

DIPL.-ING. MARKUS SAUER ARCHITEKT

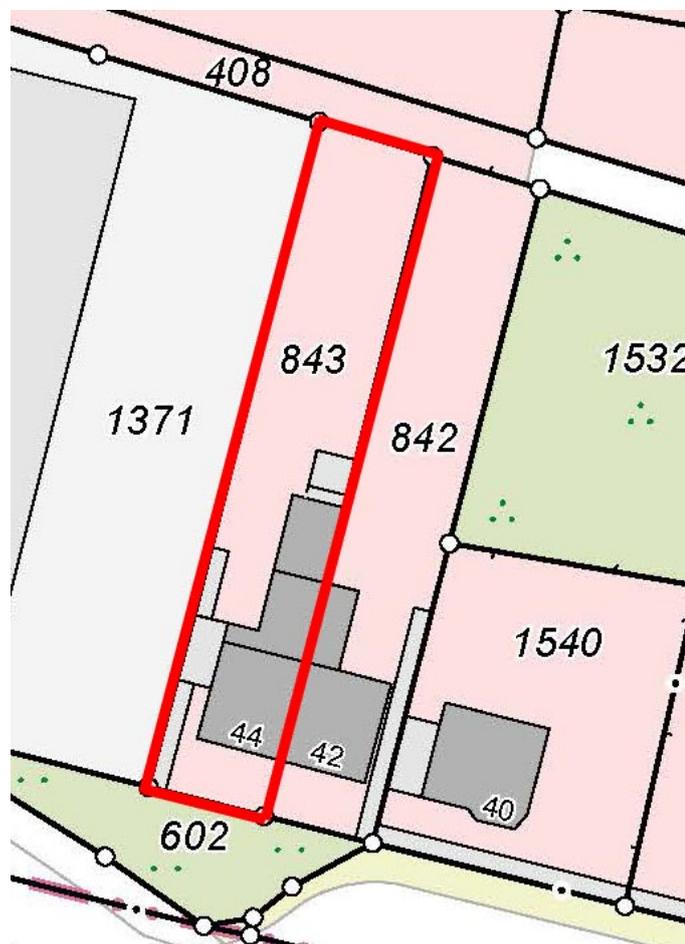
SACHVERSTÄNDIGER FÜR DIE BEWERTUNG VON BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN
Hubertusstraße 12 - 41352 Korschenbroich - Telefon 0 21 61 / 688 77 63 - Fax 0 21 61 / 688 77 64

WERTGUTACHTEN

Objekt:

**Doppelhaushälfte
mit rückwärtigen Anbauten**

Provinzstraße 44
41517 Grevenbroich



© Rhein-Kreis Neuss, Kataster- und Vermessungsamt

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 013/23

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	5
1.9	AUSKUNFT ÜBER DEN DENKMALSTATUS	6
1.10	BELASTUNGEN GEMÄß DER ABTEILUNG II DES GRUNDBUCHS	6
2	OBJEKTBSCHREIBUNG	7
2.1	ART UND UMFANG DER NUTZUNG	7
2.2	UNTERHALTUNGSZUSTAND / SICHTBARE BAUSCHÄDEN	7
3	GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG	10
4	BAUBESCHREIBUNG	11
4.1	ROHBAU	11
4.2	AUSBAU	12
5	BAUZAHLNEN / FLÄCHENBERECHNUNGEN	12
5.1	BEBAUTE GRUNDSTÜCKSFÄCHE	12
5.2	BRUTTO-GRUNDFLÄCHE NACH DIN 277 (2005/2016)	12
6	WERTERMITTLUNG	14
6.1	BODENWERT	16
6.2	SACHWERT	18
6.3	ZU- UND ABSCHLÄGE	19
7	AUSWERTUNG	20
8	RECHTLICHE GRUNDLAGEN	21

1 ALLGEMEINE ANGABEN

1.1 OBJEKT / KATASTERBEZEICHNUNG / GRUNDBUCHBEZEICHNUNG

OBJEKT:

Doppelhaushälfte
mit rückwärtigen Anbauten

41517 Grevenbroich
Provinzstraße 44

KATASTERBEZEICHNUNG:

Gemarkung: Gustorf
Flur: 5
Flurstück: 843

GRUNDBUCHBEZEICHNUNG:

Amtsgericht: Grevenbroich
Grundbuch von: Gustorf
Blatt: 340
Lfd. Nr. im Bestandsverzeichnis: 2
Wirtschaftsart und Lage
lt. Grundbuch: Gebäude- und Freifläche,
Provinzstraße 44
Grundstücksgröße: 571 m²

1.2 BEAUFTRAGUNG / ORTSBESICHTIGUNG / BEWERTUNGSSTICHTAG

Gemäß Schreiben des Amtsgerichts Grevenbroich vom 14.07.2023 wurde der unterzeichnende Sachverständige mit der Erstellung eines Gutachtens zur Wertermittlung beauftragt.

