

# 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:

**Zweifamilienhaus mit Garage  
und Hobbyraum  
- Insgesamt besteht ein erheblicher  
Instandsetzungs- bzw.  
Restfertigstellungsbedarf -**

Fürther Straße 48  
41517 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 025/24**

---

**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	BAULASTEN	6
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	7
<b>2</b>	<b>OBJEKTBE SCHREIBUNG</b>	<b>8</b>
2.1	ART UND UMFANG DER NUTZUNG	8
2.2	UNTERHALTUNGSZUSTAND / SICHTBARE BAUSCHÄDEN	9
<b>3</b>	<b>GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG</b>	<b>12</b>
<b>4</b>	<b>BAUBESCHREIBUNG</b>	<b>13</b>
4.1	ROHBAU	13
4.2	AUSBAU	14
<b>5</b>	<b>BAUZAHLN / FLÄCHENBERECHNUNGEN</b>	<b>15</b>
5.1	BEBAUTE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE	15
5.2	BRUTTO-GRUNDFLÄCHE NACH DIN 277 (2021)	15
5.3	WOHNFLÄCHENBERECHNUNG	16
<b>6</b>	<b>WERTERMITTLUNG</b>	<b>18</b>
6.1	BODENWERT	20
6.2	SACHWERT	22
6.3	ZU- UND ABSCHLÄGE	24
<b>7</b>	<b>AUSWERTUNG</b>	<b>25</b>
<b>8</b>	<b>RECHTLICHE GRUNDLAGEN</b>	<b>26</b>
<b>9</b>	<b>OBJEKT FOTOS</b>	<b>28</b>
<b>10</b>	<b>ANLAGEN</b>	<b>32</b>

## 1 ALLGEMEINE ANGABEN

### 1.1 OBJEKT / KATASTERBEZEICHNUNG / GRUNDBUCHBEZEICHNUNG

#### OBJEKT:

Zweifamilienhaus mit Garage und Hobbyraum  
- Insgesamt besteht ein erheblicher Instandsetzungs- bzw.  
Restfertigstellungsbedarf -

41517 Grevenbroich  
Fürther Straße 48

#### KATASTERBEZEICHNUNG:

Gemarkung:	Gustorf
Flur:	5
Flurstück:	1681

#### GRUNDBUCHBEZEICHNUNG:

Amtsgericht:	Grevenbroich
Grundbuch von:	Gustorf
Blatt:	405
Lfd. Nr. im Bestandsverzeichnis:	14
Wirtschaftsart und Lage lt. Grundbuch:	Gebäude- und Freifläche, Fürther Straße 48
Grundstücksgröße:	601 m <sup>2</sup>

## 1.2 BEAUFTRAGUNG / ORTSBESICHTIGUNG / BEWERTUNGSSTICHTAG

Gemäß Auftrag des Amtsgerichts Grevenbroich vom 14.05.2025 wurde der unterzeichnende Sachverständige mit der Erstellung eines Gutachtens zur Wertermittlung beauftragt.

Das Wertgutachten soll auch folgende Angaben bzw. Ausführungen enthalten:

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

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

Zur Veröffentlichung im Internet soll ein anonymisiertes Gutachtenexemplar im PDF-Format an 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.

Termin der Ortsbesichtigung: Dienstag, der 29. Juli 2025, ab 10<sup>00</sup> Uhr

Bewertungsstichtag: der Tag der Ortsbesichtigung

Teilnehmer:

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

Am Tage der Ortsbegehung konnten das Wohnhaus nebst Anbau, die daran anschließende Garage und das Grundstück zu wesentlichen Teilen begangen werden. Nicht begangen werden konnte der nicht zugängliche Dachraum des Anbaus sowie die zusätzlichen Garagen, die auf dem rückwärtigen Grundstück errichtet wurden. Ebenfalls konnten die Gartenhäuser nicht von innen in Augenschein genommen werden.

