

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:

**Freistehendes Wohnhaus,
bestehend aus einem Vorderhaus
sowie einem rückwärtigen Flügelanbau**

Neusser Straße 31
41516 Grevenbroich-Kapellen



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 017/24

INHALTSVERZEICHNIS

1	ALLGEMEINE ANGABEN	3
1.1	OBJEKT / KATASTERBEZEICHNUNG / GRUNDBUCHBEZEICHNUNG	3
1.2	BEAUFTRAGUNG / ORTSBESICHTIGUNG / BEWERTUNGSSTICHTAG	4
1.3	QUELLEN / BEWERTUNGSUNTERLAGEN	5
1.4	NUTZUNGEN / MIETVERHÄLTNISSE	5
1.5	BAULASTEN	5
1.6	ERSCHLIEßUNGSBEITRÄGE GEMÄß §§ 127 FF BAUGB	6
1.7	ALTLASTENAUSKUNFT	6
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	OBJEKTBE SCHREIBUNG	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	BAUZAHLN / FLÄCHENBERECHNUNGEN	14
5.1	BRUTTO-GRUNDFLÄCHE NACH DIN 277 (2021)	14
6	WERTERMITTLUNG	15
6.1	BODENWERT	17
6.2	SACHWERT	19
6.3	ZU- UND ABSCHLÄGE	21
7	AUSWERTUNG	22
8	RECHTLICHE GRUNDLAGEN	23
9	OBJEKT FOTOS	25
10	ANLAGEN	27

1 ALLGEMEINE ANGABEN

1.1 OBJEKT / KATASTERBEZEICHNUNG / GRUNDBUCHBEZEICHNUNG

OBJEKT:

Freistehendes Wohnhaus,
bestehend aus einem Vorderhaus
sowie einem rückwärtigen Flügelanbau

41516 Grevenbroich-Kapellen
Neusser Straße 31

KATASTERBEZEICHNUNG:

Gemarkung:	Kapellen
Flur:	3
Flurstück:	1244

GRUNDBUCHBEZEICHNUNG:

Amtsgericht:	Grevenbroich
Grundbuch von:	Kapellen
Blatt:	80
Lfd. Nr. im Bestandsverzeichnis:	10
Wirtschaftsart und Lage lt. Grundbuch:	Gebäude- und Freifläche, Neusser Straße 31
Grundstücksgröße:	584 m ²

1.2 BEAUFTRAGUNG / ORTSBESICHTIGUNG / BEWERTUNGSSTICHTAG

Gemäß Schreiben des Amtsgerichts Grevenbroich vom 08.01.2025 wurde der unterzeichnende Sachverständige mit der Erstellung eines Gutachtens zur Wertermittlung beauftragt.

Das Wertgutachten soll folgende Angaben bzw. Ausführungen enthalten:

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

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

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

Termin der Ortsbesichtigung: Dienstag, der 18. Februar 2025, ab 10⁰⁰ Uhr

Bewertungsstichtag: der Tag der Ortsbesichtigung

Teilnehmer: 1. der Unterzeichner
2. eine technische Mitarbeiterin

Eine Reaktion auf die Anschreiben des Unterzeichners zur Vorbereitung des Ortsbegehungstermins erfolgte von keiner der am Verfahren beteiligten Parteien. Zum Ortsbegehungstermin öffnete trotz mehrerer Klingelversuche, niemand die Haustüre. Somit wurde dem Unterzeichner weder eine Innenbesichtigung noch eine Begehung der rückwärtigen Grundstücksfläche ermöglicht. Das Wertgutachten ist insofern ausschließlich nach dem äußeren Eindruck und der Aktenlage gefertigt.

1.3 QUELLEN / BEWERTUNGSUNTERLAGEN

Nachstehende Unterlagen standen für die Bewertung zur Verfügung:

- a) Angaben des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Rhein-Kreis Neuss ohne die Stadt Neuss (Bodenrichtwerte und Grundstücksmarktbericht 2024)
- b) Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis
- c) Erschließungskostenbescheinigung
- d) Auskunft aus dem Fachinformationssystem Altlasten und schädliche Bodenveränderungen
- e) Auskunft über eine mögliche öffentliche Förderung
- f) Angabe über den Denkmalstatus aus der Denkmalliste der Stadt Grevenbroich
- g) Informationen zum geltenden Planungsrecht aus dem Internetportal der Stadt Grevenbroich (Bebauungsplan)
- h) Baugesuchspläne (Grundrisse, Ansichten, Schnitt), aus der Hausakte der Bauverwaltung, erstellt im Jahr 1951
- i) Nachtragsbaugesuch (Grundrisse, Schnitt), zum Ausbau des Dachgeschosses, aus der Hausakte der Bauverwaltung, erstellt im Jahr 1952
- j) Nachtragsbaugesuch (Grundrisse, Ansicht, Schnitt), zum Anbau eines Raumes an den rückwärtigen Flügelanbau, aus der Hausakte der Bauverwaltung, erstellt im Jahr 1978
- k) Grundbuchauszug, bereitgestellt durch den Auftraggeber

1.4 NUTZUNGEN / MIETVERHÄLTNISSE

Mietverhältnisse wurden dem Unterzeichner nicht bekannt gegeben. Vermutlich wird das Wohnhaus von dem Eigentümer selbst genutzt.

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.

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 Wasser- und 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 überlassenen Grundbuchauszug ist nachstehende Eintragung in der Abteilung II des Grundbuchs vorhanden:

Lfd. Nr. 7:

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Grevenbroich, 017 K 17/24). Eingetragen am 26.08.2024.

Zwangsversteigerungsvermerke sind generell nicht wertbeeinflussend.

2 OBJEKTDESCHEIBUNG

2.1 ART UND UMFANG DER NUTZUNG

Nach dem äußeren Eindruck und der Aktenlage, ist die zu bewertende Gebäude- und Freifläche bebaut mit einem Wohnhaus, bestehend aus einem voll unterkellerten Vorderhaus sowie einem nicht unterkellerten Flügelanbau, das ursprünglich vermutlich als Zweifamilienhaus in der damaligen konventionellen Massivbauweise errichtet wurde.

Die Errichtungszeit der Gebäulichkeiten ist in der Hausakte der Bauverwaltung mit 1951 datiert.

