

# DIPL.-ING. MARKUS SAUER ARCHITEKT

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

## WERTGUTACHTEN

(i. S. des § 194 Baugesetzbuch)

### Objekt:

**Reihenendhaus  
historischen Ursprungs  
mit einem ehemaligen Wirtschaftsanbau,  
einer Garage, einer Terrassenüberdachung  
sowie einem Carport**

von-der-Porten-Straße 44  
41515 Grevenbroich



Foto M. Sauer

Die nachstehende Internetversion des Gutachtens wurde aus Gründen des Datenschutzes gekürzt. Sie enthält nur einen Teilauszug der Anlagen. Ferner werden keine Angaben zu Personen gemacht. Die Einsicht des Gesamtgutachtens ist bei der Geschäftsstelle des Versteigerungsgerichts möglich.

Auftraggeber: Amtsgericht Grevenbroich

**Geschäfts-Nummer 017 K 029/22**

**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	4
1.4	NUTZUNGEN / MIETVERHÄLTNISSE	5
1.5	BAULASTEN	5
1.6	ERSCHLIEßUNGSBEITRÄGE GEMÄß §§ 127 FF BAUGB	5
1.7	ALTLASTENAUSKUNFT	5
1.8	AUSKUNFT ÜBER EINE MÖGLICHE ÖFFENTLICHE FÖRDERUNG	6
1.9	AUSKUNFT ÜBER DEN DENKMALSTATUS	6
1.10	BELASTUNGEN GEMÄß DER ABTEILUNG II DES GRUNDBUCHS	6
<b>2</b>	<b>OBJEKTBE SCHREIBUNG</b>	<b>7</b>
2.1	ART UND UMFANG DER NUTZUNG	7
2.2	UNTERHALTUNGSZUSTAND / SICHTBARE BAUSCHÄDEN	8
<b>3</b>	<b>GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG</b>	<b>10</b>
<b>4</b>	<b>BAUBESCHREIBUNG</b>	<b>11</b>
4.1	ROHBAU - WOHNHAUS -	11
4.2	AUSBAU - WOHNHAUS -	12
4.3	ROHBAU - WIRTSCHAFTSANBAU -	13
4.4	AUSBAU - WIRTSCHAFTSANBAU -	14
<b>5</b>	<b>BAUZAHLN / FLÄCHENBERECHNUNGEN</b>	<b>14</b>
5.1	BEBAUTE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE	14
5.2	BRUTTO-GRUNDFLÄCHE NACH DIN 277 (2005/2016)	15
5.3	WOHNFLÄCHENBERECHNUNG NACH WOFLV	15
<b>6</b>	<b>WERTERMITTLUNG</b>	<b>17</b>
6.1	BODENWERT	19
6.2	SACHWERT	21
6.3	ZU- UND ABSCHLÄGE	23
<b>7</b>	<b>AUSWERTUNG</b>	<b>24</b>
<b>8</b>	<b>RECHTLICHE GRUNDLAGEN</b>	<b>25</b>
<b>9</b>	<b>OBJEKT FOTOS</b>	<b>27</b>
<b>10</b>	<b>ANLAGEN</b>	<b>28</b>

## 1 ALLGEMEINE ANGABEN

### 1.1 OBJEKT / KATASTERBEZEICHNUNG / GRUNDBUCHBEZEICHNUNG

#### OBJEKT:

Reihenendhaus historischen Ursprungs  
mit einem ehemaligen Wirtschaftsanhau,  
einer Garage, einer Terrassenüberdachung  
sowie einem Carport

41515 Grevenbroich  
von-der-Porten-Straße 44

#### KATASTERBEZEICHNUNG:

Gemarkung:	Grevenbroich
Flur:	11
Flurstück:	745

#### GRUNDBUCHBEZEICHNUNG:

Amtsgericht:	Grevenbroich
Grundbuch von:	Grevenbroich
Blatt:	1967
Lfd. Nr. im Bestandsverzeichnis:	1
Wirtschaftsart und Lage lt. Grundbuch:	Gebäude- und Freifläche, von-der-Porten-Straße 44
Grundstücksgröße:	498 m <sup>2</sup>

## 1.2 BEAUFTRAGUNG / ORTSBESICHTIGUNG / BEWERTUNGSSTICHTAG

Gemäß Schreiben des Amtsgerichts Grevenbroich vom 31.10.2022 wurde der unterzeichnende Sachverständige mit der Erstellung eines Gutachtens zur Wertermittlung beauftragt.

Der Auftrag ist wie folgt spezifiziert:

- a) Bei der Stadtverwaltung sind die erforderlichen Auskünfte bezüglich der Baulasteinträgen, Erschließungsbeiträge, Altlasten und Wohnungsbindung einzuholen.
- b) Sofern bewegliches Zubehör (§§ 97, 98 BGB) vorhanden ist, ist dies getrennt anzugeben und ebenfalls zu bewerten. Sollte eine solche Bewertung nicht durchgeführt werden können, ist das Gericht zu benachrichtigen. Die Erstellung des Gutachtens für den Grundbesitz ist davon unabhängig.
- c) Mieter bzw. Pächter und Wohnungsverwalter sollen festgestellt werden.
- d) Sollte der Zutritt zu dem Grundbesitz nicht gestattet werden, ist dies im Gutachten anzugeben. Die Bewertung soll dann im Rahmen der Möglichkeiten und nach dem äußeren Eindruck erfolgen.

Für die Erstellung des vorliegenden Verkehrswertgutachtens hat der Unterzeichner die am Verfahren Beteiligten zu einer Ortsbesichtigung geladen.

