

Dipl.-Ing. Dietmar J. Tebroke

Sachverständiger und Architekt (AKNW A20770)



Bausachverständiger für Immobilienbewertung und für Schäden an Gebäuden mit TÜV Rheinland geprüfter Qualifikation

Bestellt von der Bezirksregierung Düsseldorf zum Gutachter im Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Kreis Neuss ohne die Stadt Neuss

Datum: 17.04.2024

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert)
im Zwangsversteigerungsverfahren i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
für das mit einem
Einfamilienhaus und Garage bebaute Grundstück
in 41517 Grevenbroich, Falkenstraße 16

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	Eigentümer
Neurath	219	15	
Gemarkung	Flur	Flurstück	
Neurath	006	568	

Der aufgrund nicht ermöglichter Objektinnenbesichtigung um einen Risikoabschlag von ca. 10 % geminderte **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag 22.03.2024 ermittelt mit rd.

227.000,00 €.



Diese Internetversion des Gutachtens wurde aus Gründen des Datenschutzes gekürzt und enthält nur einen Teilauszug der Anlagen und Berechnungen.

Sie ist dementsprechend lediglich ein Auszug des Komplettgutachtens. Die Formatierung weicht ggf. von der des Originals ab. Die vollständige Version können Sie auf der Geschäftsstelle des Amtsgerichts Grevenbroich einsehen.

Das Gutachten wurde in 4 Ausfertigungen erstellt.

Inhalt

1	Ermittlung des Verkehrswerts	3
1.1	Grundstücksdaten.....	3
2	Allgemeine Vorbemerkungen.....	4
3	Rechtsgrundlagen	6
4	Allgemeine Angaben	8
4.1	Kurzbeschreibung des Bewertungsobjekts.....	8
4.2	Auftraggeber / Objektadresse / Eigentümer	8
4.3	Auftrag / Stichtag / Ortsbesichtigung / Teilnehmer / Unterlagen	8
5	Grundstücksbeschreibungen	11
5.1	Rechtliche Gegebenheiten zum Bewertungsobjekt	11
5.2	Lage und tatsächliche Eigenschaften des Bewertungsobjekts	13
6	Ermittlung des Bodenwertes.....	16
6.1	Bodenrichtwert.....	16
6.2	Ausschnitt Bodenrichtwertkarte vom 01.01.2024	17
6.3	Weitere Grundstücksmerkmale	17
7	Gebäude- und Baubeschreibungen.....	18
8	Erläuterungen zu den Ertragswerten.....	21
9	Erläuterungen zu den Sachwerten.....	23
10	Restnutzung und objektspezifische Wertminderungen	25
11	Die Bewertungsverfahren.....	27
12	Bewertungsobjekt Wohnhaus und Garage	29
12.1	Verfahrenswahl mit Begründung	29
12.2	Grundlagen und Begründung der Verkehrswertableitung.....	30
13	Zusammenstellung der Werte	31
14	Verkehrswert	32
15	Nachweis der Berechnungen	nur im Original
15.1	Bodenwertermittlung	
15.2	Sachwertermittlung	
15.2.1	Sachwertberechnung	
15.2.2	Außenanlagen	
15.2.3	Besondere Merkmale	
15.2.4	Herstellungskosten	
15.3	Ertragswertermittlung	
15.3.1	Ertragswertberechnung.....	
15.3.2	Besondere Merkmale	
16	Anlagen	33
16.1	Flurkarte	nur im Original
16.2	Auszug aus dem Flächennutzungsplan.....	nur im Original
16.3	Auszug aus dem Bebauungsplan.....	nur im Original
16.4	Auszug aus dem Grundstücksmarktbericht mit Durchschnittspreisen	34
16.5	Fotos vom Ortstermin am 22.03.2024	35

1 Ermittlung des Verkehrswerts

1.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück in 41517 Grevenbroich, Falkenstraße 16 zum Wertermittlungsstichtag 22.03.2024 ermittelt.

Grundstücksdaten

Grundbuch von	Blatt	lfd. Nr.
Neurath	219	15

Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Neurath	006	568	539,00 m ²

2 Allgemeine Vorbemerkungen

Verwendung des Gutachtens

Ein Verkehrswertgutachten ist eine sachverständige Meinungsäußerung zum Verkehrswert des Bewertungsobjekts. Es handelt sich dabei um eine Prognose des am Grundstücksmarkt zu erzielenden Kaufpreises. Es ist also immer ein fiktiver Verkauf zu unterstellen, auch wenn dieser de facto gar nicht stattfinden soll.

Welcher Preis am Markt nun tatsächlich bei einem Verkauf erzielt wird, kann durchaus und auch nicht nur unerheblich vom Ergebnis des Gutachtens abweichen. Der erzielte Preis hängt in erster Linie von den Verkaufsverhandlungen sowie vom Vermarktungszeitraum ab, also von der Zeit, die sich der Verkäufer lassen kann, um einen für ihn günstigen Kaufpreis zu erzielen.

Dabei gilt, dass kurze Vermarktungszeiträume (Dringlichkeitsverkäufe) i.d.R. zu geringeren Kaufpreisen führen als längere Zeiträume, die mehr Spielraum für Verhandlungen und eine ausgiebige Käufersuche lassen.

Aktuelle Situation

Die gesamtwirtschaftlichen Auswirkungen auf den Immobilienmarkt in Deutschland im Allgemeinen sind hinsichtlich der Vermietungs- und Investmentmärkte, wie auch die individuellen Auswirkungen auf dem Teilmarkt des Bewertungsobjektes im Speziellen, nicht abschließend bestimmbar.

Die momentanen Einschätzungen über die aktuellen Wertverhältnisse müssen auf dem Grundstücksmarkt vor dem Hintergrund der aktuellen Situation getroffen werden und unterliegen daher einer erhöhten Bewertungsunsicherheit.

Der Marktwert wurde mit den Erkenntnissen zum Wertermittlungsstichtag nach bestem Wissen abgeleitet. Spekulative Elemente wurden nicht berücksichtigt.

Bauschäden- und -mängel

Da für die nachfolgende Wertermittlung nicht ausgeschlossen werden kann, dass an dem Bewertungsgrundstück sowie insbesondere an den aufstehenden baulichen Anlagen Mängel bzw. Bauschäden bestehen können, wird der zunächst ermittelte Verkehrswert mit einem auf der Grundlage des äußeren Zustands beruhenden Risikowertabschlag belegt.

Baubeschreibung

Die Beschreibung erfolgte aufgrund des gewonnenen Eindrucks bei der straßenseitigen Außenbesichtigung. Die Beschreibungen beruhen auf Annahmen in Anlehnung an bauzeittypische Ausführungen.

Die Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungen und Ausführungen, die straßenseitig erkennbar waren.

Öffentlich-rechtliche Bestimmungen

Das Vorliegen einer Baugenehmigung konnte nicht überprüft werden, da keine Bauakte bei der Stadt Grevenbroich vorhanden ist.

Hinsichtlich der Grundstücksbebauung wird grundsätzlich von baulicher Legalität ausgegangen.

Ermittlung der Berechnungsparameter, der Wohnfläche (WF) und der Bruttogrundfläche (BGF)

Die maßgeblichen Berechnungsparameter, wie der Bodenwert, Sachwertfaktor, Mietansätze, Herstellungskosten und Restnutzungszeiten wurden vorliegenden Marktanalysen, Statistiken, Grundstücksmarktberichten sowie eigenem Datenmaterial entnommen und an die Besonderheiten des Bewertungsobjektes angepasst. Hierbei wurde versucht, die Parameter bestmöglich zu individualisieren, wobei eine gewisse Generalisierung der zur Verfügung stehenden Daten und Parameter weiterhin besteht.

Um jedoch eine optimale Anpassung des Datenmaterials an das Bewertungsobjekt zu erreichen, kann es durchaus sein, dass die verwendeten Berechnungsparameter von den veröffentlichten Daten der Kommunen oder Gutachterausschüsse abweichen oder dass auch Daten benachbarter Kreise bevorzugt werden, weil sie auf die Besonderheiten der vorliegenden Wertermittlung besser zutreffen. Wenn benötigte Angaben zur Berechnung des Sach- und Ertragswertes in den vorgelegten Unterlagen nicht enthalten waren, so wurden diese aufgrund von entnommenen oder abgegriffenen sowie als plausibel unterstellten Werten berechnet.

Die Genauigkeit von Maßangaben, Berechnungen und anderer Daten dieses Gutachtens ist auf den Zweck der Wertermittlung abgestellt und / oder wurden überschlägig ermittelt. Eine Nachmessung der aufgeführten Maße erfolgte nicht. Diese Daten können daher keinesfalls als Grundlage anderer Planungen oder Verwertungen dienen.