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

### 1.3 QUELLEN / BEWERTUNGSUNTERLAGEN

Nachstehende Unterlagen standen für die Bewertung zur Verfügung:

- a) Angaben des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Rhein-Kreis Neuss ohne die Stadt Neuss (Bodenrichtwerte und Grundstücksmarktbericht 2025)
- 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
- h) Baugesuchspläne (Grundrisse, Ansichten, Schnitt) zur Errichtung eines Anbaus und einer Garage an das Wohnhaus aus dem Jahr 2003, aus der Hausakte der Bauverwaltung
- i) Baubeschreibung zum Baugesuch aus der Hausakte der Bauverwaltung
- j) Wohnflächenberechnung, erstellt im Rahmen des Baugesuchs aus dem Jahr 2003, aus der Hausakte der Bauverwaltung
- k) Angaben zum geltenden Planungsrecht aus dem Internetportal der Stadt Grevenbroich
- l) Grundbuchauszug, bereitgestellt durch den Auftraggeber

### 1.4 NUTZUNGEN / MIETVERHÄLTNISSE

Die Wohneinheit im Erdgeschoss des Zweifamilienhauses war zum Zeitpunkt der Ortsbegehung aufgrund eines nicht fertig gestellten Ausbaus nicht bewohnbar. Das Obergeschoss wurde durch den Miteigentümer selbst genutzt. Mietverhältnisse wurden dem Unterzeichner nicht bekannt gegeben.

## **1.5 BAULASTEN**

Es sind keine Baulasten im Baulastenverzeichnis eingetragen.

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

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

Die Erschließungskosten sowie die Straßenbaubeiträge sind abgegolten.

Anschlussbeiträge im Sinne der Satzung der Stadt Grevenbroich über die Erhebung von Beträgen und den Kostenersatz für den Anschluss an die öffentliche Abwasseranlage fallen nicht an.

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 sind nachstehende Eintragungen in der Abteilung II des Grundbuchs vorhanden:

### Lfd. Nr. 7:

Der Erbanteil eines Miteigentümers am Nachlass des Erblassers ist gepfändet für das Land Nordrhein-Westfalen. Bezug: Ersuchen vom 17.06.2024 (Finanzamt Grevenbroich, 5114/5475/5028-EHBZ4). Eingetragen am 30.10.2024.

Pfändungsvermerke beeinflussen den Verkehrswert des Objekts nicht.

### Lfd. Nr. 8:

Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Grevenbroich, 017 K 25/24). Eingetragen am 10.12.2024.

Zwangsversteigerungsvermerke sind generell nicht wertbeeinflussend.

## 2 OBJEKTBESCHREIBUNG

### 2.1 ART UND UMFANG DER NUTZUNG

Die zu bewertende Gebäude- und Freifläche ist bebaut mit einem voll unterkellerten, zweigeschossigen, einseitig angebauten Zweifamilienhaus nebst einem zweigeschossigen, nicht unterkellerten Anbau und einer PKW-Garage. Das Haupthaus wurde ursprünglich vermutlich in den 1950er Jahren in konventioneller Massivbauweise errichtet. Ursprungspläne hierzu lagen in der Hausakte der Bauverwaltung nicht vor, sodass dem Unterzeichner die genaue Errichtungszeit nicht bekannt ist.

Gemäß einem in der Hausakte der Bauverwaltung vorliegenden Baugesuch wurde ein zweigeschossiger, nicht unterkellertes Anbau als Wohnraumerweiterung mit Nutzflächen im Erdgeschoss und einer Garage vermutlich ab 2004 errichtet. Ein Schlussabnahmeschein hierzu lag in der Hausakte der Bauverwaltung vor.

Auf dem rückwärtigen Grundstücksteil wurden zwei zusätzliche Garagen in Leichtbauweise sowie zwei Gartenhäuser in Holzbauweise errichtet. Für die zusätzlichen Garagen, die hinter der am Wohnhaus gelegenen Garage und dem Wohnhausanbau angeordnet wurden, konnten in der Hausakte der Bauverwaltung keine Baugenehmigungen vorgefunden werden. Im Auszug aus dem Liegenschaftskataster sind die Garagen zudem nicht verzeichnet. Es kann unterstellt werden, dass die Garagen bauordnungsrechtlich nicht legal errichtet wurden. Sie fließen somit nicht positiv in die nachstehende Sachwertberechnung ein.

