

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:

**Ehemaliges Siedlungshaus,
umgebaut zu einem Wohnhaus
mit vier Wohneinheiten und
einer Garage**

Gartenstraße 23
41516 Grevenbroich

1/2 Miteigentumsanteil an dem Grundstück



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 036/21

INHALTSVERZEICHNIS

1	ALLGEMEINE ANGABEN	3
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	6
1.6	ERSCHLIEßUNGSBEITRÄGE GEMÄß §§ 127 FF BAUGB	6
1.7	ALTLASTENAUSKUNFT	6
1.8	AUSKUNFT ÜBER EINE MÖGLICHE ÖFFENTLICHE FÖRDERUNG	6
1.9	ZUM DENKMALSTATUS	6
1.10	BELASTUNGEN GEMÄß DER ABTEILUNG II DES GRUNDBUCHS	6
2	OBJEKTBE SCHREIBUNG	9
2.1	ART UND UMFANG DER NUTZUNG	9
2.2	UNTERHALTUNGSZUSTAND / SICHTBARE BAUSCHÄDEN	10
3	GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG	12
4	BAUBESCHREIBUNG	13
4.1	ROHBAU	13
4.2	AUSBAU	15
5	BAUZAHLEN / FLÄCHENBERECHNUNGEN	17
5.1	WOHNFLÄCHENBERECHNUNG NACH WOFLV	17
6	WERTERMITTLUNG	20
6.1	BODENWERT	22
6.2	ERTRAGSWERT	23
6.3	ZU- UND ABSCHLÄGE	24
6.4	ERSATZWERTE FÜR DIE RECHTE IN DER ABTEILUNG II DES GRUNDBUCHS	25
7	AUSWERTUNG	27
8	RECHTLICHE GRUNDLAGEN	28
9	OBJEKT FOTOS	30
10	ANLAGEN	32

1 ALLGEMEINE ANGABEN

1.1 OBJEKT / KATASTERBEZEICHNUNG / GRUNDBUCHBEZEICHNUNG

OBJEKT:

Ehemaliges Siedlungshaus,
umgebaut zu einem Wohnhaus mit vier Wohneinheiten
und einer Garage

41516 Grevenbroich
Gartenstraße 23

1/2 Miteigentumsanteil an dem Grundstück

KATASTERBEZEICHNUNG:

Gemarkung:	Kapellen
Flur:	5
Flurstück:	1354

GRUNDBUCHBEZEICHNUNG:

Amtsgericht:	Grevenbroich
Grundbuch von:	Kapellen
Blatt:	57A
Lfd. Nr. im Bestandsverzeichnis:	1
Wirtschaftsart und Lage lt. Grundbuch:	Gebäude- und Freifläche, Gartenstraße 23
Grundstücksgröße:	455 m ²

1.2 BEAUFTRAGUNG / ORTSBESICHTIGUNG / BEWERTUNGSSTICHTAG

Gemäß Schreiben des Amtsgerichts Grevenbroich vom 02.05.2022 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: Montag, der 13. Juni 2022, ab 11 ¹⁵ Uhr

Bewertungsstichtag: der Tag der Ortsbesichtigung

Teilnehmer:

1. die Antragstellerin (zugleich Miteigentümerin) nebst ihrem Ehemann
2. der Verfahrensbevollmächtigte Rechtsanwalt der Antragstellerin
3. die im Hause lebende Miteigentümerin
4. der Verfahrensbevollmächtigte Rechtsanwalt der Miteigentümerin
5. die jeweiligen Mieter der begangenen Wohnungen
6. der Unterzeichner
7. eine technische Mitarbeiterin des Unterzeichners

Zum Ortsbegehungstermin konnten die Bebauungen und das Grundstück vollumfänglich in Augenschein genommen werden.

Den Teilnehmern wurde im Termin 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) Bauzeichnungen aus der Hausakte der Bauverwaltung zur Errichtung einer Eigenheim-siedlung (Sammelakte) *
- h) Systemzeichnungen der Grundrisse, erstellt nach einem eigenen Aufmaß in der Örtlich-keit
- i) Wohnflächenberechnungen, erstellt anhand des eigenen Aufmaßes
- j) Informationen zum geltenden Planungsrecht aus dem Internetportal der Stadt Grevenbroich
- k) Mietspiegel für nicht preisgebundenen Wohnraum in der Stadt Grevenbroich (Woh-nungsmietspiegel)
- l) Aufstellung der Kalt- und Warmmieten, überlassen von der Antragstellerin im Ortstermin
- m) Protokoll einer Eigentümersammlung vom 21.04.2021, überlassen von der Antrag-stellerin im Ortstermin
- n) Einsicht in die Hausakte der Bauverwaltung *
- o) amtlicher Lageplan
- p) Bewilligungen zu den Rechten in der Abteilung II des Grundbuchs
- q) Grundbuchauszug, bereitgestellt durch den Auftraggeber

* In der Hausakte der Bauverwaltung lagen Genehmigungszeichnungen für das hier zu bewertende Wohnhaus nicht vor. Auch lagen keine Genehmigungszeichnungen für die grenzständige Garage und den Wohnanbau vor.

