



GUTACHTEN
über den Verkehrswert (Marktwert)
i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
für das mit einem
Einfamilienhaus bebaute Grundstück
in 41517 Grevenbroich, Christian-Kropp-Str. 33



Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag
02.05.2024 ermittelt mit rd.

284.100,- €

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben.....	4
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt.....	4
1.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer.....	4
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung.....	5
1.4	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers.....	6
2	Grund- und Bodenbeschreibung	6
2.1	Lage.....	6
2.1.1	Großräumige Lage.....	6
2.1.2	Kleinräumige Lage.....	7
2.2	Gestalt und Form.....	7
2.3	Erschließung, Baugrund etc.	8
2.4	Privatrechtliche Situation.....	9
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation.....	10
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz.....	10
2.5.2	Bauplanungsrecht.....	10
2.5.3	Bauordnungsrecht.....	11
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation.....	11
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	11
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	12
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen.....	12
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung.....	12
3.2	Einfamilienhaus.....	12
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht.....	12
3.2.2	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach).....	13
3.2.3	Allgemeine technische Gebäudeausstattung.....	13
3.2.4	Raumausstattungen und Ausbauzustand.....	14
3.2.5	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes.....	14
3.3	Nebengebäude.....	14
3.4	Außenanlagen.....	14

4	Ermittlung des Verkehrswerts.....	15
4.1	Grundstücksdaten, Bewertungsteilbereiche	15
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung	15
4.3	Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Hausgrundstück“	16
4.3.1	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung	17
4.4	Sachwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Hausgrundstück“	18
4.4.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	18
4.4.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe	19
4.4.3	Sachwertberechnung	22
4.4.4	Erläuterung zur Sachwertberechnung	23
4.5	Vergleichswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Hausgrundstück“	26
4.5.1	Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	26
4.5.2	Erläuterung der bei der Vergleichswertermittlung verwendeten Begriffe.....	26
4.5.3	Vergleichswertermittlung auf der Basis eines Vergleichsfaktors	27
4.5.4	Erläuterungen zur Anpassung des Vergleichsfaktors	27
4.5.5	Vergleichswert.....	27
4.5.6	Erläuterungen zur Vergleichswertermittlung	28
4.6	Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Garagengrundstück“	28
4.6.1	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung	29
4.7	Sachwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Garagengrundstück“	29
4.7.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	29
4.7.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe	29
4.7.3	Sachwertberechnung	30
4.7.4	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung	31
4.8	Vergleichswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Garagengrundstück“	31
4.8.1	Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	31
4.8.2	Erläuterung der bei der Vergleichswertermittlung verwendeten Begriffe.....	31
4.8.3	Vergleichswertermittlung auf der Basis eines Vergleichswerts	31
4.9	Verkehrswert.....	32
5	Rechtsgrundlagen und verwendete Literatur.....	34
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	34
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten.....	35
6	Verzeichnis der Anlagen.....	35

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Einfamilienhaus
Objektadresse:	Christian-Kropp-Str. 33 41517 Grevenbroich
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Gustorf, Blatt 997, lfd. Nr. 3
Katasterangaben:	Gemarkung Gustorf, Flur 8, Flurstück 237 (121 m ²); Gemarkung Gustorf, Flur 8, Flurstück 675 (18 m ²)

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	Amtsgericht Grevenbroich - Zwangsversteigerungsabteilung - Lindenstr. 33/37 41515 Grevenbroich Auftrag vom 31.01.2024 (Datum des Auftragsschreibens)
Eigentümer:	

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung
Wertermittlungstichtag:	02.05.2024 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätstichtag:	02.05.2024 entspricht dem Wertermittlungstichtag
Tag der Ortsbesichtigung:	02.05.2024
Umfang der Besichtigung etc.:	Die Besichtigung konnte lediglich von außen stattfinden, da niemand anwesend war, der den Zugang zum Objekt ermöglicht hat.
Teilnehmer am Ortstermin:	Sachverständige sowie der Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt: <ul style="list-style-type: none">• unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 01.02.2024. Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft: <ul style="list-style-type: none">• Flurkartenauszug im Maßstab 1:500 aus den Geobasisdaten der Kommunen und des Landes NRW vom 09.02.2024;• Bauzeichnungen (Ansichten, Grundrisse, Schnitt);• Berechnung des Brutto-Rauminhalts und der Wohnflächen;• Auskunft aus dem Altlastenkataster vom 05.03.2024;• Auskunft über den Beitragszustand vom 12.03.2024;• Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 06.03.2024;• Einsichtnahme in das Online-Geoportal zu geltendem Planungsrecht der Stadt Grevenbroich am 04.03.2024;• Auskunft über Wohnungsbindung vom 06.03.2024;• Einsichtnahme in die im Internet veröffentlichte Liste der Baudenkmäler in Grevenbroich am 02.05.2024;• Mietspiegel der Stadt Grevenbroich, Stand 1. Januar 2024;• Grundstücksmarktbericht 2024 für den Rhein-Kreis-Neuss, ohne die Stadt Neuss.

1.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Falls mehrere Grundstücke oder Einheiten zu bewerten sind, sind neben dem Gesamtwert auch die Einzelwerte auszuweisen. Dabei wollen Sie bitte mitteilen, welche Grundstücke gegebenenfalls als wirtschaftliche Einheit anzusehen sind.

Das Gutachten soll auch folgende Angaben bzw. Ausführungen enthalten:

- Ob ein Gewerbebetrieb geführt wird (Art und Inhaber)
- Eine Liste des etwaigen Zubehörs und die Bewertung der einzelnen Positionen; der Wert der beweglichen Gegenstände, auf die sich die Versteigerung erstreckt, ist unter Würdigung aller Verhältnisse frei zu schätzen. Falls für die Bewertung des Zubehörs ein weiterer Sachverständiger zugezogen werden muss, wollen Sie dies bitte umgehend mitteilen
- Sind sonstige Zubehörstücke vorhanden, die von Ihnen nicht mit geschätzt sind
- Ob baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen bestehen
- Eintragungen im Baulastenverzeichnis sollten möglichst wörtlich wiedergegeben werden (ggf. als Anlage zum Gutachten)
- Zu etwaigen Überbauten oder Eigengrenzüberbauungen
- Einen einfachen Lage- und Gebäudeplan
- Lichtbilder der Gebäude und der Örtlichkeit

Stimmt die Objektanschrift mit den Grundbuchangaben überein?

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland: Nordrhein-Westfalen

Kreis: Rhein-Kreis Neuss

Ort und Einwohnerzahl: Grevenbroich (ca. 68.700 Einwohner);
Stadtteil Gustorf

überörtliche Anbindung / Entfernungen: Landeshauptstadt:
Düsseldorf (ca. 27 km entfernt)

Bundesstraßen:
59 (ca. 2,7 km entfernt)

Autobahnzufahrt:
Jüchen BAB 46 (ca. 4,7 km entfernt)

Bahnhof:
Grevenbroich-Gustorf (ca. 0,8 km entfernt)

Flughafen:
Düsseldorf (ca. 34 km entfernt)

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Stadtteilkern; Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 3 km. Geschäfte des täglichen Bedarfs ca. 1,4 km entfernt; Grundschulen und Ärzte in fußläufiger Entfernung, weiterführende Schulen ca. 2,6 km entfernt; öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle und Bahnstation) in fußläufiger Entfernung; Verwaltung (Stadtverwaltung) ca. 3,2 km entfernt; einfache bis mittlere Wohnlage; als Geschäftslage nicht geeignet
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	überwiegend wohnbauliche Nutzungen; überwiegend aufgelockerte, 1-3geschossige Bauweise
Beeinträchtigungen:	normal
Topografie:	eben; Garten mit Südwestausrichtung

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:	<u>Straßenfront (Flurstück 237):</u> ca. 7,65 m; <u>mittlere Tiefe (Flurstück 237):</u> ca. 15,8 m; <u>Grundstücksgröße:</u> insgesamt 139 m ² ; <u>Bemerkungen:</u> regelmäßige Grundstücksform
-------------------	--

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Wohnstraße; Straße mit mäßigem Verkehr
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen; Gehwege beiderseitig vorhanden, befestigt mit Gehwegplatten; Parkplätze ausreichend vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss; Telefonanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	zweiseitige Grenzbebauung des Hauptgebäudes; eingefriedet durch Mauer
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund
Altlasten:	Gemäß schriftlicher Auskunft der Kreisverwaltung Neuss vom 05.03.2024 liegen im dortigen Kataster keine Eintragungen über Altablagerungen, Altstandorte, Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen für das Bewertungsobjekt vor.
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Es wird bei der Wertermittlung unterstellt, dass das Bewertungsobjekt nicht mit Neu- oder Altlasten belastet ist. Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt. Es wird ggf. empfohlen diesbezüglich vertiefende Untersuchungen durch Fachleute des entsprechenden Sachgebiets vornehmen zu lassen. Diesbezügliche Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Dem Sachverständigen liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 01.02.2024 vor.

Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs von Gustorf, Blatt 997 folgende Eintragungen:
Zwangsversteigerungsvermerke.

Anmerkung:

Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.

Bodenordnungsverfahren:

Da in Abteilung II des Grundbuchs kein entsprechender Vermerk eingetragen ist, wird ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist.

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Gemäß schriftlicher Auskunft des Rhein-Kreis Neuss vom 06.03.2024 handelt es sich bei dem Bewertungsobjekt um ein mit öffentlichen Mitteln des Landes gefördertes Objekt, so dass Zweckbindungen bestehen.

Weitere Nachforschungen und Untersuchungen wurden nicht angestellt.

Diesbezügliche Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

Anmerkung:

Bei der Ermittlung des Verkehrswertes bleibt die öffentliche Förderung unberücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass die zur Sicherung der öffentlichen Mittel eingetragenen Grundpfandrechte sowie die Eigenschaft öffentlich gefördert mit dem Zuschlag erlöschen bzw. gelöscht werden.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Dem Sachverständigen liegt eine Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 06.03.2024 vor.

Das Baulastenverzeichnis enthält zu Lasten des Flurstücks 675 folgende, das Bewertungsobjekt belastende Eintragung:

In Erfüllung des § 51 BauONW wird auf dem Flurstück 675 eine Garage errichtet. Sie wird als notwendige Garage dem Wohnhaus auf der Parzelle 237 zugeordnet. Die Garagenparzelle 675 wird an das Wohnhausgrundstück öffentlich-rechtlich gebunden.

Das Baulastenverzeichnis von Grevenbroich enthält auf Blatt Nr. 1252 folgende, das Bewertungsobjekt begünstigende Eintragung zu Lasten des benachbarten Flurstücks 599:

In Erfüllung des § 6 BauONW wird die Verpflichtung eingegangen, an das auf der Parzelle 237 geplante Einfamilienwohnhaus von der Parzelle 599 zu gegebener Zeit unter Übernahme der First- und Traufhöhe sowie der Gebäudetiefe anzubauen.

Anmerkung:

Sowohl die das Bewertungsobjekt belastende als auch die begünstigende Baulast werden als nicht wertbeeinflussend beurteilt.

Denkmalschutz:

Gemäß Einsichtnahme in die im Internet veröffentlichte Liste der Baudenkmäler in Grevenbroich am 02.05.2024 besteht für das Bewertungsobjekt kein Eintrag im Denkmalschutzregister der Stadt Grevenbroich.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche (M) dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Für den Bereich des Hausgrundstücks ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist demzufolge nach § 34 BauGB zu beurteilen.

2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen und der Baugenehmigung und dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht geprüft bzw. konnte nicht festgestellt werden. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität, zumindest aber eine baubehördliche Duldung der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

Wegen der nicht eindeutigen Genehmigungslage und der nicht ermöglichten Innenbesichtigung besteht allerdings eine Unklarheit bezüglich der genauen Situation des, gemäß Auskunft der Gläubigerin, ausgebauten Dachgeschosses.

Die Baugenehmigung zur Errichtung des Einfamilienhauses, ohne Dachgeschossausbau, wurde am 21.05.1991 erteilt. Mit Datum vom 29.10.1991 wurde eine Nachtragsplanung eingereicht, bei der die Dachneigung, und damit die Firsthöhe, geändert, das Dachgeschoss ausgebaut und zur Belichtung der Einbau von Dachflächenfenstern vorgesehen waren. Außerdem wurde der Grundriss des Obergeschosses geändert. Bestandteil dieses Nachtrags waren geänderte Bauzeichnungen und entsprechend angepasste Berechnungen des Brutto-Rauminhalts und der Wohnflächen. Eine Genehmigung dieses Nachtrags konnte jedoch nicht festgestellt werden.

Weil keine Innenbesichtigung erfolgen konnte, kann keine Aussage bezüglich der genauen Ausbausituation des Dachgeschosses und der Zulässigkeit getroffen werden. Aufgrund der Außenbesichtigung ist aber festzustellen, dass die in der Nachtragsplanung vorgesehenen Dachflächenfenster tatsächlich eingebaut wurden. Wegen der gemäß Bauakte am 19.08.1992, also nach Einreichung der Nachtragsplanung, durchgeführten Schlussabnahme, bei der vermutlich auch die Dachflächenfenster bereits verbaut waren, wird bei der Ermittlung des Verkehrswertes davon ausgegangen, dass zumindest eine baubehördliche Duldung der geänderten Dachneigung, des erfolgten Dachgeschossausbaus und des Einbaus der Dachflächenfenster besteht.

Auf die mit dieser Annahme verbundene Unsicherheit und das daraus resultierende Risiko wird aber ausdrücklich hingewiesen.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität): baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21)

beitragsrechtlicher Zustand: Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitragsfrei. Allerdings sind die Grundbesitzabgaben ab Fälligkeit 15.02.2024 in Höhe von aktuell 212,15 € (ohne Gebühren) noch zu leisten (siehe Anlage 5).

Anmerkung: Diese Informationen zum beitragsrechtlichen Zustand wurden schriftlich erkundet.

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, telefonisch eingeholt.

Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Einfamilienhaus bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung). Auf dem Grundstück befindet sich insgesamt 1 Garagenplatz. Das Objekt ist eigengenutzt.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die ggf. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Baujahrstypisch ist nicht auszuschließen, dass bei der Herstellung des Gebäudes Baumaterialien verwendet wurden, die schadstoffbelastet und gesundheitsschädigend sind. In diesem Fall ist auch bei Erneuerungsarbeiten mit erhöhten Entsorgungskosten zu rechnen. Zur Feststellung einer eventuell vorhandenen Belastung ist ggf. die Einschaltung von Fachleuten des entsprechenden Sachgebiets erforderlich.