Für die Richtigkeit der angegebenen Bauzahlen kann in Ermangelung einer Innenbesichtigung keine abschließende Gewähr übernommen werden.

Rundungen

In der Praxis können die mit „Cent-Genauigkeit“ ausgeworfenen Zwischenergebnisse einen falschen Eindruck über die Leistungsfähigkeit der Marktwertermittlung erwecken. Die Zwischenergebnisse bilden lediglich eine rechen-technische Genauigkeit ab.

Darüber hinaus können einzelne Zwischenergebnisse auch ab- bzw. aufgerundet ausgeworfen werden, ohne dass mit diesen Werten weitergerechnet wird. Dies entspricht dem allgemeinen Marktgeschehen, denn im gewöhnlichen Geschäftsverkehr sind mit „Cent-Genauigkeit“ Marktwerte höchst ungewöhnlich.

Urheberrecht

Der Sachverständige hat an diesem Gutachten einschließlich Anhang und Fotografien ein Urheberrecht. Das Gutachten wurde nur für den angegebenen Zweck erstellt, eine anderweitige Verwendung sowie Vervielfältigungen und Veröffentlichungen bedürfen der Zustimmung des Verfassers.

Haftung gegenüber Dritten

Die Verwertung des Gutachtens ist nur dem Auftraggeber und lediglich für den genannten Zweck gestattet. Jegliche Haftung gegenüber Dritten ist ausgeschlossen. Insbesondere begründet der zugrunde liegende Vertrag keine Pflichten des Auftragnehmers gegenüber Dritten. Der Auftragnehmer haftet nur für grobe Fahrlässigkeit und Vorsatz sowie nur im Rahmen des genannten Zwecks und auch ausschließlich dem Auftraggeber gegenüber.

Der Haftungsausschluss gegenüber dem Auftraggeber erstreckt sich jedoch nicht auf eine Haftung für zu vertretende Schäden des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit. Dem Verschulden und der Pflichtverletzung des Auftragnehmers steht diejenige eines gesetzlichen Vertreters oder Erfüllungsgehilfen gleich. Ausgeschlossen bleibt eine Haftung gegenüber allen natürlichen und juristischen Personen, die nicht Auftraggeber sind, soweit einer Verwendung des Gutachtens durch diese Personen nicht ausdrücklich schriftlich zugestimmt wurde.

Eine vertragliche oder vertragsähnliche Haftung des Sachverständigen gegenüber Dritten – auch im Wege der Abtretung – ist ausgeschlossen.

3 Rechtsgrundlagen

Gesetze, Verordnungen, Richtlinien

Die wesentlichen Grundlagen der Verkehrswertermittlung und damit auch des vorliegenden Gutachtens sind:

BauGB:

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist

BauNVO:

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist

LBO NRW:

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 – BauO NRW 2018) vom 21. Juli 2018 in der Fassung ab 01.01.2024

ImmoWertV 2021:

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

ImmoWertA 2023 (Entwurf):

ImmoWertA = ImmoWertV-Muster-Anwendungshinweise Diese Muster-Anwendungshinweise dienen der einheitlichen Anwendung der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805) und enthalten ergänzende Hinweise für die Ermittlung des Verkehrswerts von unbebauten und bebauten Grundstücken sowie von Rechten an Grundstücken und für die Ermittlung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten

NHK 2010:

Normalherstellungskosten 2010, Kostenkennwerte für die Kostengruppen 300 und 400 in Euro/ m² Brutto-Grundfläche einschließlich Baunebenkosten und Umsatzsteuer, veröffentlicht am Donnerstag, 18. Oktober 2012 BAnz AT 18.10.2012 B1

DIN 277

Grundflächen und Rauminhalte im Hochbau (Ausgabe August 2021) - definiert und erstreckt sich auf die Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau und Grundflächen des Grundstücks

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), das zuletzt durch Artikel 34 Absatz 3 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 411) geändert worden ist

Erbbaurechtsgesetz:

Erbbaurechtsgesetz in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 403-6, veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch Artikel 4 Absatz 7 des Gesetzes vom 1. Oktober 2013 (BGBl. I S. 3719) geändert worden ist

GEG:

Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden* (Gebäudeenergiegesetz - GEG). "Gebäudeenergiegesetz vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Oktober 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 280) geändert worden ist

WoFIV:

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)

II. BV

Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem II. Wohnungsbaugesetz, Zweite Berechnungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Oktober 1990 (BGBl. I S. 2178), die zuletzt durch Artikel 78 Absatz 2 des Gesetzes vom 23. November 2007 (BGBl. I S. 2614) geändert worden ist

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 310-14, veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch Artikel 24 des Gesetzes vom 19. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2606) geändert worden ist

WoBindG:

Wohnungsbindungsgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. September 2001 (BGBl. I S. 2404), das zuletzt durch Artikel 161 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist

Verwendete Wertermittlungsliteratur

Kleiber, Wolfgang, Jürgen Simon und Gustav Weyers: Verkehrswertermittlung von Grundstücken - Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten), Versicherungs- und Beleihungswerten unter Berücksichtigung der ImmoWertV, 6. Auflage 2010

Kleiber, Wolfgang, ImmoWertV (2021), Sammlung amtlicher Vorschriften und Richtlinien zur Ermittlung des Verkehrswerts von Grundstücken, 13., aktualisierte und überarbeitete Auflage. 2021

Kleiber, Wolfgang: Marktwertermittlung nach ImmoWertV, Praxiskommentar zur Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 9., neu bearbeitete Auflage. 2022

Kröll, Hausmann: Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 5. Auflage 2015

Sommer, Kröll: Lehrbuch zur Immobilienbewertung, 6. Auflage 2022

Metzger: Wertermittlung von Immobilien und Grundstücken, 7. Auflage 2020

Bischoff: Das ist neu bei der Immobilienbewertung, ImmoWertV, 2021

4 Allgemeine Angaben

4.1 Kurzbeschreibung des Bewertungsobjekts

Es handelt sich um ein Grundstück, bebaut mit einem freistehenden Einfamilienhaus, unterkellert, eingeschossig mit Satteldach und links angebaute Garage.

4.2 Auftraggeber / Objektadresse / Eigentümer

Auftraggeber 17 K 26/23 Amtsgericht Grevenbroich

Objektadresse 41517 Grevenbroich, Falkenstraße 16

Eigentümer

4.3 Auftrag / Stichtag / Ortsbesichtigung / Teilnehmer / Unterlagen

Auftrag Der Unterzeichner wurde mit Schreiben 17 K 26/23 vom 23.01.2024 des Amtsgerichts Grevenbroich beauftragt, im Zwangsversteigerungsverfahren gemäß Beschluss ein Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) des Grundbesitzes zu erstellen.

Besonderheiten der Beauftragung: Das Gutachten soll Aussagen bzw. Ausführungen enthalten

- ob ein Gewerbebetrieb geführt wird (Art und Inhaber),
- mit einer Liste des etwaigen Zubehörs und die Bewertung der einzelnen Positionen; der Wert der beweglichen Gegenstände, auf die sich die Versteigerung erstreckt, unter Würdigung aller Verhältnisse ist frei zu schätzen, ggf. ein weiterer Sachverständiger hinzuzuziehen,
- über sonstige Zubehörstücke, die nicht mit geschätzt werden,
- über Angaben zu baubehördlichen Beschränkungen oder Beanstandungen,
- über Eintragungen im Baulastenverzeichnis
- zum Bestehen oder Nichtbestehen einer Wohnungsbindung.

Die Verwendung des Gutachtens wird auf den vorbeschriebenen Auftrag und Zweck eingeschränkt

Aussagen zu den Besonderheiten

Auf dem Grundstück waren keine Werbeanlagen erkennbar und auf dem Briefkasten war kein Namensschild vorhanden, so dass der Unterzeichner davon ausgeht, dass auf dem Grundstück kein Gewerbebetrieb geführt wird.

Auf dem Grundstück befand sich kein Zubehör, das bei der Bewertung zu berücksichtigen war. Als beweglicher Gegenstand war ein nicht zugelassener, einachsiger, offener Kleinhänger abgestellt. Ob sich der Kleinhänger im Eigentum des Grundstückseigentümers befindet, konnte nicht ermittelt werden. Da der Neupreis bei ca. 550 EUR liegt, bleibt er bei dieser Bewertung unberücksichtigt.

Sonstige Zubehörstücke waren nicht vorhanden.

Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen waren nicht erkennbar.

Eintragungen im Baulastenverzeichnis liegen nicht vor.

Bei der vorliegenden Bewertung wird davon ausgegangen, dass keine Wohnungsbindung vorliegt, im Grundbuchauszug wurde keine Eintragung vorgenommen.

Grund der Gutachtenerstellung

Ermittlung des Verkehrswertes gem. § 194 BauGB zum Zwecke der Zwangsversteigerung.