1.4 NUTZUNGEN / MIETVERHÄLTNISSE

Erdgeschoss, links

Wohnung 1

Mieter:	vermietet
Mietdauer:	ist dem Unterzeichner nicht bekannt
Mietzahlung mtl.:	500,00 € zzgl. 180,00 Nebenkosten

Erdgeschoss, rechts

Wohnung 2

Mieter:	vermietet
Mietdauer:	ist dem Unterzeichner nicht bekannt
Mietzahlung mtl.:	427,00 € zzgl. 185,00 Nebenkosten

Dachgeschoss, links

Wohnung 3

Mieter:	vermietet (Nutzung durch eine Miteigentümerin)
Mietdauer:	ist dem Unterzeichner nicht bekannt
Mietzahlung mtl.:	400,00 € zzgl. 160,00 € Nebenkosten

Dachgeschoss, rechts

Wohnung 4

Mieter:	Leerstand
Mietdauer:	ist dem Unterzeichner nicht bekannt
Mietzahlung mtl.:	400,00 € zzgl. 180,00 € Nebenkosten

Mietverhältnisse bezüglich der Garage und des Schuppens sind dem Unterzeichner nicht bekannt.

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 - Wohnraumförderung und Wohnungsbindung.

1.9 ZUM 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 umseitige Eintragung in der Abteilung II des Grundbuchs vorhanden:

Lfd. Nr. 1

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit:

Die GWG Grevenbroich GmbH, Grevenbroich ist berechtigt, auf dem Grundstück Flur 5 Nr. 1055 gemäß der im beigegeführten Lageplan Nr. 3-41-1 rot angelegten Fläche eine Gebäude-Transformatorstation zu erstellen, zu unterhalten und zu betreiben sowie das zu diesem Zweck dienende Grundstück jederzeit zu benutzen und darüber hinaus die erforderlichen Leitungen zu verlegen. Mit Bezug auf die Bewilligung vom 31. Juli 1974 eingetragen am 13. September 1974.

Das belastete, historische Flurstück 1055 ist durch Grundstücksteilung aufgegangen in die heutigen Flurstücke 1354 (hier zu bewerten) und 1355 (nord-östlich gelegenes Nachbarflurstück / Am Burghof 64). Auf dem Nachbarflurstück 1355 befindet sich gemäß Lageplan die Trafostation, grenzständig zu dem hier zu bewertenden Flurstück 1354. Ob diese heute noch vorhanden ist, ist dem Unterzeichner nicht bekannt. Aufgrund der Lage auf dem Nachbargrundstück wird von keiner Wertbeeinflussung durch die beschränkte persönliche Dienstbarkeit ausgegangen.

Lfd. Nr. 9

Lastend auf dem 1/2 Anteil einer Miteigentümerin:

Reallast (Leibrente), löschar bei Nachweis des Todes, für eine namentlich benannte Person, geboren am 04.03.1940.

Bezug: Bewilligung vom 15.09.2021 (UR-Nr. 1160/2021 J, Notar Dr. Johannes Hushahn, Jüchen). Eingetragen am 22.10.2021.

Die Bewilligung wurde durch den Unterzeichner eingesehen. Gemäß der darin bestehenden Leibrentenvereinbarung steht der berechtigten Person eine monatliche Leibrente in Höhe von 600,00 € zu. Die Leibrente ist im Voraus am dritten Werktag eines jeden Monats zu zahlen, erstmalig in dem Monat der auf die vertragsgemäße Eigentumsumschreibung folgt.

Die Reallast beeinflusst nicht den Verkehrswert, wohl aber kann sie den Barwert der Immobilie beeinflussen. Berechnung eines Ersatzwertes für die Reallast siehe Gliederungspunkt 6.4.

Lfd. Nr. 10

Lastend auf dem 1/2 Anteil einer Miteigentümerin:

Befristete Rückauflassungsvormerkung für eine namentlich benannte Person, geboren am 04.03.1940.

Bezug: Bewilligung vom 15.09.2021 (UR-Nr. 1160/2021 J, Notar Dr. Johannes Hushahn, Jüchen). Eingetragen am 22.10.2021.

Die Bewilligung wurde durch den Unterzeichner eingesehen.

Rückauflassungsvormerkungen sind generell nicht wertbeeinflussend.

Lfd. Nr. 11

Lastend auf dem 1/2 Anteil und dem erbgemeinschaftlichen Anteil einer Miteigentümerin:

Nießbrauch - löschar bei Todesnachweis - zu 20 %, für eine namentlich benannte Person, geboren am 03.12.1965.

Bezug: Bewilligung vom 15.09.2021 (UR-Nr. 1160/2021 J, Notar Dr. Johannes Hushahn, Jüchen). Eingetragen am 22.10.2021.

Die Bewilligung wurde durch den Unterzeichner eingesehen. Gemäß der darin bestehenden Vereinbarung, besteht das Nießbrauchrecht an dem unter § 1 Absatz 1 bezeichneten 1/2 Miteigentumsanteil an dem Grundbesitz Flur 5, Flurstück 1354, Gebäude- und Freifläche Gartenstraße 23. Zudem besteht das Nießbrauchrecht an dem unter § 1 Absatz 2 bezeichneten 1/2 Anteil des dort benannten Erblassers.

Das Nießbrauchrecht ist beschränkt auf 20 % der Nutzungen (Quotennießbrauch).

Auf das Quoten-Nießbrauchrecht sollen die gesetzlichen Bestimmungen Anwendung finden mit der Maßgabe, dass der Erwerber sämtliche ordentlichen und außerordentlichen, privaten und öffentlichen Kosten, Lasten, Steuern sowie sämtliche Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten alleine zu tragen hat. Der Nießbrauchsberechtigte schuldet bei der Ausübung des Nießbrauchs nur diejenige Sorgfalt, die er in eigenen Dingen anzuwenden pflegt.