Die am Wohnhaus angeordnete Garage (Baugenehmigung 2003) hat abweichend von den Genehmigungsplänen aus der Hausakte der Bauverwaltung ein rückwärtiges Durchfahrtstor erhalten, durch das die *zusätzlichen rückwärtigen* Garagen von der Straße aus erreicht werden können.

Derzeit ist das Wohnhaus im Erdgeschoss (1. Wohneinheit) nicht zu Wohnzwecken nutzbar, da der Ausbau begonnen, jedoch aber nicht fertig gestellt wurde.

Im Obergeschoss (2. Wohneinheit) besteht ebenfalls Renovierungs- bzw. Restfertigstellungsbedarf.

Der Ausbau der Nutzflächen im Erdgeschoss (Hobbyraum, Bad, Vorraum, Flur) ist ebenfalls nicht fertig gestellt. Auch hier werden bauliche Maßnahmen notwendig sein.

Fast das gesamte Gebäude sowie die Außenanlagen waren am Tage der Ortsbegehung mit Inventarien und Baumaterialien zugestellt. Der Garten war ungepflegt und verkrautet. Vermutlich werden für eine bestimmungsmäßige Nutzung der Gebäulichkeiten Entrümpelungsarbeiten notwendig sein.

Der Anbau an das Wohnhaus stimmt im Wesentlichen mit der in der Hausakte der Bauverwaltung dokumentierten Planung überein. Nicht errichtet wurde indes eine Außentreppe, die gemäß den vorliegenden Plänen aus dem Obergeschoss in den Garten führen sollte.

Das Wohnhaus wurde weitestgehend ohne eine zentrale Beheizungsmöglichkeit errichtet. In einigen Räumen sind Kaminöfen angeordnet, die mit Festbrennstoff betrieben werden können. Im Bad des Obergeschosses konnte ein Elektro-Heizgebläse vorgefunden werden. Der Miteigentümer gab im Ortstermin an, dass im Anbau eine Elektro-Fußbodenheizung verbaut wurde. Dies konnte durch den Unterzeichner nicht verifiziert werden.

Die Baubeschreibung zum Bauantrag im Jahr 2003 aus der Hausakte der Bauverwaltung sieht eine Beheizung des Gebäudes lediglich über Festbrennstofföfen vor.



### **Raumprogramm gemäß Planung aus der Hausakte der Bauverwaltung**

Kellergeschoss:	Kellerräume (nur Altbau)
Erdgeschoss: (Wohneinheit 1)	3 Zimmer, Küche, Bad, Diele, Flur (Treppenhaus)
Erdgeschoss sonst:	Vorraum, Hobbyraum, Flur, Dusche / WC
Obergeschoss: (Wohneinheit 2)	5 Zimmer, Küche, 2 Bäder, Diele, Flur, Flur / 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-Wärme-gesetz (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 Grundstück samt den aufstehenden Bebauungen wies am Tage der Ortsbegehung einen unterdurchschnittlichen und vernachlässigten Unterhaltungszustand auf. Der gesamte Ausbau des Erdgeschosses war Sanierungs- bzw. Instandsetzungsbedürftig. Eine Bewohnbarkeit war dort nicht mehr gegeben.

Ebenfalls waren der Vorraum zum Treppenhaus, der rückwärtige Hobbyraum mit Dusche bzw. Bad und der Flur im Erdgeschoss instandsetzungsbedürftig.

Die Wohneinheit im Obergeschoss war in Teilbereichen instandsetzungs- bzw. renovierungsbedürftig.

Da eine zentrale Heizungsanlage im Gebäude im Wesentlichen nicht vorhanden war, kann gemäß den geltenden Vorgaben des Gebäudeenergiegesetzes für einen zukünftigen Ersterher davon ausgegangen werden, dass das Gebäude zukünftig mit einer Heizungsanlage nachgerüstet werden muss. Hierbei werden sodann die geltenden Bestimmungen des gültigen Gebäudeenergiegesetzes zu beachten sein.

Möglicherweise werden die zusätzlichen Garagen, die rückwärtig ohne vorliegende Baugenehmigung errichtet wurden, zurückzubauen sein.