Ebenfalls nicht geprüft wurde, ob die Heizungsanlage gem. den Anforderungen des § 72 GEG ausgetauscht werden muss und ob Wärmeverteilungs-, Warmwasserleitungen und Armaturen sowie die obersten Geschossdecken gem. §§ 47 und 71 GEG gedämmt werden müssen.

Wegen des nicht ermöglichten Zutritts zum Objekt, erfolgt nachstehende Beschreibung lediglich nach dem äußeren Eindruck und anhand von zugänglichen Unterlagen.

3.2 Einfamilienhaus

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Einfamilienhaus, ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt; zweigeschossig; unterkellert; ausgebautes Dachgeschoss; Mittelhaus, zweiseitig angebaut
Baujahr:	1992 (gemäß Bauakte)
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt nicht vor
Außenansicht:	überwiegend Klinkermauerwerk; Nordwestgiebelseite glatt verputzt und gestrichen

3.2.2 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart:	Massivbau
Keller:	vermutlich Mauerwerk; Lichtschächte aus Kunststoff
Umfassungswände:	vermutlich zweischaliges Mauerwerk mit Kerndämmung
Innenwände:	tragende Innenwände vermutlich Mauerwerk; nichttragende Innenwände vermutlich Mauerwerk, Ständerwände
Geschossdecken:	vermutlich Stahlbeton
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Kunststoff, mit Lichtausschnitt, Hauseingang gepflegt
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach ohne Aufbauten <u>Dachform:</u> Sattel- oder Giebeldach <u>Dacheindeckung:</u> Dachstein (Beton); Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech; die Dachflächen sind vermutlich gedämmt

3.2.3 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	Klingelanlage
Heizung:	Zentralheizung als Pumpenheizung, mit festen Brennstoffen (Kohle), Baujahr 1991
Lüftung:	vermutlich keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	vermutlich Durchlauferhitzer (Elektro)

3.2.4 Raumausstattungen und Ausbauzustand

Fenster: Einfachfenster aus Kunststoff mit Isolierverglasung;
Rollläden aus Kunststoff

Türen: Hauseingangstüre:
Kunststofftür mit Lichtausschnitt

Küchenausstattung: nicht in Wertermittlung enthalten

3.2.5 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile: Kellerlichtschächte aus Kunststoff

besondere Einrichtungen: vermutlich keine vorhanden

Bauschäden und Baumängel: von außen keine wesentlichen erkennbar

Allgemeinbeurteilung: Der bauliche Zustand ist, soweit von außen erkennbar,
normal.
Der Heizkessel muss erneuert werden.

3.3 Nebengebäude

1 Garage (Einzelgarage, massiv, Stahlschwingtor, Dach aus Holz mit Ziegeleindeckung)

3.4 Außenanlagen

Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Einfriedung (Mauer)

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten, Bewertungsteilbereiche

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück in 41517 Grevenbroich, Christian-Kropp-Str. 33 zum Wertermittlungsstichtag 02.05.2024 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Gustorf	997	3	
Gemarkung	Flur	Flurstücke	Fläche
Gustorf	8	237	121 m ²
Gustorf	8	675	18 m ²
Fläche insgesamt:			139 m²

Das Grundstück wird ausschließlich aus bewertungstechnischen Gründen in Bewertungsteilbereiche aufgeteilt. Bei den Bewertungsteilbereichen handelt es sich um Grundstücksteile, die nicht vom übrigen Grundstücksteil abgetrennt und unabhängig von diesem selbstständig verwertet (z. B. veräußert) werden können bzw. sollen.

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	Bebauung/Nutzung	Fläche
Hausgrundstück	Einfamilienhaus	121 m ²
Garagengrundstück	Garage	18 m ²
Summe der Bewertungsteilbereichsflächen		139 m ²

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 2 Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV 21) 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. §§ 35 - 39 ImmoWertV 21) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d. h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe aus dem Bodenwert, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen und dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ermittelt.

Ein- und Zweifamilienwohnhäuser können auch mittels Vergleichswertverfahren bewertet werden. Hierzu benötigt man Kaufpreise für Zweitverkäufe von gleichen oder vergleichbaren Bewertungsobjekten oder die Ergebnisse von diesbezüglichen Kaufpreisauswertungen.

Bewertungsverfahren, die direkt mit Vergleichskaufpreisen durchgeführt werden, werden als „Vergleichskaufpreisverfahren“ bezeichnet. Werden die Vergleichskaufpreise zunächst auf eine geeignete Bezugseinheit (z. B. auf €/m² Wohnfläche) bezogen und die Wertermittlung dann auf der Grundlage dieser Kaufpreisauswertung durchgeführt, werden diese Methoden „Vergleichsfaktorverfahren“ genannt (vgl. 20 ImmoWertV 21). Die Vergleichskaufpreise bzw. die Vergleichsfaktoren sind dann durch Zu- oder Abschläge an die wert- (und preis-) bestimmenden Faktoren des zu bewertenden Objekts anzupassen (§§ 25 und 26 ImmoWertV 21).

Vom zuständigen Gutachterausschuss wurden Richtwerte und Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung der Merkmale des Bewertungsobjekts abgeleitet. Zusätzlich wird daher eine **Vergleichswertermittlung** (gem. §§ 24 – 26 ImmoWertV 21) durchgeführt. Das Ergebnis wird jedoch nur unterstützend, vorrangig als von der Sachwertberechnung unabhängige Berechnungsmethode zur Ergebniskontrolle, bei der Ermittlung des Verkehrswerts herangezogen.

Der **Bodenwert** ist getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen i. d. R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichsverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) 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. § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21). 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 bezüglich seiner absoluten Höhe 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, beitragsrechtlicher 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 Vergleichswertermittlung sind alle, das Bewertungsgrundstück betreffende besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sachgemäß zu berücksichtigen. Dazu zählen:

- besondere Ertragsverhältnisse (z. B. Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete),
- Baumängel und Bauschäden,
- grundstücksbezogene Rechte und Belastungen,
- Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke und
- Abweichungen in der Grundstücksgröße, insbesondere wenn Teilflächen selbstständig verwertbar sind.

4.3 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Hausgrundstück“

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt für die Lage des Bewertungsgrundstücks **225,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Anzahl der Vollgeschosse	=	I-II
Grundstücksfläche	=	400,00 m ²

Beschreibung des Bewertungsteilbereichs

Wertermittlungsstichtag	=	02.05.2024
Entwicklungszustand	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	M (gemischte Baufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Anzahl der Vollgeschosse	=	II
Grundstücksfläche	=	Gesamtgrundstück = 139,00 m ² Bewertungsteilbereich = 121,00 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 02.05.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsteilbereichs angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 225,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	02.05.2024	× 1,00	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	225,00 €/m ²	
Fläche (m ²)	400,00	121,00	× 1,11	E1
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
Art der baulichen Nutzung	W (Wohnbaufläche)	M (gemischte Baufläche)	× 1,00	
Vollgeschosse	I-II	II	× 1,00	
angepasster beitragsfreier relativer Bodenrichtwert		=	249,75 €/m ²	
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Beiträge		-	0,00 €/m ²	
beitragsfreier relativer Bodenwert		=	249,75 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
beitragsfreier relativer Bodenwert	=	249,75 €/m²	
Fläche	×	121,00 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	=	30.219,75 € rd. <u>30.220,00 €</u>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 02.05.2024 insgesamt **30.220,00 €**

4.3.1 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

Nach den vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Kreis Neuss, ohne die Stadt Neuss, abgeleiteten und extrapolierten Umrechnungskoeffizienten.

4.4 Sachwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Hausgrundstück“

4.4.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 – 39 ImmoWertV 21 beschrieben.

Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts und den Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen (wie Gebäude und bauliche Außenanlagen) sowie der sonstigen (nicht baulichen) Anlagen (vgl. § 35 Abs. 2 ImmoWertV 21) und ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen i. d. R. im Vergleichsverfahren nach den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der vorläufige Sachwert der Gebäude (inkl. besonderer Bauteile, besonderer (Betriebs)Einrichtungen und sonstiger Vorrichtungen) ist auf der Grundlage ihrer (Neu)Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale, wie z. B. Objektart, (Ausstattungs)Standard und Restnutzungsdauer (Alterswertminderung) abzuleiten.

Der vorläufige Sachwert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits anderweitig miterfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i. d. R. auf der Grundlage von durchschnittlichen Herstellungskosten, Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung (vgl. § 37 ImmoWertV 21) ermittelt.

Die Summe aus Bodenwert, Sachwert der Gebäude und Sachwert der Außenanlagen ergibt den vorläufigen Sachwert des Grundstücks.

Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist anschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen. Ggf. ist zur Berücksichtigung der Marktlage ein Zu- oder Abschlag am vorläufigen Sachwert erforderlich. Diese sog. „Marktanpassungszu- oder -abschläge“ sind durch Nachbewertungen, d. h. aus den Verhältnissen von realisierten Vergleichskaufpreisen und für diese Vergleichsobjekte berechnete vorläufige Sachwerte (= Substanzwerte) abzuleiten. Diese „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt führt im Ergebnis erst zum marktangepassten vorläufigen Sachwert des Grundstücks und stellt damit den „wichtigsten Rechenschritt“ innerhalb der Sachwertermittlung dar.

Das Sachwertverfahren ist insbesondere durch die Verwendung des Sachwertfaktors **ein Preisvergleich**, bei dem vorrangig der Zeitwert der Substanz (Boden + Gebäude + Außenanlagen) den Vergleichsmaßstab bildet.

Der Sachwert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert nach Berücksichtigung ggf. vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (vgl. § 35 Abs. 4 ImmoWertV 21).

4.4.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Die Gebäudeherstellungskosten werden durch Multiplikation der Gebäudefläche (m²) des **(Norm)Gebäudes** mit **Normalherstellungskosten** (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Den so ermittelten Herstellungskosten sind noch die Werte **von besonders zu veranschlagenden Bauteilen** und **besonderen (Betriebs) Einrichtungen** hinzuzurechnen.

Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Ausstattungsstandard. Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Durch die Verwendung eines einheitlichen Basisjahres ist eine hinreichend genaue Bestimmung des Wertes möglich, da der Gutachter über mehrere Jahre hinweg mit konstanten Grundwerten arbeitet und diesbezüglich gesicherte Erfahrungen, insbesondere hinsichtlich der Einordnung des jeweiligen Bewertungsobjekts in den Gesamtgrundstücksmarkt sammeln kann.

Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m² Bruttogrundfläche“ oder „€/m² Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

Normgebäude, besonders zu veranschlagende Bauteile

Bei der Ermittlung des Gebäuderauminhalts oder der Gebäudeflächen werden einige den Gebäudewert wesentlich beeinflussenden Gebäudeteile nicht erfasst. Das Gebäude ohne diese Bauteile wird in dieser Wertermittlung mit „Normgebäude“ bezeichnet. Zu diesen bei der Grundflächenberechnung nicht erfassten Gebäudeteilen gehören insbesondere Kelleraußentreppe, Eingangstreppe und Eingangsüberdachungen, u. U. auch Balkone und Dachgauben.

Der Wert dieser Gebäudeteile ist deshalb zusätzlich zu den für das Normgebäude ermittelten Herstellungskosten (i. d. R. errechnet als „Normalherstellungskosten x Fläche“) durch Wertzuschläge besonders zu berücksichtigen.

Besondere Einrichtungen

Die NHK berücksichtigen definitionsgemäß nur Herstellungskosten von Gebäuden mit – wie der Name bereits aussagt – normalen, d. h. üblicherweise vorhandenen bzw. durchschnittlich wertvollen Einrichtungen. Im Bewertungsobjekt vorhandene und den Gebäudewert erhöhende besondere Einrichtungen sind deshalb zusätzlich zu dem mit den NHK ermittelten Herstellungskosten (oder Zeitwert) des Normgebäudes zu berücksichtigen.

Unter besonderen Einrichtungen sind deshalb innerhalb der Gebäude vorhandene Ausstattungen und i. d. R. fest mit dem Gebäude verbundene Einrichtungen zu verstehen, die in vergleichbaren Gebäuden nicht vorhanden sind. Diese wurden deshalb auch nicht bei der Festlegung des Gebäudestandards mit erfasst und demzufolge bei der Ableitung der Normalherstellungskosten nicht berücksichtigt (z. B. Sauna im Einfamilienwohnhaus).

Befinden sich die besonderen Einrichtungen in Geschäfts-, Gewerbe- und Industriegebäuden, spricht man auch von besonderen Betriebseinrichtungen.

Baunebenkosten (Anlage 4 Nr. I.1. Abs. 3 ImmoWertV 21)

Die Normalherstellungskosten umfassen u. a. auch die Baunebenkosten (BNK), welche als „Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen“ definiert sind.

Die Baunebenkosten sind in den hier angesetzten durchschnittlichen Herstellungskosten bereits enthalten.

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV 21)

Die Wertminderung der Gebäude wegen Alters (Alterswertminderung) wird i. d. R. nach dem linearen Abschreibungsmodell auf der Basis der ermittelten wirtschaftlichen **Restnutzungsdauer** (RND) des Gebäudes und der jeweils modellhaft anzusetzenden **Gesamtnutzungsdauer** (GND) vergleichbarer Gebäude ermittelt.

Restnutzungsdauer (§ 4 i. V. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV 21)

Als Restnutzungsdauer (RND) 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 auch in der vorrangig substanzorientierten Sachwertermittlung entscheidend vom wirtschaftlichen, aber auch vom technischen Zustand des Objekts, nachrangig vom Alter des Gebäudes bzw. der Gebäudeteile abhängig.

Gesamtnutzungsdauer ImmoWertV 21

Wie auch bei der Restnutzungsdauer ist hier die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) gemeint – nicht die technische Standdauer, die wesentlich länger sein kann. Die Gesamtnutzungsdauer (GND) bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann. Sie ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell.

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

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 bezogenen 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).
- Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund der Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf basierenden Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

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, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden, grundstücksbezogene Rechte und Belastungen oder Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete). Zu deren Berücksichtigung vgl. die Ausführungen im Vorabschnitt.

Außenanlagen (§ 37 ImmoWertV 21)

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

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Ziel aller in der ImmoWertV 21 beschriebenen Wertermittlungsverfahren ist es, den Verkehrswert, d. h. den am Markt durchschnittlich (d. h. am wahrscheinlichsten) zu erzielenden Preis zu ermitteln.

Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis „*vorläufiger Sachwert*“ ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muss das Rechenergebnis „*vorläufiger Sachwert*“ (= Substanzwert des Grundstücks) an den Markt, d. h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden. Das erfolgt mittels des sog. Sachwertfaktors.