Das Nießbrauchrecht beeinflusst nicht den Verkehrswert, wohl aber kann sie den Barwert der Immobilie beeinflussen. Berechnung eines Ersatzwertes für das Nießbrauchrecht siehe Gliederungspunkt 6.4.

Lfd. Nr. 12

Lastend auf dem 1/2 Anteil der Erbengemeinschaft (Abt. I Nr. 3.2):

Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Grevenbroich 017 K 036/21). Eingetragen am 01.12.2021.

Zwangsversteigerungsvermerke sind generell nicht wertbeeinflussend.

2 OBJEKTBESCHREIBUNG

2.1 ART UND UMFANG DER NUTZUNG

Die zu bewertende Gebäude- und Freifläche ist bebaut mit einem freistehenden, voll unterkellerten Wohnhaus mit Satteldach, das vermutlich ca. 1953, als Siedlungshaus, in der damaligen konventionellen Massivbauweise, in einer Hausgruppe von mehreren Siedlungshäusern errichtet wurde. Derzeit sind in dem Wohnhaus insgesamt vier Wohnungen eingerichtet, jeweils zwei Wohnungen im Erdgeschoss sowie zwei weitere Wohnungen im Dachgeschoss. Die Dachgeschosswohnungen sind jeweils über eine innenliegende Treppe mit dem Spitzboden verbunden, der derzeit ebenfalls als Wohnraum genutzt wird.

Gemäß Angabe einer Miteigentümerin im Ortstermin, wurde ein eingeschossiger Anbau zu Wohnzwecken gegen Ende der 1990er Jahre errichtet. Der Anbau dient als Wohnraumerweiterung für die Wohnung 1 im Erdgeschoss links.

Zudem wurde an der nord-westlichen Grundstücksgrenze eine Garage in massiver Bauweise errichtet, die über einen Gang an der Grundstücksgrenze in einen offenen Abstellschuppen übergeht, der sich an der nord-östlichen Grundstücksgrenze befindet. Weder für den Anbau zur Wohnraumerweiterung noch für den Gang und den Schuppen konnten in der Hausakte der Bauverwaltung Baugenehmigungen vorgefunden werden. Zudem sind diese Baukörper in dem vorliegenden Auszug aus dem Liegenschaftskataster als strichpunktierte Linie dargestellt, was darauf hinweist, dass eine katasterliche Einmessung bisher nicht erfolgt ist. Es wird in diesem Zusammenhang darauf hingewiesen, dass gemäß der Landesbauordnung Nordrhein-Westfalen Grenzgaragen an allen Grundstücksgrenzen eine Grenzlänge von insgesamt 15 Meter nicht überschreiten dürfen. Die hier vorgefundenen Bebauungen (Garage, Gang und Schuppen) weisen eine Grenzlänge von gesamt etwa 20,5 m auf. Aus Sicht des Unterzeichners ist insofern eine nachträgliche bauordnungsrechtliche Legalisierung aller grenzständigen Bauteile fragwürdig.

Für den Wohnraumanbau im Erdgeschoss wird eine bauordnungsrechtliche Legalisierung notwendig werden. Ob die Nutzung der Spitzbodenebenen zu Wohnzwecken ebenfalls bauordnungsrechtlich legalisiert werden kann, ist eher zu bezweifeln, da hier keine 2. Rettungswege vorhanden sind, die den Anforderungen der Landesbauordnung entsprechen.

Somit fließen die Spitzbodenflächen nicht mit in die Wohnfläche und somit in den Ertragswert ein. Die Flächen im Spitzboden werden in der nachstehenden Wohnflächenberechnung jedoch nachrichtlich aufgeführt. Zumindest für die grenzständige Garage und den Schuppen wird eine Genehmigungsfähigkeit unterstellt.

Raumprogramm)

Kellergeschoss:	Kellerräume, Heizungsraum, Waschraum
Erdgeschoss, links: (Wohnung 1)	3 Zimmer, Küche, Bad, Flur
Erdgeschoss, rechts: (Wohneinheit 2)	2 Zimmer, Küche, Bad, Flur
Dachgeschoss, links: (Wohneinheit 3)	1 Zimmer, Küche, Bad, 2 Flure (Treppenaufgang)
Spitzboden, links: (zu Wohneinheit 3)	1 Zimmer, Flur
Dachgeschoss, rechts: (Wohneinheit 4)	1 Zimmer, Küche, Bad, Flur
Spitzboden, rechts: (zu Wohneinheit 4)	1 Zimmer, 1 Abstellraum, Flur

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 insgesamt einen durchschnittlichen, dem Alter angemessenen Unterhaltungszustand auf. Laufende Instandhaltungen und Modernisierungen wurden durchgeführt. Der Ausbau der Wohnung im Erdgeschoss links wurde erst vor kurzem modernisiert. Hier sind allenfalls kleinere Fertigstellungsarbeiten notwendig.

Sichtbare Bauschäden oder Instandhaltungsdefizite, die über das Maß der Wertminderung wegen Alters hinausgehen, konnten zum Zeitpunkt der Ortsbegehung nicht festgestellt werden.

Es sei hier nochmals auf die offensichtlich ohne Baugenehmigung errichteten grenzständigen Anbauten sowie auf die ohne bauordnungsrechtliche Genehmigungen genutzten Spitzböden hingewiesen.

Ein Energieausweis wurde dem Unterzeichner nicht vorgelegt. Auf die diesbezüglichen Bestimmungen der zum Bewertungsstichtag gültigen EnEV wird hier ausdrücklich hingewiesen.