Wertermittlungsstichtag

22.03.2024

Wertermittlungsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung beziehen soll, d.h., die zu diesem Zeitpunkt auf dem Grundstücksmarkt vorherrschenden allgemeinen Wertverhältnisse (Mieten, Bodenwerte, Herstellungskosten, Sachwertfaktoren etc.) sollen maßgebend sein.

Dies kann ein gegenwärtiger, aber auch – im Falle einer sog. retrograden Verkehrswertermittlung – ein zurückliegender Zeitpunkt sein.

Qualitätsstichtag

22.03.2024

Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand, insbesondere auch der Zustand der Bebauung (Schäden, Ausstattung, allg. Zustand) bezieht.

Ortsbesichtigung

Es erfolgten mit Vorlauf von ca. 2 Wochen schriftliche Einladungen an den Eigentümer zu zwei Ortsbesichtigungsterminen (21.02.2024 um 14:00 Uhr und 19.03.2024 um 09:00 Uhr), die jedoch kurzfristig abgesagt wurden.

Zu dem 3. Besichtigungstermin ermöglichte der Eigentümer den Zutritt zu dem Grundstück und den baulichen Anlagen **nicht**.

Es wurde somit lediglich eine Außenbesichtigung des Grundstücks und der baulichen Anlagen am

22.03.2024

durchgeführt.

Die Bewertung erfolgt entsprechend dem Zustand am Besichtigungstag.

Hinweis: Da nicht auszuschließen ist, dass die baulichen Anlagen besondere Eigenschaften aufweisen (beispielsweise Schäden und Mängel, Instandhaltungsstau o. ä.), die zu einer Wertminderung führten, wird bei der Ermittlung des Verkehrswertes ein Risikowertabschlag in Höhe von ca. 10 % auf den Verkehrswert in Ansatz gebracht.

Teilnehmer am Ortstermin

Bei der Ortsbesichtigung waren anwesend:

Herr Dietmar J. Tebroke, Gutachter und Sachverständiger,

Frau Renate Heinz, Mitarbeiterin.

Objektbezogene Unterlagen

Auszug aus der Liegenschaftskarte, Flurkarte vom 15.02.2024,
Grundbuchauszug vom 24.01.2024,
Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 14.02.2024,
Anliegerbescheinigung vom 14.02.2024,
Auskunft über Altablagerungen vom 15.02.2024,
Auskunft über Einsichtnahme in die Bauakte vom 16.02.2024,

(Hinweis: Es liegt im Archiv des Bauamtes der Stadt Grevenbroich keine Bauakte vor!)

Bodenrichtwertkarte 2024,
Flächennutzungsplan,
Bebauungsplan,
Grundstücksmarktbericht Rhein-Kreis Neuss 2024,
Mietspiegel für das Stadtgebiet Grevenbroich 2024.

5 Grundstücksbeschreibungen

5.1 Rechtliche Gegebenheiten zum Bewertungsobjekt

Entwicklungszustand des Grundstücks Baureifes Land, dies sind Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind.

Entsprechend der baurechtlichen Vorgaben wurde das Grundstück mit einem Einfamilienhaus und Garage bebaut.

Flurstücke – wirtschaftliche Einheit Das Bewertungsobjekt besteht aus einem Flurstück, also einem Grundstück im Rechtssinne.

Liegenschaftskataster Das Bewertungsobjekt ist mit seinen Grundstücksgrenzen in der unten stehenden Liegenschaftskarte vermerkt.



Grenzverhältnisse Das Bewertungsobjekt wurde augenscheinlich innerhalb der Grenzen errichtet und katasterteknisch eingemessen. Es wurde keine Grenzüberprüfung vorgenommen.

Darstellung im Flächennutzungsplan Das Bewertungsobjekt liegt gemäß aktuellem Flächennutzungsplan der Stadt Grevenbroich (Stand: Januar 2024) im Bereich für Wohnbaufläche.

Bebauungsplan (Art und Maß der baulichen Nutzung) Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „F2 Viktoriastraße“, der seit dem 02.03.1973 rechtsverbindlich ist. Der Bebauungsplan enthält für das zu bewertende Grundstück folgende Festsetzungen:

- WA Allgemeines Wohngebiet
- GRZ 0,3
- GFZ 0,5
- eingeschossig
- Satteldach 40-50 Grad Dachneigung

Es wird unterstellt, dass die bestehende Bebauung den bau- und planungsrechtlichen Vorschriften gemäß errichtet wurde.

Erschließungszustand	<p>Das Grundstück liegt an einer öffentlichen Straße am Ende einer Sackgasse mit Wendehammer, die endgültig fertiggestellt ist und somit keine Rückstände für dieses Objekt bestehen.</p> <p>Anzumerken ist, dass die Grundbesitzabgaben, ab Fälligkeit 15.02.2022 in Höhe von aktuell 5.204,03 € noch zu leisten sind.</p> <p>Es ist voll erschlossen. Gehwege sind nicht vorhanden.</p> <p>Schriftliche Auskunft der Stadt Grevenbroich vom 14.02.2024.</p>
Eintragungen in Abt. II des Grundbuches	<p>Das Grundbuch vom 21.01.2024 wurde eingesehen. Dabei wurden keine wertbeeinflussenden Eintragungen in Abteilung II festgestellt.</p> <p>Einzige Eintragung, laufende Nummer 8, ist die Anordnung der Zwangsversteigerung, eingetragen am 24.10.2023.</p>
Baulasten	<p>Baubehördliche Beschränkungen in Form von Baulasten für das Grundstück nicht bestehen.</p> <p>(Schriftliche Auskunft der Stadt Grevenbroich vom 14.02.2024)</p>
Bauordnungsverfahren	<p>Es wird ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist.</p>
Bauordnungsrecht	<p>Es wird darauf hingewiesen, dass keine Bauakte bei der Stadt Grevenbroich vorhanden ist.</p> <p>Schriftliche Auskunft der Stadt Grevenbroich vom 14.02.2024</p> <p>Bei dieser Wertermittlung wird die materielle Legalität der baulichen Anlagen und der Nutzungen vorausgesetzt.</p>
Natur-, Landschaftsschutz	<p>Das Grundstück liegt nicht in einem Natur- und / oder Landschaftsschutzgebiet.</p> <p>Es wird ohne Prüfung davon ausgegangen, dass keine Nutzungseinschränkungen vorliegen.</p>
Denkmalschutz	<p>Das Bewertungsobjekt ist nicht in der im Internet veröffentlichten Denkmalliste der Stadt Grevenbroich eingetragen und unterliegt somit keinen weiteren denkmalpflegerischen Bestimmungen.</p> <p>Es wird ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass kein Denkmalschutz besteht.</p>
Altlasten	<p>Dem Auftraggeber ist bekannt, dass Untersuchungen über Altlasten durch den Sachverständigen nicht durchgeführt wurden und auch nicht in Auftrag gegeben wurden.</p> <p>Der Rhein-Kreis Neuss teilte mit, dass nach dem von ihm geführten Altlastenkataster gem. § 8 des Landesbodenschutzgesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen derzeit keine Eintragungen über Altablagerungen, Altstandorte, Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen vorliegen.</p> <p>Schriftliche Auskunft des Rhein-Kreis Neuss vom 15.02.2024</p>

Eine normale Bodenbeschaffenheit (Baugrund, Gartengelände o.ä.), keine Altlasten (z.B. Bodenkontamination, Verwendung von Formaldehyd-, Asbestwerkstoffen u.ä. im Gebäude), die ordnungsgemäße Bauausführung, Mängelfreiheit in Bezug auf Schädlingsbefall, Konstruktion, Statik und Planung werden ungeprüft unterstellt, es sei denn, dass im Gutachten anderslautende Anmerkungen Platz greifen.