Der Begriff des Sachwertfaktors ist in § 21 Abs. 3 ImmoWertV 21 erläutert. Seine Position innerhalb der Sachwertermittlung regelt § 7 Abs. 1 ImmoWertV 21. Diese ergibt sich u. a. aus der Praxis, in der Sachwert-(Marktanpassungs)faktoren aus im Wesentlichen schadensfreien Objekten abgeleitet werden. Umgekehrt muss deshalb auch bei der Bewertung der Sachwert-Marktanpassungsfaktor auf den vorläufigen Sachwert des fiktiv schadensfreien Objekts (bzw. des Objekts zunächst ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale) angewendet werden. Erst anschließend dürfen besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale durch Zu- bzw. Abschläge am marktangepassten vorläufigen Sachwert berücksichtigt werden. Durch diese Vorgehensweise wird die in der Wertermittlung erforderliche Modellkonformität beachtet. Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV 21 ermittelten „vorläufigen Sachwerte“ (= Substanzwerte). Er wird vorrangig gegliedert nach der Objektart (er ist z. B. für Einfamilienwohnhausgrundstücke anders als für Geschäftsgrundstücke), der Region (er ist z. B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) und der Objektgröße.

Durch die sachrichtige Anwendung des aus Kaufpreisen für vergleichbare Objekte abgeleiteten Marktanpassungsfaktors ist das Sachwertverfahren ein echtes Vergleichspreisverfahren.

Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Sachwertfaktoren auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

4.4.3 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung	Einfamilienhaus
Berechnungsbasis	
• Brutto-Grundfläche (BGF)	273,46 m ²
Baupreisindex (BPI) 02.05.2024 (2010 = 100)	181,2
Normalherstellungskosten	
• NHK im Basisjahr (2010)	661,00 €/m ² BGF
• NHK am Wertermittlungsstichtag	1.197,73 €/m ² BGF
Herstellungskosten	
• Normgebäude	327.531,25 €
• Zu-/Abschläge	
• besondere Bauteile	2.500,00 €
• besondere Einrichtungen	
Gebäudeherstellungskosten (inkl. BNK)	330.031,25 €
Regionalfaktor	1,00
Alterswertminderung	
• Modell	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)	80 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)	48 Jahre
• prozentual	40,00 %
• Betrag	132.012,50 €
Zeitwert (inkl. BNK)	
• Gebäude (bzw. Normgebäude)	198.018,75 €
• besondere Bauteile	
• besondere Einrichtungen	
Vorläufiger Gebäudewert (inkl. BNK)	198.018,75 €

vorläufige Gebäudesachwerte insgesamt		198.018,75 €
vorläufiger Sachwert der Außenanlagen	+	11.881,13 €
vorläufiger Sachwert der Gebäude und Außenanlagen	=	209.899,88 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	30.220,00 €
vorläufiger Sachwert	=	240.119,88 €
Sachwertfaktor (Marktanpassung)	×	1,27
marktübliche Zu- oder Abschläge	+	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert für den Bewertungsteilbereich „Hausgrundstück“	=	304.952,24 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	35.000,00 €
(marktangepasster) Sachwert für den Bewertungsteilbereich „Hausgrundstück“	=	269.952,24 €
	rd.	270.000,00 €

4.4.4 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Bruttogrundflächen – BGF) wurde von mir durchgeführt. Die Berechnungen weichen teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (Sachwertrichtlinie) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Die Abweichungen bestehen daher insbesondere in wertbezogenen Modifizierungen, z. B.:
(Nicht)Anrechnung der Gebäudeteile c (z. B. Balkone).

Herstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur, den Angaben in [7] und den Erfahrungen des Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Jahre 2010 (Basisjahr) angesetzt.

Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag erfolgt mittels dem Verhältnis des Baupreisindex am Wertermittlungstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (= 100). Der Baupreisindex zum Wertermittlungstichtag wurde den Veröffentlichungen des Statistischen Bundesamtes im Internet entnommen.

Zu-/Abschläge zu den Herstellungskosten

Hier werden Zu- bzw. Abschläge zu den Herstellungskosten des Normgebäudes berücksichtigt. Diese sind aufgrund zusätzlichem bzw. mangelndem Gebäudeausbau des zu bewertenden Gebäudes gegenüber dem Ausbauzustand des Normgebäudes erforderlich (bspw. Keller- oder Dachgeschossteilausbau).

Normgebäude, besonders zu veranschlagende Bauteile

Die in der Rauminhalts- bzw. Gebäudeflächenberechnung nicht erfassten und damit im Wert des Normgebäudes nicht berücksichtigten wesentlich wertbeeinflussenden besonderen Bauteile werden einzeln erfasst. Danach erfolgen bauteilweise getrennte aber pauschale Herstellungs- bzw. Zeitwertzuschläge. Grundlage dieser Zuschlagsschätzungen sind die in [1], [3] und [6] angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten für besondere Bauteile. Bei älteren und/oder schadhaften und/oder nicht zeitgemäßen besonderen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Gebäude: Einfamilienhaus

besondere Bauteile	Herstellungskosten
Kellerlichtschächte	2.500,00 €
Summe	2.500,00 €

Besondere Einrichtungen

Die besonderen (Betriebs)Einrichtungen werden einzeln erfasst und einzeln pauschal in ihrem Herstellungs- bzw. Zeitwert geschätzt. Grundlage sind die in [1] und [3] angegebenen Erfahrungswerte der durchschnittlichen Herstellungskosten für besondere (Betriebs)Einrichtungen.

Baunebenkosten

Die Baunebenkosten (BNK) sind unmittelbar in den NHK enthalten.

Außenanlagen

Die wesentlichen wertbeeinflussenden Außenanlagen wurden im Ortstermin getrennt erfasst und prozentual gemäß den Angaben des Gutachterausschusses zur Ermittlung der Sachwertfaktoren auf Basis des vorläufigen Sachwerts der Gebäude (inkl. BNK) geschätzt.

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 6,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (198.018,75 €)	11.881,13 €
Summe	11.881,13 €

Gesamtnutzungsdauer

Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart sowie dem Gebäudeausstattungsstandard. Sie ist deshalb wertermittlungstechnisch dem Gebäudetyp zuzuordnen und Anlage 3 der Sachwerttrichtlinie oder dem vom zuständigen Gutachterausschuss verwendeten Modell zur Ableitung von Sachwertfaktoren entnommen.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus "üblicher Gesamtnutzungsdauer" abzüglich "tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag" zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen wird das in Anlage 2 der ImmoWertV 21 beschriebene Modell angewendet.

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude erfolgt nach dem linearen Abschreibungsmodell, da hierauf auch die verwendeten Sachwertfaktoren basieren.

Sachwertfaktor

Der objektartspezifische Sachwertfaktor k wird auf der Grundlage

- der Angaben des örtlichen Gutachterausschusses

bestimmt und angesetzt, wobei dem ausgewiesenen vorläufigen Sachwert zur Einordnung in die im Grundstücksmarktbericht veröffentlichte Tabelle noch ein Wert für eine Garage hinzugerechnet wird, da die Berechnung des vorläufigen Sachwerts des Gutachterausschusses ebenfalls Garagen beinhaltet.

Danach liegen Kaufpreise für gleichartige Grundstücke in dieser Region rd. 27 % oberhalb des ermittelten vorläufigen Sachwerts (d.h. des herstellungskostenorientiert berechneten Substanzwerts).

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Sachwertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend insoweit berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

Die in der Gebäudebeschreibung aufgeführten Wertminderungen wegen zusätzlich zum Kaufpreis erforderlicher Aufwendungen insbesondere für die Beseitigung von Bauschäden und die erforderlichen (bzw. in den Wertermittlungsansätzen als schon durchgeführt unterstellten) Modernisierungen werden nach den Erfahrungswerten quantifiziert.

Eine hinreichende Nachvollziehbarkeit der Wertermittlung in Hinsicht auf die Schätzung des Wertinflusses der vorhandenen Zustandsbesonderheiten kann im Sinne der ImmoWertV 21 in aller Regel durch die Angabe grob geschätzter Erfahrungswerte für die Investitions- bzw. Beseitigungskosten erreicht werden.

Verkehrswertgutachten sind jedoch grundsätzlich keine Bauschadengutachten. D.h. die Erstellung einer differenzierten Kostenberechnung ist im Rahmen eines Verkehrswertgutachtens durch den Immobilienbewertungssachverständigen nicht zu leisten und wird von diesem auch nicht geschuldet.

Die in diesem Gutachten enthaltenen Kostenermittlungen für z.B. erforderliche bauliche Investitionen sind daher weder Kostenberechnung, Kostenanschlag noch Kostenfeststellung oder Kostenschätzung im Sinne der DIN 276 (Kosten im Hochbau), sondern lediglich pauschalierte Schätzungen für das Erreichen des angestrebten Hauptzweckes des beauftragten Gutachtens, nämlich der Feststellung des Markt-/Verkehrswertes.

Insbesondere ist dabei zu berücksichtigen, dass eine genaue Berücksichtigung von Bauschäden etc. schon allein wegen der zum Wertermittlungsstichtag nicht durchführbaren Innenbesichtigung unmöglich ist. Deshalb wird zusätzlich auch noch ein pauschaler Sicherheitsabschlag vorgenommen.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Unterstellte Modernisierungen	-15.000,00 €
<ul style="list-style-type: none"> • Einbau eines neuen Heizkessels erforderlich -15.000,00 € 	
Weitere Besonderheiten	-20.000,00 €
<ul style="list-style-type: none"> • Sicherheitsabschlag wg. fehlender Innenbesichtigung, ca. 10 % des vorläufigen Sachwerts der Gebäude -20.000,00 € 	
Summe	-35.000,00 €

4.5 Vergleichswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Hausgrundstück“

4.5.1 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Vergleichswerts ist in den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 beschrieben.

Bei Anwendung des Vergleichsverfahrens sind gem. § 25 ImmoWertV 21 Vergleichspreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmen (Vergleichsgrundstücke). Finden sich in dem Gebiet, in dem das Grundstück gelegen ist, nicht genügend Kaufpreise, können auch Vergleichsgrundstücke aus vergleichbaren Gebieten herangezogen werden.

Weichen die wertbeeinflussenden Merkmale der Vergleichsgrundstücke oder der Grundstücke, für die Vergleichsfaktoren bebauter Grundstücke abgeleitet worden sind, vom Zustand des zu bewertenden Grundstücks ab, so ist dies nach Maßgabe des § 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV 21 durch Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise zu berücksichtigen. Dies gilt auch, soweit die den Preisen von Vergleichsgrundstücken zu Grunde liegenden allgemeinen Wertverhältnisse von denjenigen am Wertermittlungsstichtag abweichen. Dabei sollen vorhandene Indexreihen (vgl. § 18 ImmoWertV 21) und Umrechnungskoeffizienten (vgl. § 19 ImmoWertV 21) herangezogen werden.

Bei bebauten Grundstücken können neben oder anstelle von Preisen für Vergleichsgrundstücke insbesondere Vergleichsfaktoren herangezogen werden. Zur Ermittlung von Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke sind die Kaufpreise gleichartiger Grundstücke heranzuziehen. Gleichartige Grundstücke sind solche, die insbesondere nach Lage und Art und Maß der baulichen Nutzung sowie Größe und Alter der baulichen Anlagen vergleichbar sind. Diese Kaufpreise können insbesondere auf eine Flächeneinheit des Gebäudes bezogen werden. Der Vergleichswert ergibt sich durch Multiplikation der Bezugseinheit des zu bewertenden Grundstücks mit dem nach § 20 ImmoWertV 21 ermittelten Vergleichsfaktor. Zu- oder Abschläge nach § 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV 21 sind dabei zu berücksichtigen.

In den nachfolgenden Begriffserklärungen werden die Besonderheiten des Vergleichsverfahrens beschrieben.

4.5.2 Erläuterung der bei der Vergleichswertermittlung verwendeten Begriffe

Vergleichsfaktor

Der Richtwert ist ein durchschnittlicher Lagewert für Immobilien bezogen auf ein für diese Lage typisches „Normobjekt“. Er stellt einen Vergleichsfaktor im Sinne des § 20 ImmoWertV 21 dar und bildet die Grundlage für die Verkehrswertermittlung im Vergleichsverfahren nach § 24 ImmoWertV 21. Der Immobilienrichtwert wurde durch den Gutachterausschuss aus den Kaufpreisen der Jahre 2012 bis 2022 lageorientiert als Durchschnittswert abgeleitet und auf den 01.01.2023 indiziert.

Zu-/Abschläge

Hier werden Zu-/Abschläge zum vorläufigen relativen Vergleichswert berücksichtigt.

Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Marktanpassungsfaktoren auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Vergleichswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Vergleichsverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend berücksichtigt.

4.5.3 Vergleichswertermittlung auf der Basis eines Vergleichsfaktors

Nachfolgend wird der Vergleichswert des Grundstücks auf der Basis eines vom zuständigen Gutachterausschuss veröffentlichten Vergleichsfaktors ermittelt.

Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen				
	Immobilienrichtwert	Bewertungsobjekt	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Vergleichsfaktor (Immobilienrichtwert)			= 2.320,00 €/m ²	
Stichtag	01.01.2024	02.05.2024	× 1,00	
Wohnfläche [m ²]	130,00	127,04	× 1,00	E03
Grundstücksgröße [m ²]	150,00	121,00	× 0,95	E04
Baujahr	1970	1992	× 1,12	E05
Anbauart	Reihenmittelhaus	Reihenmittelhaus	× 1,00	
Ausstattungsstandard	einfach/mittel	einfach/mittel	× 1,00	
Unterkellerung	vorhanden	vorhanden	× 1,00	
Garage/Stellplatz	nicht vorhanden	nicht vorhanden	× 1,00	
angepasster beitragsfreier Vergleichsfaktor			= 2.447,20 €/m ²	
beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Beiträge			– 0,00 €/m ²	
vorläufiger relativer Vergleichswert des Grundstücks			= 2.447,20 €/m²	

4.5.4 Erläuterungen zur Anpassung des Vergleichsfaktors

E03

Die Wohnfläche wurde der in der Bauakte befindlichen Berechnung ungeprüft entnommen (zur Anrechnung des Dachgeschosses s. auch 2.5.3).

E04

In Anlehnung an die vom Gutachterausschuss für die Stadt Mönchengladbach veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten, da vom zuständigen Gutachterausschuss keine veröffentlicht wurden.

E05

Gemäß den im Grundstücksmarktbericht 2024 im Rhein-Kreis Neuss ohne die Stadt Neuss angegebenen Umrechnungskoeffizienten.