Termin der Ortsbesichtigung: Dienstag, der 13. Dezember 2022, ab 10 <sup>00</sup> Uhr

Bewertungsstichtag: der Tag der Ortsbesichtigung

Teilnehmer:

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

Zum Ortstermin konnten das Grundstück sowie die aufstehenden Bebauungen vollumfänglich begangen werden. Den terminteilnehmenden Miteigentümern wurde die Gelegenheit gegeben, sich zu den ihrer 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 2022)
- b) Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis
- c) Erschließungskostenbescheinigung
- d) Angabe über den Denkmalstatus aus der Denkmalliste der Stadt Grevenbroich
- e) Auskunft aus dem Fachinformationssystem Altlasten und schädliche Bodenveränderungen
- f) Auskunft über eine mögliche öffentliche Förderung
- g) Systemzeichnungen der Grundrisse, erstellt nach einem eigenen Aufmaß in der Örtlichkeit

- h) Wohnflächenberechnung, erstellt anhand des eigenen Aufmaßes in der Örtlichkeit
- i) Baugenehmigung zum Neubau einer Garage aus dem Jahr 1995, aus der Hausakte der Bauverwaltung
- j) Baugenehmigung zur Errichtung eines Carports aus dem Jahr 2005, aus der Hausakte der Bauverwaltung
- k) Baugenehmigung für die Erstellung eines Doppelstabmattenzaunes aus dem Jahr 1995, überlassen von einem Miteigentümer
- l) Informationen zum geltenden Planungsrecht aus dem Internetportal der Stadt Grevenbroich (Bebauungsplan)
- m) Auskunft des Bauordnungsamtes der Stadt Grevenbroich zum Datenstand aus der Hausakte der Bauverwaltung \*
- n) Grundbuchauszug, bereitgestellt durch den Auftraggeber

\* Pläne zum Wohnhaus lagen in der Bauaktenkammer der Bauverwaltung gemäß Auskunft vom 15. November 2022 nicht vor.

#### **1.4 NUTZUNGEN / MIETVERHÄLTNISSE**

Lage:	Wohnhaus samt Nebengebäude
Mieter / Nutzer:	Leerstand
Mietzahlung mtl.:	./.

#### **1.5 BAULASTEN**

Es sind keine Baulasten im Baulastenverzeichnis eingetragen.

Siehe Schreiben der Stadt Grevenbroich, Fachbereich 61.1 Bauordnung

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

Die Erschließungskosten sowie die Straßenbaubeiträge sind abgegolten. Beitragspflichtige Maßnahmen sind in naher Zukunft nicht geplant.

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

#### **1.7 ALTLASTENAUSKUNFT**

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

Siehe Schreiben des Rhein-Kreis Neuss, Amt für Umweltschutz, Untere Bodenschutzbehörde.

## **1.8 AUSKUNFT ÜBER EINE MÖGLICHE ÖFFENTLICHE FÖRDERUNG**

Das Objekt wurde nicht mit öffentlichen oder nicht-öffentlichen Mitteln des Landes oder des Bundes gefördert und unterliegt somit nicht den Vorschriften des Gesetzes zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNG.NRW).

Siehe Schreiben des Rhein-Kreis Neuss, Amt für Entwicklungs- und Landschaftsplanung, Bauen und Wohnen, Abt. 61.4 – Wohnungswesen.

## **1.9 AUSKUNFT ÜBER DEN DENKMALSTATUS**

Das zu bewertende Objekt ist nicht in der im Internet veröffentlichten Denkmalliste der Stadt Grevenbroich eingetragen und unterliegt somit keinen weiteren denkmalpflegerischen Bestimmungen.

## **1.10 BELASTUNGEN GEMÄß DER ABTEILUNG II DES GRUNDBUCHS**

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

### Lfd. Nr. 4

Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Grevenbroich 17 K 029/22). Eingetragen am 15.09.2022.

*Zwangsversteigerungsvermerke sind generell nicht wertbeeinflussend.*

## 2 OBJEKTBESCHREIBUNG

### 2.1 ART UND UMFANG DER NUTZUNG

Die zu bewertende Gebäude- und Freifläche ist bebaut mit einem zweigeschossigen, voll unterkellerten Reihenhendhaus mit ausgebautem Dachgeschoss, das als Siedlungshaus der „Erftwerksiedlung“ ursprünglich um 1922 errichtet wurde. An der nördlichen Grundstücksgrenze, rückwärtig an das Wohnhaus anschließend, wurde vermutlich zur selben Bauzeit ein eingeschossiger Wirtschaftsanbau mit Pultdach, ebenfalls in massiver Bauweise errichtet.

In dem ehemaligen Wirtschaftsanbau wurde ein Bad eingerichtet, das über einen Zugang von der Gartenseite aus erschlossen wird. Zudem befindet sich dort ein Abstellraum, der von der Terrasse aus zugänglich ist.

Gemäß Angabe der Bauaufsichtsbehörde liegen in der Hausaktenkammer keine Unterlagen zu dem Wohnhaus vor. Somit konnte insbesondere nicht festgestellt werden, ob die Räumlichkeiten im Dachgeschoss ursprünglich zum Zwecke des dauernden Aufenthalts (als Wohnraum) genehmigt sind. In der Örtlichkeit ist das Dachgeschoss, bis auf einen Raum, der als Heizungsraum und Abstellraum genutzt wird, als Wohnraum ausgebaut.