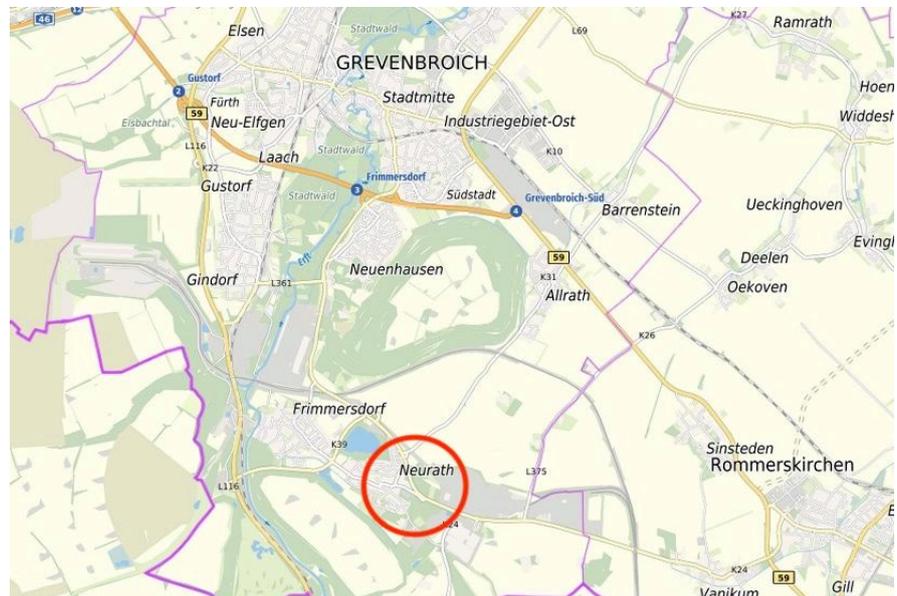
5.2 Lage und tatsächliche Eigenschaften des Bewertungsobjekts

Bundesland Nordrhein-Westfalen

Kreis Rhein-Kreis Neuss

Regionale Einordnung Das Bewertungsobjekt befindet sich in der kreisangehörigen Stadt Grevenbroich. Die Stadt liegt im Städtedreieck Düsseldorf-Köln-Mönchengladbach und hatte Ende 2023 ca. 68.700 Einwohner, Stadtteil Neurath ca. 2.400 Einwohner.

Stadtplanausschnitt



Überörtliche Anbindung Düsseldorf ca. 26 km nordöstlich

Entfernungen

Neuss ca. 18 km nordöstlich

Mönchengladbach ca. 20 km nordwestlich

Köln ca. 37 km südöstlich

Innerörtliche Lage

Das Bewertungsgrundstück befindet sich im Stadtteil Grevenbroich-Neurath, nahe des Ortskerns von Neurath.

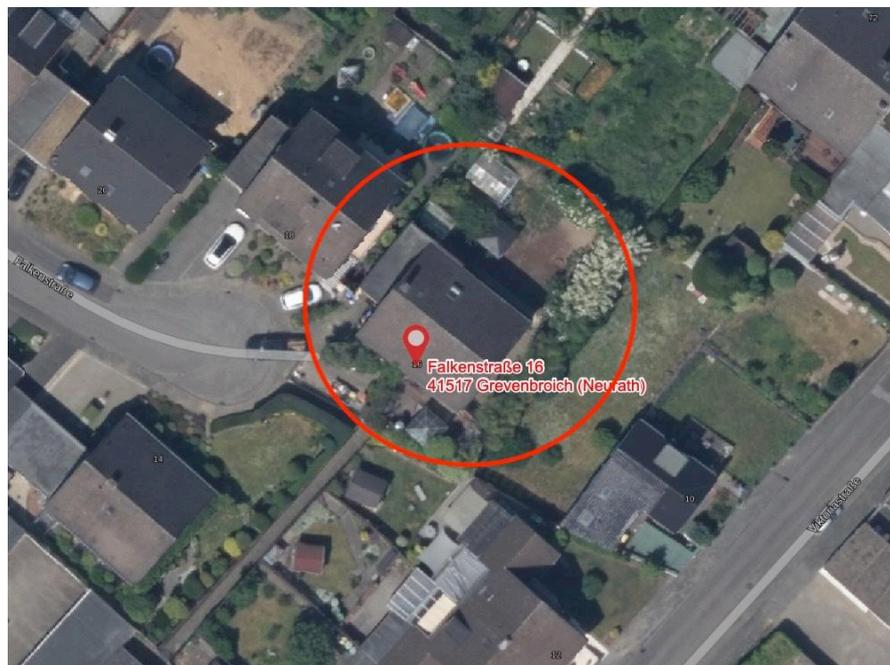
Die Entfernung zum Stadtzentrum Grevenbroich beträgt ca. 5 km.

Verkehrsanbindung Infrastruktur

Es besteht eine gute ÖPNV-Anbindung in fußläufiger Entfernung.

Geschäfte des täglichen Bedarfs sind im Umfeld vorhanden.

Umgebungsbebauung	Die Umgebung ist durch Ein- und Zweifamilienhäuser aus den 60er Jahren in offener Bauweise geprägt.
Immissionen	Keine Immissionen während der Objektbesichtigung wahrnehmbar.
Lagebeurteilung	Nach sachverständiger Einschätzung handelt es sich um eine mittlere Wohnlage.
Zuschnitt	Das Grundstück ist weitgehend rechteckig und für eine Bebauung gut geeignet.
Straßenart	Sackgasse mit Wendehammer als öffentliche Straße gewidmet
Straßenausbau	Voll ausgebaute asphaltierte Fahrbahn, keine Gehwege vorhanden.
Ver- und Entsorgungsleitungen	Unbekannt
Straßenfront	Ca. 6 m
Mittlere Tiefe	Ca. 29 m
Mittlere Breite	Ca. 18 m

Luftbild

Zugang	Das Grundstück ist über eine öffentliche Straße erreichbar
Topografische Lage	Die Oberfläche des Grundstückes ist eben und liegt auf Niveau der angrenzenden Straßen und Grundstücke.
Ausrichtung	Nord-Ost-Ausrichtung

Baugrund	Es wurden auftragsgemäß keine Bodenuntersuchungen angestellt. Bei dieser Wertermittlung werden ungestörte Bodenverhältnisse mit tragfähigem Untergrund ohne Grundwassereinflüsse unterstellt.
Zubehör	Die mit dem Erdboden fest verbundenen oder nicht ohne Beschädigung demontierbaren Teile oder Einrichtungen sind im ermittelten Verkehrswert enthalten. Sonstige bewegliche Einrichtungsgegenstände sind nicht Gegenstand dieser Bewertung.
Miet- und Pachtverhältnisse	Das Objekt ist soweit bekannt zum Stichtag eigengenutzt.

6 Ermittlung des Bodenwertes

Der Bodenwert ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i.d.R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichsverfahren (vgl. § 16 ImmoWertV) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der Bodenrichtwert ist bezogen auf einen Quadratmeter Grundstücksfläche des Bodenrichtwertgrundstücks. Das Bodenrichtwertgrundstück ist ein unbebautes und fiktives Grundstück, dessen Grundstücksmerkmale weitgehend mit den vorherrschenden grund- und bodenbezogenen wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen in der nach § 15 ImmoWertV gebildeten Bodenrichtwertzone übereinstimmen.

Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann nach Maßgabe des § 26 Absatz 2 ImmoWertV ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden. Steht keine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen oder steht kein geeigneter Bodenrichtwert zur Verfügung, kann der Bodenwert deduktiv oder in anderer geeigneter Weise ermittelt werden. Werden hierbei die allgemeinen Wertverhältnisse nicht ausreichend berücksichtigt, ist eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Liegen geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 16 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt.

6.1 Bodenrichtwert

Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, abgabenrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

Entsprechend der Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses des Rhein-Kreis Neuss beträgt der

Bodenrichtwert zum 01.01.2024 170 €/m²

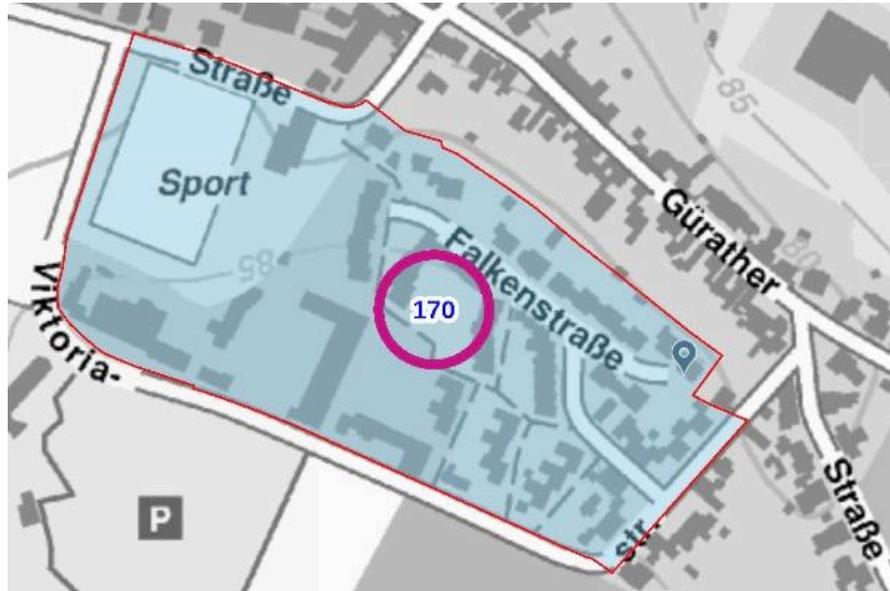
Dieser Wert bezieht sich auf ein normal beschaffenes erschließungsbeitragsfreies Grundstück in der betroffenen Richtwertzone.