Das Vorderhaus wurde zweigeschossig, mit zunächst nicht ausgebautem Satteldach errichtet. Gemäß einem in der Hausakte vorliegenden Nachtragsbaugesuch wurde das Dachgeschoss ca. 1952 nachträglich zu Wohnzwecken ausgebaut. Ob der Dachgeschossausbau tatsächlich ausgeführt wurde, ist dem Unterzeichner nicht bekannt. In den Nachtragsbauplänen ist vorderseitig am Haupthaus eine Dachgaube eingezeichnet, die in der Örtlichkeit nicht vorhanden ist. Dort erkennbar ist straßenseitig lediglich ein Dachflächenfenster. Zudem ist die Geschosstreppe zum Dachgeschoss nicht auf der Seite der Geschosstreppen der darunterliegenden Geschosse dargestellt.

Aufgrund des vorliegenden Nachtragsbaugesuchs wird das Gebäude in der nachstehenden Sachwertberechnung dennoch hilfsweise als Gebäudetyp mit ausgebautem Dachgeschoss bewertet. Aufgrund der unklaren zeichnerischen Darstellung und der Nichtbegehungsmöglichkeit, handelt es sich um ein Risikoobjekt.

Der eingeschossige, nicht unterkellerte Flügelanbau wurde vermutlich zeitgleich mit dem Vorderhaus, mit Pultdach errichtet. In der Hausakte der Bauverwaltung lag ein weiteres Baugesuch aus dem Jahr 1978 für die Errichtung eines Anbaus an den Flügelanbau (unter dem Tenor des Baugesuchs Errichtung eines Fußpflegeraumes) vor.

Raumprogramm Vorderhaus und Flügelanbau (gemäß Aktenlage)

Kellergeschoss:	3 Kellerräume, Treppenhaus
Erdgeschoss:	vermutlich 6 Räume, Treppenhaus
Obergeschoss:	vermutlich 3 Räume, Flur, Treppenhaus
Dachgeschoss:	vermutlich 3 Räume, WC, Diele, Treppenhaus

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 Energieeinsparungsgesetz (EnEG), die Energieeinsparverordnung (EnEV) sowie das Erneuerbare-Energien-Wärmegegesetz (EEWärmeG) ersetzt, deutlich verschärfte Anforderungen an neu zu errichtende Wohn- und Nichtwohngebäude sowie auch an Gebäude im Bestand gestellt.

Mit der 2. Novelle des Gebäudeenergiegesetzes und deren Inkrafttreten zum 1. Januar 2024 soll der Umstieg auf klimafreundliche Heizungen eingeleitet und damit die Abhängigkeit von fossilen Brennstoffen reduziert werden. Mit der Novelle des GEG wird nun die Nutzung von mindestens 65 % erneuerbarer Energie spätestens ab 2028 für alle *neuen* Heizungen verbindlich.

Nach dem Gebäudeenergiegesetz dürfen Heizkessel (Gas bzw. Öl), die vor dem 1. Januar 1991 eingebaut oder aufgestellt worden sind, nicht mehr betrieben werden. Für Gasheizungen und Ölheizungen, die ab dem 1. Januar 1991 installiert wurden, gilt die Austauschpflicht nach Ablauf von 30 Jahren.

Die Verpflichtung gilt jedoch nur für so genannte Standardkessel oder Konstanttemperaturkessel. Nach wie vor gilt die Austauschpflicht nicht für Niedertemperatur- und Brennwertkessel sowie für Anlagen von weniger als 4 KW und mehr als 400 KW Leistung.

Im Allgemeinen weisen die Gebäude, die in der Nachkriegszeit bis zum Ende der 1970er Jahre erstellt wurden, noch keine ausreichende Wärmedämmung der wärmeübertragenden Gebäudehülle auf. Die Technik zur Wärmeerzeugung und Wärmeverteilung ist zumeist veraltet. Seit Einführung der Energieeinsparverordnung 2009 waren bereits oberste Geschossdecken über unbeheizten Dachräumen oder ersatzweise die Dachflächen ohne Mindestwärmeschutz mit einer Wärmedämmung zu versehen.

Der damit auch geforderte Energieausweis ist bei einem Verkauf, einer Vermietung oder Verpachtung eines Objektes verpflichtend vorzulegen.

Generell muss bei Bauteilerneuerungen oder Erweiterungen, deren Anteil mehr als 10% der jeweiligen Bauteilfläche ausmacht, der Wärmedurchgangskoeffizient des Bauteils den Vorgaben der aktuellen Energieeinsparverordnung entsprechen.

Insgesamt haben Gebäude mit einem geringen energetischen Modernisierungsgrad deutlich schlechtere Verkaufschancen am Immobilienmarkt, als neue oder modernisierte Gebäude.

Zur Örtlichkeit

Das zu bewertende Wohnhaus weist nach dem äußeren Eindruck einen eher durchschnittlich gepflegten Unterhaltungszustand auf. Die rückwärtige Grundstücksfläche konnte weder begangen noch eingesehen werden. Insofern konnten auch die rückwärtigen Gebäudeteile nicht in Augenschein genommen werden.

Soweit erkennbar, entsprachen die energetischen Eigenschaften des Gebäudes, insbesondere hinsichtlich der Wärmedämmungen der Gebäudehüllflächen im Wesentlichen noch der Errichtungszeit.

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

Im Anschreiben zum Zwangsversteigerungsbeschluss wurde der Unterzeichner darauf hingewiesen, dass das Wohnhaus von einem erheblichen Wasserschaden betroffen sein soll, der im vergangenen Jahr stattgefunden habe.

Aufgrund der Nichtbehebungsmöglichkeit muss ein Sicherheitsabschlag getätigt werden. Dieser wird aufgrund des vermuteten Wasserschadens der Höhe nach angepasst.

Mögliche Bauschäden oder über die Alterswertminderung hinausgehende Instandhaltungsdefizite sind dem Unterzeichner aufgrund der Nichtbehebungsmöglichkeit nicht bekannt. Statistisch beträgt die wirtschaftliche Nutzungsdauer des Ausbaus von Wohnhäusern, je nach Bauteil, zwischen 5 und 30 Jahre. Das statistische Mittel beträgt ca. 25 Jahre.