In der nachstehenden Sachwertberechnung wird der Ausbau des Dachgeschosses durch die Wahl eines Gebäudetyps mit ausgebautem Dachgeschoss berücksichtigt. Aufgrund der unklaren Genehmigungssituation wird ein Sicherheitsabschlag für möglicherweise notwendige bauordnungsrechtliche Legalisierungen getätigt.

An der südlichen Grundstücksgrenze wurde ca. 1995 eine PKW-Garage in massiver Bauweise mit Satteldach errichtet. Eine Baugenehmigung hierfür lag in der Hausakte der Bauverwaltung vor. Für den straßenseitig vor der Garage errichteten Carport in Holzbauweise lag ebenfalls eine Baugenehmigung vor. Dieser wurde gemäß Hausakte der Bauverwaltung ca. 2005 errichtet.

Keine Baugenehmigung konnte für die rückwärtig an das Wohnhaus errichtete Terrassenüberdachung vorgefunden werden. Der Unterzeichner hält die Terrassenüberdachung jedoch für generell genehmigungsfähig, sollte hierfür eine bauordnungsrechtliche Genehmigung notwendig sein. Insofern fließt die Terrassenüberdachung positiv in die Bewertung ein.

Auf dem rückwärtigen Grundstück wurde überdies ein Holzgartenhaus errichtet.

#### **Raumprogramm Wohnhaus**

Kellergeschoss:	Kellerräume
Erdgeschoss:	Wohnen, Essen, Küche, Diele/Treppenhaus, Flur (WC auf dem Treppenpodest zum OG)
Obergeschoss:	2 Zimmer, Bad, Treppenhaus, Flur, Abstellraum (Abstellraum auf dem Treppenpodest zum DG)
Dachgeschoss:	2 Zimmer, Heizungsraum/Abstellraum, Treppenhaus, Flur

#### **Raumprogramm ehemaliger Wirtschaftsanbau**

Abstellraum, Bad

## 2.2 UNTERHALTUNGSZUSTAND / SICHTBARE BAUSCHÄDEN

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

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

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

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

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

Untersuchungen bezüglich

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

**wurden nicht vorgenommen.**

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

### **Zu möglichen Baustoffkontaminationen**

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

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

### **Allgemeines zur Gebäudeenergieeffizienz und den bauphysikalischen Eigenschaften**

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



Die erste Wärmeschutzverordnung (WSVO) trat 1977 in Kraft. Die erste Energieeinsparverordnung (EnEV), hervorgegangen aus der Wärmeschutzverordnung, wurde 2002 verbindlich. Mittlerweile werden durch das Gebäudeenergiegesetz (GEG), das seit dem 1. November 2020 in Kraft getreten ist und das bisherige Energieeinsparungsgesetz (EnEG), die Energieeinsparverordnung (EnEV) sowie das Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) ersetzt, deutlich verschärfte Anforderungen an neu zu errichtende Wohn- und Nichtwohngebäude sowie auch an Gebäude im Bestand gestellt. Der damit auch geforderte Energieausweis ist bei einem Verkauf, einer Vermietung oder Verpachtung eines Objektes verpflichtend vorzulegen. Die Gebäude, erstellt in der Nachkriegszeit bis zum Ende der 1970er Jahre, weisen in der Regel noch keine ausreichende Wärmedämmung der wärmeübertragenden Gebäudehülle auf. Die Technik zur Wärmeerzeugung und Wärmeverteilung ist zumeist veraltet. Seit Einführung der Energieeinsparverordnung 2009 sind bereits oberste Geschossdecken über unbeheizten Dachräumen oder ersatzweise die Dachflächen ohne Mindestwärmeschutz mit einer Wärmedämmung zu versehen. Heizkessel, die vor dem 1.10.1985 eingebaut wurden, waren ab 2015 stillzulegen. Nach dem neuen Gebäudeenergiegesetz (GEG) dürfen Heizkessel (Gas bzw. Öl), die vor dem 1. Januar 1991 eingebaut oder aufgestellt worden sind nicht mehr betrieben werden.

Für Gasheizungen und Ölheizungen, die ab dem 1. Januar 1991 installiert wurden, gilt die Austauschpflicht nach Ablauf von 30 Jahren. Die Verpflichtung gilt jedoch nur für so genannte Standardkessel oder Konstanttemperaturkessel. Nach wie vor gilt die Austauschpflicht nicht für Niedertemperatur- und Brennwertkessel sowie für Anlagen von weniger als 4 KW und mehr als 400 KW Leistung.

Generell muss bei Bauteilerneuerungen oder Erweiterungen, deren Anteil mehr als 10% der jeweiligen Bauteilfläche ausmacht, der Wärmedurchgangskoeffizient des Bauteils den Vorgaben der aktuellen Energieeinsparverordnung entsprechen. Insgesamt haben Gebäude mit einem geringen energetischen Modernisierungsgrad somit schlechtere Verkaufschancen am Immobilienmarkt, als neue oder modernisierte Gebäude.

### **Zur Örtlichkeit**

Das Grundstück und die aufstehenden Bebauungen weisen einen gepflegten, Unterhaltungszustand auf. Offensichtlich wurden laufende Instandhaltungen sowie Modernisierungen durchgeführt. Im Kellergeschoss wurden Bekleidungen an den baujahrestypisch aussandenden Kellerwänden angebracht, die teils noch nicht fertiggestellt sind. Hier besteht noch Restfertigstellungsbedarf.

Die energetischen Eigenschaften des Wohnhauses entsprechen hinsichtlich der Haustechnik und den Eigenschaften der wärmeübertragenden Umfassungsbauteilen einem im Wesentlichen durchschnittlichen, zeittypischen Zustand. Vermutlich werden jedoch mittelfristig energetische Modernisierungen am Wohnhaus notwendig werden.