Der Auftrag ist wie folgt spezifiziert:

- a) Bei der Stadtverwaltung sind die erforderlichen Auskünfte bezüglich der Baulasteinträgen, 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: Freitag, der 22. September 2023, ab 14⁰⁰ Uhr

Bewertungsstichtag: der Tag der Ortsbesichtigung

Teilnehmer:

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

Eine Reaktion auf die Anschreiben des Unterzeichners zur Vorbereitung des Ortsbesichtigungstermins erfolgte von Seiten der Eigentümer nicht. Dem Unterzeichner wurde auch kein Zutritt zu dem Grundstück und zu den aufstehenden Gebäuden ermöglicht.

Der Miteigentümer öffnete die Haustüre und untersagte dem Unterzeichner den Zutritt zu seinem Grundbesitz. Ferner untersagte er, Fotos von dem Grundstück und den aufstehenden Bebauungen zu erstellen.

Aufgrund der Nichtbegehungsmöglichkeit erfolgt die vorliegende Bewertung somit lediglich nach dem möglichen äußeren Eindruck und der äußerst eingeschränkten Aktenlage.

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
- c) Erschließungskostenbescheinigung
- d) Angabe über den Denkmalstatus aus der Denkmalliste der Stadt Grevenbroich
- e) Auskunft aus dem Fachinformationssystem Altlasten und schädliche Bodenveränderungen

- f) Auskunft über eine mögliche öffentliche Förderung
- g) Informationen zum geltenden Planungsrecht aus dem Internetportal der Stadt Grevenbroich
- h) Grundbuchauszug, bereitgestellt durch den Auftraggeber

Eine Bauakte konnte im Archiv der Bauordnungsbehörde nicht vorgefunden werden.

1.4 NUTZUNGEN / MIETVERHÄLTNISSE

Die derzeitige Nutzung des Grundstücks und der aufstehenden Gebäude ist dem Unterzeichner nicht bekannt. Mögliche Mietverhältnisse wurden dem Unterzeichner ebenfalls nicht bekanntgegeben. Gemäß dem gerichtlichen Auftrag und der darin angegebenen Meldeadresse der Eigentümer kann von einer Eigennutzung ausgegangen werden.

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 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 – Wohnungswesen.

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 überlassenen Grundbuchauszug sind keine wertbeeinflussenden Eintragungen in der Abteilung II des Grundbuchs vorhanden.

2 OBJEKTBESCHREIBUNG

2.1 ART UND UMFANG DER NUTZUNG

Soweit nach dem straßenseitigen Eindruck erkennbar, ist die zu bewertende Gebäude- und Freifläche bebaut mit einer zweigeschossigen, historischen Doppelhaushälfte (Bauteil A) die vermutlich um 1930 in konventioneller, massiver Bauweise mit einseitig gewalmtem Dach errichtet wurde. Vermutlich schließen rückwärtig an das Wohnhaus ein zwei- und ein eingeschossiger Flügelanbau mit Flach- und Pultdach, ebenfalls erstellt in massiver Bauweise, an (Bauteile B und C). Ob das Wohnhaus unterkellert ist, konnte aufgrund der nicht vorhandenen Bauakte und der örtlichen Nichtbegehungsmöglichkeit nicht festgestellt werden. An der westlichen Grundstücksgrenze wurde eine PKW-Garage (Bauteil D), in vermutlich ebenfalls massiver Bauweise, errichtet.

Aufgrund dessen, dass in der Hausakte der Bauverwaltung keinerlei Planunterlagen vorgefunden werden konnten, sind dem Unterzeichner die Grundrisse und Nutzungen nicht bekannt. Ein Raumprogramm kann hier somit nicht angegeben werden.

Das Grundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans. Demnach sind etwaige Bauvorhaben planungsrechtlich nach § 34 BauGB zu beurteilen, d.h. Bauvorhaben müssen sich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen und dürfen das Ortsbild nicht beeinträchtigen. Inwiefern die aufstehenden Bebauungen historisch genehmigt sind, konnte aufgrund der nicht vorhandenen Bauakte nicht festgestellt werden.