Allgemeines zur Berücksichtigung von Instandhaltungsdefiziten und Bauschäden

Die unter „Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale“ (Gliederungspunkt 6.3) gegebenenfalls angegebenen Kosten für die Beseitigung von Baumängeln, 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

Lage	Rhein-Kreis Neuss, Stadt Grevenbroich, Stadtteil Kapellen-Wevelinghoven Kindergärten und Schulen in der näheren Umgebung
Verkehrslage *	zur nächsten Linienbushaltestelle ca. 75 m zum Bahnhof Grevenbroich ca. 7,5 km zum Autobahnanschluss A 46 (GV-Kapellen) ca. 2,5 km zum Autobahnkreuz Neuss-West (A 57 / A 46) ca. 8,5 km
Wohn- Geschäftslage	Wohnbaufläche, außerhalb der Geschäftslage
Entfernungen *	zum Stadtzentrum von Grevenbroich ca. 7,2 km zum Zentrum von Neuss ca. 12,5 km zum Zentrum von Mönchengladbach ca. 21,0 km zum Zentrum von Düsseldorf ca. 20,0 km zum Zentrum von Köln ca. 46,0 km
Umgebung	Wohnnutzung (allgemeines Wohngebiet)
Baurecht / Baubeschränkungen	Das Grundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans. Bauanträge sind nach § 34 BauGB zu beurteilen, d.h. Bauvorhaben müssen sich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen.
Straßenausbau	fertig gestellt (vergl. Gliederungspunkt 1.6)
Zufahrt	über Straße
Baugrund / Terrain	ebenes Gelände, leicht unregelmäßiger Grundstückszuschnitt; Grundstücksbreite (im Mittel): ca. 21,5 m Grundstücktiefe (im Mittel): ca. 21,0 m Der Baugrund wurde bezüglich der Tragfähigkeit nicht untersucht. Altlastenauskunft siehe Gliederungspunkt 1.7
Versorgungsleitungen	Gas, Wasser, Strom, Kanal, Telekommunikation
Störende Betriebe / Immissionen	sind dem Unterzeichner nicht bekannt
Straßenlandabtretung	ist dem Unterzeichner nicht bekannt

* Entfernungen annähernd angegeben

4 BAUBESCHREIBUNG

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

4.1 ROHBAU

Baujahr	vermutlich ca. 1953
Umbau/Anbau	ca. Ende der 1990er Jahre Errichtung der Wohnraumerweiterung im EG ca. 2021 Renovierung der Wohnung im EG, links
Vollgeschosse	Haupthaus: 1 Anbau: 1
Unterkellerung	Haupthaus: zu 100 % Anbau: :/.
Dachausbau	Haupthaus: 100 % Anbau: ./.
Geschosshöhen	siehe Angaben der lichten Höhen in den Systemgrundrissen
Nutzungsart	Wohnhaus mit Garage und Schuppen
Fundamente	nach Statik
Sperrungen	baujahresbedingt, nicht mehr überall wirksam
Außenwände	zweischaliges Mauerwerk
Innenwände	Mauerwerk / Dielenwände / Leichtbauwände
Decken	über KG: Stahlbeton über DG: Kehlbalkenlage
Dachkonstruktion	Haupthaus: Satteldach in zimmermannsmäßiger Holzkonstruktion mit Einzeldachgauben und durchgehendem Gaubenband Anbau, Garage und Schuppen: Flachdächer in vermutlich zimmermannsmäßigen Holzkonstruktionen
Dacheindeckung	Vorderhaus: Pfannen Anbau, Garage und Schuppen: Kunststoff-Dachabdichtungsbahnen
Treppen	zum KG, DG: Stahlbeton mit Fliesenbelag zu den Spitzböden: Holzwangentreppen Kelleraußentreppe: Stahlbeton

Fassaden

Haupthaus: Klinker-Vorsatzschale
Anbau, Garage: Klinker-Vorsatzschale

Besondere Bauteile

Haupthaus: Einzel-Dachgauben; Gaubenband; Kelleraußentreppe; Außenkaminzug Edelstahl

4.2 AUSBAU

Wand-/ Deckenflächen	geputzt, tapeziert, gestrichen; teils abgehängte Holzpaneeldecken, Wand- und Dachschrägenbekleidungen mit Holzpaneelen	
Fenster	Kunststoff isolierverglast; Dachflächenfenster Holz-isolierverglast	
Innentüren	Holzumfassungszargen mit glatt abgesperrten Holztürblättern, teils mit Lichtausschnitten (insgesamt unterschiedliche Qualitäten und Ausführungen)	
Oberböden	<u>KG</u>	
	gesamt:	überwiegend Fliesen; teils Estrich gestrichen
	<u>EG, links (Wohnung 1)</u>	
	Bad:	Fliesen
	sonst:	Laminat
	<u>EG, rechts (Wohnung 2)</u>	
	Bad, Flur:	Fliesen
	Wohnen:	Laminat
	sonst:	PVC
	<u>DG, links Wohnung 3</u>	
	gesamt:	Fliesen
	<u>Spibo, links zu Wohnung 3</u>	
	gesamt:	Laminat
	<u>DG, rechts Wohnung 4</u>	
	gesamt:	Fliesen
	<u>Spibo, links zu Wohnung 4</u>	
	gesamt:	Laminat
Wandfliesen	<u>KG, Waschraum</u>	ca. 1,60 m hoch
	<u>EG, links (Wohnung 1)</u>	
	Bad:	ca. 1,45 m hoch bis raumhoch
	Küche:	Fliesenspiegel
	<u>EG, rechts (Wohnung 2)</u>	
	Bad:	raumhoch
	Küche:	Fliesenspiegel
	<u>DG, links (Wohnung 3)</u>	
	Bad:	drempelhoch bis raumhoch
	Küche:	Fliesenspiegel
	<u>DG, rechts (Wohnung 4)</u>	
	Bad:	drempelhoch bis raumhoch