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

### **Allgemeines zur Berücksichtigung von Instandhaltungsdefiziten und Bauschäden**

Die unter „Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale“ (Gliederungspunkt 6.3) angegebenen Kosten für Restfertigstellungsarbeiten sowie für die Beseitigung von Bauschäden oder Instandhaltungsdefiziten werden geschätzt und nicht nach einer Bauteilmethode (Massenermittlung mit Einheitspreisen) ermittelt. Hierbei greift der Unterzeichner auf eigene Markt- und Kostenerfahrung zurück. Es handelt sich hier um bauliche Defizite, die nicht mit der Wertminderung wegen Alters erfasst werden und die Funktionstüchtigkeit und Nutzbarkeit des Gebäudes beschränken. Eine unterlassene Instandhaltung wird gegebenenfalls als Bauschaden berücksichtigt.

### 3 GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG

<b>Lage</b>	Rhein-Kreis Neuss; Stadt Grevenbroich; Südstadt Kindergärten und Schulen in der näheren Umgebung
<b>Verkehrslage *</b>	zur nächsten Linienbushaltestelle ca. 300 m zum Bahnhof Grevenbroich ca. 2,4 km zur B 59 (Anschluss Frimmersdorf) ca. 800 m zum Autobahnanschluss A 46 (Grevenbroich) ca. 4,5 km zum Autobahnkreuz Holz A 44/A46 ca. 12,0 km
<b>Wohn-/ Geschäftslage</b>	Wohngebiet, außerhalb der Geschäftslage
<b>Entfernungen *</b>	zum Zentrum von Grevenbroich ca. 1,0 km zum Zentrum von Mönchengladbach ca. 27,0 km zum Zentrum von Neuss ca. 23,0 km zum Zentrum von Düsseldorf ca. 28,0 km zum Zentrum von Köln ca. 40,0 km
<b>Umgebung</b>	Wohngebiet, offene Bauweise
<b>Baurecht / Baubeschränkungen</b>	Das Grundstück befindet sich im räumlichen Geltungsbe- reich des Bebauungsplans Nr. 59 „Erftwerksiedlung“ der Stadt Grevenbroich vom 29.06.1973 <u>Ausweisungen</u> WR - reines Wohngebiet, II - zweigeschossige Bauweise o - offene Bauweise GRZ 0,4 – Grundflächenzahl von 0,4 GFZ 0,8 – Geschossflächenzahl von 0,8
<b>Straßenausbau</b>	fertig gestellt (vergl. Gliederungspunkt 1.6)
<b>Zufahrt</b>	über Erschließungsanlagen
<b>Baugrund / Terrain</b>	ebenes Gelände; regelmäßiger Grundstückszuschnitt; Der Baugrund wurde bezüglich der Tragfähigkeit nicht unter- sucht. Altlastenauskunft siehe Gliederungspunkt 1.7 Grundstücksbreite: ca. 13,0 m (im Mittel) Grundstückstiefe: ca. 38,5 m (im Mittel)
<b>Versorgungsleitungen</b>	Gas, Wasser, Strom, Kanal, Telekommunikation
<b>Störende Betriebe / Immis- sionen</b>	sind dem Unterzeichner nicht bekannt
<b>Straßenlandabtretung</b>	ist dem Unterzeichner nicht bekannt

\* Entfernungen annähernd angegeben

## 4 BAUBESCHREIBUNG

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

### 4.1 ROHBAU - Wohnhaus -

<b>Baujahr</b>	Ursprung vermutlich um 1922
<b>Umbau/Anbau</b>	Die Zeiträume von Modernisierungen sind dem Unterzeichner nicht bekannt.
<b>Vollgeschosse</b>	2
<b>Unterkellerung</b>	zu 100 %
<b>Dachausbau</b>	zu. Ca. 75 % (vergl. Gliederungspunkt 2.1)
<b>Geschosshöhen</b>	normal
<b>Nutzungsart</b>	Einfamilienhaus als Reihenendhaus
<b>Fundamente</b>	nach Statik
<b>Sperrungen</b>	nicht mehr überall wirksam (vergl. Gliederungspunkt 2.2)
<b>Außenwände</b>	einschaliges Mauerwerk
<b>Innenwände</b>	Mauerwerk / Dielenwände
<b>Decken</b>	über KG: Stahlbetondecke sonst: vermutlich Holzbalkendecken
<b>Dachkonstruktion</b>	Satteldach in zimmermannsmäßiger Holzkonstruktion, einseitig gewalmt
<b>Dacheindeckung</b>	Pfannen
<b>Treppen</b>	Holzwangentreppen
<b>Fassaden</b>	Putz, gestrichen
<b>Besondere Bauteile</b>	Terrassenüberdachung, Carport
<b>Besondere Einrichtungen</b>	Klimaanlagen im EG, Wohnraum sowie im DG, straßenseitig