**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 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

<b>Lage</b>	Rhein-Kreis Neuss; Stadt Grevenbroich; Ortsteil Gustorf
<b>Verkehrslage *</b>	zur nächsten Linienbushaltestelle ca. 800 m zum Bahnhof Gustorf ca. 1,3 km zum Autobahnanschluss A 540 (Gustorf) ca. 2,0 km
<b>Wohn-/ Geschäftslage</b>	Wohngebiet, außerhalb der Geschäftslage
<b>Entfernungen *</b>	zum Zentrum von Grevenbroich ca. 3,2 km zum Zentrum von Neuss ca. 20,0 km zum Zentrum von Mönchengladbach ca. 25,0 km zum Zentrum von Düsseldorf ca. 28,0 km zum Zentrum von Köln ca. 43,0 km
<b>Umgebung</b>	Wohnbauflächen
<b>Baurecht / Baubeschränkungen</b>	Das zu bewertende Grundstück liegt im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Gu 6.11 „Brucknerstraße“ vom 09. November 1979. <u>Ausweisungen:</u> WR – reines Wohngebiet o – offene Bauweise II – zweigeschossige Bauweise GRZ 0,4 – Grundflächenzahl von 0,4 GFZ 0,8 – Geschossflächenzahl von 0,8 SD 30 ° – Satteldach 30 Grad Dachneigung
<b>Straßenausbau</b>	fertig gestellt (vergl. Gliederungspunkt 1.6)
<b>Zufahrt</b>	über Straße
<b>Baugrund / Terrain</b>	ebenes Gelände; regelmäßiger Grundstückszuschnitt; Der Baugrund wurde bezüglich der Tragfähigkeit nicht untersucht. Altlastenauskunft vergl. Gliederungspunkt 1.7 Grundstücksbreite: ca. 17,0 m Grundstückstiefe: ca. 35,5 m
<b>Versorgungsleitungen</b>	Wasser, Strom, Kanal, Telekommunikation
<b>Störende Betriebe / Immissionen</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>	Ursprung vermutlich ca. 1955 (Haupthaus)
<b>Umbau/Anbau</b>	ca. ab 2004 zweigeschossiger Anbau sowie Garage
<b>Vollgeschosse</b>	2
<b>Unterkellerung</b>	Haupthaus: teilunterkellert; Anbau: nicht unterkellert
<b>Dachausbau</b>	Haupthaus und Anbau: nicht ausgebaut
<b>Geschosshöhen</b>	siehe Schnitt
<b>Nutzungsart</b>	Zweifamilienhaus mit Garage
<b>Fundamente</b>	nach Statik
<b>Sperrungen</b>	baujahrestypisch nicht mehr überall wirksam
<b>Außenwände</b>	ein- und zweischaliges Mauerwerk
<b>Innenwände</b>	Mauerwerk / Dielenwände / Trockenbauwände
<b>Decken</b>	Altbau: vermutl. Holzbalkenlagen Anbau: Stahlbeton
<b>Dachkonstruktion</b>	Satteldächer in zimmermannsmäßigen Holzkonstruktionen
<b>Dacheindeckung</b>	Pfannen
<b>Treppen</b>	Holzwangentreppen
<b>Fassaden</b>	Verblendstein (Anbau mit Wärmedämmung)
<b>Besondere Bauteile</b>	Balkon
<b>Besondere Einrichtungen</b>	./.