Für die vorliegende Wertschätzung werden die Sachwerte der einzelnen Bauteile hilfsweise aus den statistischen Werten ermittelt, die dem Unterzeichner zur Verfügung standen. Die dafür zugrunde gelegten Flächenmaße werden hilfsweise aus Abgriffmaßen des Liegenschaftskatasters ermittelt.

Es sei hier ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es sich aufgrund der dem Unterzeichner überwiegend fehlenden Informationen über Nutzungen und Baukonstruktionen um ein Risikoobjekt handelt.

2.2 UNTERHALTUNGSZUSTAND / SICHTBARE BAUSCHÄDEN

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

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

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

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

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

Untersuchungen bezüglich

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

wurden nicht vorgenommen.

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

Zu möglichen Baustoffkontaminationen

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

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

Allgemeines zur Gebäudeenergieeffizienz und den bauphysikalischen Eigenschaften

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

Die erste Wärmeschutzverordnung (WSVO) trat 1977 in Kraft. Die erste Energieeinsparverordnung (EnEV), hervorgegangen aus der Wärmeschutzverordnung, wurde 2002 verbindlich. Mittlerweile werden durch das Gebäudeenergiegesetz (GEG), das seit dem 1. November 2020 in Kraft getreten ist und das bisherige Energieeinsparungsgesetz (EnEG), die Energieeinsparverordnung (EnEV) sowie das Erneuerbare-Energien-Wärme-gesetz (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

Aufgrund der Nichtbegehungsmöglichkeit des Grundstücks und der aufstehenden Gebäulichkeiten konnten mögliche Bauschäden oder Instandhaltungsdefizite im Wesentlichen nicht festgestellt und aufgenommen werden.

Das Wohnhaus wies nach dem äußeren, straßenseitigen Eindruck jedoch einen eher überalterten baulichen Zustand auf. Auch die energetischen Eigenschaften des Gebäudes werden als nicht mehr zeitgemäß vermutet.

Aufgrund der überwiegenden Unkenntnis des Unterzeichners über den baulichen Zustand aller Gebäulichkeiten, handelt es sich hier um ein Risikoobjekt. Diesem Umstand wird durch einen Sicherheitsabschlag Rechnung getragen (vergl. Gliederungspunkt 7).

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

Allgemeines zur Berücksichtigung von Instandhaltungsdefiziten und Bauschäden

Die unter „Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale“ (Gliederungspunkt 6.3) möglicherweise angegebenen Kosten für Restfertigstellungsarbeiten sowie für 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; Stadtteil Gustorf Kindergärten und Schulen in der näheren Umgebung
Verkehrslage *	zur nächsten Linienbushaltestelle ca. 150 m zum Bahnhof Grevenbroich Gustorf ca. 150 m zur B 59 (Anschluss Gustorf) ca. 2,8 km zum Autobahnanschluss A 46 (Grevenbroich) ca. 5,0 km zum Autobahnkreuz Jackerath A 44/A 61 ca. 17,0 km
Wohn-/ Geschäftslage	Wohngebiet, außerhalb der Geschäftslage
Entfernungen *	zum Zentrum von Grevenbroich-Gustorf ca. 450 m zum Zentrum von Grevenbroich ca. 4,1 km zum Zentrum von Mönchengladbach ca. 25,0 km zum Zentrum von Neuss ca. 20,0 km zum Zentrum von Düsseldorf ca. 28,5 km zum Zentrum von Köln ca. 40,0 km
Umgebung	allgemeines 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 die Erschließungsanlage Provinzstraße
Baugrund / Terrain	ebenes Gelände; leicht regelmäßiger Grundstückszuschnitt; Der Baugrund wurde bezüglich der Tragfähigkeit nicht untersucht. Altlastenauskunft siehe Gliederungspunkt 1.7 Grundstücksbreite: ca. 10,0 m (im Mittel) Grundstückstiefe: ca. 57,0 m (im Mittel)
Versorgungsleitungen	vermutlich 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. Da dem Unterzeichner kein Zutritt zu dem Grundstück und somit kein Einlass in die Gebäulichkeiten gewährt wurde, erfolgen die nachstehenden Angaben ausschließlich nach dem äußeren Eindruck und der Aktenlage.