Das Wohngebäude ist zum Bewertungsstichtag bereits rund 74 Jahre alt. Da dem Unterzeichner kein Einlass in das Gebäude gewährt wurde, wird ein allgemeiner Sanierungs- bzw. Renovierungsbedarf des Ausbaus unterstellt. Hierfür werden pauschal 1.000,00 € je m² Bruttogrundfläche (BGF) alterswertkorrigiert in Ansatz gebracht (siehe Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale - Gliederungspunkt 6.3).

Allgemeines zur Berücksichtigung von Bauschäden und Instandhaltungsdefiziten

Die unter „Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale“ (Gliederungspunkt 6.3) angegebenen Kosten für die Beseitigung von Bauschäden, Baumängeln oder Instandhaltungsdefiziten sowie notwendige Fertigstellungsarbeiten 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 Kapellen
Verkehrslage *	zur nächsten Linienbushaltestelle ca. 280 m zum Bahnhaltelpunkt Kapellen-Wevelinghoven ca. 450 m zum Autobahnanschluss A 46 (Kapellen) ca. 2,2 km
Wohn-/ Geschäftslage	Wohngebiet, außerhalb der Geschäftslage
Entfernungen *	zum Zentrum von Grevenbroich ca. 6,5 km zum Zentrum von Neuss ca. 12,5 km zum Zentrum von Mönchengladbach ca. 20,0 km zum Zentrum von Düsseldorf ca. 20,5 km zum Zentrum von Köln ca. 45,0 km
Umgebung	Wohnbauflächen
Baurecht / Baubeschränkungen	Das Bewertungsgrundstück liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans K3 vom 8. April 1971. <u>Ausweisungen</u> MI – Mischgebiet g – geschlossene Bauweise
Straßenausbau	fertig gestellt (vergl. Gliederungspunkt 1.6)
Zufahrt	über Straße
Baugrund / Terrain	Ebenes Gelände; regelmäßiger Grundstückszuschnitt; Der Baugrund wurde bezüglich der Tragfähigkeit nicht untersucht. Altlastenaukunft vergl. Gliederungspunkt 1.7 Grundstücksbreite (im Mittel): ca. 10,0 m Grundstückstiefe (im Mittel): ca. 59,0 m
Versorgungsleitungen	vermutlich Wasser, Strom, Kanal, Telekommunikation; Gasanschluss zumindest in der Straße vorhanden
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 keine Begehungsmöglichkeit ermöglicht wurde, erfolgen die nachstehenden Angaben ausschließlich nach dem äußeren Eindruck und der Aktenlage.

4.1 ROHBAU

Baujahr	Ursprung ca. 1951
Umbau/Anbau	ca. 1952 Nachtragsbaugesuch zum Ausbau des Dachgeschosses ca. 1978 Errichtung eines Anbaus an den Flügelanbau
Vollgeschosse	Haupthaus: 2 Flügelanbau: 1
Unterkellerung	Haupthaus: zu 100 % Flügelanbau: ./.
Dachausbau	Haupthaus: gemäß Aktenlage zu 100 %
Geschosshöhen	siehe Schnitt
Nutzungsart	vermutlich derzeit Einfamilienwohnhaus
Fundamente	nach Statik
Sperrungen	Die Wirksamkeit ist dem Unterzeichner nicht bekannt.
Außenwände	vermutlich zweischaliges Mauerwerk
Innenwände	vermutlich Mauerwerk / Dielenwände
Decken	vermutlich Holzbalkendecken; über KG Vorderhaus vermutlich massiv
Dachkonstruktion	Haupthaus: Satteldach in zimmermannsmäßiger Holzkonstruktion; Flügelanbau: Satteldach in zimmermannsmäßiger Holzkonstruktion
Dacheindeckung	Haupthaus: Pfannen Flügelanbau: vermutlich Pfannen
Treppen	Die Konstruktionsart ist dem Unterzeichner nicht bekannt

Fassaden	Haupthaus, straßenseitig sowie giebelseitig: Verblendstein
Besondere Bauteile	sind dem Unterzeichner nicht bekannt
Besondere Einrichtungen	sind dem Unterzeichner nicht bekannt

4.2 AUSBAU

Wand-/ Deckenflächen	sind dem Unterzeichner nicht bekannt
Fenster	soweit erkennbar, Holz, isolierverglast
Innentüren	sind dem Unterzeichner nicht bekannt
Oberböden	sind dem Unterzeichner nicht bekannt
Wandfliesen	sind dem Unterzeichner nicht bekannt
Sanitäre Installationen	sind dem Unterzeichner nicht bekannt
Heizung	Die Art der Wärmeerzeugung ist dem Unterzeichner nicht bekannt.
Warmwasserbereitung	Die Art der Warmwasserbereitung ist dem Unterzeichner nicht bekannt.
Außenanlagen	Seitliche Zuwegung sowie Stellplätze vor dem Gebäude mit Betonsteinplatten befestigt; Grundstückseinfriedung seitlich des Wohnhauses durch Toranlage; Die rückwärtige Grundstücksfläche konnte durch den Unterzeichner nicht eingesehen werden.

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 (ohne 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 BRUTTO-GRUNDFLÄCHE NACH DIN 277 (2021)

Haupthaus

Kellergeschoss:	7,70 m	x	9,50 m	=	73,15 m ²
Erdgeschoss:	7,70 m	x	9,50 m	=	73,15 m ²
Obergeschoss:	7,70 m	x	9,50 m	=	73,15 m ²
Dachgeschoss:	7,70 m	x	9,50 m	=	<u>73,15 m²</u>
					292,60 m²

Flügelanbau

Erdgeschoss:	3,75 m	x	9,25 m	=	34,69 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 **2024** 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 m²: **330,00 €**

Dieser Wert bezieht sich auf folgende Merkmale:

Nutzung:	allgemeines Wohngebiet
Anzahl Geschosse:	1 - 3
Geschossflächenzahl:	0,8
Grundstücksgröße:	400 m ²
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

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

- Grundstücksgröße == > Ist = 584 m²

Anpassung für die Grundstücksgröße

Aufgrund der vom Bodenrichtwertgrundstück abweichenden Grundstücksgröße wird ein An-
passungskoeffizient angehalten. Dieser wird aus den veröffentlichten Koeffizienten des Gut-
achterausschusses für Grundstückswerte im Rhein-Kreis Neuss ohne die Stadt Neuss abge-
leitet. Bei einer Bodenrichtwertgrundstücksgröße von 400 m² ergibt sich für die tatsächliche
Größe des Bewertungsgrundstücks von 584 m² ein Anpassungsfaktor (interpoliert, gerundet)
von 0,92.