Richtwerte sind Bodenwerte, die in €/m² ausgedrückt werden. Es sind aus Kaufpreisen ermittelte durchschnittliche Lagewerte für Grundstücke einer gemeindlichen Zone mit vergleichbaren Nutzungs- und Wertverhältnissen.

Sie beziehen sich auf normal geformte und erschlossene Wohn- oder Gewerbegrundstücke mit einer ortsüblichen Größe von etwa 300 m².

Die von diesen gebietstypischen, den Richtwert bestimmenden Grundstückseigenschaften abweichenden Merkmale sind durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.

6.2 Ausschnitt Bodenrichtwertkarte vom 01.01.2024



6.3 Weitere Grundstücksmerkmale

Beim vorliegenden Objekt handelt es sich um ein bebautes und erschlossenes Grundstück, auf das die Lagemerkmale wie die Art und das Maß der baulichen Nutzung sowie die sonstigen Lagemerkmale, aber auch der Grundstückszuschnitt sowie die Bodenbeschaffenheit der Richtwertgrundstücke zutreffen.

Das zu bewertende Grundstück weist jedoch mit 539 m² eine vom Richtwertgrundstück abweichende größere Grundstücksgröße auf, welche laut Auswertung des Gutachterausschusses mit einem Korrekturfaktor von

0,88

zu berücksichtigen ist.

Somit kann das Bewertungsobjekt mit dem Richtwert von

149,60 €/m²

angesetzt werden.

7 Gebäude- und Baubeschreibungen

Vorbemerkung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der straßenseitigen Ortsbesichtigung.

Der Eigentümer ermöglichte keinen Zutritt zum Grundstück.

Als Konsequenz dessen konnten die baulichen Anlagen beim Ortstermin lediglich straßenseitig von außen besichtigt werden.

Sämtliche nachfolgenden beschreibenden Aussagen bezüglich baulicher Anlagen oder sonstiger Grundstücksmerkmale gründen auf augenscheinlichen Feststellungen während des Ortstermins, die von außerhalb des Grundstücks bzw. der baulichen Anlagen getroffen wurden.

Da beim Bauamt der Stadt Grevenbroich auch keine Bauakte vorliegt, beruht die Beschreibung auf baujahstypische Ausführungen.

Gebäudebeschreibung, Bauweise und Beurteilung

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein freistehendes, unterkellertes Einfamilienhaus mit Satteldach und angebauter Garage

Baujahr (geschätzt)	Ca. 1960 (gemäß Einordnung der Immobilienrichtwertzone durch den Gutachterausschuss)
Nachträgliche bauliche Maßnahmen	Keine erkennbar und somit nicht berücksichtigt.
Modernisierungen	Es wurden keine Modernisierungen berücksichtigt.
Bauweise	Massivbauweise
Geschosse	I
Unterkellerung	Ja
Dachausbau	Ja
Rohbau	
Fundamente	Unbekannt
Kellerwände	Unbekannt
Außenwandflächen	Insgesamt Verblendung, beige
Innenwände	Unbekannt
Decken	Unbekannt
Treppen	Unbekannt

Dachform	Wohnhaus: Satteldach ohne Gaube Garage: Flachdach
Dachkonstruktion	Unbekannt
Eindeckung	Betondachsteine
Dachentwässerung	über Regenablaufrippen und Fallrohre

Ausbau

Wand- und Deckenbekleidungen	Unbekannt
Bodenbeläge	Unbekannt
Haustür	Kunststoff-Element
Innentüren	Unbekannt
Fenster	Holzfenster (alt) Fensterbänke, Steinplatten
Rollläden	Rollläden aus Kunststoff

Haustechnische Anlagen

Wasserleitungen	Unbekannt
Abwasserleitungen	Unbekannt
Elektroinstallationen	Unbekannt
Gasinstallationen	Unbekannt
Heizung	Unbekannt
Warmwasserbereitung	Unbekannt
Sanitäre Installation	Unbekannt

Besondere Bauteile

Außentreppe	Nicht vorhanden
Balkon	Nicht vorhanden
Dachaufbauten	Keine

Terrasse Keine erkennbar

Nebengebäude

Garagen Links neben dem Wohnhaus steht eine massiv errichtete Garage mit Stahlschwinger und Flachdach.

Weitere Nebengebäude sind nicht erkennbar.

Gartenschuppen Die im Luftbild erkennbaren Schuppen wurden nicht separat erfasst und bewertet, sie sind in den prozentualen Ansätzen der Außenanlagen enthalten.

Weitere Nebengebäude sind nicht erkennbar.

Außenanlagen

Außenanlagen sind außerhalb der Gebäude befindliche mit dem Grundstück fest verbundene bauliche Anlagen (insb. Ver- und Entsorgungsanlagen von der Gebäudeaußenwand bis zur Grundstücksgrenze, Einfriedungen, Wegebefestigungen, Schuppen) und nicht bauliche Anlagen (insb. Gartenanlagen)

Private Hausanschlußleitungen Unbekannt

Befestigungen, Einfriedungen etc. Betonplatten (alt), Hauszugang, Zufahrt Garage

Holzlatenzaun

Gartenbepflanzung

Allgemeinbeurteilung Das Bewertungsobjekt wurde in einfacher Bauweise errichtet und weist einen dem Baujahr gemäßen Zustand mit altersbedingten Abnutzungen an einzelnen Bauteilen u.a. Fenster, Rollläden. Das lässt sich auf unterlassene Instandhaltung zurückführen.

Grundriss Unbekannt

Belichtung und Besonnung Unbekannt

Architektur und Ausstattung Das Objekt selbst wurde in einfacher Architektur errichtet und ist in seinem ursprünglichen Stil unverändert.

Energieeffizienz Ein Energieausweis liegt nicht vor. Ein gesonderter Wertabschlag wird hierfür nicht vorgenommen.

Die Forderungen des gültigen Gebäudeenergiegesetzes sind nicht erfüllt.

Die **Instandhaltungskosten** sind Aufwendungen, um die durch Alterung und Abnutzung entstehenden Schäden und Mängel ordnungsgemäß zu beheben. Sie sind abhängig vom Alter und von der Ausstattung des Objektes.

Unter dem **Mietausfallwagnis** ist insbesondere das **Risiko einer Ertragsminderung** zu verstehen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist, entsteht. Es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder eines nachfragebedingten Leerstandes.

Zur Bestimmung des Reinertrags werden vom Rohertrag nur die Bewirtschaftungskosten (anteile) in Abzug gebracht, die **vom Eigentümer zu tragen** sind, d.h. nicht zusätzlich zum angesetzten Rohertrag auf die Mieter umgelegt werden können.

Im vorliegenden Fall werden die Bewirtschaftungskosten pauschal mit

20%

des Rohertrages angesetzt.

Objektspezifisch angepasster Liegenschaftszins (§ 33 Abs. 2 ImmoWertV)

Der **Liegenschaftszinssatz** ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er drückt in Prozent die Rentabilität, also die jährlichen Erträge des Bewertungsobjektes aus und ist je nach Art, Lage und Marktsituation unterschiedlich.

Er richtet sich auch nach der **Unsicherheit** bei der **Vermietbarkeit** der verschiedenen Arten der Grundstücksnutzung (Einfamilienhaus, Mehrfamilienhaus, Geschäftshaus, Gewerbeobjekt etc.). Während ein Einfamilienhaus im Verhältnis zu seinem Verkehrswert eine vergleichsweise geringe Rendite (evtl. 3-4%) erbringt, verzinsen sich gewerblich genutzte Objekte höher, d.h. im Verhältnis zu ihrem Verkehrswert ist der jährlich erzielbare Ertrag höher (evtl. 5-6%), die Nutzungsdauer aber oft entsprechend geringer.

Der **Liegenschaftszinssatz** ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet.

Die differenzierte jedoch auch standardisierte Ermittlung der lokalen Liegenschaftszinssätze erfolgt durch die jeweiligen Gutachterausschüsse. Sie werden in den Grundstücksmarktberichten veröffentlicht.

Letztendlich sind die veröffentlichten Standardfaktoren und Verzinsungen zu individualisieren und auf die Gegebenheiten des Einzelfalles anzupassen.

Im vorliegenden Falle beträgt der **Liegenschaftszins** gem. aktuellen Grundstücksmarktbericht (GMB) 2024 des Rhein-Kreis Neuss

2,00 %

Objektspezifische Anpassungen werden nicht vorgenommen.

9 Erläuterungen zu den Sachwerten

Bruttogrundfläche (BGF) Die Bruttogrundfläche (BGF) ist die Summe der bezogen auf die jeweilige Gebäudeart marktüblich nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks. Für die Ermittlung der Bruttogrundfläche ist die DIN 277 anzuwenden.