Sanitäre Installationen	<u>EG, links (Wohnung 1)</u>	
	Bad:	Badewanne, Waschtisch, WC
	<u>EG, rechts (Wohnung 2)</u>	
	Bad:	Badewanne, Dusche, Waschbecken, WC
	<u>DG, links (Wohnung 3)</u>	
	Bad:	Dusche, Waschtisch, WC
	<u>DG, rechts (Wohnung 4)</u>	
	Bad:	Badewanne, Waschbecken, WC
Heizung	über Gastherme im Kellergeschoss	
Warmwasserbereitung	über Elektro-Durchlauferhitzer	
Außenanlagen	Vorgarten mit Steinbeeten aus Schotter; Hauszuwegung mit Natursteinplatten und Naturstein-Blockstufen befestigt; Garagenzufahrt mit Betonsteinpflaster befestigt; Rückwärtige Hoffläche mit Betonsteinpflaster befestigt; Grundstückseinfriedungen durch Grenzmauern, Metall-Doppelstabzaun; Metall-Toranlage	

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.

5.1 WOHNFLÄCHENBERECHNUNG NACH WoFLV

Geschoss	Raum	Länge	Breite	Fläche	Gesamt
	(alle Maße gemäß einem örtlichen Aufmaß)				
Wohnung 1					
EG, links	Flur	2,96 m x 1,98 m	1,16 m x 1,08 m	= 5,57 m ²	
	Schlafen	3,27 m x 1,25 m	2,89 m x 1,24 m	= 11,00 m ²	
	Zimmer 1	3,74 m x 4,98 m	4,15 m x 4,93 m	= 24,55 m ²	
	Wohnen	3,75 m x 2,88 m	4,15 m x 2,70 m	= 7,60 m ²	
	Küche				
	Bad				
					<u>7,60 m²</u>
Wohnung 2					
EG, rechts	Flur	3,04 m x 3,80 m	1,16 m x 4,20 m	= 15,96 m ²	
	Schlafen	3,70 m x 3,31 m	4,12 m x 4,09 m	= 13,54 m ²	
	Wohnen				
	Küche				
	Bad	3,00 m x 2,83 m		= 8,49 m ²	
				<u>8,49 m²</u>	56,76 m²

Geschoss	Raum	Länge	Breite	Fläche	Gesamt
	(alle Maße gemäß einem örtlichen Aufmaß)				
Wohnung 3					
DG, links	Flur 1	1,16 m	x 3,05 m	= 3,54 m ²	
	Wohnen	6,38 m	x 4,26 m		
		-1,25 m	x 0,26 m		
		-0,85 m	x 0,18 m		
		-0,85 m	x 0,92 m	= 26,31 m ²	
		2			
	Küche	3,29 m	x 3,85 m		
		-3,29 m	x 0,35 m		
		-3,29 m	x 1,16 m	= 9,61 m ²	
		2			
	Flur 2	2,41 m	x 1,62 m	= 3,90 m ²	
	Bad	2,76 m	x 2,97 m		
		-0,22 m	x 0,68 m		
		-1,24 m	x 0,35 m		
		-1,24 m	x 1,16 m	= 6,89 m ²	
		2			
					50,25 m²
zu Wohnung 3					
Spitzboden, links (nachrichtlich)	Flur	1,68 m	x 4,10 m		
		-2,24 m	x 1,05 m		
		0,89 m	x 1,50 m	= 5,20 m ²	
		2			
	Zimmer	5,86 m	x 4,15 m		
		-1,54 m	x 0,29 m		
		-0,87 m	x 0,35 m		
		-0,87 m	x 1,16 m		
		2			
		-4,71 m	x 1,13 m		
		-5,86 m	x 0,32 m		
		-5,86 m	x 0,78 m	= 13,58 m ²	
		2			
					18,78 m ²

Geschoss	Raum	Länge	Breite	Fläche	Gesamt
	(alle Maße gemäß einem örtlichen Aufmaß)				
Wohnung 4					
DG, rechts	Flur	1,11 m x 3,07 m	1,16 m x 1,17 m	= 4,88 m ²	
	Wohnen	6,37 m x -1,27 m x -0,92 m x -0,92 m	4,23 m x 0,27 m x 0,30 m x 0,85 m	= 25,94 m ²	
		2			
	Küche	3,27 m x -3,27 m x -3,27 m	4,12 m x 0,28 m x 0,87 m	= 11,13 m ²	
		2			
	Bad	1,28 m x -0,53 m x 0,88 m	2,75 m x 0,88 m x 0,76 m		
		2			
		2,53 m x -0,31 m x -1,53 m -1,53 m	1,53 m x 0,36 m x 0,23 m x 0,88 m	= 6,12 m ²	
		2			48,07 m²
zu Wohnung 4					
Spitzboden, rechts (nachrichtlich)	Flur	0,70 m x -0,70 m	1,85 m x 1,03 m	= 0,93 m ²	
		2			
	Zimmer	5,56 m x -2,23 m x -0,85 m x -0,85 m	3,91 m x 1,61 m x 0,46 m x 0,99 m		
		2			
		-2,48 m x -2,48 m	0,22 m x 0,78 m	= 15,82 m ²	
		2			
	Abstellraum	3,58 m x -3,58 m x -3,58 m	2,12 m x 0,22 m x 0,82 m	= 5,33 m ²	
		2			22,08 m ²

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 objekt-spezifischen 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 Vervielfältiger 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

Als wertbestimmendes Verfahren wird das **Ertragswertverfahren** angewendet, da bei Mehrfamilienhäusern eine ertragsorientierte Nutzung im Vordergrund steht.