Es ergibt sich der angepasste Bodenwert somit zu:

0,92 x 330,00 € = 303,60 € == > somit rund 300,00 €

Der Bodenwert wird wie nachstehend berechnet:

Parz. Nr.	Größe	Anteil	Nutzung	Preis pro m ²	Gesamtwert
1244	584 m ²	1 / 1	Gebäude- und Freifläche	300,00 €	175.200,00 €

Zusammenstellung der alterswertgeminderten Herstellungskosten

alterswertgeminderte Herstellungskosten Haupthaus	71.235,72 €
alterswertgeminderte Herstellungskosten Flügelanbau	12.313,92 €
<i>Zeitwert der besonderen Bauteile am Wohnhaus</i>	
<i>./.</i>	0,00 €
	83.549,64 €

Zuschläge*Zeitwert der besonderen Einrichtungen*

./. 0,00 €

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

4.200,00 €

Bodenwert

175.200,00 €**vorläufiger Sachwert****262.949,64 €**

bei einem Sachwertfaktor (objektspezifisch) zur Marktanpassung von 1,25

ergibt sich der marktangepasste Sachwert zu**328.687,05 €**

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.

Es werden nachstehende objektspezifische Grundstücksmerkmale angebracht (vergl. Gliederungspunkt 2.2):

I. Gebäudewertbezogene Besonderheiten

Wertminderung wegen Alters - linear

Bauteil	Baujahr (modifiziert)	Gesamt- nutzungsdauer	Alter (theoretisch)	Rest- nutzungsdauer	Wertmind. w. Alters
Wohnhaus gesamt	1960	80	65	15	-81,25%

Reparatur- und Renovierungsstau, Restfertigstellungsbedarf (zyklisch)

BGF m ²		€ / m ²		anrechenbar in %	
292,60	x	1.000,00 €	x	18,75%	54.862,50 €
34,69	x	1.000,00 €	x	18,75%	6.504,38 €

Besondere Aufwendungen / Abschläge

./.

0,00 €

II. Bodenwertbezogene Besonderheiten

./.

0,00 €

Objektspezifische Merkmale gesamt

61.366,88 €

7 AUSWERTUNG

	marktangepasst	BoG	gesamt
Sachwert	328.687,05 €	-61.366,88 €	267.320,17 €

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:

267.000,00 €

(in Worten: zweihundertsiebenundsechzigtausend Euro)

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es sich aufgrund der Nichtbelegungsmöglichkeit um ein Risikoobjekt handelt.

Ich versichere, das Gutachten unparteiisch, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse und ohne eigenes Interesse am Ergebnis verfasst zu haben. Ich hafte nur für grobe Fahrlässigkeit und Vorsatz und nur gegenüber dem Auftraggeber.

Korschenbroich, den 17. März 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