Hiernach ist die Bruttogrundfläche aller Geschosse zu ermitteln, wobei die die Grundflächenanteile ausgebauter und begehbare Dach- und Kellergeschosse erst ab einer lichten Höhe von 1,25 m hinzugerechnet werden.

Überdachte Loggien und Balkone werden der Bruttogrundfläche hinzugerechnet, nicht überdeckte Balkonflächen werden nicht hinzugerechnet.

Bei der Ermittlung des Sachwertes wird in Verbindung mit der Bruttogrundfläche auf die Normalherstellungskosten 2010 zurückgegriffen.

Die Bruttogrundfläche (BGF) wurde auf Grundlage der Daten aus TIM-Online (ohne Aufmaß) mit den für den Wertermittlungszweck ausreichender Genauigkeit ermittelt.

Die Berechnungsansätze können teilweise von den entsprechenden Vorschriften abweichen. Die Ergebnisse sind deshalb nur für diese Wertermittlung bestimmt.

Im vorliegenden Fall wurden die Bruttogrundflächen über TIM-Online überschlägig ermittelt, da keine Unterlagen zur Verfügung stehen.

Normalherstellungskosten (NHK 2010)

Die Normalherstellungskosten basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Ausstattungsstandard. Sie werden auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Dies ist derzeit das Jahr 2010 (NHK 2010).

Im vorliegenden Fall wurden die Vergleichstypen

Gebäudeart	1.01 Einfamilienwohnhaus
Gebäudetyp	KG, EG, OG
Standard des Ausbaues	3.0
Baujahr	1960
Gebäudeart	14.1 Garage
Gebäudetyp	Einzelgarage
Standard des Ausbaues	4.0
Baujahr	1960

in die Bewertung eingeführt.

Die NHK sind auf das ggf. fiktive Baujahr bezogen und stellen bundesdurchschnittliche Werte dar.

Baupreisindex	Die Normalherstellungskosten zurückliegender Erstellungsjahre werden über sog. Baupreisindizes ermittelt, die von den statistischen Bundes- und Landesämtern veröffentlicht werden.
Herstellungswert	Der Herstellungswert von Gebäuden wird durch Multiplikation von Raum- oder Flächeneinheit des Gebäudes mit Normalherstellungskosten für vergleichbare Gebäude errechnet. Dem so ermittelten Herstellungswert ist noch der Wert von besonders zu veranschlagenden Bauteilen, besonderen Einrichtungen und Baunebenkosten hinzuzurechnen.
Besondere Bauteile, Normgebäude	Bei der Ermittlung des Gebäuderauminhaltes werden manche auch den Gebäudewert wesentlich beeinflussende Gebäudeteile nicht erfasst. Das Gebäude ohne diese Bauteile wird in dieser Wertermittlung „Normgebäude“ genannt. Zu diesen nicht erfassten Gebäudeteilen gehören insbesondere Kelleraußentreppen, Eingangsüberdachungen, Dachaufbauten und auch Balkone. Der Wert dieser Gebäudeteile ist deshalb zusätzlich zu dem für das Normgebäude ermittelten Wert besonders durch Wertzuschläge zu berücksichtigen.
Besondere Einrichtungen	Die Normalherstellungskosten berücksichtigen definitionsgemäß nur Herstellungskosten von Gebäuden mit normal üblichen und durchschnittlichen Einrichtungen. Im Bewertungsobjekt vorhandene und üblicherweise den Gebäudewert erhöhende besondere Einrichtungen sind zusätzlich zu dem mit Normalherstellungskosten ermittelten die Herstellungswert durch Wertzuschläge zu berücksichtigen.
Objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor gem. § 39 ImmoWertV	<p>Über die Marktanpassung werden die vorläufigen mathematischen Sach- und Ertragswerte an die tatsächlichen Marktverhältnisse angepasst.</p> <p>Als Anpassungsfaktoren werden Sachwertfaktoren von den Gutachterausschüssen der Kreise und kreisfreien Städte ermittelt und jeweils zu Jahresbeginn über den Grundstücksmarktbericht veröffentlicht.</p> <p>Liegt der Sachwertfaktor über 1, so liegt der aus dem Sachwert abgeleitete Verkehrswert über dem Rechenwert, ist er unter 1, so liegen die tatsächlichen Kaufpreise unter dem „vorläufigen“ Sachwert.</p> <p>Letztendlich sind die veröffentlichten Standardfaktoren zu individualisieren und auf die Gegebenheiten des Einzelfalles anzupassen.</p> <p>Im vorliegenden Falle beträgt der Sachwertfaktor gem. Grundstücksmarktbericht (GMB) 2024 des Rhein-Kreis Neuss</p> <p style="text-align: center;">1,26</p> <p>Dieser Faktor wurde in dieser Berechnung sachverständig als angemessen angesetzt.</p>

10 Restnutzung und objektspezifische Wertminderungen

Restnutzungsdauer (§ 6 Abs. 6 ImmoWertV)

Als **Gesamtnutzungsdauer** wird der Zeitraum angesetzt, den das Gebäude gemessen an seiner Bauart und –ausführung wirtschaftlich genutzt werden kann. Jede Modernisierung und alle größeren Umbauten erhöhen die **wirtschaftliche Nutzungsdauer** des Gebäudes, die klar zu trennen ist von der **technischen Nutzungsdauer**. Letztere ist definiert als die Lebensdauer der verwendeten Baumaterialien der Basiselemente (Fundamente, tragendes und nicht tragendes Mauerwerk, Zwischendecken etc.) und ist **im Vergleich zur wirtschaftlichen Nutzungsdauer erheblich größer**.

Im vorliegenden Fall wird die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer des Wohnhauses und der Garage mit 80 Jahre angesetzt, da diese eine wirtschaftliche Einheit bilden.

Als **Restnutzungsdauer** wird die Anzahl der Jahre angesetzt, in denen die baulichen (und sonstigen) Anlagen **bei ordnungsgemäßer Unterhaltung** und Bewirtschaftung voraussichtlich noch **wirtschaftlich genutzt** werden können. Sie ist demnach entscheidend vom wirtschaftlichen, aber auch vom technischen Zustand des Objekts, nachrangig vom Alter des Gebäudes bzw. der Gebäudeteile abhängig. **Instandsetzungen** oder **Modernisierungen** oder **unterlassene Instandhaltungen** oder andere Gegebenheiten können die **Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen**.

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer unter Ansatz einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahre für die baulichen Anlagen, wie folgt:

Baujahr	1960
Bezugsjahr	2024
Gesamtnutzung	80 Jahre
Restnutzung	16 Jahre
Zzgl. Jahre durch Erneuerung/Sanierung	0 Jahre
Restnutzung	16 Jahre

Alterswertminderungsfaktor (§ 38 ImmoWertV)

Der Alterswertminderungsfaktor ist unter Berücksichtigung des Verhältnisses der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen zu ermitteln. Er entspricht dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer. Die Wertminderung der Gebäude wegen Alters wird üblicherweise nach dem **linearen Abschreibungsmodell** auf der Basis der sachverständig geschätzten wirtschaftlichen **Restnutzungsdauer** (RND) des Gebäudes und der jeweils üblichen **Gesamtnutzungsdauer** (GND) vergleichbarer Gebäude ermittelt.

Sonstige objektspezifische Wertminderungen (§ 8 Abs. 2 und 3 ImmoWertV)

Baumängel und Bauschäden

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i.d.R. bereits von Anfang an anhaften - z.B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.

Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogene Kostenermittlungen erfolgen.

Der Bewertungssachverständige kann i.d.R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei - augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Bauschadens-Sachverständigen notwendig).

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z.B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, insbesondere Baumängel und Bauschäden, oder Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete).

Zu möglichen Bauschäden- bzw. -mängeln können keine differenzierten Angaben gemacht werden, da die baulichen Anlagen nicht von Innen besichtigt werden konnten.

Im einsehbaren Bereich waren keine wesentlichen Schäden und Mängel erkennbar; die Umstände werden im Rahmen eines verfahrensspezifischen Risikowertabschlags auf den ermittelten Verkehrswert berücksichtigt.

11 Die Bewertungsverfahren

Die verschiedenen Bewertungsverfahren

Die ImmoWertV kennt drei verschiedene Bewertungsverfahren, das

- Sachwertverfahren,
- Ertragswertverfahren,
- Vergleichswertverfahren.

Diese drei Verfahren dienen der Ermittlung des Verkehrswerts der Gebäude. Der Bodenwert wird in allen Fällen auf die gleiche Art ermittelt (siehe Ausführungen zur Bewertung des Grund und Bodens). Die Wahl des Bewertungsverfahrens ist zu begründen (§ 6 Abs. 1 ImmoWertV).

