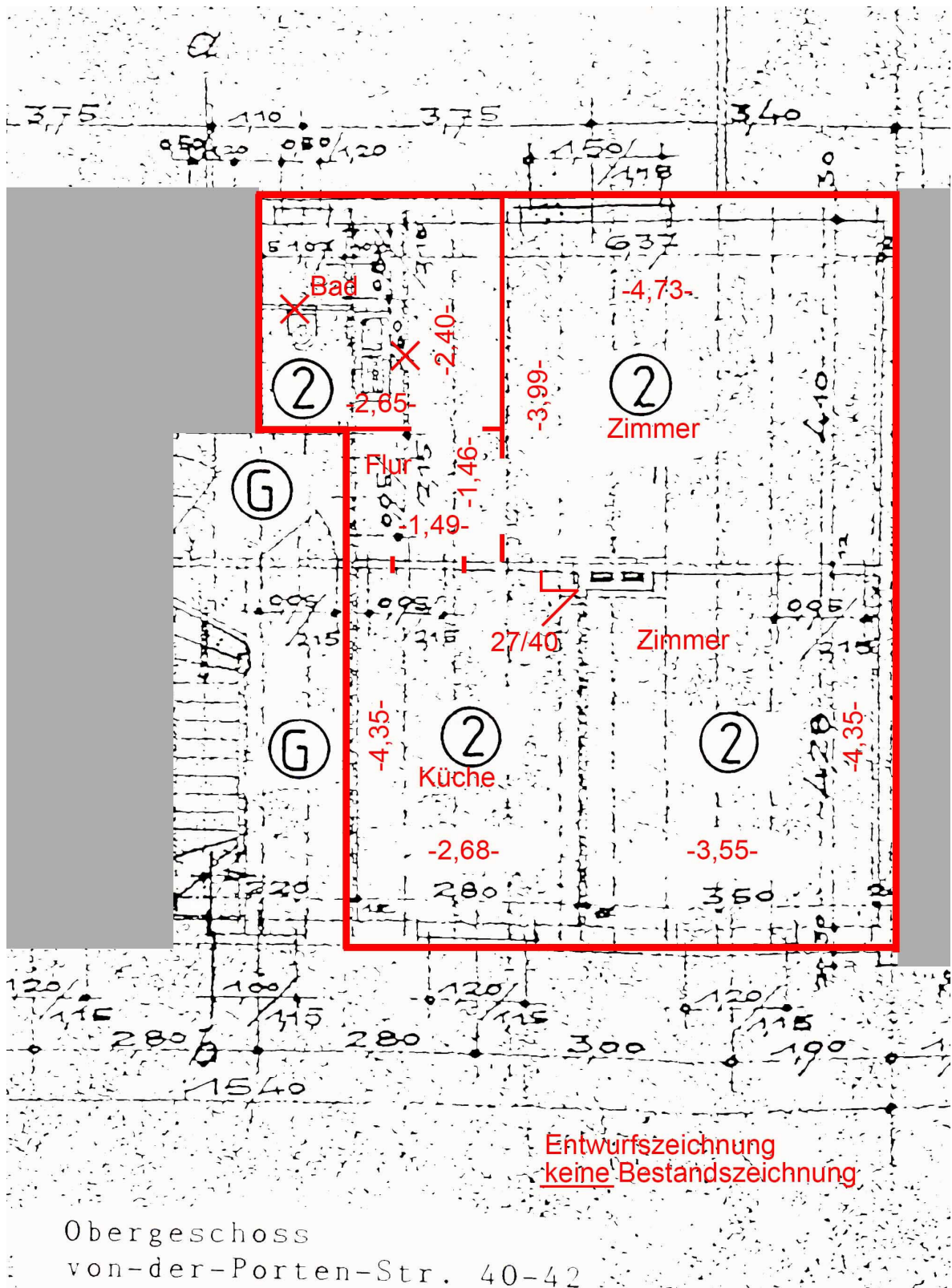
Da sich die durch die Gutachterausschüsse ermittelten Daten in der Regel immer auf die vorangehenden Kalenderjahre beziehen und somit für den Wertermittlungsstichtag möglicherweise lediglich solche sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten vorliegen, die nicht nach der geltenden Immobilienwertermittlungsverordnung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

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

## 9 OBJEKTFOTOS







Teilgrundriss Obergeschoss gemäß Teilungserklärung