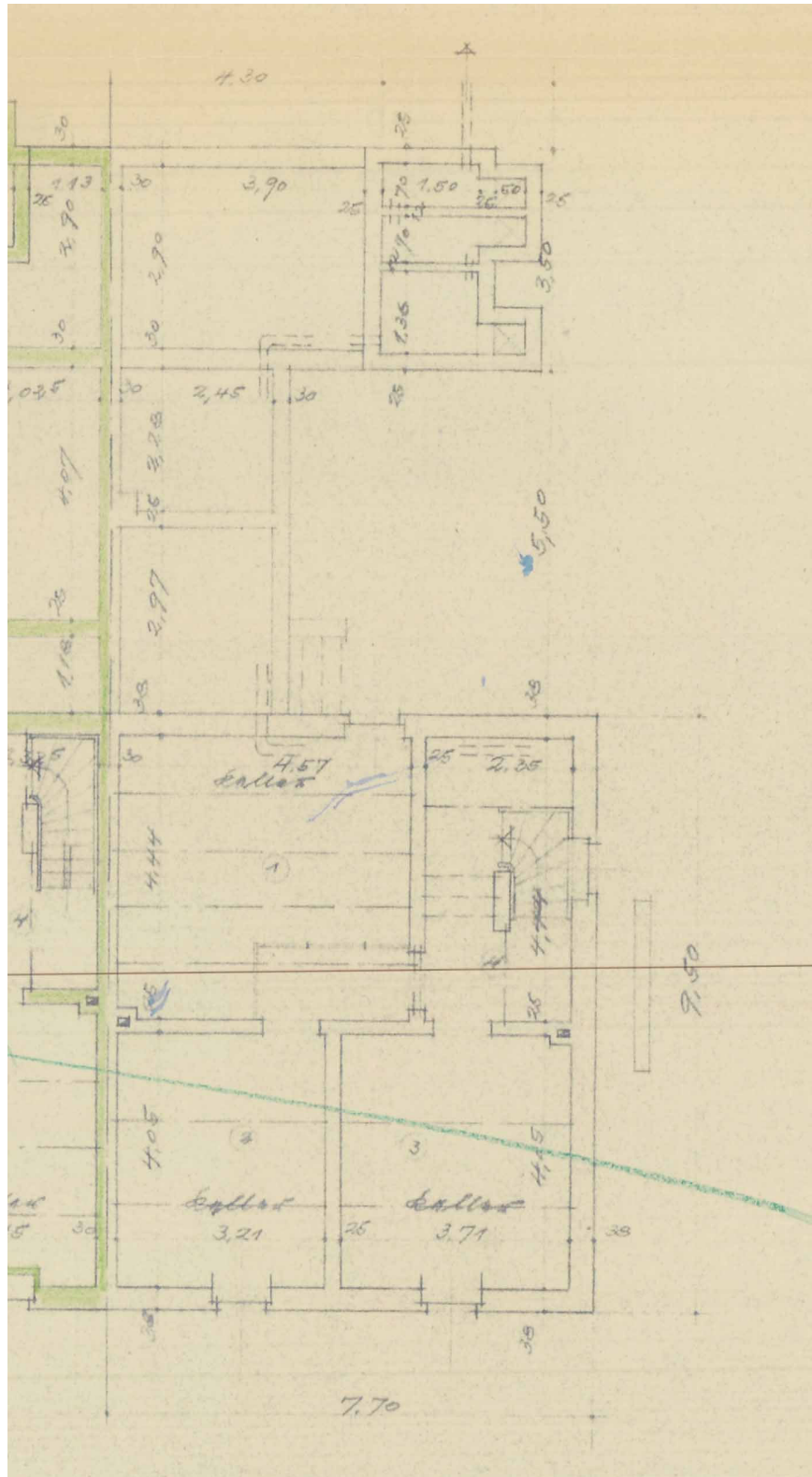


OBJEKTFOTOS

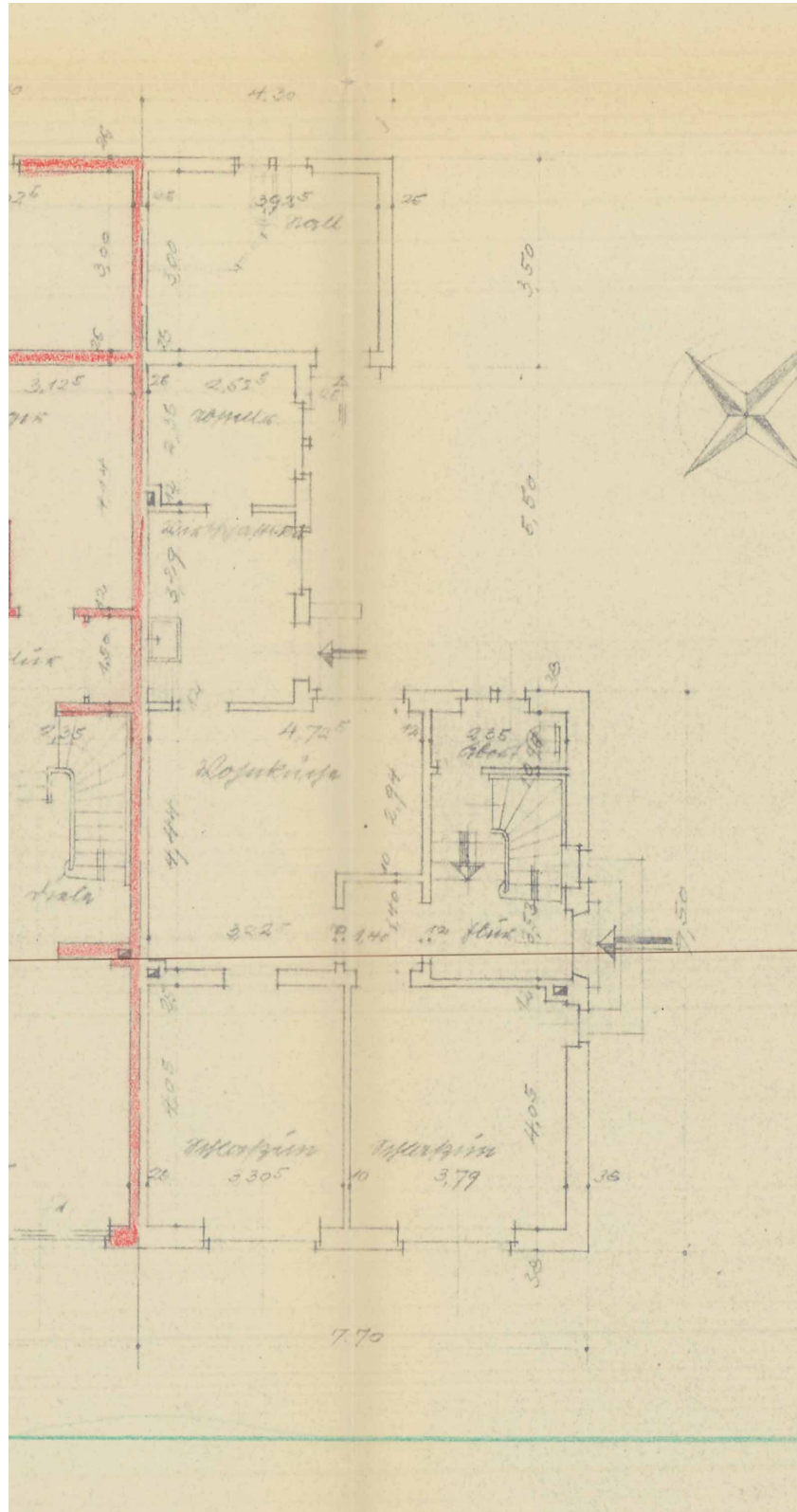