## 4.2 AUSBAU - Wohnhaus -

<b>Wand-/ Deckenflächen</b>	geputzt, tapeziert, gestrichen; teils Deckenbekleidungen mit Holzpaneelen	
<b>Fenster</b>	Kunststoff-isolierverglast; Dachflächenfenster Holz-isolierverglast; teils elektrische Rollladensteuerungen	
<b>Innentüren</b>	Holzumfassungszargen mit glatt abgesperrten Holztürblättern, Ganzglastüre im Erdgeschoss	
<b>Oberböden</b>	<i>KG</i> gesamt:	Fliesen
	<i>EG</i> gesamt:	Fliesen
	<i>OG</i> Bad:	PVC
	sonst:	Parkett, Laminat
	<i>DG</i> Heizungs- raum/Abstellraum:	Estrich
	sonst:	Laminat
	WC auf dem Treppenpo- dest zum OG:	Fliesen
<b>Wandfliesen</b>	Abstellraum auf dem Trep- penpodest zum DG:	Laminat
	<i>EG</i> Küche:	Fliesenspiegel
	<i>OG</i> Bad:	raumhoch
	WC auf dem Treppenpo- dest zum OG:	raumhoch
<b>Sanitäre Installationen</b>	<i>EG</i>	
	<i>OG</i> Bad:	Badewanne, Dusche, Waschbe- cken, WC
	WC auf dem Treppenpo- dest zum OG:	Waschtisch, WC
<b>Heizung</b>	über Gas-Zentralheizung (Brennwerttherme im Dachgeschoss)	

<b>Warmwasserbereitung</b>	über Heizung, mittels Warmwasserspeicher
<b>Außenanlagen</b>	Hauszuwegung und Fläche des Carports mit Betonsteinpflaster befestigt; Vorgarten mit Rasenfläche Rückwärtige Gartenfläche mit Rasen und Pflanzbeeten; Terrassen- und Verweilfläche mit Betonsteinpflaster befestigt; Grundstückseinfriedungen mit Holzlamellenzaun, Metall-Doppelstabzaun mit Sichtschutz; vorderseitig Holzzaun; Holzgartenhaus

#### 4.3 ROHBAU - Wirtschaftsanhbau -

<b>Baujahr</b>	Ursprung vermutlich um 1922 (wie Wohnhaus)
<b>Umbau/Anbau</b>	Die Zeiträume von Modernisierungen sind dem Unterzeichner nicht bekannt.
<b>Vollgeschosse</b>	1
<b>Unterkellerung</b>	./.
<b>Dachausbau</b>	./.
<b>Geschosshöhen</b>	normal
<b>Nutzungsart</b>	Abstellraum, Bad
<b>Fundamente</b>	nach Statik
<b>Sperrungen</b>	soweit sichtbar wirksam
<b>Außenwände</b>	einschaliges Mauerwerk
<b>Innenwände</b>	Mauerwerk / Dielenwände
<b>Decken</b>	./.
<b>Dachkonstruktion</b>	Pultdach in zimmermannsmäßiger Holzkonstruktion
<b>Dacheindeckung</b>	Pfannen
<b>Treppen</b>	./.
<b>Fassaden</b>	Putz, gestrichen
<b>Besondere Bauteile</b>	./.
<b>Besondere Einrichtungen</b>	./.

#### 4.4 AUSBAU - Wirtschaftsanhbau -

<b>Wand-/ Deckenflächen</b>	Mauerwerk, geputzt, gestrichen sowie gefliest	
<b>Oberböden</b>	Estrich, Fliesen	
<b>Wandfliesen</b>	Bad:	raumhoch
<b>Sanitäre Installationen</b>	Bad:	Dusche, Waschbecken, WC
<b>Heizung</b>	über Elektro-Wandheizer	

### 5 BAUZAHLN / FLÄCHENBERECHNUNGEN

Die nachfolgenden Angaben bzw. Berechnungen der bebauten Grundstücksfläche, der Brutto-Grundfläche, der Wohn- bzw. Nutzflächen etc. wurden auf Grundlage vorhandener Zeichnungen oder sonstiger Unterlagen (mit Aufmaß) mit für den Wertermittlungszweck ausreichender Genauigkeit ermittelt. Die Berechnungsansätze können teilweise von den entsprechenden Vorschriften abweichen. Die Ergebnisse gelten deshalb nur für diese Wertermittlung.

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

#### 5.1 BEBAUTE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

##### Wohnhaus

$$7,70 \text{ m} \times 9,30 \text{ m} = 71,61 \text{ m}^2$$

##### Wirtschaftsanhbau (ehemals)

$$2,00 \text{ m} \times 5,30 \text{ m} = 10,60 \text{ m}^2$$

##### Garage

$$4,00 \text{ m} \times 8,00 \text{ m} = \underline{32,00 \text{ m}^2}$$

$$114,21 \text{ m}^2$$

Bei einer Grundstücksfläche von 498 m<sup>2</sup> ist ca. **23%** des Grundstücks bebaut.  
(ohne Carport und Terrassenüberdachung)

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

### Wohnhaus

Kellergeschoss:	7,70 m	x	9,30 m	=	71,61 m <sup>2</sup>
Erdgeschoss:	7,70 m	x	9,30 m	=	71,61 m <sup>2</sup>
Obergeschoss:	7,70 m	x	9,30 m	=	71,61 m <sup>2</sup>
Dachgeschoss:	7,70 m	x	9,30 m	=	71,61 m <sup>2</sup>
					<u>286,44 m<sup>2</sup></u>

### Wirtschaftsanbau

Erdgeschoss:	2,00 m	x	5,30 m	=	10,60 m <sup>2</sup>
--------------	--------	---	--------	---	----------------------

<b>Garage</b>	4,00 m	x	8,00 m	=	32,00 m <sup>2</sup>
---------------	--------	---	--------	---	----------------------