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 angebotenen Nutzung, direkt keinen Bodenrichtwert aus. Es wird wie nachstehend angegeben:

Wert je m²: 330,00 €

Dieser Wert bezieht sich auf folgende Merkmale:

Nutzung: allgemeines Wohngebiet
 Anzahl Geschosse: 1 bis 2
 Geschossflächenzahl: 0,8
 Grundstücksgröße: 400 m²
 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 Parametern des Richtwertgrundstücks weicht das Bewertungsgrundstück im Wesentlichen von folgenden, wertbestimmenden Eigenschaften ab:

- Grundstücksgröße == > Ist = 455 m²

Aufgrund der vom Bodenrichtwertgrundstück abweichenden Grundstücksgröße wird ein Anpassungskoeffizient angehalten, der in Anlehnung an die durch den Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Rhein-Kreis Neuss ohne die Stadt Neuss veröffentlichten Koeffizienten abgeleitet wird.

Bei einer Bodenrichtwertgrundstücksgröße von 400 m² ergibt sich für die tatsächliche Größe des Bewertungsgrundstücks von 455 m² ein Anpassungsfaktor von rund 0,98.

Es ergibt sich der angepasste Bodenwert somit zu:

$$0,98 \times 330,00 \text{ €/m}^2 = 323,40 \text{ €/m}^2 == > \text{somit rund } \mathbf{325,00 \text{ €/m}^2}$$

Der Bodenwert wird somit wie nachstehend berechnet:

Parz. Nr.	Größe	Anteil	Nutzung	Preis pro m ²	Gesamtwert
1354	455 m ²	1 / 1	Gebäude- und Freifläche	325,00 €	147.875,00 €

6.2 ERTRAGSWERT

Ortsüblich erzielbare Vergleichsmiete

nach Mietspiegel für nicht preisgebundenen Wohnraum im Stadtgebiet Grevenbroich, Stand Januar 2020

Baujahresklasse 1960-1969, gute Wohnlage	6,44 - 7,41 €/m ²
Mittelwert	6,91 €/m ²
Zuschläge für Wohnungen von 41 m ² bis 60 m ²	5%

Nachhaltig erzielbare Miete, geschätzt *

Wohneinheit 1, EG links	79,80 m ²	à	7,10 €	=	566,58 €
Wohneinheit 2, EG rechts	56,76 m ²	à	7,30 €	=	414,35 €
Wohneinheit 3, DG links	50,25 m ²	à	7,30 €	=	366,83 €
Wohneinheit 4, DG rechts	48,07 m ²	à	7,30 €	=	350,91 €
Wohnfläche gesamt, aneichenbar	<u>234,88 m²</u>				
1 Garage		à	50,00 €	=	<u>50,00 €</u>
Jahresrohertrag Wohneinheiten + Garage	12			x	1.748,67 €
					20.984,04 €

* ohne Spitzböden der DG-Wohnungen (vergl. Gliederungspunkt 2.1 u. 2.2)

Wohnnutzung EG, DG / Garage

Verwaltungskosten für 4 Wohnungen (à 299,00 €)					1.196,00 €
Verwaltungskosten für 1 Garage (à 39,00 €)					39,00 €
Mietausfallwagnis Wohnungen und Garage		2,0 %	»		419,68 €
Instandhaltungskosten/m ² Wohnungen	11,70 €/m ²				
Instandhaltungskosten bei einer Gesamtfläche von	234,88 m ²		»		2.748,10 €
Instandhaltungskosten für 1 Garage (à 88,00 €)					<u>88,00 €</u>
					-4.490,78 €
Jahresreinertrag					16.493,26 €

abzüglich Ertragsanteil des Bodens vom Nettoertrag bei einem

Liegenschaftszinssatz von	3,25 %	und Bodenwert von	147.875,00 €		<u>-4.805,94 €</u>
Nettoertrag des Gebäudeanteils					11.687,32 €

Baujahr (modifiziert) *	1966		
Gesamtnutzungsdauer	80	Jahre	
Alter (theoretisch)	56	Jahre	
wirtschaftliche Restnutzungsdauer	24	Jahre	

* modifiziertes Baujahr, ermittelt aufgrund von Modernisierungspunkten, in Anlehnung an die Sachwertrichtlinie.

Kapitalisierung unter Berücksichtigung der Gebäudeabschreibung

bei gleichem Liegenschaftszinssatz und einer Restnutzungsdauer von:

Jahre: 24 Faktor: 16,4883

Gebäudeertragswert	192.704,04 €
Bodenwert	<u>147.875,00 €</u>
Ertragswert, vorläufig	340.579,04 €

Zum Liegenschaftszinssatz

Der Grundstücksmarktbericht **2022** des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Rhein-Kreis Neuss ohne die Stadt Neuss weist für Mehrfamilienhäuser einen Liegenschaftszinssatz von 3,25 % aus. Der angegebene Liegenschaftszinssatz wird für das hier zu bewertende Objekt als marktkonform erachtet und angewandt.

6.3 ZU- UND ABSCHLÄGE

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale ("BoG")

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z.B. wirtschaftliche Überalterung, überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel etc.) können gemäß § 8 Abs. 3 ImmoWertV durch marktgerechte Zu- und Abschläge berücksichtigt werden.