Ausgangspunkt des Sachwertverfahrens sind die bei der Herstellung des zu bewertenden Gebäudes typischerweise angefallenen Baukosten. Der Sachwert entspricht somit den Wiederbeschaffungskosten des Gebäudes, vermindert um einen Alterswertabschlag entsprechend dem Gebäudealter am Bewertungsstichtag (Zeitwert). Die typischen Baukosten (sog. Normalherstellungskosten) ergeben sich aus entsprechenden Baukostentabellen, die vom Bundesbauministerium veröffentlicht wurden.

Das Ertragswertverfahren bemisst den Verkehrswert nach dem Wert, den das Gebäude aufgrund seiner zu erwartenden Ertragskraft (Rendite) für einen potenziellen Investor hätte. Die zukünftige Ertragskraft eines Gebäudes bestimmt sich nach der prognostizierten Höhe der Mieteinnahmen einerseits, sowie dem Zeitraum, während dem das Gebäude diese Rendite voraussichtlich noch abwerfen wird (Restnutzungsdauer). Der Ertragswert stellt somit den Barwert der künftigen Mieterträge am Bewertungsstichtag dar.

Das Vergleichswertverfahren legt der Wertermittlung die beim Verkauf vergleichbarer Objekte tatsächlich erzielten Verkaufserlöse zugrunde. Man geht also davon aus, dass das zu bewertende Objekt ebenfalls zu dem Preis verkauft werden könnte, der für ein in seinen wesentlichen Merkmalen vergleichbares Objekt tatsächlich bezahlt worden ist. Der Vergleichsverkauf muss dabei möglichst zeitnah erfolgt sein, um Einflussfaktoren, die auf veränderte Bedingungen am Grundstücksmarkt oder allgemeine Preisentwicklungen zurückzuführen sind, auszuschließen.

Für die Wertermittlung von mit abbruchreifen oder aus anderen Gründen wertlosen Gebäuden bebauten Grundstücken kann auch das Liquidationswertverfahren von Bedeutung sein. Diese Verfahren stellt eine Unterart des Ertragswertverfahrens dar.

Es kommt dann zur Anwendung, wenn im Rahmen des ordentlichen Ertragswertverfahrens die Unrentierlichkeit festgestellt wird und eine wirtschaftliche Abbruchnotwendigkeit in den Raum zu stellen ist.

Das Sachwertverfahren

Das Sachwertverfahren zielt auf die typischerweise anfallenden Baukosten ab. Hieraus folgt, dass es grundsätzlich bei der Bewertung von Gebäuden aller Art angewendet werden kann. Das Bundesbauministerium hat hierfür Erfahrungswerte für Baukosten (NHK 2010) veröffentlicht.

Vorwiegend anzuwenden ist das Sachwertverfahren bei Ein- und Zweifamilienhäusern. Diese Art von Gebäuden wird typischerweise zu eigenen Wohnzwecken des Grundstückseigentümers genutzt.

Bei Gebrauchtimmobilien steht für ihn demzufolge ebenfalls im Vordergrund, was es ihn kosten würde, wenn er ein vergleichbares Objekt selbst bauen würde. Um dem Gebäudealter Rechnung zu tragen, sieht er beim gebrauchten Haus natürlich nicht nur auf die Neubaukosten, sondern vor allem auf den Zeitwert, der sich ebenfalls aus dem Sachwertverfahren ergibt. Dieser zunächst theoretische oder rein rechnerische Wert ist schließlich über den wichtigen Sachwertfaktor an die tatsächlichen Marktverhältnisse anzupassen, denn ein Verkehrswert wird grundsätzlich nicht "errechnet" sondern "ermittelt".

Neben den Objekten zur Eigennutzung, also Ein- und Zweifamilienhäusern, wird das Verfahren der Sachwertermittlung generell bei Liegenschaften angewendet, für die ein künftig und marktüblich zu erwartender Ertrag objektiv nicht ermittelbar ist.

Typische Bewertungsobjekte, die im Sachwertverfahren ermittelt werden, sind

- Ein- und Zweifamilienhäuser
- allgemein Gebäude, für die ein künftig zu erwartender Ertrag objektiv nicht ermittelbar ist
- alle Arten von Gebäuden als Kontrollrechnung zum Ertragswert

Das Ertragswertverfahren

In Abgrenzung zum Anwendungsbereich des Sachwertverfahrens kommt das Ertragswertverfahren bei Mietwohngebäuden, Geschäftsgebäuden usw. zum Einsatz.

Das Ertragswertverfahren leitet den Verkehrswert aus den zukünftigen Ertragsaussichten des Objekts ab. Daher eignet es sich im Wesentlichen für sog. Renditeobjekte. Dies sind solche Arten von Grundstücken, die überwiegend erworben und gehalten werden, um mit ihnen laufende (Miet-)Erträge zu erzielen. Ein solches Grundstück ist so zu sehen wie eine beliebige andere Geldanlage. Der Investor investiert einen bestimmten Geldbetrag (Kaufpreis des Grundstücks) und erwartet hierfür eine angemessene Rendite (Kapitalverzinsung, beim Grundstück in Gestalt des Mietertrags).

Typische Renditeobjekte, die im Ertragswertverfahren bewertet werden, sind

- zu reinen Mietzwecken und gewerblich genutzte Liegenschaften
- Teileigentum
- Wohn- und Geschäftsgrundstücke
- Hotels, Gaststätten, Sportanlagen, Kinos
- alle Arten von Gebäuden als Kontrollrechnung zum Sachwert

Das Vergleichswertverfahren

Ausreichend viele und verwertbare Vergleichsobjekte zu finden ist in der Praxis schwierig, da diese bezüglich

- der Lage
- des Baujahres
- des baulichen Zustandes
- der Größe
- der Ausstattung
- und der Energieeffizienz

mit dem Bewertungsobjekt übereinstimmen müssen. Ist dies nicht in allen Punkten der Fall, so ist mit Anpassungsfaktoren zu arbeiten, die ebenfalls schwer zu abzuleiten sind.

Insofern bleibt dieses Verfahren eher auf den Fall beschränkt, dass direkt vergleichbare Objekte vorliegen.

12 Bewertungsobjekt Wohnhaus und Garage

12.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls (vgl. § 8 Abs. 1 Satz 2 Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des **Sachwertverfahrens** zu ermitteln, insbesondere weil diese üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind.

Das Sachwertverfahren (gem. §§ 21-23 ImmoWertV) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d. h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe von Bodenwert, Gebäudesachwert (Wert des Normgebäudes sowie dessen besonderen Bauteilen und besonderen (Betriebs)Einrichtungen) und Sachwert der Außenanlagen (Sachwert der baulichen und nichtbaulichen Außenanlagen) ermittelt.

Zusätzlich wird eine **Ertragswertermittlung** (gem. §§ 17-20 ImmoWertV) durchgeführt; das Ergebnis wird jedoch nur unterstützend, vorrangig als von der Sachwertberechnung unabhängige Berechnungsmethode zur Ergebniskontrolle, bei der Ermittlung des Verkehrswerts herangezogen.

Der Ertragswert ergibt sich als Summe von Bodenwert und Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen. Der **Bodenwert** ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i. d. R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichsverfahren (vgl. § 16 ImmoWertV) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 16 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt.

Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, abgabenrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

Sowohl bei der Sachwert- als auch bei der Ertragswertermittlung sind alle, das Bewertungsgrundstück betreffende besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sachgemäß zu berücksichtigen.

Dazu zählen:

1. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand infolge unterlassener Instandhaltungsaufwendungen oder Baumängel und Bauschäden, soweit sie nicht bereits durch den Ansatz eines reduzierten Ertrags oder durch eine gekürzte Restnutzungsdauer berücksichtigt sind,
2. wohnungs- und mietrechtliche Bindungen (z. B. Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete),
3. Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke und
4. Abweichungen in der Grundstücksgröße, insbesondere wenn Teilflächen selbstständig verwertbar sind.

12.2 Grundlagen und Begründung der Verkehrswertableitung

Gemäß § 194 BauGB wird der Verkehrswert durch den Preis bestimmt, der zu dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Grundlagen

Bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses wird eine Kaufpreissammlung geführt, in die u. a. auch Daten aus den von den Notaren dem Gutachterausschuss in Abschrift vorgelegten Grundstückskaufverträgen übernommen werden. Die Kaufpreissammlung ermöglicht einen umfassenden Überblick über das Geschehen auf dem Grundstücksmarkt. Die für die Wertermittlung grundlegenden Rechts- und Verwaltungsvorschriften sowie die im Gutachten verwendete Literatur sind in der Anlage aufgeführt.