## 5.3 WOHNFLÄCHENBERECHNUNG NACH WOFLV

Geschoss	Raum	Länge	Breite	Fläche	Gesamt
(Alle Maße gemäß einem örtlichen Aufmaß)					
<b>Erdgeschoss</b>	Diele / Treppenhaus	1,96 m	x 1,35 m		
		0,90 m	x 1,10 m		
		0,90 m	x 0,90 m	= 4,45 m <sup>2</sup>	
	Flur	1,51 m	x 1,25 m	= 1,89 m <sup>2</sup>	
	Wohnen	5,11 m	x 3,56 m	= 18,19 m <sup>2</sup>	
	Essen	3,42 m	x 4,71 m	= 16,11 m <sup>2</sup>	
	Küche	3,57 m	x 3,44 m		
		-0,58 m	x 0,23 m	= 12,15 m <sup>2</sup>	
	WC (Treppenhaus)	1,89 m	x 0,99 m	= <u>1,87 m<sup>2</sup></u>	<b>54,66 m<sup>2</sup></b>
<b>Obergeschoss</b>	Treppenhaus	2,00 m	x 1,37 m		
		1,08 m	x 0,92 m		
		0,93 m	x 1,00 m	= 4,66 m <sup>2</sup>	
	Flur	1,56 m	x 1,27 m	= 1,98 m <sup>2</sup>	
	Zimmer 1	3,42 m	x 5,01 m		
		-0,38 m	x 0,28 m	= 17,03 m <sup>2</sup>	
	Zimmer 2	5,11 m	x 3,55 m	= 18,14 m <sup>2</sup>	
	Abstellraum (Zimmer 2)	1,00 m	x 1,73 m	= 1,73 m <sup>2</sup>	
	Bad	3,57 m	x 3,43 m		
		-0,60 m	x 0,23 m	= 12,11 m <sup>2</sup>	
	Abst. (Treppenhaus)	1,11 m	x 1,04 m	= <u>1,15 m<sup>2</sup></u>	<b>56,80 m<sup>2</sup></b>

Geschoss	Raum	Länge	Breite	Fläche	Gesamt
(Alle Maße gemäß einem örtlichen Aufmaß)					
<b>Dachgeschoss *</b>	Treppenhaus / Flur	3,70 m	x 1,24 m		
		-1,24 m	x 0,71 m		
		-1,24 m	x 1,18 m	=	2,98 m <sup>2</sup>
		<u>2</u>			
	Zimmer 3	3,41 m	x 4,33 m		
		-0,27 m	x 0,37 m		
		-3,41 m	x 0,47 m		
		-3,41 m	x 1,18 m	=	11,05 m <sup>2</sup>
		<u>2</u>			
	Zimmer 4	5,11 m	x 2,48 m		
		-5,11 m	x 0,47 m		
		-5,11 m	x 1,18 m	=	7,26 m <sup>2</sup>
		<u>2</u>			
	Heizungs-/Abstellraum	3,42 m	x 3,58 m		
		-3,58 m	x 0,71 m		
		-3,58 m	x 1,18 m	=	7,59 m <sup>2</sup>
		<u>2</u>			
					<b>28,88 m<sup>2</sup></b>

\* Bauordnungsrechtliche Genehmigung des Dachgeschosses unklar, vergl. Gliederungspunkt 2.1

#### Flächenzusammenstellung

Erdgeschoss:	54,66 m <sup>2</sup>
Obergeschoss:	56,80 m <sup>2</sup>
Dachgeschoss:	28,88 m <sup>2</sup>
	<u><b>140,34 m<sup>2</sup></b></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 **2022** des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Rhein-Kreis-Neuss ohne die Stadt Neuss weist für das zu bewertende Grundstück, mit der angestützten Nutzung, direkt keinen Bodenrichtwert aus. Es wird wie nachstehend angegeben:

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

Dieser Wert bezieht sich auf folgende Merkmale:

Nutzung:                      allgemeines Wohngebiet  
Anzahl Geschosse:          1 - 3  
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 folgenden wertbestimmenden Eigenschaften ab:

- Grundstücksgröße                      == > Ist = 498 m<sup>2</sup>
- Lage im Erschließungssystem        == > Ist = Ecklage

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 498 m<sup>2</sup> ein Anpassungsfaktor (interpoliert) von 0,96.

Für die Ecklage des Grundstücks im Erschließungssystem wird ein Anpassungsfaktor von 0,95 angehalten.

Es ergibt sich der angepasste Bodenwert somit zu:

$0,96 \times 0,95 \times 330,00 \text{ €} = 300,96 \text{ €} \Rightarrow \text{somit rund } 300,00 \text{ €}$

Der Bodenwert wird wie nachstehend berechnet:

Parz. Nr.	Größe	Anteil	Nutzung	Preis pro m <sup>2</sup>	Gesamtwert
745	498 m <sup>2</sup>	1 / 1	Gebäude- und Freifläche	300,00 €	149.400,00 €



**Herstellungskosten Garage**

Bauteil	BGF m²	Anpass.- Faktor	€			
Garage	32,00	1,717	485	26.647,84 €		
Herstellungskosten der baulichen Anlagen, inkl. Baunebenkosten				<b>26.647,84 €</b>		
Wertminderung wegen Alters, linear						
Bauteil	Baujahr	Gesamt- Nutzungs-d.	Alter	Rest- nutzungs-d.	Wertmind. wg. Alters	
Garage	1995	70	27	43	-38,57%	-10.278,07 €
alterswertgeminderte Herstellungskosten						<b>16.369,77 €</b>

\* theoretisches Gebäudealter aufgrund einer modifizierten Restnutzungsdauer, auf volle Jahre gerundet