Auf den Ertragswert werden nachstehende objektspezifische Grundstücksmerkmale angebracht (vergl. Gliederungspunkt 2.2):

I. Gebäudewertbezogene Besonderheiten

Besondere Aufwendungen / Abschläge

Schätzkosten für möglicherweise notwendig werdende bauordnungsrechtliche Legalisierungen hinsichtlich der Grenzbebauungen (vergl. Gliederungspunkte 2.1 u. 2.2)	- 5.000,00 €
---	--------------

II. Bodenwertbezogene Besonderheiten

./.	<u>0,00 €</u>
Objektspezifische Merkmale gesamt	- 5.000,00 €

6.4 ERSATZWERTE FÜR DIE RECHTE IN DER ABTEILUNG II DES GRUNDBUCHS

Wert der Reallast (Leibrente) Lfd. Nr. 9

Gemäß Bewilligung vom 15.09.2021 steht der berechtigten Person eine monatliche Leibrente in Höhe von 600,00 zu. Die Leibrente ist im Voraus am dritten Werktag eines jeden Monats zu zahlen, erstmalig in dem Monat der auf die vertragsgemäße Eigentumsumschreibung folgt.

Bezüglich des Nießbrauchs wird von der Rechtmäßigkeit der im Vertrag getroffenen Vereinbarungen ausgegangen.

Der Barwert der Leibrente ergibt sich aus der Kapitalisierung der Leibrente der Berechtigten. Da es sich hier um eine lebenslange Leibrente handelt, ist die Restlaufzeit an die Lebensdauer der Berechtigten gebunden. Der Ertrag der Leibrente wird mit dem Leibrentenbarwertfaktor kapitalisiert.

Gemäß der vorliegenden Bewilligung hat die am 04.03.1940 geborene Berechtigte zum Bewertungsstichtag das 82. Lebensjahr vollendet. Gemäß Sterbetafel 2019/2021 beträgt die durchschnittliche Lebenserwartung der berechtigten Person noch 8,30 Jahre. Es ergibt sich ein Leibrentenbarwertfaktor (eine Person - weiblich) von 7,0513.

Die Höhe des der Leibrentenberechnung zu Grunde zu legenden Zinssatzes ist entsprechend der Nutzung des Objektes durch die Berechtigten zu bestimmen. Dies ist der Liegenschaftszinssatz.

Die Berechnung stellt sich wie folgt dar:

Leibrente monatlich, vorschüssig:	600,00 €
Leibrente, jährlich:	7.200,00 €
(vergl. Gliederungspunkt 1.10)	

Leibrentenbarwertfaktor: 7,0513

Wert der Leibrente, bezogen auf die statistische Lebenserwartung und einen Liegenschaftszinssatz von 3,25 %:

$$7.200,00 \text{ €} \quad \times \quad 7,0513 \quad = \quad 50.769,36 \text{ €}$$

gerundeter Wert der Leibrente: 50.800,00 €

Wert des Nießbrauchs Lfd. Nr. 11

Gemäß Bewilligung vom 15.09.2021 besteht das Nießbrauchrecht an dem unter § 1 Absatz 1 bezeichneten 1/2 Miteigentumsanteil an dem Grundbesitz Flur 5, Flurstück 1354, Gebäude- und Freifläche Gartenstraße 23. Zudem besteht das Nießbrauchrecht an dem unter § 1 Absatz 2 bezeichneten 1/2 Anteil des dort benannten Erblassers.

Das Nießbrauchrecht ist beschränkt auf 20 % der Nutzungen (Quotennießbrauch).

Bezüglich des Nießbrauchs wird von der Rechtmäßigkeit der im Vertrag getroffenen Vereinbarungen ausgegangen.

Der Barwert des Nießbrauchs ergibt sich aus der Kapitalisierung des Mietertags des Objekts. Da es sich hier um einen lebenslangen Nießbrauch handelt, ist die Restlaufzeit an die Lebensdauer der Berechtigten gebunden. Der Ertrag des Nießbrauchs wird mit dem Leibrentenbarwertfaktor kapitalisiert.

Gemäß der vorliegenden Bewilligung hat die am 03.12.1965 geborene Berechtigte zum Bewertungsstichtag das 57. Lebensjahr vollendet. Gemäß Sterbetafel 2019/2021 beträgt die durchschnittliche Lebenserwartung der berechtigten Person noch 28,04 Jahre. Es ergibt sich ein Leibrentenbarwertfaktor (eine Person - weiblich) von 17,9074.

Die Höhe des dem Nießbrauchs zu Grunde zu legenden Zinssatzes ist entsprechend der Nutzung des Objektes durch die Berechtigten zu bestimmen. Dies ist der Liegenschaftszinssatz.

Die Berechnung stellt sich wie folgt dar:

Jahresrohertrag der Bebauungen: 20.984,04 €
(vergl. Gliederungspunkt 6.2)

20 % Anteil (Quotennießbrauch): 4.196,81 €

Leibrentenbarwertfaktor: 17,9074

Wert des Nießbrauchrechts, bezogen auf die statistische Lebenserwartung und einem Liegenschaftszinssatz von 3,25 %:

4.196,81 € x 17,9074 = 75.153,96 €

gerundeter Wert des Nießbrauchs: 75.150,00 €

7 AUSWERTUNG

	vorläufig	BoG	gesamt
Ertragswert	340.579,04 €	-5.000,00 €	335.579,04 €

Der Verkehrswert orientiert sich an der jeweils herrschenden zeit- und ortsbezogenen Lage von Angebot und Nachfrage.