## 4.2 AUSBAU

<b>Wand-/ Deckenflächen</b>	geputzt, tapeziert, gestrichen - zu großen Teilen Sanierungs- bzw. Fertigstellungsbedarf - vergl. Gliederungspunkt 2.2 -
<b>Fenster</b>	Kunststoff, isolierverglast - in Teilbereichen ist der Einbau noch fertig zu stellen -
<b>Innentüren</b>	Holzumfassungszargen mit glatt abgesperrten Holztürblättern - Fertigstellungsbedarf, vergl. Gliederungspunkt 2.2 -
<b>Oberböden</b>	Kellergeschoss: Estrich, unbehandelt Erdgeschoss: - gesamt Sanierungs- bzw. Fertigstellungsbedarf - Obergeschoss: Bäder, Küche Diele: Fliesen Sonst: Textil, Laminat, PVC - Fertigstellungsbedarf, vergl. Gliederungspunkt 2.2 -
<b>Wandfliesen</b>	Erdgeschoss: - gesamt Sanierungs- bzw. Fertigstellungsbedarf - Obergeschoss: Bäder: Fliesen raumhoch Küche: Fliesenspiegel
<b>Sanitäre Installationen</b>	Erdgeschoss: - gesamt Sanierungs- bzw. Fertigstellungsbedarf - Obergeschoss: Bad 1: Badewanne, WC, Waschbecken Bad 2: Dusche, WC, Waschtisch
<b>Heizung</b>	vergl. Gliederungspunkte 2.1 / 2.2
<b>Warmwasserbereitung</b>	über Elektro-Durchlauferhitzer
<b>Außenanlagen</b>	Hauzuwegung und Garagenzufahrten mit Betonsteinpflaster befestigt; Vorgartenfläche mit Schotterbeet sowie Bepflanzungen; Rückwärtige Terrasse sowie Gartenzuwegung mit Betonsteinpflaster befestigt; teils Betonsteinpflaster im Bereich der rückwärtigen Gartenhäuser; Garten mit Rasenfläche, un gepflegt und verkrautet; Grundstückseinfriedungen durch Grenzbebauungen, Heckenbepflanzungen, Doppelstabzaunelemente und Grenzmauern

## 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 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 BEBAUTE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

<b>Haupthaus</b>	10,37 m	x	8,24 m	=	85,45 m <sup>2</sup>
<b>Anbau</b>	6,57 m	x	10,94 m		
	-3,72 m	x	3,72 m	=	58,04 m <sup>2</sup>
<b>Garage</b>	3,28 m	x	9,00 m	=	<u>29,52 m<sup>2</sup></u>
					<b>173,01 m<sup>2</sup></b>

Bei einer Grundstücksfläche von 601 m<sup>2</sup> ist ca. **29%** des Grundstücks bebaut.

### 5.2 BRUTTO-GRUNDFLÄCHE NACH DIN 277 (2021)

#### Haupthaus

Kellergeschoss:	10,37 m	x	8,24 m	=	85,45 m <sup>2</sup>
Erdgeschoss:	10,37 m	x	8,24 m	=	85,45 m <sup>2</sup>
Obergeschoss:	10,37 m	x	8,24 m	=	85,45 m <sup>2</sup>
Dachgeschoss:	10,37 m	x	8,24 m	=	<u>85,45 m<sup>2</sup></u>
					<b>341,80 m<sup>2</sup></b>

#### Anbau

Erdgeschoss:	6,57 m	x	10,94 m		
	-3,72 m	x	3,72 m	=	58,04 m <sup>2</sup>
Obergeschoss:	6,57 m	x	10,94 m		
	-3,72 m	x	3,72 m	=	58,04 m <sup>2</sup>
Dachgeschoss:	6,57 m	x	7,26 m	=	<u>47,70 m<sup>2</sup></u>
					<b>163,78 m<sup>2</sup></b>

### 5.3 WOHNFLÄCHENBERECHNUNG

Wohnflächenberechnung aus der Hausakte der Bauverwaltung gemäß Bauantrag aus dem Jahr 2003

WOHN- und NUTZFLÄCHENBERECHNUNG			
Zusammenstellung Altbau			
Nutzflächen	KG	Flur	5,15 m <sup>2</sup>
		Keller 1	12,38 m <sup>2</sup>
		Keller 2	23,40 m <sup>2</sup>
		Keller 3	13,53 m <sup>2</sup>
		Waschküche	10,18 m <sup>2</sup>
Wohnflächen	EG	Bad	3,71 m <sup>2</sup>
		Diele	2,92 m <sup>2</sup>
		Flur	4,17 m <sup>2</sup>
		Küche	6,88 m <sup>2</sup>
		Schlafen	12,70 m <sup>2</sup>
		Wohnen	23,40 m <sup>2</sup>
		Zimmer	10,18 m <sup>2</sup>
	OG	Bad	3,71 m <sup>2</sup>
		Diele	2,92 m <sup>2</sup>
		Flur	4,39 m <sup>2</sup>
		Küche	6,88 m <sup>2</sup>
		Schlafen	12,70
		Wohnen	23,40 m <sup>2</sup>
Zimmer	10,18 m <sup>2</sup>		
		64,18 m <sup>2</sup>	
		Wohnfläche : 128,14 m <sup>2</sup>	