4.5.5 Vergleichswert

Ermittlung des Vergleichswerts		Erläuterung
vorläufiger relativer Vergleichswert	2.447,20 €/m ²	
Zu-/Abschläge relativ	0,00 €/m ²	
vorläufiger bereinigter relativer Vergleichswert	= 2.447,20 €/m ²	
Wohnfläche [m ²]	× 127,04 m ²	
vorläufiger Vergleichswert	= 310.892,29 €	
Zu-/Abschläge absolut	- 13.750,00 €	E1
vorläufiger bereinigter Vergleichswert	= 297.142,29 €	
besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale	- 35.000,00 €	E2
Vergleichswert	= 262.142,29 € rd. 262.000,00 €	

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag 02.05.2024 mit rd. **262.000,00 €** ermittelt.

4.5.6 Erläuterungen zur Vergleichswertermittlung

E1

Die vom Gutachterausschuss ausgewiesenen Immobilienrichtwerte beziehen sich auf Objekte mit einer Garage. Dementsprechend ist vorliegend der Wert einer Garage aus dem Vergleichswert herauszurechnen. Der angesetzte Wert für die Garage entspricht dem vom Gutachterausschuss ermittelten Durchschnittswert für den Wiederverkauf von im Teileigentum befindlichen Garagen im Jahr 2023.

E2

Vgl. Erläuterungen zum Sachwertverfahren.

4.6 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Garagengrundstück“

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt für die Lage des Bewertungsgrundstücks **225,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Anzahl der Vollgeschosse	=	I-II
Grundstücksfläche	=	400,00 m ²

Beschreibung des Bewertungsteilbereichs

Wertermittlungsstichtag	=	02.05.2024
Entwicklungszustand	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	M (gemischte Baufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Anzahl der Vollgeschosse	=	I
Grundstücksfläche	=	Gesamtgrundstück = 139,00 m ² Bewertungsteilbereich = 18,00 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 02.05.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsteilbereichs angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 225,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	02.05.2024	× 1,00	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	225,00 €/m ²	
Fläche (m ²)	400,00	18,00	×	1,00
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	×	1,00
Art der baulichen Nutzung	W (Wohnbaufläche)	M (gemischte Baufläche)	×	0,50
Vollgeschosse	I-II	I	×	1,00
angepasster beitragsfreier relativer Bodenrichtwert		=	112,50 €/m ²	
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Beiträge		-	0,00 €/m ²	
beitragsfreier relativer Bodenwert		=	112,50 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
beitragsfreier relativer Bodenwert		=	112,50 €/m²
Fläche		×	18,00 m ²
beitragsfreier Bodenwert		=	2.025,00 €
		<u>rd.</u>	<u>2.025,00 €</u>

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 02.05.2024 insgesamt **2.025,00 €**

4.6.1 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

Die Fläche eignet sich allenfalls für die Bebauung mit einer Garage. Daher wird ein Abschlag von 50% auf den Bodenrichtwert für angemessen gehalten.

4.7 Sachwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Garagengrundstück“

4.7.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Vgl. Erläuterungen zum ersten Bewertungsteilbereich.

4.7.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Vgl. Erläuterungen zum ersten Bewertungsteilbereich.

4.7.3 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung	Garage
Berechnungsbasis	
• Brutto-Grundfläche (BGF)	18,00 m ²
Baupreisindex (BPI) 02.05.2024 (2010 = 100)	181,2
Normalherstellungskosten	
• NHK im Basisjahr (2010)	607,00 €/m ² BGF
• NHK am Wertermittlungsstichtag	1.099,88 €/m ² BGF
Herstellungskosten	
• Normgebäude	19.797,84 €
• Zu-/Abschläge	
• besondere Bauteile	
• besondere Einrichtungen	
Gebäudeherstellungskosten (inkl. BNK)	19.797,84 €
Regionalfaktor	1,00
Alterswertminderung	
• Modell	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)	65 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)	39 Jahre
• prozentual	40,00 %
• Betrag	7.919,14 €
Zeitwert (inkl. BNK)	
• Gebäude (bzw. Normgebäude)	11.878,70 €
• besondere Bauteile	
• besondere Einrichtungen	
Vorläufiger Gebäudewert (inkl. BNK)	11.878,70 €

vorläufige Gebäudesachwerte insgesamt		11.878,70 €
vorläufiger Sachwert der Außenanlagen	+	237,57 €
vorläufiger Sachwert der Gebäude und Außenanlagen	=	12.116,27 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	2.025,00 €
vorläufiger Sachwert	=	14.141,27 €
Sachwertfaktor (Marktanpassung)	×	1,00
marktübliche Zu- oder Abschläge	+	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert für den Bewertungsteilbereich „Garagengrundstück“	=	14.141,27 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	0,00 €
(marktangepasster) Sachwert für den Bewertungsteilbereich „Garagen- grundstück“	=	14.141,27 €
	rd.	14.100,00 €

4.7.4 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung

Vgl. Erläuterungen zum ersten Bewertungsteilbereich.

Außenanlagen

Die wesentlichen wertbeeinflussenden Außenanlagen wurden im Ortstermin getrennt erfasst und prozentual auf Basis des Zeitwerts der Gebäude geschätzt. Grundlage sind Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten. Bei älteren und/oder schadhafte Außenanlagen erfolgt die Schätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 2,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (11.878,70 €)	237,57 €
Summe	237,57 €

Sachwertfaktor

Für reine Garagengrundstücke wird vom Gutachterausschuss kein gesonderter Sachwertfaktor ermittelt. Es wird aber davon ausgegangen, dass die Kaufpreise für gleichartige Grundstücke in dieser Region dem ermittelten vorläufigen Sachwert (d.h. des herstellungskostenorientiert berechneten Substanzwerts) entsprechen und der objektartspezifische Sachwertfaktor k daher 1,0 beträgt.

4.8 Vergleichswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Garagengrundstück“

4.8.1 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Vgl. Erläuterungen zum ersten Bewertungsteilbereich.

4.8.2 Erläuterung der bei der Vergleichswertermittlung verwendeten Begriffe

Vgl. Erläuterungen zum ersten Bewertungsteilbereich.

4.8.3 Vergleichswertermittlung auf der Basis eines Vergleichswerts

Nachfolgend wird der Vergleichswert des Grundstücks auf der Basis des vom Gutachterausschuss ermittelten Durchschnittswerts für den Wiederverkauf von im Teileigentum befindlichen Garagen im Jahr 2023 ermittelt.

Ermittlung des Vergleichswerts		Erläuterung
vorläufiger Vergleichswert	= 13.750,00 €	
Zu-/Abschläge absolut	0,00 €	
vorläufiger bereinigter Vergleichswert	= 13.750,00 €	
besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale	0,00 €	
Vergleichswert	= 13.750,00 € rd. <u>13.750,00 €</u>	

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag 02.05.2024 mit rd. **13.750,00 €** ermittelt.

4.9 Verkehrswert

Der Sach- und der Vergleichswert des Bewertungsgrundstücks ergeben sich aus der Summe der Sach- und Vergleichswerte der Bewertungsteilbereiche.

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	Vergleichswert	Sachwert
Hausgrundstück	262.000,00 €	270.000,00 €
Garagengrundstück	13.750,00 €	14.100,00 €
Summe	275.750,00 €	284.100,00 €

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

Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **284.100,00 €** ermittelt.

Der zur Stützung ermittelte **Vergleichswert** beträgt rd. **275.750,00 €**

Der **Verkehrswert** für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück in 41517 Grevenbroich, Christian-Kropp-Str. 33

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Gustorf	997	3
Gemarkung	Flur	Flurstücke
Gustorf	8	237, 675

wird zum Wertermittlungsstichtag 02.05.2024 mit rd.

284.100,- €

in Worten: zweihundertvierundachtzigtausendeinhundert Euro

geschätzt.

Die Ausführungen beziehen sich auf die vorgefundene Situation am Bewertungsstichtag.

Das Gutachten umfasst 35 Textseiten, einseitig beschrieben, zzgl. Anlagen.

Der Inhalt des Schriftsatzes darf nur als Ganzes und nur für den angegebenen Zweck verwendet werden. Die Vervielfältigung des Gutachtens und die Verwendung durch Dritte ist nur nach schriftlicher Genehmigung zulässig.

Das Gutachten wurde **5-fach ausgefertigt**:

4 Ausfertigungen für das Amtsgericht Grevenbroich

1 Ausfertigung für den Auftragnehmer zur Archivierung

Der Sachverständige erklärt, das Gutachten unparteiisch, nach bestem Wissen und Gewissen erstellt zu haben. Es besteht kein persönliches Interesse am Ergebnis der vorstehenden Verkehrswertermittlung.

Mönchengladbach, den 8. Mai 2024

J. Vieten, Dipl.-Kfm.

(Sachverständiger)

Hinweise:

- Die angegebenen Mietschätzungen müssen nicht identisch mit ortsüblichen Vergleichsmieten im mietrechtlichen Sinn sein. Sie sind nicht geeignet, um ein Mieterhöhungsverlangen zu begründen.
- Die vorliegende Wertermittlung ist kein Bausubstanzgutachten. Dementsprechend wurden auch keine Untersuchungen hinsichtlich Standsicherheit bzw. Schall- und Wärmeschutz vorgenommen
- Untersuchungen bezüglich Befall durch tierische oder pflanzliche Schädlinge (in Holz oder Mauerwerk) bzw. Rohrfraß wurden nicht durchgeführt.
- Das Gebäude wurde nicht nach schadstoffbelasteten Baustoffen und der Boden nicht nach evtl. Verunreinigungen (Altlasten) untersucht. Derartige Untersuchungen können nur von Spezialinstituten vorgenommen werden, sie würden den Umfang einer Grundstückswertermittlung sprengen.
- Bewegliche Einrichtungen und Anlagenteile, die nicht fest mit dem Grundbesitz verbunden sind, oder nicht eindeutig zum ursprünglichen Grundeigentum gehören, werden in die Bewertung nicht mit eingesetzt.
- Kreditwirtschaftliche Gesichtspunkte wurden nicht berücksichtigt. Kreditinstitute haben unterschiedliche Beleihungswerte bzw. legen diese nach eigenen Vorschriften fest. Es wäre daher falsch, wenn der Sachverständige eine eigene Kürzung vornehmen würde. Banken und sonstige Kreditinstitute sehen bei einer Beleihung nicht nur das Objekt, sondern auch im Besonderen den Kreditnehmer.
- Die Haftung für leichte Fahrlässigkeit wird ausgeschlossen.

5 Rechtsgrundlagen und verwendete Literatur

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB:

Baugesetzbuch vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

ImmoWertV 21:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805)

WertR:

Wertermittlungsrichtlinien – Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken in der Fassung vom 1. März 2006 (BAnz Nr. 108a vom 10. Juni 2006)

SW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL) in der Fassung vom 5. September 2012 (BAnz AT 18.10.2012)

EW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie – EW-RL) in der Fassung vom 12. November 2015 (BAnz AT 04.12.2015 B4)

VW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie – VW-RL) in der Fassung vom 20. März 2014 (BAnz AT 11.04.2014 B3)

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2787)

GEG:

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

WoFIV:

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

WMR:

Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung vom 18. Juli 2007 ([1], Abschnitt 2.12.4)

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung vom 24. März 1897 (RGBl. S. 97), in der Fassung der Bekanntmachung vom 20. Mai 1898 (RGBl. S. 369, 713) (BGBl. III 310-14), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 24. Mai 2016 (BGBl. I S. 1217)

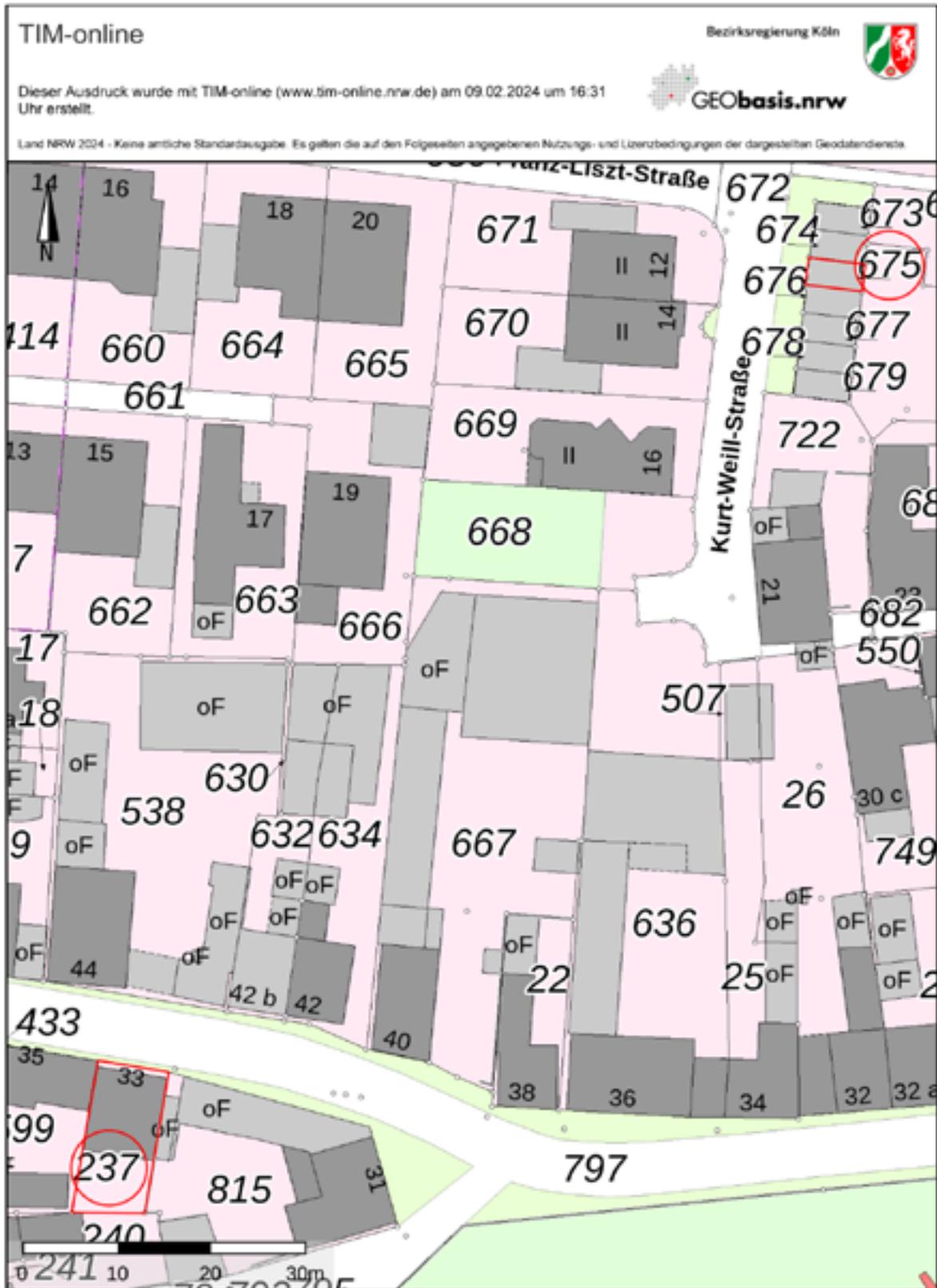
5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] **Sprengnetter (Hrsg.):** Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Stand November 2022
- [2] **Sprengnetter (Hrsg.):** Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Stand August 2022
- [3] **Kleiber/Simon/Weyers:** Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 6. Auflage, Köln 2010
- [4] **Ross, Brachmann, Holzner:** Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken, 28. Auflage, Hannover 1997
- [5] **Gerardy, Möckel, Troff:** Praxis der Grundstücksbewertung
- [6] **Statistisches Bundesamt:** Preisindizes für die Bauwirtschaft, Fachserie 17, Reihe 4
- [7] **Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen:** Sachwertmodell zur Ableitung von Marktanpassungsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser
- [8] **Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen:** Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen
- [9] **Kröll, Hausmann, Rolf:** Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung, 5. Auflage, Köln 2015