10 ANLAGEN

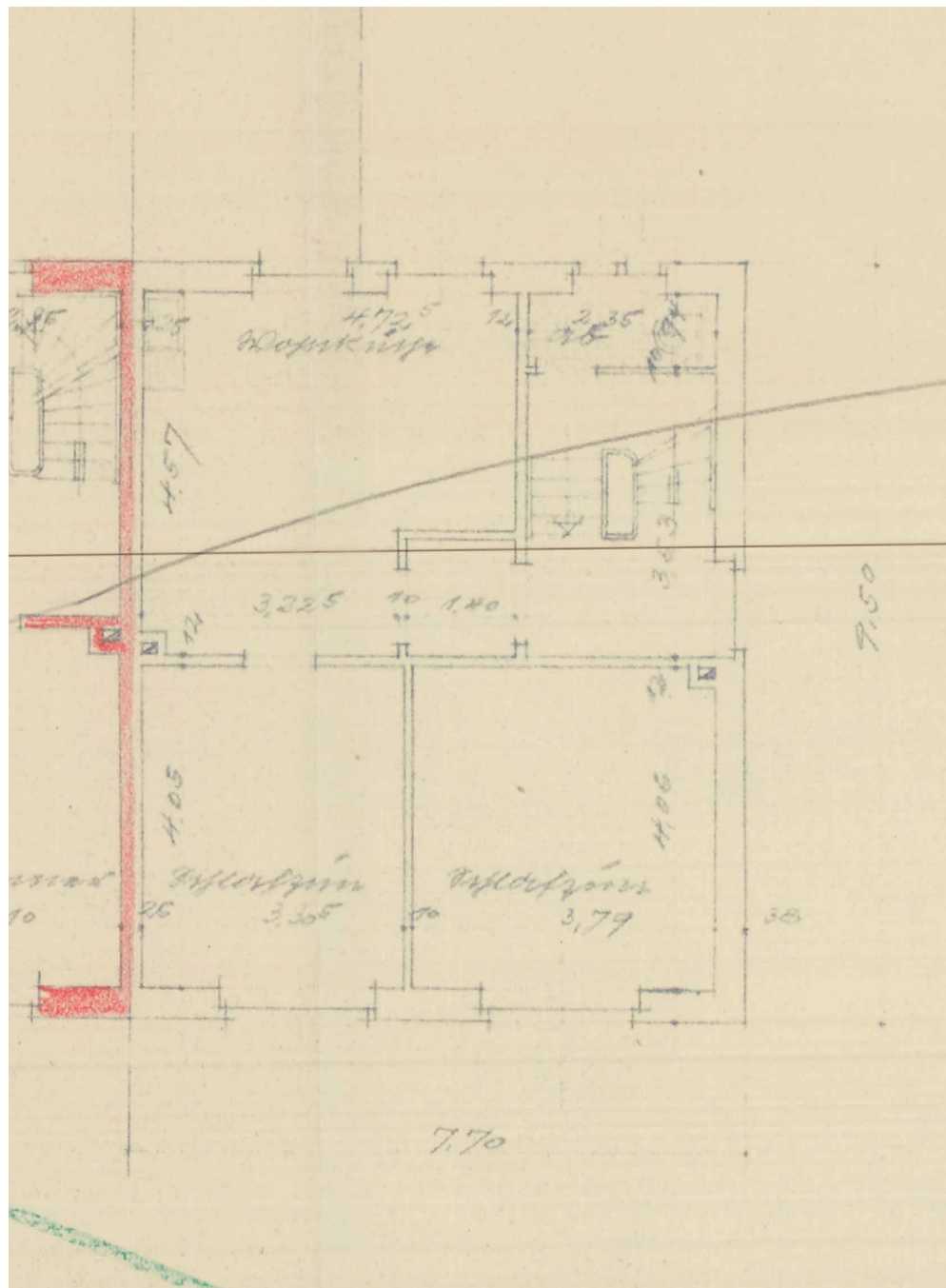
Alle Bauzeichnungen werden maßstabslos dargestellt.