## WOHN- und NUTZFLÄCHENBERECHNUNG



## Zusammenstellung Anbau

Nutzfläche	EG	Dusche	3,22 m <sup>2</sup>
		Flur	13,42 m <sup>2</sup>
		Garage	23,00 m <sup>2</sup>
		Hobby	20,53 m <sup>2</sup>
		Vorraum	<u>7,22 m<sup>2</sup></u>
			67,39 m <sup>2</sup>
			<u><u>Nutzfläche : 67,39 m<sup>2</sup></u></u>
Wohnflächen	OG	Bad	3,95 m <sup>2</sup>
		Flur	7,90 m <sup>2</sup>
		Kind 1	16,02 m <sup>2</sup>
		Kind 2	<u>17,21 m<sup>2</sup></u>
			45,08 m <sup>2</sup>
			<u><u>Wohnfläche : 45,08 m<sup>2</sup></u></u>

## 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 **2025** 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 m<sup>2</sup>: 235,00 €**

Dieser Wert bezieht sich auf folgende Merkmale:

Nutzung: Wohnbaufläche  
Anzahl Geschosse: 1 - 2  
Geschossflächenzahl: 0,8  
Grundstücksgröße: 400 m<sup>2</sup>  
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 folgender wertbestimmenden Eigenschaft ab:

- Grundstücksgröße == > Ist = 601 m<sup>2</sup>

### 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 m<sup>2</sup> ergibt sich für die tatsächliche Größe des Bewertungsgrundstücks von 601 m<sup>2</sup> ein Anpassungsfaktor (interpoliert, gerundet) von 0,91.

Es ergibt sich der angepasste Bodenwert somit zu:

$0,91 \times 235,00 \text{ €} = 213,85 \text{ €} == > \underline{\text{somit rund 215,00 €}}$

Der Bodenwert wird wie nachstehend berechnet:

<b>Parz. Nr.</b>	<b>Größe</b>	<b>Anteil</b>	<b>Nutzung</b>	<b>Preis pro m<sup>2</sup></b>	<b>Gesamtwert</b>
1681	601 m <sup>2</sup>	1 / 1	Gebäude- und Freifläche	215,00 €	129.215,00 €

## 6.2 SACHWERT

Der Sachwert errechnet sich auf der Grundlage der Normalherstellungskosten (NHK) 2010. Nachstehende Faktoren zur Anpassung an das regionale Preisgefüge, an den Bewertungsstichtag, an die Bauform bzw. Grundrissart liegen der Berechnung zugrunde:

		Faktor	Gesamt- faktor
Preisindex für Wohngebäude zum Stichtag (Basis 2010 = 100)	188,6	1,886	
Regionalisierungsfaktor		1,000	<b>1,886</b>

### Gebäudekenndaten gemäß NHK 2010

Bauteil:	Baujahr:	Gebäudetyp:	Standardstufe	NHK 2010
Wohnhaus	ca. 1955	2.12 (ZFH. / REH.)	1 bis 3	590,51 €
Anbau	ca. 2004	2.32 (ZFH. / REH.)	2 bis 3	724,96 €
Garage	ca. 2004	14.1 (Einzelgaragen)	4	485,00 €

(Gebäudetypen näherungsweise)

### Herstellungskosten Haupthaus

Bauteil	BGF m <sup>2</sup>	Anpass.- Faktor	€	
Haupthaus	341,80	1,886	591	380.979,17 €
Herstellungskosten der baulichen Anlagen, inkl. Baunebenkosten				<b>380.979,17 €</b>

Wertminderung wegen Alters, linear

Bauteil	Baujahr (unterstellt)	Gesamt- Nutzungsd.	Alter	Rest- nutzungsd.	Wertmind. wg. Alters	
Haupthaus	1955	80	70	10	-87,50%	-333.356,77 €
alterswertgeminderte Herstellungskosten						<b>47.622,40 €</b>

### Herstellungskosten Anbau

Bauteil	BGF m <sup>2</sup>	Anpass.- Faktor	€	
Anbau	163,78	1,886	725	223.944,58 €
Herstellungskosten der baulichen Anlagen, inkl. Baunebenkosten				<b>223.944,58 €</b>