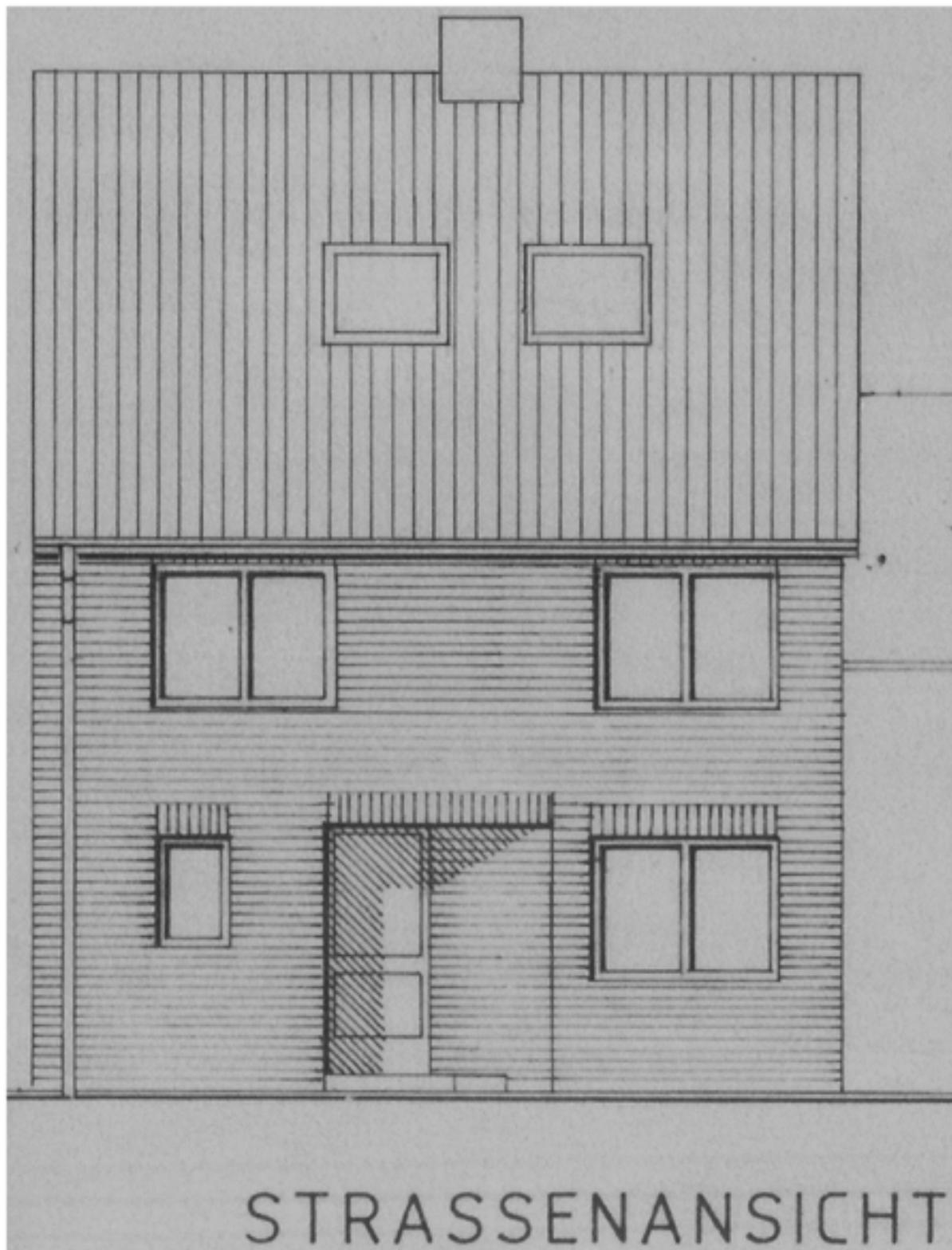
6 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Auszug aus der Katasterkarte (nicht maßstabgerecht) mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts
- Anlage 2: Ansichten, Grundrisse und Schnitt
- Anlage 3: Berechnung der Brutto-Grundfläche
- Anlage 4: Wohnflächenberechnungen
- Anlage 5: Anliegerbescheinigung
- Anlage 6: Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis
- Anlage 7: Fotodokumentation

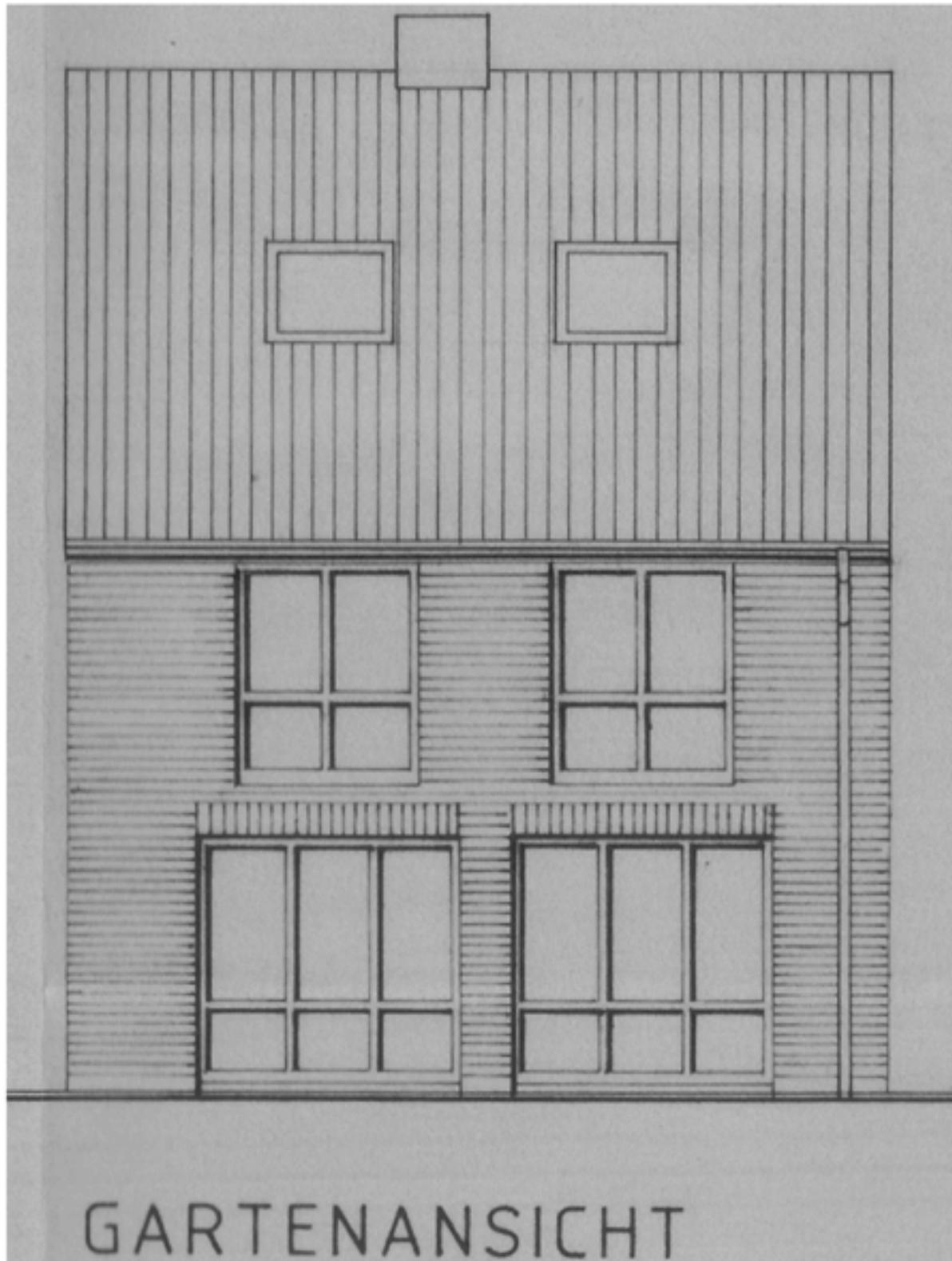
Anlage 1: Auszug aus der Katasterkarte (nicht maßstabgerecht) mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts



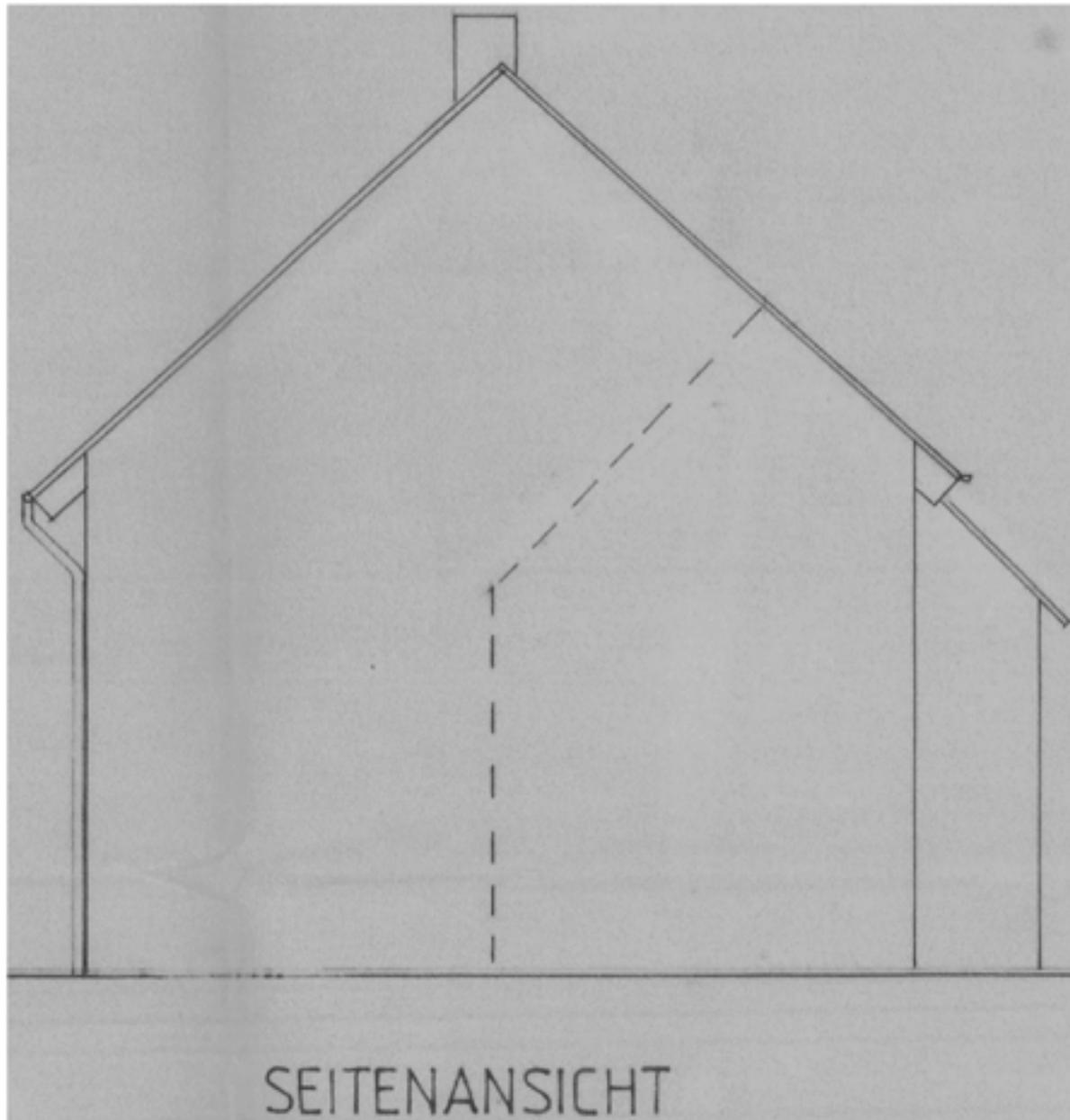
Anlage 2: Ansichten, Grundrisse und Schnitt