4.1 ROHBAU

Baujahr	Ursprung vermutlich um 1930
Umbau/Anbau	ist dem Unterzeichner nicht bekannt
Vollgeschosse	2
Unterkellerung	ist dem Unterzeichner nicht bekannt
Dachausbau	ist dem Unterzeichner nicht bekannt
Geschosshöhen	vermutlich normal
Nutzungsart	vermutlich Wohnnutzung
Fundamente	nach Statik
Sperrungen	Die Wirksamkeit ist dem Unterzeichner nicht bekannt.
Außenwände	vermutlich einschaliges Mauerwerk
Innenwände	vermutlich Mauerwerk / Dielenwände
Decken	vermutlich Holzbalkendecken über den Normalgeschossen
Dachkonstruktion	Wohnhaus: einseitig gewalmtes Satteldach in zimmermannsmäßiger Holzkonstruktion; Anbauten, Garage: vermutlich Flach- und Pultdach
Dacheindeckung	Wohnhaus: Pfannen; Anbauten, Garage: vermutlich bituminös
Treppen	Die Konstruktionsart ist dem Unterzeichner nicht bekannt.
Fassaden	Sichtmauerwerk
Besondere Bauteile	sind dem Unterzeichner nicht bekannt
Besondere Einrichtungen	sind dem Unterzeichner nicht bekannt

4.2 AUSBAU

Eine Beschreibung des Ausbaus entfällt aufgrund der Nichtbegehungsmöglichkeit.

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 für den Wertermittlungszweck ausreichender Genauigkeit ermittelt. Die Berechnungsansätze können teilweise von den entsprechenden Vorschriften abweichen. Die Ergebnisse gelten deshalb nur für diese Wertermittlung.

Aufgrund der nicht vorliegenden Bauzeichnungen wurden die Gebäudemaße hilfsweise aus dem Auszug des Liegenschaftskatasters ermittelt.

5.1 BEBAUTE GRUNDSTÜCKSFÄCHE

Wohnhaus (Bauteil A)	7,10 m	x	8,53 m	=	60,56 m ²
Anbau I (Bauteil B)	4,49 m	x	6,86 m		
	2,62 m	x	1,64 m	=	35,10 m ²
Anbau II (Bauteil C)	4,53 m	x	6,50 m	=	29,45 m ²
Garage (Bauteil D)	2,95 m	x	5,68 m	=	16,76 m ²
					<u>141,87 m²</u>

Bei einer Grundstücksfläche von 571 m² ist ca. **25%** des Grundstücks bebaut.

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

Wohnhaus

Erdgeschoss:	7,10 m	x	8,53 m	=	60,56 m ²
Obergeschoss:	7,10 m	x	8,53 m	=	60,56 m ²
Dachgeschoss:	7,10 m	x	8,53 m	=	60,56 m ²
					<u>181,68 m²</u>

Anbau I (zweigeschossig)

Erdgeschoss:	4,49 m	x	6,86 m		
	2,62 m	x	1,64 m	=	35,10 m ²
Obergeschoss:	4,49 m	x	6,86 m		
	2,62 m	x	1,64 m	=	<u>35,10 m²</u>
					70,20 m²

Anbau II (eingeschossig)

Erdgeschoss:	4,53 m	x	6,50 m	=	29,45 m²
--------------	--------	---	--------	---	----------------------------

Garage	2,95 m	x	5,68 m	=	16,76 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 Bewertungsstichtag anzusetzenden Herstellungskosten ermittelt. Grundlage für die Bemessung des Herstellungswertes sind die Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010). Der daraus ermittelte Herstellungswert der baulichen Anlage ist um die Alterswertminderung unter Berücksichtigung der Gesamtnutzungsdauer und der Restnutzungsdauer zu reduzieren. Des Weiteren sind die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, wie beispielsweise eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel oder Bauschäden, soweit dies bei der Alterswertminderung noch keine Berücksichtigung gefunden hat. Der Herstellungswert von Außenanlagen und Hausanschlüssen wird nach Erfahrungssätzen ermittelt.

Marktanpassung / Sachwertfaktor

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

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

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

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

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

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

Zur Verfahrenswahl

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

6.1 BODENWERT

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

Wert je 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

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

- Grundstücksgröße == > Ist = 571 m²
- Lage zur Himmelsrichtung == > Ist = Nord

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 400 m² ergibt sich für die tatsächliche Größe des Bewertungsgrundstücks von 571 m² ein Anpassungsfaktor (interpoliert, gerundet) von 0,93.

Anpassung für Grundstücksausrichtung

Aufgrund der Ausrichtung der straßenabgewandten Grundstücksseite zur Himmelsrichtung (Nord), wird ein Anpassungsfaktor von 0,95 angehalten.