**Zusammenfassung**

alterswertgeminderte Herstellungskosten Wohnhaus	122.905,19 €
alterswertgeminderte Herstellungskosten Anbau	6.089,79 €
alterswertgeminderte Herstellungskosten Garage	16.369,77 €
	<b>145.364,75 €</b>

**Zuschläge***Zeitwert der besonderen Bauteile*

Terrassenüberdachung	1.000,00 €
Carport	5.000,00 €
Holzgartenhaus	500,00 €

*Zeitwert der besonderen Einrichtungen*

2 Klimaanlage	500,00 €
---------------	----------

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

7.300,00 €

Bodenwert

149.400,00 €

**vorläufiger Sachwert****309.064,75 €**

bei einem Sachwertfaktor (objektspezifisch) zur Marktanpassung von 1,35

**ergibt sich der marktangepasste Sachwert****417.237,41 €**

### 6.3 ZU- UND ABSCHLÄGE

#### Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale ("BoG")

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z.B. wirtschaftliche Überalterung, überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel etc.) können gemäß § 8 ImmoWertV durch marktgerechte Zu- und Abschläge berücksichtigt werden.

Auf den marktangepassten, vorläufigen Sachwert werden nachstehende objektspezifische Grundstücksmerkmale angebracht (vergl. Gliederungspunkt 2.2):

#### I. Gebäudewertbezogene Besonderheiten

##### Wertminderung wegen Alters - linear

Bauteil	Baujahr (modifiziert)	Gesamt- nutzungsdauer	Alter (theoretisch)	Rest- nutzungsdauer	Wertmind. w. Alters
gesamt	1970	80	52	28	-65,00%

##### Bauschäden, Instandhaltungsdefizite (nicht zyklisch)

WF m <sup>2</sup>		€ / m <sup>2</sup>	
140,34	x	0,00 €	0,00 €

##### Reparatur- und Renovierungsstau (zyklisch/als Zeitwert)

WF m <sup>2</sup>		€ / m <sup>2</sup>		anrechenbar in %	
140,34	x	50,00 €	x	35,00%	2.455,95 €

##### Besondere Aufwendungen / Abschläge

Schätzkosten für mögliche bauordnungsrechtliche Legalisierungsaufwendungen (vergl. Gliederungspunkt 2.1)	5.000,00 €
---	------------

#### II. Bodenwertbezogene Besonderheiten

./.	0,00 €
<b>Objektspezifische Merkmale gesamt</b>	<b>7.455,95 €</b>

## 7 AUSWERTUNG

	<b>marktangepasst</b>	<b>BoG</b>	<b>gesamt</b>
<b>Sachwert</b>	417.237,41 €	-7.455,95 €	<b>409.781,46 €</b>

Der Verkehrswert orientiert sich an der jeweils herrschenden zeit- und ortsbezogenen Lage von Angebot und Nachfrage. Der Verkehrswert für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke wird im gewöhnlichen Geschäftsverkehr aus dem Sachwert abgeleitet.

Der Verkehrswert wird geschätzt auf rund:

**410.000,00 €**

( in Worten: vierhundertzehntausend 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 17. Februar 2023

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

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



## 8 RECHTLICHE GRUNDLAGEN

### Gesetze

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

§§ 29 - 35 Zulässigkeit von Vorhaben  
§§ 39 - 44 Entschädigung  
§§ 85 - 103 Enteignung  
§§ 152 - 156 Besondere sanierungsrechtliche Vorschriften  
§§ 192 - 199 Wertermittlung

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

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

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

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

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

### Verordnungen / Richtlinien

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

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

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

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

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

Ertragswertrichtlinie (EW-RL) in der Fassung vom 12.11.2015

Vergleichswertrichtlinie (VW-RL) in der Fassung vom 20.03.2014

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

Wohnflächenverordnung (WoFlV) vom 25. November 2003

### Literaturangaben

Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 9. Auflage 2020, 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.