Wertminderung wegen Alters, linear

Bauteil	Baujahr (unterstellt)	Gesamt- Nutzungsd.	Alter	Rest- nutzungsd.	Wertmind. wg. Alters	
Anbau	2004	80	21	59	-26,25%	-58.785,45 €
alterswertgeminderte Herstellungskosten						<b>165.159,13 €</b>

**Herstellungskosten Garage**

Bauteil	BGF m <sup>2</sup>	Anpass.- Faktor	€			
Garage	29,52	1,886	485	27.002,24 €		
Herstellungskosten der baulichen Anlagen, inkl. Baunebenkosten				<b>27.002,24 €</b>		
Wertminderung wegen Alters, linear						
Bauteil	Baujahr (unterstellt)	Gesamt- Nutzungsd.	Alter	Rest- nutzungsd.	Wertmind. wg. Alters	
Garage	2004	80	21	59	-26,25%	-7.088,09 €
alterswertgeminderte Herstellungskosten						<b>19.914,15 €</b>

Aus gutachterlicher Sicht wird für die an das Wohnhaus (Anbau) anschließende Garage eine Restnutzungsdauer von 59 Jahren (ebenso wie bei dem Anbau) in Ansatz gebracht, da Wohngebäude und Garage als baulich zusammenhängende Einheit betrachtet werden.

**Zusammenstellung der alterswertgeminderten Herstellungskosten**

alterswertgeminderte Herstellungskosten Haupthaus	47.622,40 €
alterswertgeminderte Herstellungskosten Anbau	165.159,13 €
alterswertgeminderte Herstellungskosten Garage	19.914,15 €
<i>Zeitwert der besonderen Bauteile</i>	
Balkon, rückwärtig	1.700,00 €
	<b>234.395,68 €</b>

**Zuschläge***Zeitwert der besonderen Einrichtungen*

2 Holzgartenhäuser	ohne Wertansatz
Sachwert der Außenanlagen inkl. Hausanschlüsse, geschätzter Zeitwert (rund 5 % der alterswertgeminderten Herstellungskosten)	11.700,00 €
Bodenwert	129.215,00 €
<b>vorläufiger Sachwert</b>	<b>375.310,68 €</b>
bei einem Sachwertfaktor (objektspezifisch) zur Marktanpassung von	0,95
<b>ergibt sich der marktangepasste Sachwert zu</b>	<b>356.545,15 €</b>

### 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):

<b>I. Gebäudewertbezogene Besonderheiten</b>						
<b>Wertminderung wegen Alters - linear</b>						
Bauteil	Baujahr (unterstellt)	Gesamt- nutzungsdauer	Alter	Rest- nutzungsdauer	Wertmind. w. Alters	
Haupthaus	1955	80	70	10	-87,50%	
<b>Reparatur- und Renovierungsstau (zyklisch/als Zeitwert) - vergl. Gliederungspunkt 2.2 -</b>						
BGF (m <sup>2</sup> )		€/ m <sup>2</sup>			angerechnet in %	
341,80	x	700,00 €		x	12,50%	29.907,50 €
<b>Wertminderung wegen Alters - linear</b>						
Bauteil	Baujahr (unterstellt)	Gesamt- nutzungsdauer	Alter	Rest- nutzungsdauer	Wertmind. w. Alters	
Anbau	2004	80	21	59	-26,25%	
<b>Reparatur- und Renovierungsstau (zyklisch/als Zeitwert) - vergl. Gliederungspunkt 2.2 -</b>						
BGF (m <sup>2</sup> )		€/ m <sup>2</sup>			angerechnet in %	
163,78	x	300,00 €		x	73,75%	36.236,33 €
<b>Wertminderung wegen Alters - linear</b>						
Bauteil	Baujahr (unterstellt)	Gesamt- nutzungsdauer	Alter	Rest- nutzungsdauer	Wertmind. w. Alters	
Garage	2004	80	21	59	-26,25%	
<b>Reparatur- und Renovierungsstau (zyklisch/als Zeitwert) - vergl. Gliederungspunkt 2.2 -</b>						
BGF (m <sup>2</sup> )		€/ m <sup>2</sup>			angerechnet in %	
29,52	x	250,00 €		x	73,75%	5.442,75 €
<b>Besondere Aufwendungen / Abschläge</b>						
./.						0,00 €
<b>II. Bodenwertbezogene Besonderheiten</b>						
./.						0,00 €
<b>Objektspezifische Merkmale gesamt</b>						<b>71.586,58 €</b>