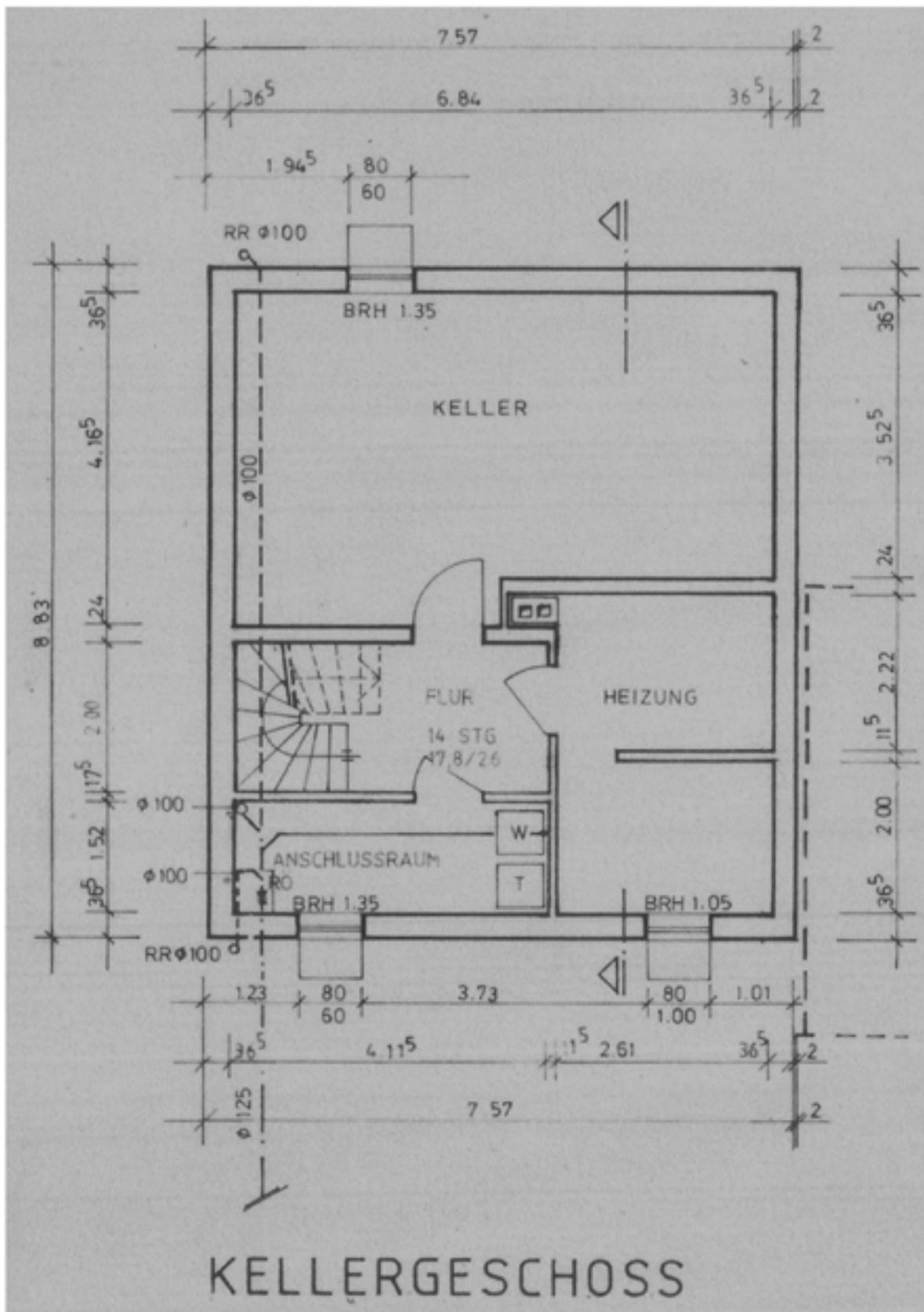


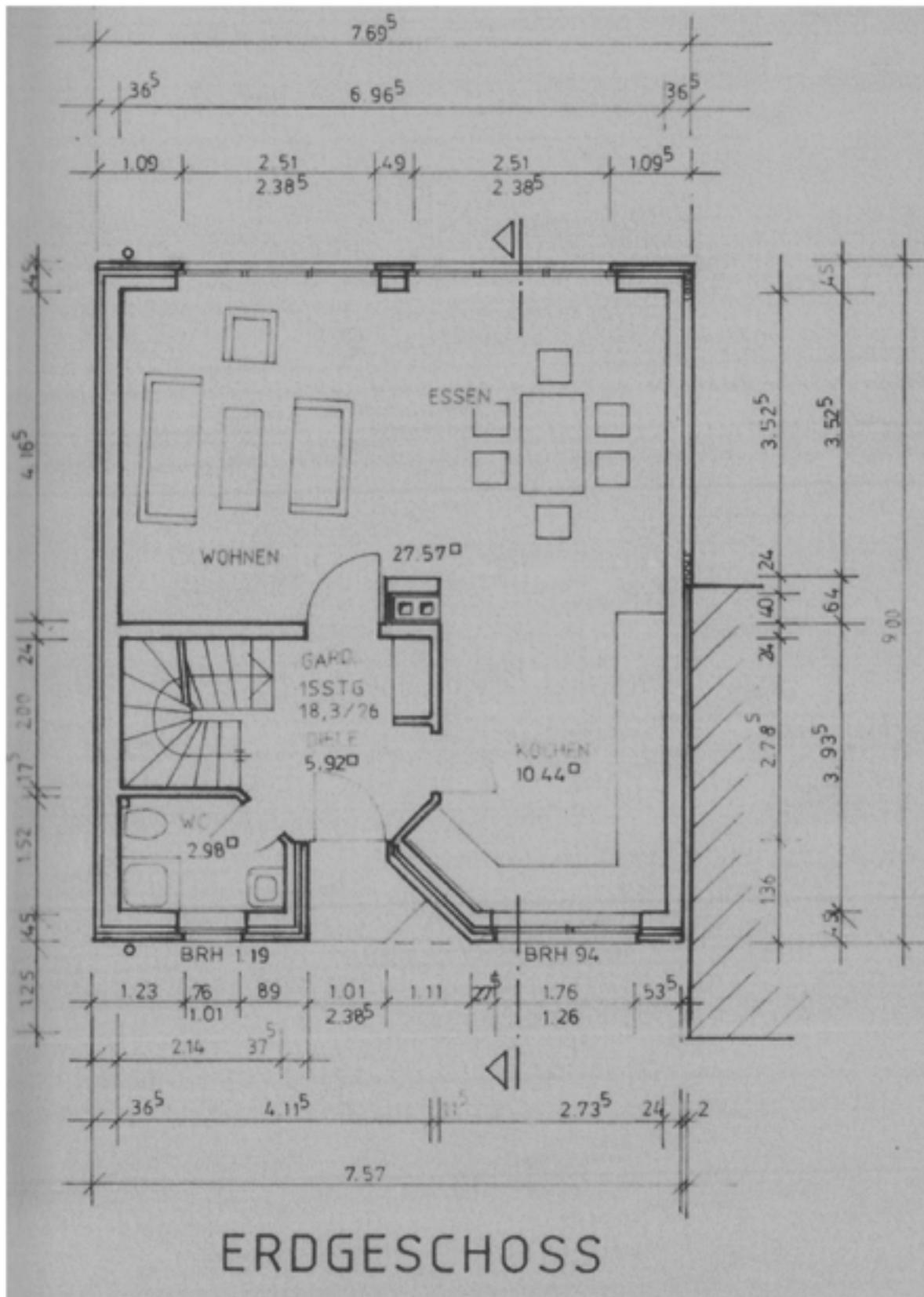
Anlage 2: Ansichten, Grundrisse und Schnitt

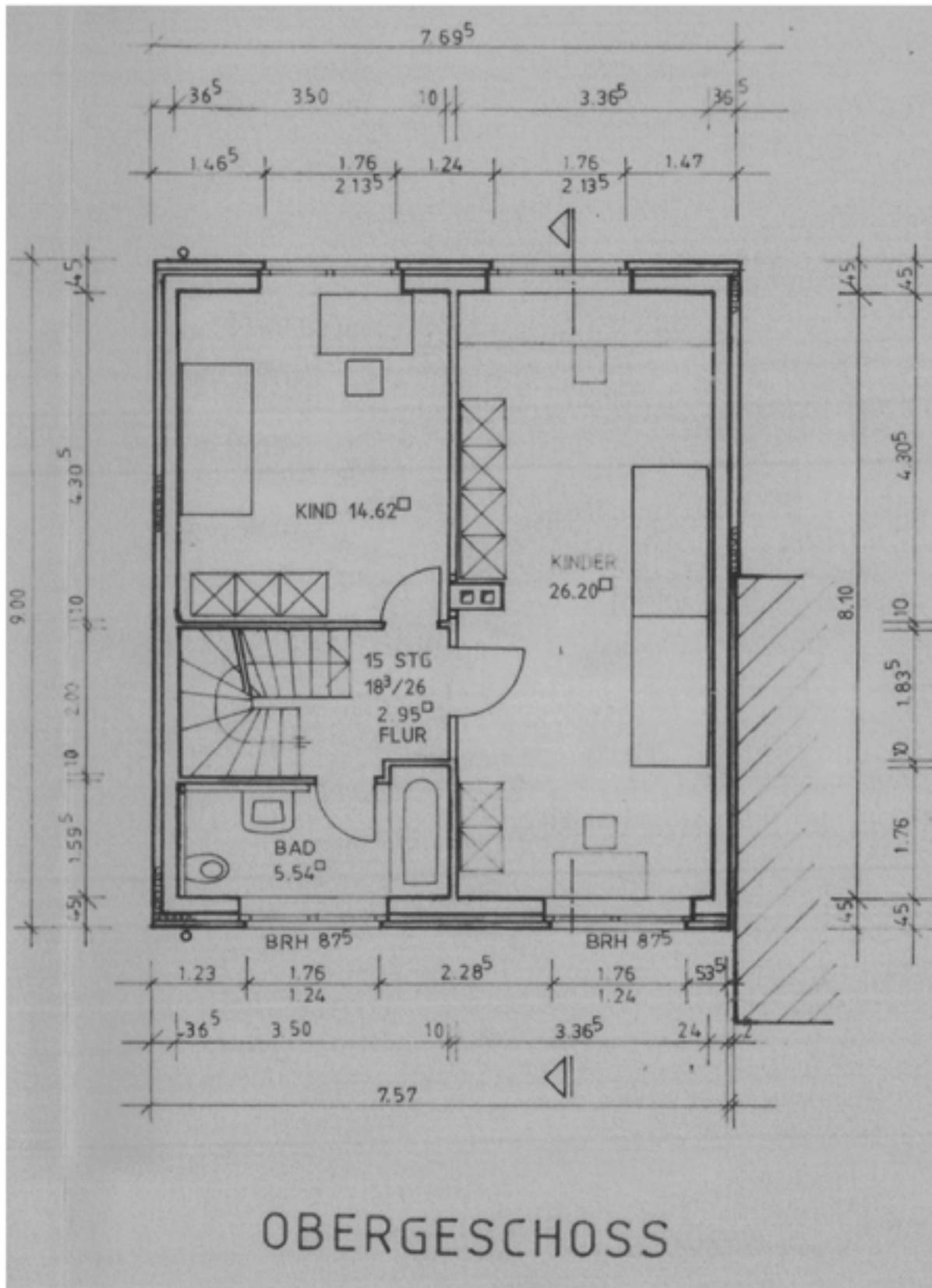


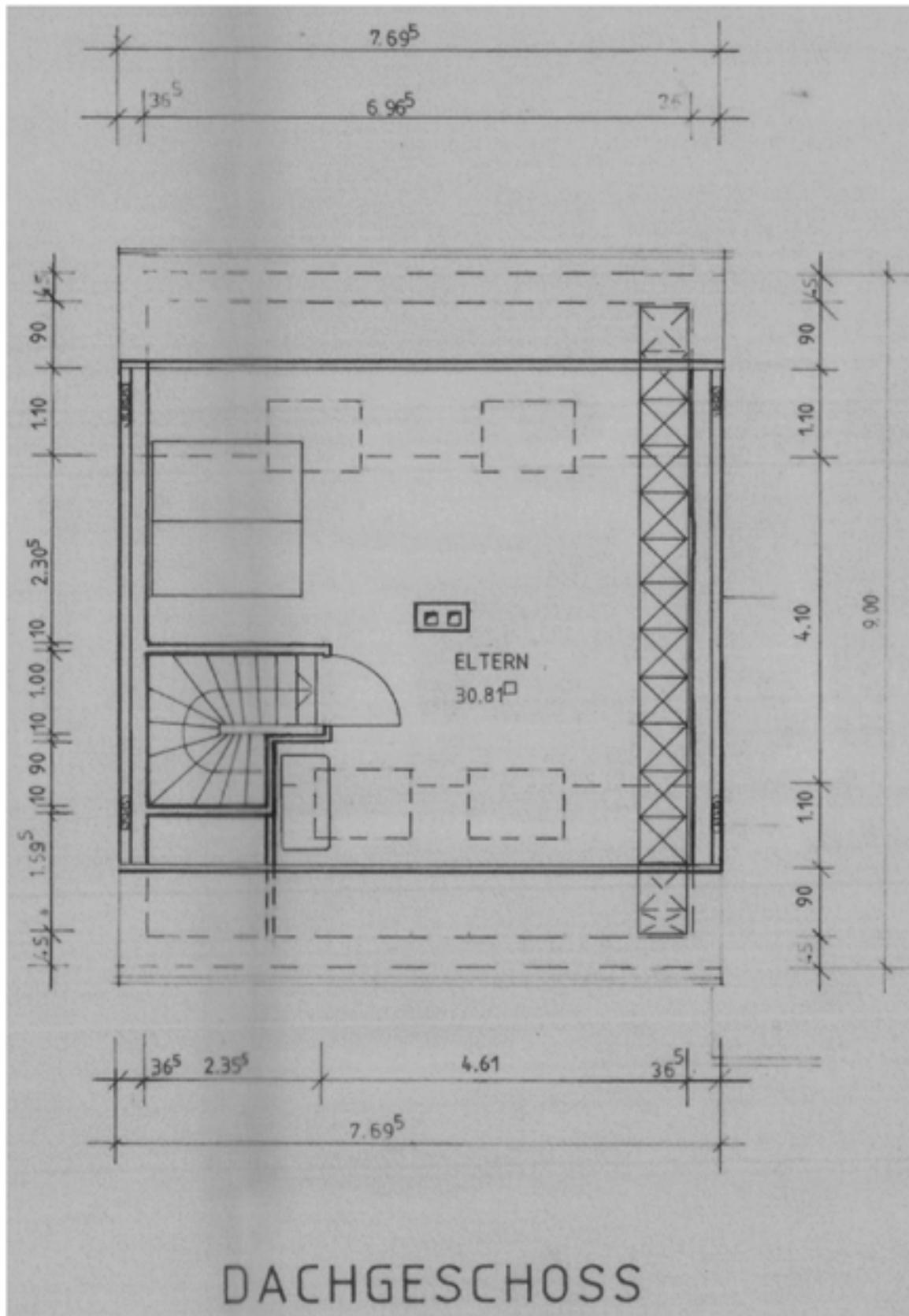
Anlage 2: Ansichten, Grundrisse und Schnitt