Es ergibt sich der angepasste Bodenwert somit zu:

$$0,93 \times 0,95 \times 225,00 \text{ €} = 198,79 \text{ €} \Rightarrow \text{somit rund } 200,00 \text{ €}$$

Der Bodenwert wird wie nachstehend berechnet:

Parz. Nr.	Größe	Anteil	Nutzung	Preis pro m²	Gesamtwert
843	571 m ²	1 / 1	Gebäude- und Freifläche	200,00 €	114.200,00 €

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	Wert
Preisindex für Wohngebäude zum Stichtag	178,3	1,783		
Regionalisierungsfaktor		1,000		
			1,783	

Gebäudekenndaten gemäß NHK 2010

Bauteil:	Baujahr	Baujahr (mod.)*	Gebäudetyp	Standardstufe
Wohnhaus				
(Bauteil A)	ca. 1930	1965	2.32	2
Anbau I				
(Bauteil B)	ca. 1930	1965	2.33	2
Anbau II				
(Bauteil C)	ca. 1930	1965	2.23	2
Garage				
(Bauteil D)	ca. 1930	1965	14.1	4

(Alle Gebäudetypen näherungsweise; Standardstufen hilfsweise geschätzt)

* unterstelltes, modifiziertes Baujahr unter Berücksichtigung von Modernisierungsmaßnahmen

Herstellungskosten der baulichen Anlagen, inkl. Baunebenkosten

Bauteil	WFL./NUTZFL.	BGF m ²	Anpass.- Faktor	NHK 2010 €	
Wohnhaus					
(Bauteil A)		181,68	1,783	645	208.938,36 €
Anbau I					
(Bauteil B)		70,20	1,783	820	102.636,61 €
Anbau II					
(Bauteil C)		29,45	1,783	965	50.671,52 €
Garage					
(Bauteil D)		16,76	1,783	485	14.493,29 €
Herstellungskosten der baulichen Anlagen, gesamt					376.739,78 €

Übertrag Herstellungskosten der baulichen Anlagen, gesamt **376.739,78 €**

Wertminderung wegen Alters, linear

Bauteil	Baujahr (modifiziert)	Gesamt- Nutzungsd.	Alter (theoretisch)	wirt. Rest- nutzungsd.	Wertmind. wg. Alters	
Wohnhaus						
(Bauteil A)	1965	80	58	22	-72,50%	-151.480,31 €
Anbau I						
(Bauteil B)	1965	80	58	22	-72,50%	-74.411,54 €
Anbau II						
(Bauteil C)	1965	80	58	22	-72,50%	-36.736,85 €
Garage						
(Bauteil D)	1965	60	58	2	-96,67%	-14.010,66 €
						-276.639,36 €

Sachwert der baulichen Anlagen als alterswertgeminderter Zeitwert **100.100,42 €**

Sachwert der Außenanlagen inkl. Hausanschlüsse, geschätzter Zeitwert
(rund 5 % der alterswertgeminderten Herstellungskosten)

5.000,00 €

Bodenwert

114.200,00 €

vorläufiger Sachwert

219.300,42 €

bei einem Sachwertfaktor (objektspezifisch) zur Marktanpassung von
ergibt sich der marktangepasste Sachwert

1,55

339.915,65 €

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 marktangepassten, vorläufigen Sachwert werden keine objektspezifischen Grundstücksmerkmale angebracht (vergl. Gliederungspunkt 2.2).

7 AUSWERTUNG

	marktangepasst	BoG	gesamt
Sachwert	339.915,65 €	0,00 €	339.915,65 €

Der Verkehrswert orientiert sich an der jeweils herrschenden zeit- und ortsbezogenen Lage von Angebot und Nachfrage. Ertrags- und/oder Sachwert können nur richtungsweisenden Charakter haben.

Aufgrund der dem Unterzeichner nicht bekannten Nutzung des Objekts, wird der Verkehrswert hier hilfsweise aus den geschätzten Sachwerten der aufstehenden Bebauungen und dem Wert des Grund und Bodens abgeleitet. Aufgrund der Nichtbegehungsmöglichkeit wird ein Sicherheitsabschlag von 20 % angehalten.

Der Wert wird somit hilfsweise geschätzt auf rund:

272.000,00 €

(in Worten: zweihundertzweiundsiebzigtausend Euro)

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es sich aufgrund der Nichtbegehungsmöglichkeit um ein Risikoobjekt handelt. Zudem handelt es sich bei dem Schätzwert, aufgrund der überwiegend hilfsweise getroffenen Annahmen, um einen so genannten Szenariowert und nicht um einen Verkehrswert im Sinne des § 194 Baugesetzbuch.

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 04. Dezember 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 (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.