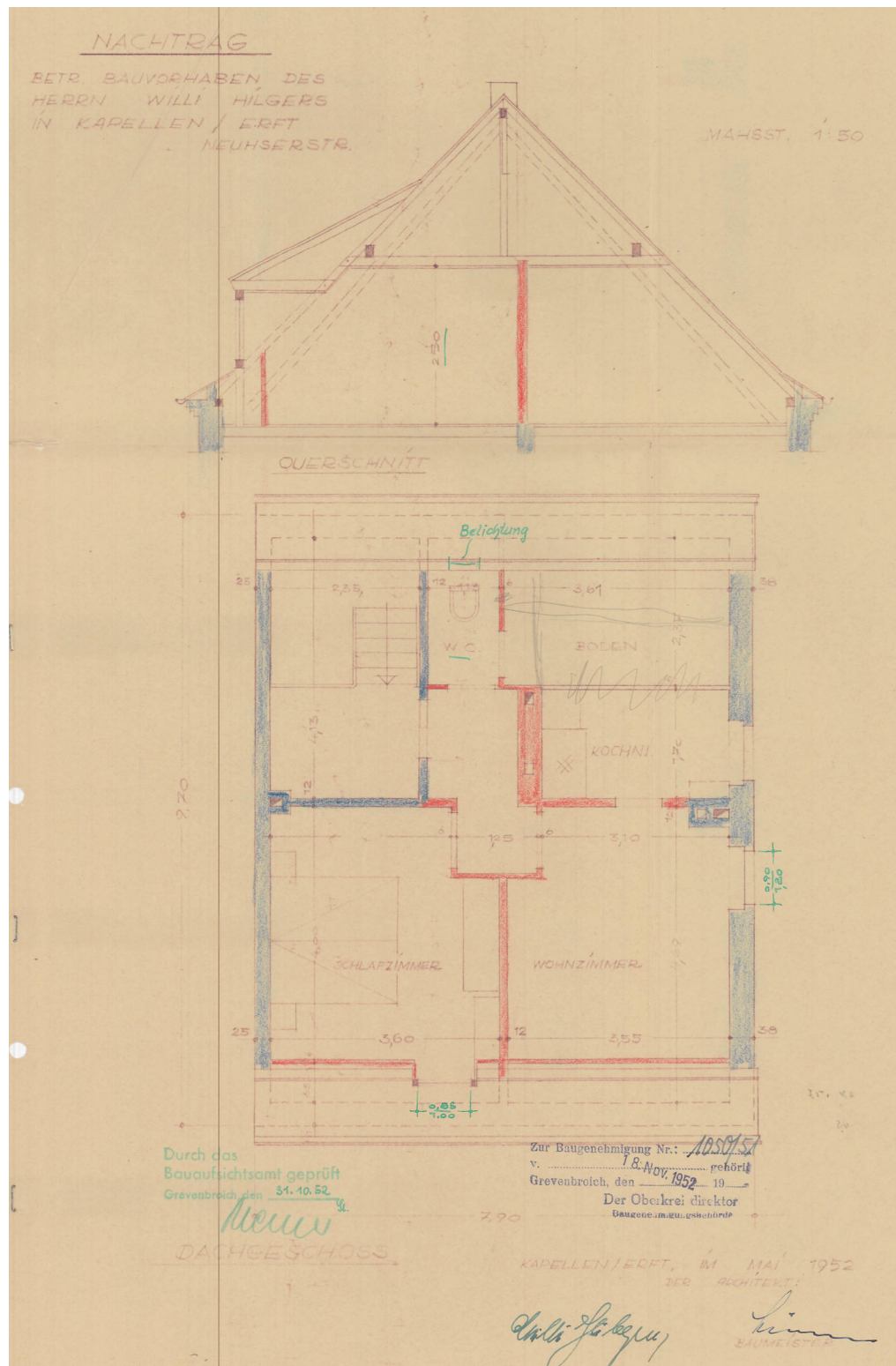
Grundriss Kellergeschoss



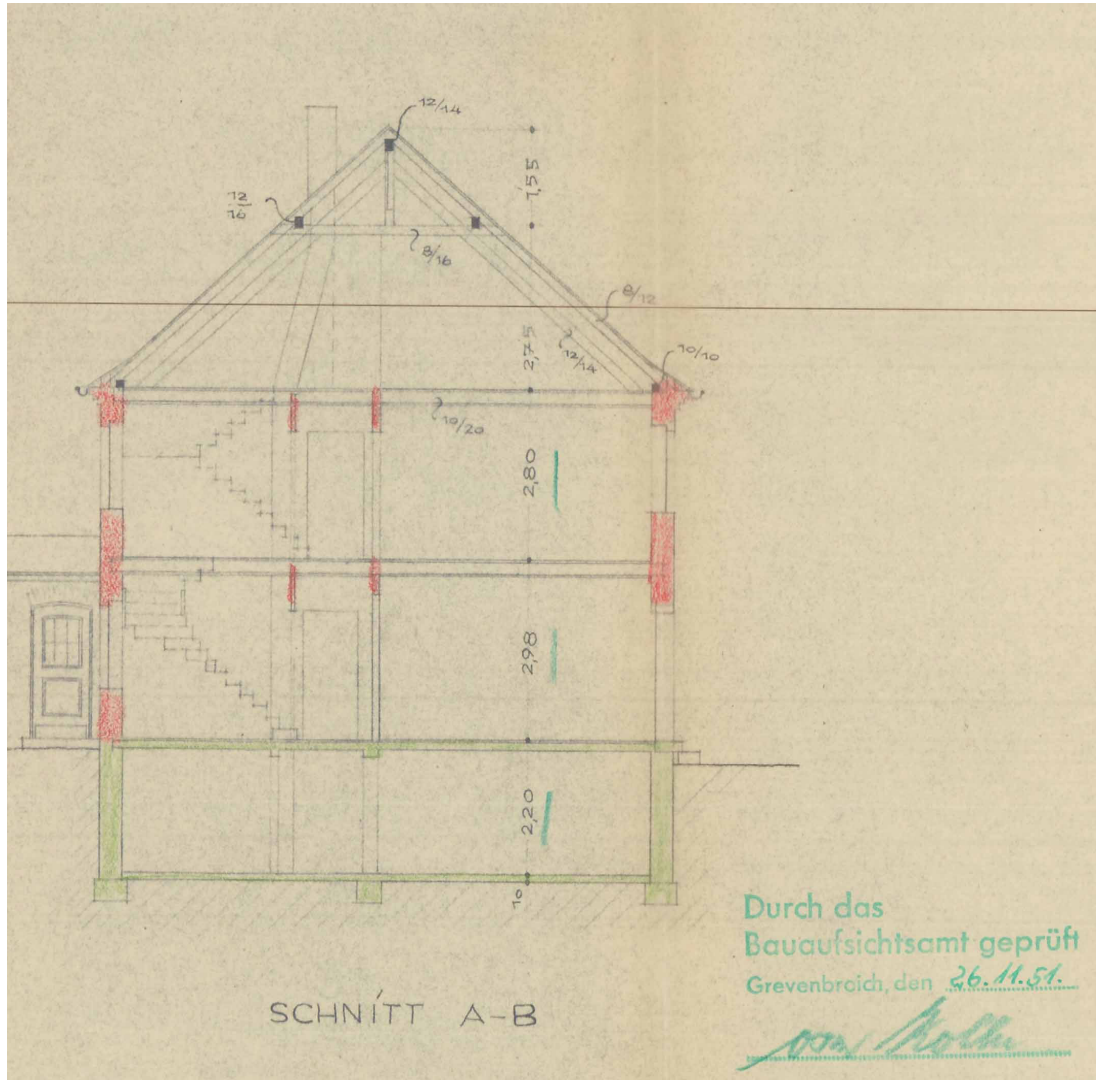
Grundriss Erdgeschoss



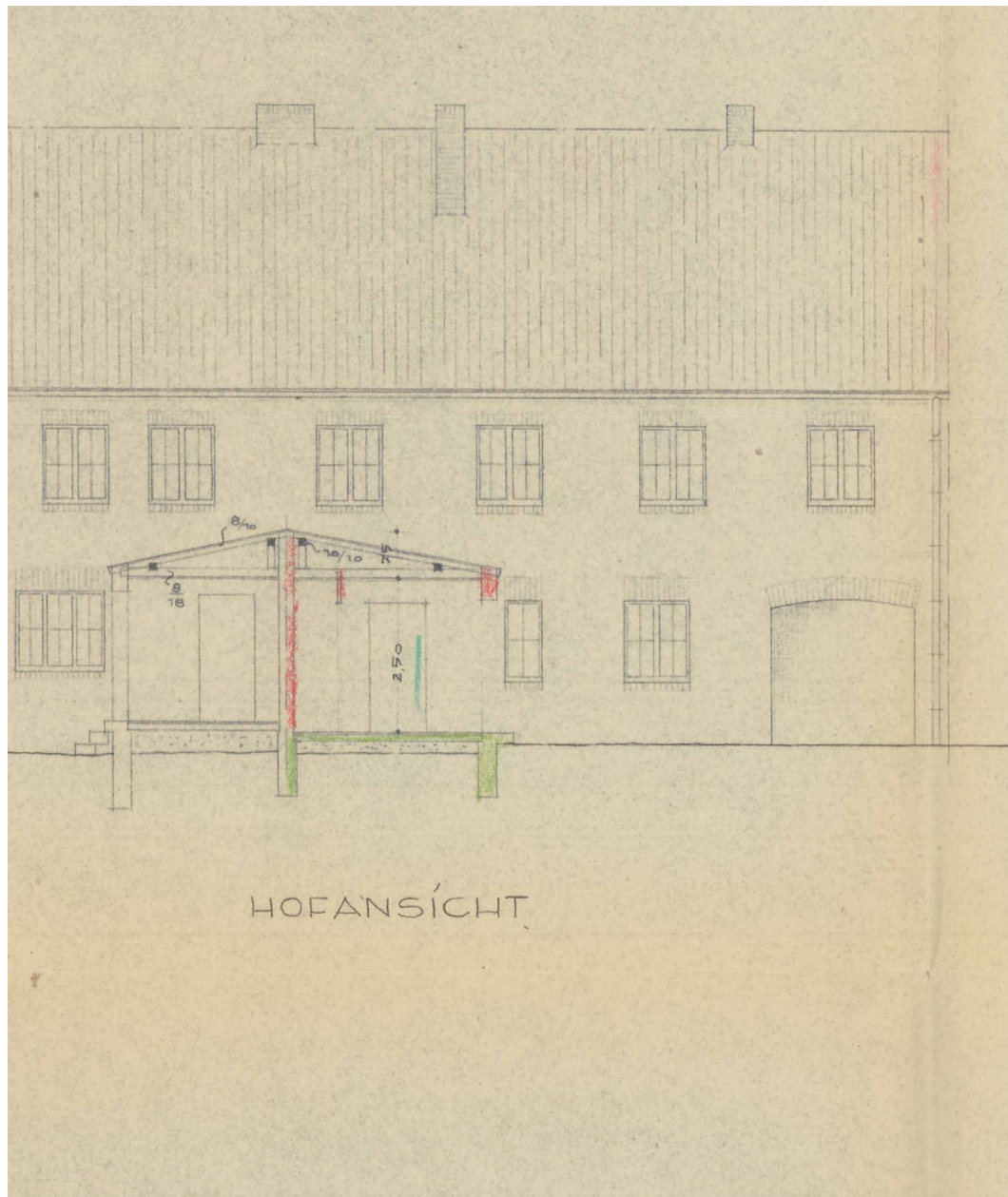
Grundriss Obergeschoss