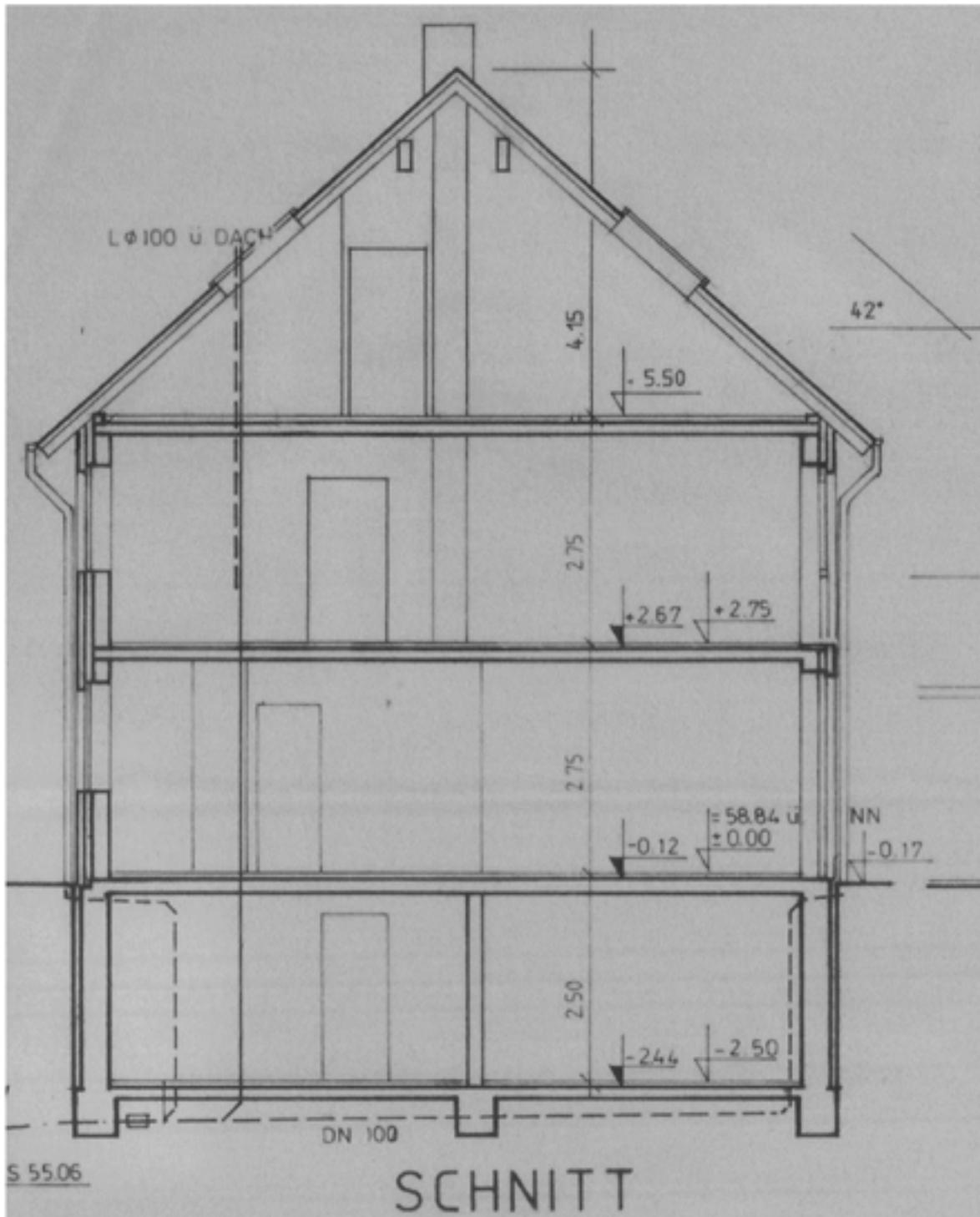


Anlage 2: Ansichten, Grundrisse und Schnitt

Anlage 2: Ansichten, Grundrisse und Schnitt

Anlage 2: Ansichten, Grundrisse und Schnitt

Anlage 2: Ansichten, Grundrisse und Schnitt

Anlage 2: Ansichten, Grundrisse und Schnitt

Anlage 3: Berechnung der Brutto-Grundfläche

Brutto-Grundfläche (BGF) in Anlehnung an DIN 277 (Ausgabe Juni 1987)

Gebäude: Einfamilienhaus, Christian-Kropp-Str. 33, 41517 Grevenbroich

Die Berechnung Fertigmaßen auf der Grundlage örtlichem Aufmaß erfolgt aus Rohbaumaßen Fertig- und Rohbaumaßen von Bauzeichnungen örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen

lfd. Nr.	Geschoss / Grundrissebene	(+/-)	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Breite (m)	Bereich	Brutto-Grundfläche (m ²)			Erläuterung
							Bereich a	Bereich b	Bereich c	
1	KG	+	1,00	8,830	7,570	a	66,84			
2	EG	+	1,00	9,000	7,570	a	68,13			
3	EG	+	1,00	4,400	0,125	a	0,55			
4	OG	+	1,00	9,000	7,570	a	68,13			
5	OG	+	1,00	4,400	0,125	a	0,55			
6	DG	+	1,00	9,000	7,695	a	69,26			
Summe							273,46			m²
Brutto-Grundfläche (Bereich a + b) insgesamt							273,46			m²

Gebäude: Garage, Christian-Kropp-Str. 33, 41517 Grevenbroich

Die Berechnung Fertigmaßen auf der Grundlage örtlichem Aufmaß erfolgt aus Rohbaumaßen Fertig- und Rohbaumaßen von Lageplan TIM-Online örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen

lfd. Nr.	Geschoss / Grundrissebene	(+/-)	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Breite (m)	Bereich	Brutto-Grundfläche (m ²)			Erläuterung
							Bereich a	Bereich b	Bereich c	
1	EG	+	1,00	6,000	3,000	a	18,00			
Summe							18,00			m²
Brutto-Grundfläche (Bereich a + b) insgesamt							18,00			m²

Anlage 4: Wohnflächenberechnungen

Architekt R. Mehnert, K.-Oberbach-Str. 2, 4048 Grevenbroich 1, T: 02181/3058 F: 52742
 Bauvorhaben: SEITE: - 1 -

Bauherr:

GRUNDSTÜCKSFÄCHE								121 qm
=====								=====
ÜBERBAUTE FLÄCHE								
=====								
Haus	7.59 *	9.00 =	68.31					
	0.11 *	4.40 =	0.48					

			68.79					= 68.79 qm
								=====
DIE WOHNFLÄCHE								
=====								
<u>Erdgeschoß</u>								
Diele	2.000 *	2.115	=	4.230				
	0.500 *	1.000	=	0.500				
	0.725 *	1.900	=	1.378				

			6.108 *	0.97 =	5.92 qm			
WC	1.520 *	2.140	=	3.253				
-	0.600 *	0.600 *	0.500 =	-0.180				

			3.073 *	0.97 =	2.98 qm			
Küche	2.735 *	3.935	=	10.762 *	0.97 =	10.44 qm		
Mohnen/Eszen	4.165 *	6.965	=	29.009				
-	0.640 *	0.915	=	-0.586				

			28.423 *	0.97 =	27.57 qm			

					46.91 qm			
<u>Obergeschoß</u>								
Flur	1.950 *	2.000	=	3.900				
-	0.700 *	0.900	=	-0.630				
-	0.265 *	0.860	=	-0.228				

			3.042 *	0.97 =	2.95 qm			
Bad	1.595 *	3.500	=	5.583				
	0.165 *	0.760	=	0.125				

			5.708 *	0.97 =	5.54 qm			
Kind	4.305 *	3.500	=	15.068 *	0.97 =	14.62 qm		
Kinder	3.365 *	8.100	=	27.257				
-	0.600 *	0.400	=	-0.240				

			27.017 *	0.97 =	26.21 qm			

					49.32 qm			

Anlage 4: Wohnflächenberechnungen

Architekt R. Mehnert, K.-Oberbach-Str.2,4048 Grevenbroich1, T:02181/3058 F:62742
 Bauvorhaben: SEITE: - 2 -

Dachgeschoss

Eltern	4.100 * 6.965	=	28.557	
	1.100 * 6.965 * 0.500	=	3.831	
	1.100 * 6.965 * 0.500	=	3.831	
-	0.595 * 1.700	=	-1.012	
-	0.405 * 1.700 * 0.500	=	-0.344	
-	0.700 * 0.400	=	-0.280	
-	2.350 * 1.200	=	-2.820	
			31.763 * 0.97	= 30.81 qm

				30.81 qm

Erdgeschoss	46.910	=	46.91 qm
Obergeschoss	49.320	=	49.32 qm
Dachgeschoss	30.810	=	30.81 qm
insgesamt			127.04 qm

			127.04 qm

UMBAUTER RAUM

Kellergesch.	7.570 * 9.000 * 2.650	=	180.54 m3
Erdgeschoss	7.570 * 9.000 * 2.750	=	187.36
	0.125 * 4.400 * 2.750	=	1.51

			188.87 = 188.87 m3
Obergeschoss	7.570 * 9.000 * 2.750	=	187.36
	0.125 * 4.400 * 2.750	=	1.51

			188.87 = 188.87 m3
Dachgesch.	7.570 * 9.000 * 4.150 * 0.500	=	141.37
	0.125 * 4.500 * 4.150 * 0.500	=	1.17
	0.125 * 2.750 * 2.500	=	0.86

			143.40 = 143.40 m3

			701.68 m3

			701.68 m3

Grevenbroich, den 10.01.2010
 RUBEN MEHNERT
 ARCHITEKT
 KARL-OBERBACH-STRASSE 2
 40488 GREVENBROICH

R. Mehnert

Anlage 5: Anliegerbescheinigung



**STADT
GREVENBROICH**
DER BÜRGERMEISTER

STADT GREVENBROICH • 41513 GREVENBROICH

Sachverständigenbüro
Dipl. Kfm. Johannes Vieten
Max-Reger-Straße 52
41179 Mönchengladbach

Fachbereich Steuern, Gebühren und Beiträge
Auskunft erteilt Frau Hebing-Alex
Neues Rathaus, Am Markt 2,
Zimmer 308
Telefon 0 2181 606 380
Telefax 0 2181 606 351
E-Mail steuem@grevenbroich.de
Datum 12. März 2024

Christian-Kropp-Straße 33_Anliegerbesch_12.03.2024.docx

www.grevenbroich.de

Anliegerbescheinigung

Es wird bescheinigt, dass das Grundstück in

**41517 Grevenbroich, Christian-Kropp-Straße 33,
Gemarkung Gustorf, Flur 8, Flurstück 237
und
41517 Grevenbroich, Kurt-Weill-Straße (Garage)
Gemarkung Gustorf, Flur 8, Flurstück 675**

an einer öffentlichen Straße liegt, die endgültig fertiggestellt ist und somit keine Rückstände für dieses Objekt bestehen.

Anzumerken ist, dass die Grundbesitzabgaben, ab Fälligkeit 15.02.2024 in Höhe von aktuell 212,15 € (ohne Gebühren) noch zu leisten sind. Weitere Auskünfte erhalten Sie bei Herrn Lützler aus dem Forderungsmanagement.

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

Im Falle einer beitragsfähigen Erneuerung, Erweiterung oder sonstigen Verbesserung der öffentlichen Straße, sind die dann von dieser Straße Vorteile habenden Grundstücke mit einem Straßenbaubeitrag gemäß § 8 des Kommunalabgabengesetzes des Landes Nordrhein-Westfalen zu belasten. Beitragspflichtige Maßnahme sind in naher Zukunft nicht geplant.

Diese Bescheinigung ist unverbindlich und unter dem Vorbehalt ausgestellt, dass eine spätere Entscheidung im Veranlagungs- oder Rechtsmittelverfahren hiervon abweichen kann.



Sparkasse Neuss

BLZ 305 500 00 | Kto. 101 048
IBAN: DE90 3055 0000 0000 1010 69
BIC: WELADED3333

Gläubiger ID: DE 21 ZZZ 00000152560

Volkbank Erft eG

BLZ 370 693 52 | Kto. 7 040 604 018
IBAN: DE95 3706 9252 7040 6040 18
BIC: GENODE33ERF

Volkbank Düsseldorf Neuss eG

BLZ 301 602 13 | Kto. 5 001 311 010
IBAN: DE80 3016 0213 5001 3110 10
BIC: GENODE33DNE

Öffnungszeiten:

Mo - Mi 8.00 - 12.00 Uhr
Do 8.00 - 12.00 Uhr
Do 14.00 - 17.00 Uhr
Fr 8.00 - 12.00 Uhr

Anlage 5: Anliegerbescheinigung



Seite 2 meines Schreibens vom 12.03.2024

Gebührenfestsetzung über die Ausstellung einer Straßenanliegerbescheinigung

Gemäß Ziffer 3 der Anlage zu § 2 der Verwaltungsgebührensatzung der Stadt Grevenbroich vom 02.08.2007 in der Fassung der 2. Änderungssatzung vom 23.01.2022 beträgt die Gebühr für die Ausstellung einer Straßenanliegerbescheinigung für das auf Seite 1 genannte Grundstück

26,50 Euro.

Diese Verwaltungsgebühr ist **sofort** fällig unter Angabe der Personenummer

00170588.090.0012

von Ihnen auf eines der auf Seite 1 genannten Konten der Stadtkasse Grevenbroich zu zahlen.

Rechtsbehelfsbelehrung:

Gegen diesen Bescheid kann innerhalb eines Monats nach seiner Bekanntgabe Klage beim Verwaltungsgericht Düsseldorf, Bastionstraße 39, 40213 Düsseldorf erhoben werden.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Wogirz
Fachbereichsleiterin

Anlage 6: Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis
**STADT
GREVENBROICH**
 DER BÜRGERMEISTER

STADT GREVENBROICH - 41513 GREVENBROICH

 Sachverständigenbüro
 Max-Reger-Straße 52
 41179 Mönchengladbach

 Fachbereich 61.1 Bauordnung
 Auskunft erteilt Frau Graf
 Gebäude Neues Rathaus, Ostwall 4-12
 Zimmer 225
 Telefon 02181-608-257
 Telefax 02181-6088-257
 E-Mail manuela.graf@grevenbroich.de
 Datum 06.03.2024

www.grevenbroich.de
Aktenzeichen 00282-24-09 bei Rückfragen bitte stets angeben!
Vorhaben Beantragte Baulastauskunft über folgende Grundstücke:

Grundstück Grevenbroich, Gustorf, Christian-Kropp-Straße 33

Lagedaten Gemarkung Gustorf, Flur 8, Flurstücke 237, 675

Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis

Sehr geehrter Herr Vieten,

hiermit wird Ihnen bescheinigt, dass auf dem Grundstück:

Gemarkung Gustorf, Flur 8, Flurstück 237, 675 Baulasten i.S.d. § 85 BauO NRW 2018 eingetragen sind. Kopien der Baulasten sind beigelegt.