## 7 AUSWERTUNG

	<b>marktangepasst</b>	<b>BoG</b>	<b>gesamt</b>
Sachwert	356.545,15 €	-71.586,58 €	284.958,57 €

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.

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

Der Verkehrswert wird geschätzt auf rund:

**285.000,00 €**

( in Worten: zweihundertfünfundachtzigtausend 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 12. September 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





## OBJEKTFOTOS



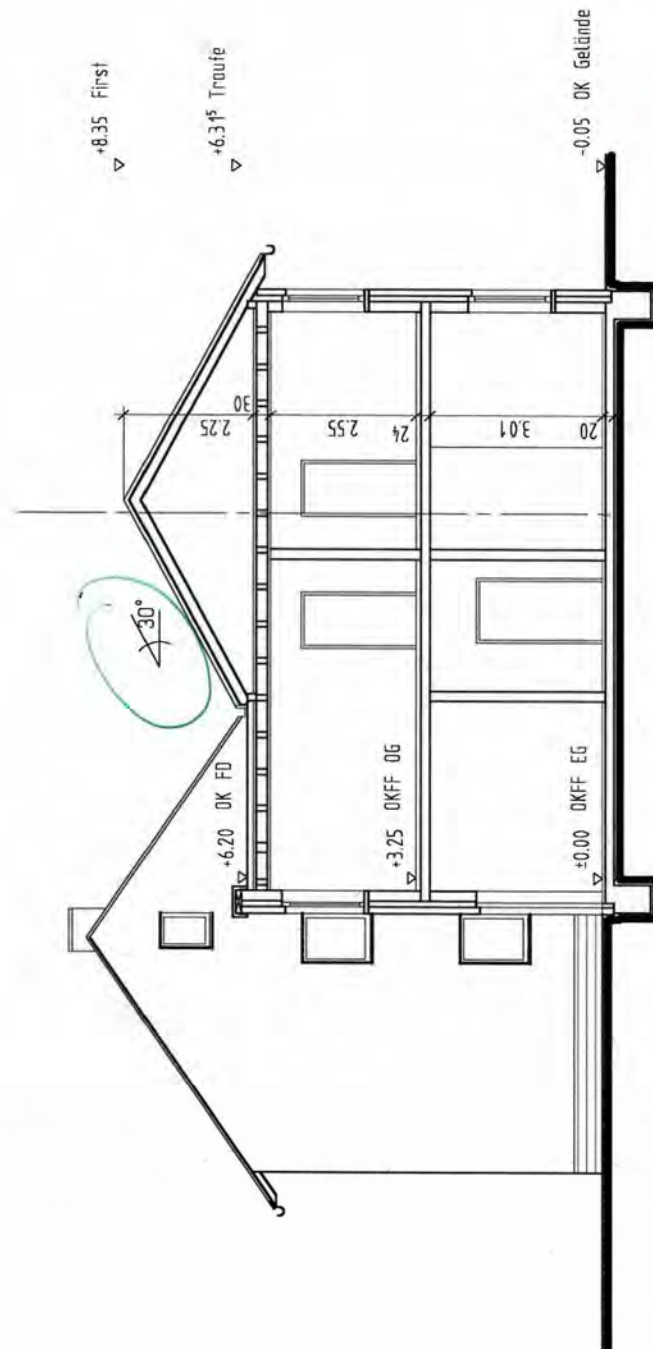
## OBJEKTFOTOS











**Stadt Grevenbroich**  
Der Bürgermeister  
Interne Bauaufsichtsbehörde  
Bauaufsichtlich geprüft  
Zur Baugenehmigung Nr. 196/03  
gehörig.  
Grevenbroich, den 11. Sep. 2003  
LA

Gebäudeschnitt gemäß Baugesuch aus dem Jahr 2003