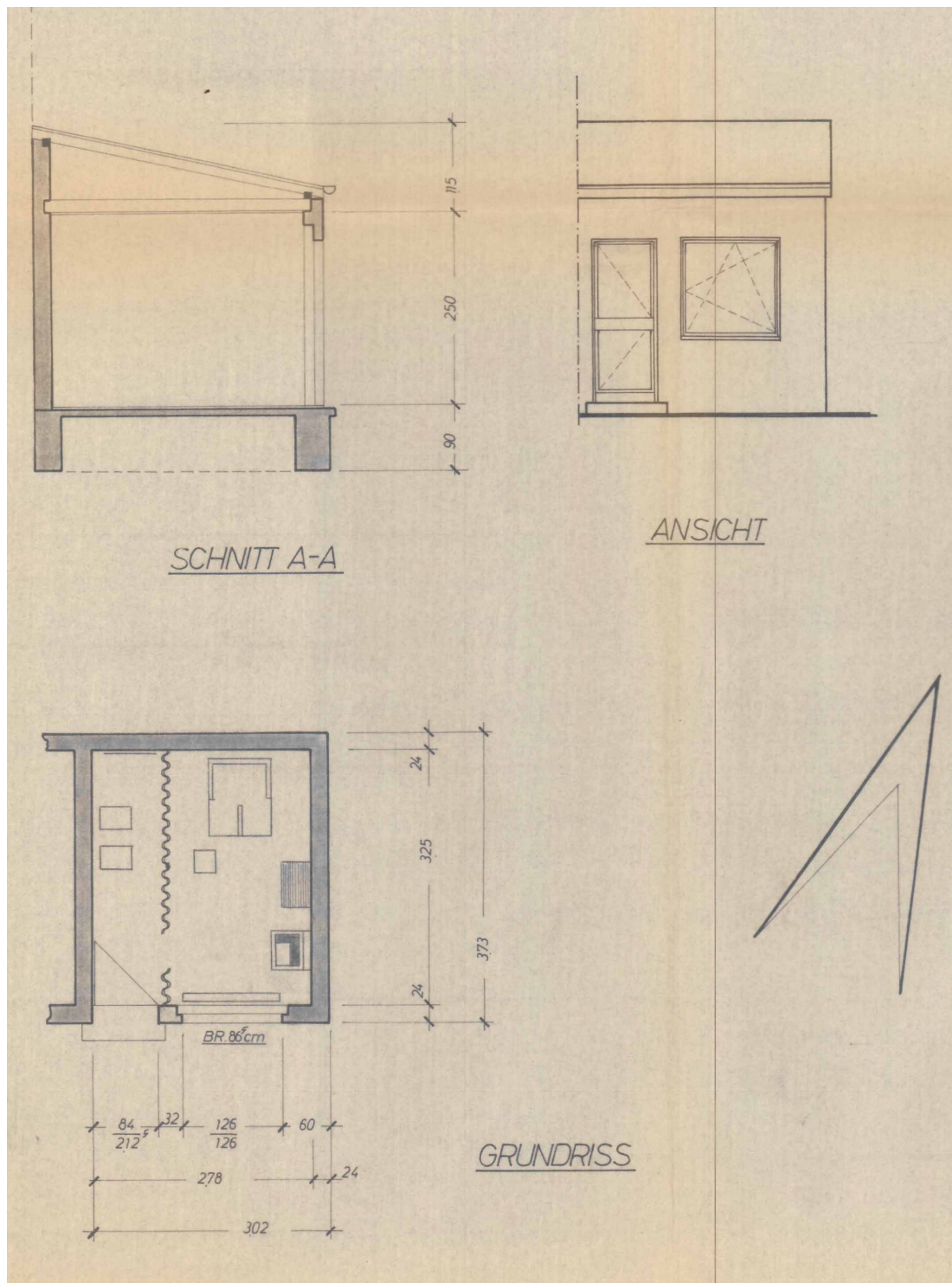
Grundriss Dachgeschoss / Schnitt Dachgeschoss



Gebäudeschnitt (spiegelverkehrt)



Gebäudeschnitt Flügelanbau (spiegelverkehrt)



Grundriss / Ansicht / Schnitt Anbau