Gebührenbescheid

Die Baulastauskunft ist gebührenpflichtig. Gemäß Gebührengesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (GebGNW) in Verbindung mit Tarifstelle 2.5.6.3 des Tarifs zur Allgemeinen Verwaltungsgebührenordnung (AVerwGebO NRW) wird diese auf

Betrag: 50,00 € festgesetzt.

 Ich bitte Sie, die Gebühr **innerhalb von vier Wochen** nach Empfang dieses Bescheides an die Stadtkasse Grevenbroich auf eines der unten angegebenen Konten zu überweisen. Bei verspäteter Zahlung müssen Sie mit Säumniszuschlägen und Mahngebühren rechnen.

 Dabei bitte anzugeben: **Vorgangs-Nr.: 00170588 - 870, Az.: 00282-24 Baulastauskunft**
Rechtsbehelfsbelehrung:

Gegen diesen Bescheid kann innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe Klage bei dem Verwaltungsgericht Düsseldorf erhoben werden.

 Mit freundlichen Grüßen
 Im Auftrag

 gez. Graf
 Sachbearbeiterin

Dieser Bescheid wurde maschinell erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.


 Sparkasse Neuss
 BLZ 305 300 00 | Kto. 101 063
 IBAN: DE30 3055 0000 0000 101063
 BIC: WELADED33XXX
 Gläubiger ID: DE 21 ZZZ 0000152560

 Volksbank Erft eG
 BLZ 370 692 52 | Kto. 7 040 804 018
 IBAN: DE95 3706 9252 7040 8040 18
 BIC: GENODE33XXX

 Volksbank Düsseldorf Neuss eG
 BLZ 301 602 13 | Kto. 5 001 311 010
 IBAN: DE80 3016 0213 5001 3110 10
 BIC: GENODE33XXX

 Sprechzeiten:
 nach
 Vereinbarung

Anlage 6: Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis

VERPFLICHTUNGSERKLÄRUNG

Behörde/Aktenzeichen 671-25/98 - 1437	PLZ, Ort, Datum 41515 Grevenbroich, den 5.11.1998
--	--

Bauherr/Antragsteller (Name, Vorname, Anschrift)
--

Bauvorhaben (Bezeichnung der baulichen Anlage) Neubau eines Einfamilienwohnhauses (Az.: 37/91)

Grundstück in der Stadt Grevenbroich	Gemarkung Gustorf
---	----------------------

Flur(en) 8	Flurstück(e) 38 237	Grundbuch
---------------	------------------------	-----------

Zur Erteilung der Baugenehmigung für die vorstehend bauliche Anlage ist als öffentlich-rechtliche Verpflichtung die Übernahme einer Baulast gemäß § 63 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauONW) erforderlich.

Ich/Wir (Name, Vorname, Haus-Nr., PLZ, Wohnort)

Ich bin/d sind Eigentümer/in/nen/Eigentümer Erbbauberechtigter/Erbbauberechtigter des

Grundstückes in der Stadt Grevenbroich	Gemarkung Gustorf
---	----------------------

Flur(en) 8	Flurstück(e) 675	Grundbuch
---------------	---------------------	-----------

und verpflichte(n) mich / uns gegenüber der Bauaufsichtsbehörde, die nachstehend näher bezeichnete Baulast auf dieses Grundstück zu übernehmen:

Bezeichnung der Baulast: In Erfüllung des § 51 BauONW wird auf dem Flurstück 675 eine Garage errichtet. Sie wird als notwendige Garage dem Wohnhaus auf der Parzelle 237 zugeordnet. Die Garagenparzelle 675 wird an das Wohnhausgrundstück öffentlich-rechtlich gebunden.

Ein amtlicher bzw. von einem öffentlich bestellten Vermessungsingenieur beglaubigter oder angefertigter Lageplan ist - nicht - beigelegt. Die Flächen, auf die sich die Baulast erstreckt sind grün schraffiert angelegt.
Der Eintragung der Baulast in das Baulastenverzeichnis stimme(n) ich / wir zu. Mir / Uns ist bekannt, daß die Baulast unwiderruflich und gegenüber dem Rechtsnachfolger wirksam ist. Die Rechtsfolgen, die sich aus dieser öffentlich-rechtlichen Verpflichtung mit der Übernahme der Baulast auf das Grundstück ergeben ist auf / uns bekannt.
Rechte Dritter werden durch diese Baulast - nicht - betroffen.

Unterschrift:

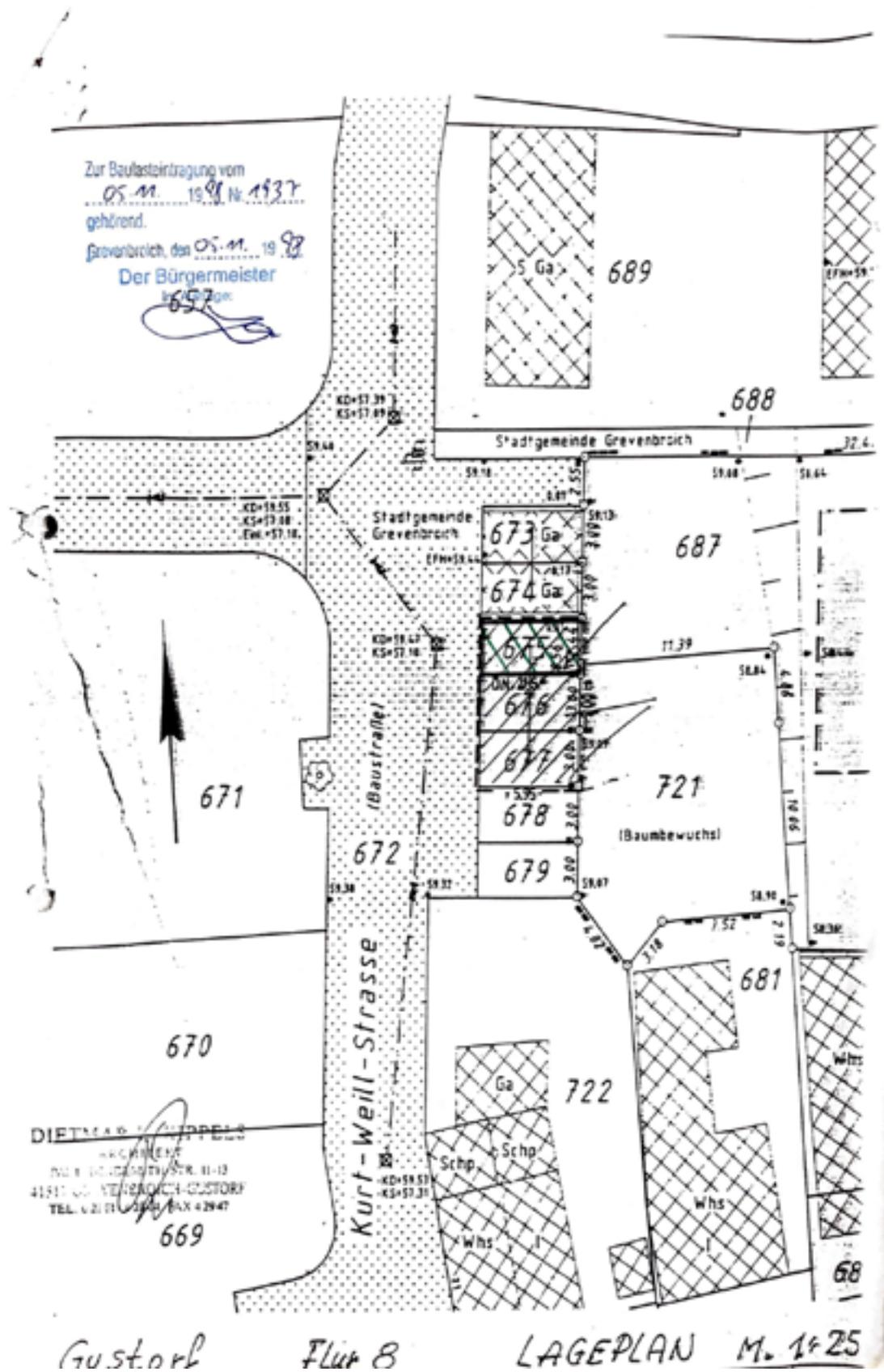
Die vorstehende(n) Unterschrift (en) wurde(n) heute von mir geleistet wurde(n) als richtig anerkannt wird / werden hiermit beglaubigt.

Ort, Datum Grevenbroich, den 5.11.1998	Unterschrift/Druckbezeichnung
---	-------------------------------

Urk.-R-Nr.: _____



Anlage 6: Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis



Anlage 6: Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis

Beglaubigte Abschrift aus dem Baulastenverzeichnis von		Band	Blatt
Baulastenverzeichnis von Grevenbroich		Baulastenblatt Nr. A252	Seite
Grundstück	Grevenbroich-Gustorf, Christian-Kropp-Str. 33	Flurstück	599
Gemarkung	Gustorf	Flur	6
Ud. Nr.	Inhalt der Eintragung	Bemerkungen	
1	<p>In Erfüllung des § 6 BauO NH wird die Verpflichtung eingegangen, an das auf der Parzelle 237 geplante Einfamilienwohnhaus von der Parzelle 599 zu gegebener Zeit unter Übernahme der First- und Traufhöhe sowie der Gebäudetiefe anzubauen.</p> <p>Singetragen am 22. Nov. 1990</p> <p><i>[Signature]</i> Stadtoberinspektor</p>	3	

Die Übereinstimmung der Abschrift mit dem Einträgen im Baulastenverzeichnis wird hiermit bescheinigt.

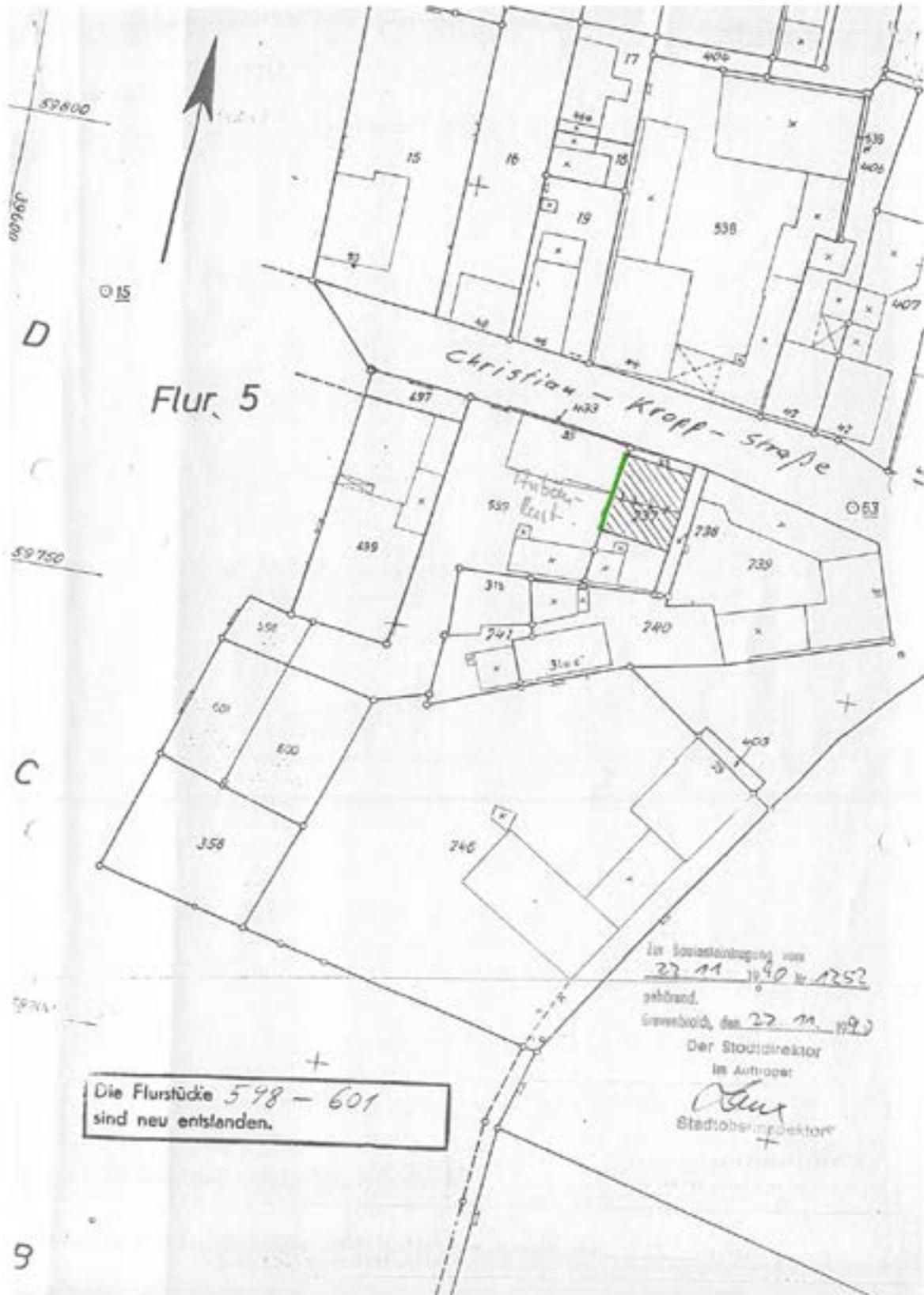
Grevenbroich, den 22. Nov. 1990

[Signature]
Stadtoberinspektor
Rathaus und Bürgerbüro

STADT GREVENBROICH - BÜREN

10-1, Datum
NW 420/2017 - Deutscher Grundbesitzverlag GmbH - 5/84

Anlage 6: Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis



Anlage 7: Fotodokumentation

Seite 1 von 3



Bild 1: Straßenansicht des Bewertungsjekts aus nördlicher Richtung



Bild 2: Vorder- und Seitenansicht des Bewertungsjekts aus nordöstlicher Richtung

Anlage 7: Fotodokumentation

Seite 2 von 3



Bild 3: Vorder- und Seitenansicht des Bewertungsobjekts aus nordwestlicher Richtung



Bild 4: Rück- und Seitenansicht des Bewertungsobjekts aus südlicher Richtung

Anlage 7: Fotodokumentation

Seite 3 von 3



Bild 5: Vorderansicht der Garage des Bewertungsobjekts auf Flurstück 675 aus westlicher Richtung



Bild 6: Rückansicht der Garage des Bewertungsobjekts auf Flurstück 675 aus südöstlicher Richtung