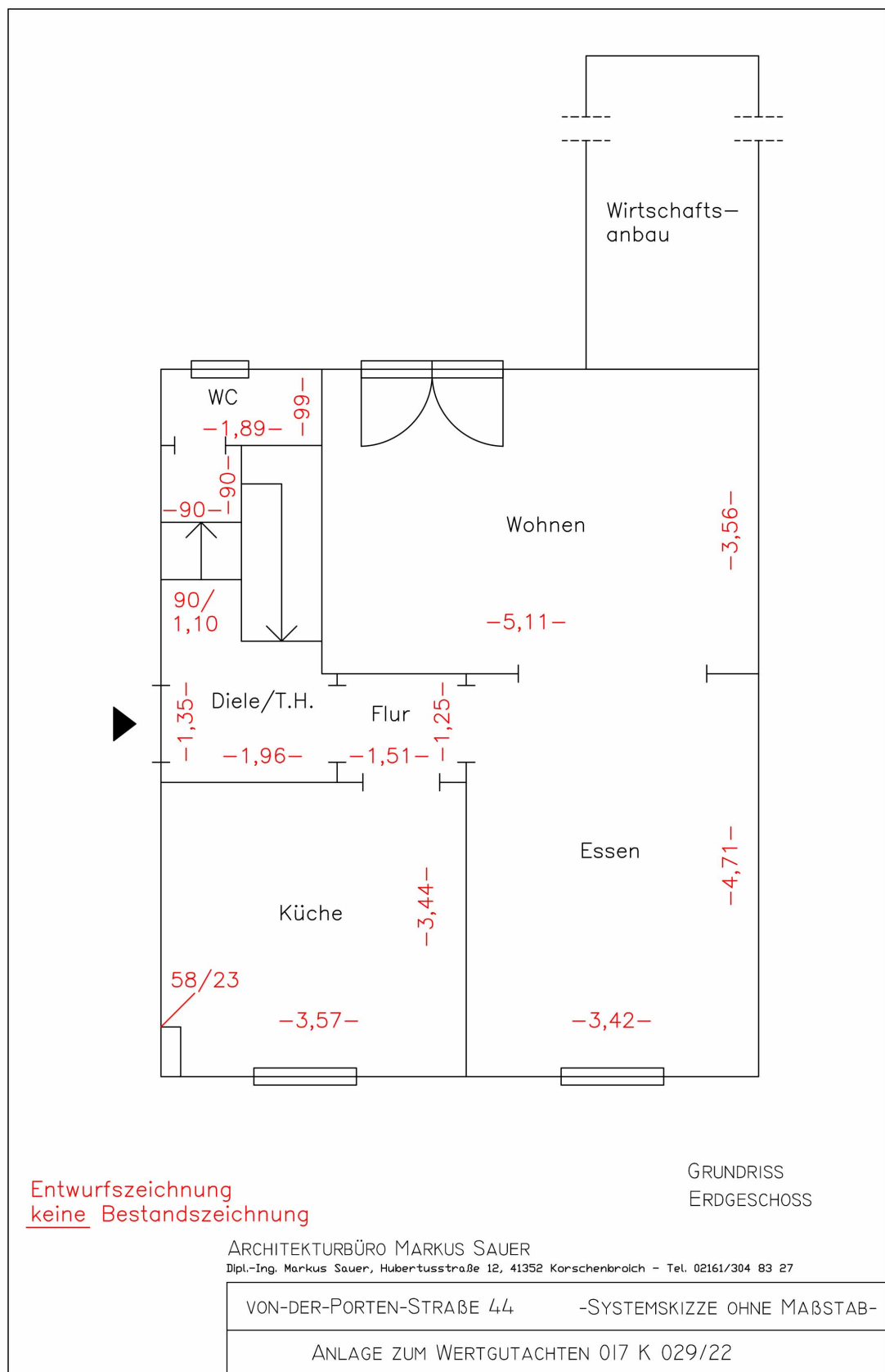
Die für die Wertermittlung erforderlichen Daten werden insbesondere aus der Kaufpreissammlung der Gutachterausschüsse auf der Grundlage einer ausreichenden Anzahl geeigneter Kaufpreise ermittelt. Zu den für die Wertermittlung erforderlichen Daten gehören die Bodenrichtwerte und sonstige für die Wertermittlung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

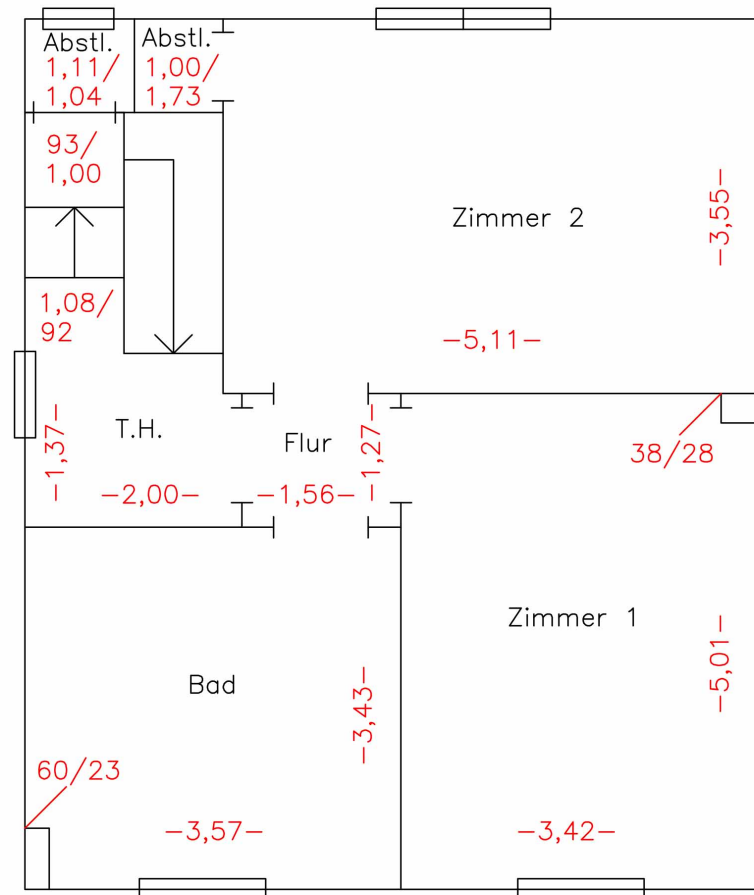
Da sich die durch die Gutachterausschüsse ermittelten Daten in der Regel immer auf die vorangehenden Kalenderjahre beziehen und somit für den Wertermittlungsstichtag möglicherweise lediglich solche sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten vorliegen, die nicht nach der geltenden Immobilienwertermittlungsverordnung 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



**10 ANLAGEN**



Entwurfszeichnung  
keine Bestandszeichnung

GRUNDRISS  
OBERGESCHOSS

ARCHITEKTURBÜRO MARKUS SAUER

Dipl.-Ing. Markus Sauer, Hubertusstraße 12, 41352 Korschenbroich - Tel. 02161/304 83 27

VON-DER-PORTEN-STRASSE 44

-SYSTEMSKIZZE OHNE MAßSTAB-

ANLAGE ZUM WERTGUTACHTEN 017 K 029/22