Der Ertragswert stellt hinsichtlich der Renditeerwartung bei einem Mehrfamilienhaus eine verkehrswertnahe Schätzung dar. Der Verkehrswert wird aus dem Ertragswert abgeleitet.

Der Verkehrswert wird geschätzt auf rund:

336.000,00 €

(in Worten: dreihundertsechundsunddreißigtausend Euro)

Bewertet werden soll der hälftige Anteil. Bei dem Erwerb des hälftigen Anteils wird möglicherweise eine juristische Auseinandersetzung mit dem Miteigentümer notwendig. Im schlimmsten Fall kann der übrige hälftige Anteil nur nach einer Wiederversteigerung zur Aufhebung der Gemeinschaft erworben werden. Aus vorstehenden Gründen wird der **hälftige Anteil auf ca. 45 % des Gesamtwertes** geschätzt. Mithin auf:

151.000,00 €

(in Worten: einhunderteinundfünfzigtausend 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 30. August 2022

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

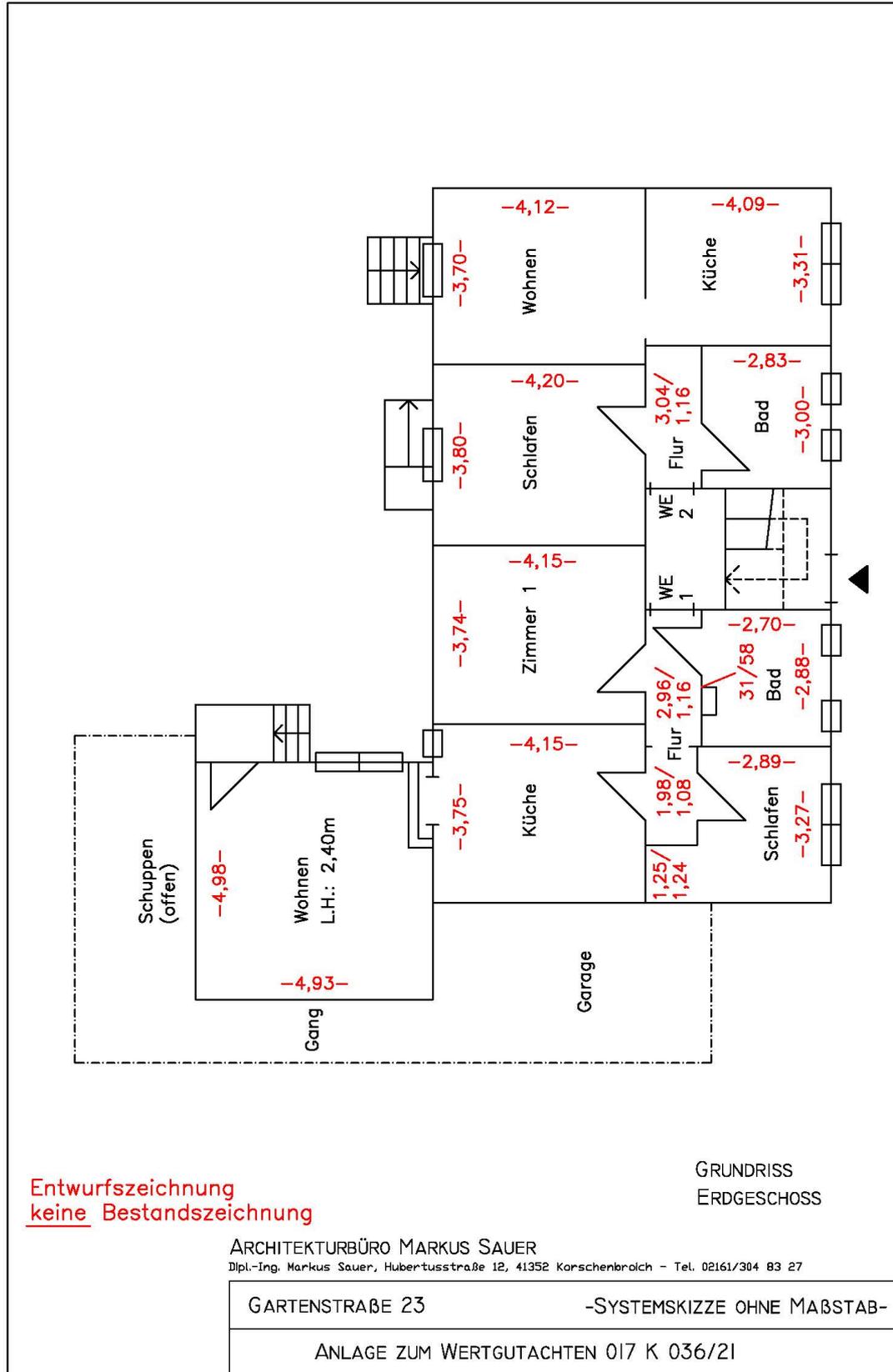


OBJEKTFOTOS



10 ANLAGEN

Alle Systemzeichnungen werden maßstabslos dargestellt.



Entwurfszeichnung
keine Bestandszeichnung

GRUNDRISS
ERDGESCHOSS

ARCHITEKTURBÜRO MARKUS SAUER
Dipl.-Ing. Markus Sauer, Hubertusstraße 12, 41352 Karschenbroich - Tel. 02161/304 83 27

GARTENSTRASSE 23	-SYSTEMSKIZZE OHNE MAßSTAB-
ANLAGE ZUM WERTGUTACHTEN 017 K 036/21	