Wertermittlungsverfahren

Zur Verkehrswertermittlung bieten die einschlägige Literatur und die Wertermittlungsvorschriften mehrere Verfahren an. Die möglichen Verfahren sind jedoch nicht in jedem Bewertungsfall alle gleichermaßen gut zur Ermittlung marktkonformer Verkehrswerte geeignet. Es ist Aufgabe des Sachverständigen, das für die konkret anstehende Bewertungsaufgabe geeignetste bzw. die geeignetsten Wertermittlungsverfahren auszuwählen und anzuwenden. Nach den Vorschriften der ImmoWertV sind zur Ermittlung des Verkehrswerts

- das Vergleichswertverfahren §§ 24-26
- das Ertragswertverfahren §§ 27-34 und
- das Sachwertverfahren §§ 35-39

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

Begründung des Verkehrswertes

Objekte in der Art des Bewertungsobjekts werden im Wesentlichen eigen genutzt. Ihre Zweckbestimmung ist nicht auf die Erzielung eines nachhaltigen Ertrags gerichtet. Der Verkehrswert wird daher im Sachwertverfahren (§§ 35-39 ImmoWertV 2021) unter Ansatz von gewöhnlichen Herstellungskosten unter Berücksichtigung der Alterswertminderung ermittelt.

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrswert des Bewertungsgrundstücks mit Hilfe des Sachwertverfahrens zu ermitteln, weil derartige Objekte üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind. Die Ermittlung des Sachwerts basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung technischer Merkmale. Der Sachwert wird als Summe von Bodenwert, Wert baulicher Anlagen (Wert der Gebäude, der besonderen Betriebseinrichtungen und der baulichen Außenanlagen) und Wert der sonstigen Anlagen ermittelt. Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sind insbesondere durch die Anwendung des objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors zu berücksichtigen.

Hinweis

Der Ertragswert wird nur nachrichtlich dargestellt.

13 Zusammenstellung der Werte

Wohnhaus	
Baujahr	1960
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
Mod. Restnutzungsdauer	16 Jahre
Beschreibung der Bausubstanz n/d	
Sachwertverfahren	
Normalherstellungskosten zum Wertermittlungsstichtag	835,00 €/m ² BGF
Bruttogrundfläche	363,00 m ²
Herstellungskosten zum Wertermittlungsstichtag	549.226,26 €
Zeitwert zum Wertermittlungsstichtag	109.845,25 €
Ertragswertverfahren	
Wohn-/Nutzfläche	165,00 m ²
Kaltmiete / Monat	1.402,50 €

Garage	
Baujahr	1960
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
Mod. Restnutzungsdauer	16 Jahre
Beschreibung der Bausubstanz n/d	
Sachwertverfahren	
Normalherstellungskosten zum Wertermittlungsstichtag	485,00 €/m ² BGF
Bruttogrundfläche	23,00 m ²
Herstellungskosten zum Wertermittlungsstichtag	20.212,86 €
Zeitwert zum Wertermittlungsstichtag	4.042,57 €
Ertragswertverfahren	
Stellplatz	1
Kaltmiete / Monat	50,00 €

Ergebnisse	
Ertragswert	223.000,00 €
enthalten als Zu- oder Abschläge (Risikoabschlag)	-25.000,00 €
Rohertrag im Jahr	17.430,00 €
Bewirtschaftungskosten (20,00 %)	-3.486,00 €
verwendeter Liegenschaftszins	2,00 %
Sachwert	227.000,00 €
enthalten als Zu- oder Abschläge (Risikoabschlag)	-25.000,00 €
verwendeter Sachwertfaktor	1,26

14 Verkehrswert

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Sachwert orientieren.

Da die baulichen Anlagen nicht von innen besichtigt werden konnten, wird auf den vorläufig ermittelten Verkehrswert (252.000,-€) in Verbindung mit den verfügbaren verfahrensspezifischen Daten und Informationen sowie dem äußeren Anschein ein Risikowertabschlag in Höhe von ca. 10 % (25.000 €) in Ansatz gebracht.

Der **Sachwert** inkl. Risikoabschlag wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd.

227.000,00 €

ermittelt.

Der zur Stützung ermittelte **Ertragswert** inkl. Risikoabschlag beträgt rd.

223.000,00 €

Der aufgrund nicht ermöglichter Innenbesichtigung um einen Risikoabschlag von ca. 10% geminderte Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück in 41517 Grevenbroich, Falkenstraße 16

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	Eigentümer
Neurath	219	15	

Gemarkung	Flur	Flurstück
Neurath	006	568

ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag 22.03.2024 zu rd.

227.000,00 €

Dieses Gutachten wurde nach bestem Wissen und Gewissen sowie frei von jedem Interesse am Ergebnis erstellt.

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Grevenbroich, den 17.04.2024

Dietmar Tebroke

Bausachverständiger für Immobilienbewertung mit TÜV Rheinland geprüfter Qualifikation
 Bausachverständiger für Schäden an Gebäuden mit TÜV Rheinland geprüfter Qualifikation
 Bestellt von der Bezirksregierung Düsseldorf zum Gutachter im Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Kreis Neuss ohne die Stadt Neuss

15 Anlagen

15.1	Auszug aus dem Grundstücksmarktbericht mit Durchschnittspreisen	34
15.2	Fotos vom Ortstermin am 22.03.2024	35

15.1 Auszug aus dem Grundstücksmarktbericht mit Durchschnittspreisen

Freistehendes Haus					
Stadt / Gemeinde	Baujahresklassen in Euro je m ² Wfl.				
	bis 1949	1950 – 1974	1975 – 1994	1995 – 2015	ab 2016
Dormagen	3.382	2.774	3.636	5.044	-
Grevenbroich	1.730	2.722	3.189	-	4.409
Jüchen	2.158	2.433	2.903	3.447	2.805
Kaarst	-	3.865	4.511	-	-
Korschenbroich	2.294	3.422	3.549	3.786	4.616
Meerbusch	4.107	4.846	4.474	4.875	-
Rommerskirchen	2.000	2.924	-	-	-

¹ Durchschnittswerte ohne Villenlage „Meerer Busch“

Sofern die Kaufpreise der Baujahresgruppen „bis 1949“ und „1950 - 1974“ über den Werten der folgenden Baujahresgruppen liegen, ist dies mit durchgeführten Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen an diesen Objekten zu erklären. Die Werte sind diesbezüglich nicht bereinigt, die Abweichungen vom Mittelwert sind hier größer als bei den Neubauten.

Grevenbroich					
Objektart	Anzahl	Ø Mittel		Ø Gfl m ²	Ø Wfl. m ²
		Euro je m ² Wfl.			
		Min	Max		
Reihenmittelhaus	14	1.435	3.750	273	152
Reihenendhaus	10	1.596	3.524	469	118
Doppelhaushälfte	23	1.541	3.579	559	139
Freistehend	23	2.000	4.761	595	144

15.2 Fotos vom Ortstermin am 22.03.2024



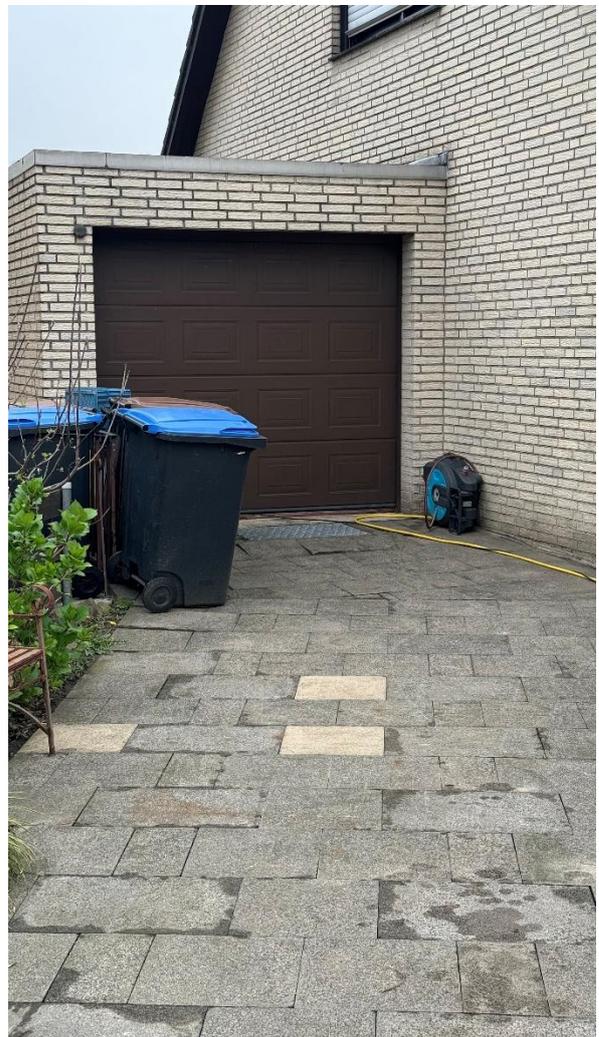
Straßenansicht



Straßenansicht



Straßenansicht



Garage