

DIPL.-ING. MARKUS SAUER ARCHITEKT

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

WERTGUTACHTEN

Objekt:

**Freistehendes Wohnhaus
mit vermutlich einer Einliegerwohnung,
einem Anbau mit Schwimmbad
sowie zwei Garagen**

Hans-Sachs-Straße 9b,
Richard-Wagner-Straße 30
41515 Grevenbroich



Die nachstehende Internetversion des Gutachtens wurde aus Gründen des Datenschutzes gekürzt. Sie enthält nur einen Teilauszug der Anlagen.
Sofern lizenzpflichtige Unterlagen verwendet wurden, liegen die Lizenzen vor.
Das Persönlichkeitsrecht wird nicht verletzt. Die Haftung für eventuelle Verletzungen des Urheber- und Persönlichkeitsrechtes werden übernommen. Ferner werden keine Angaben zu Personen gemacht.

Auftraggeber: Amtsgericht Grevenbroich

Geschäfts-Nummer 017 K 020/24

INHALTSVERZEICHNIS

1	ALLGEMEINE ANGABEN	3
1.1	OBJEKT / KATASTERBEZEICHNUNG / GRUNDBUCHBEZEICHNUNG	3
1.2	BEAUFTRAGUNG / ORTSBESICHTIGUNG / BEWERTUNGSSTICHTAG	4
1.3	QUELLEN / BEWERTUNGSUNTERLAGEN	5
1.4	NUTZUNGEN / MIETVERHÄLTNISSE	6
1.5	BAULASTEN	6
1.6	ERSCHLIEßUNGSBEITRÄGE GEMÄß §§ 127 FF BAUGB	6
1.7	ALTLASTENAUSKUNFT	6
1.8	AUSKUNFT ÜBER EINE MÖGLICHE ÖFFENTLICHE FÖRDERUNG	6
1.9	AUSKUNFT ÜBER DEN DENKMALSTATUS	7
1.10	BELASTUNGEN GEMÄß DER ABTEILUNG II DES GRUNDBUCHS	7
2	OBJEKTBSCHREIBUNG	8
2.1	ART UND UMFANG DER NUTZUNG	8
2.2	UNTERHALTUNGSZUSTAND / SICHTBARE BAUSCHÄDEN	9
3	GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG	12
4	BAUBESCHREIBUNG	13
4.1	ROHBAU (HAUPTHAUS UND ANBAU)	13
4.2	AUSBAU (HAUPTHAUS UND ANBAU)	15
5	BAUZAHLN / FLÄCHENBERECHNUNGEN	16
5.1	BEBAUTE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE	16
5.2	BRUTTO-GRUNDFLÄCHE NACH DIN 277 (2021)	16
6	WERTERMITTLUNG	18
6.1	BODENWERT	20
6.2	SACHWERT	22
6.3	ZU- UND ABSCHLÄGE	24
7	AUSWERTUNG	25
8	RECHTLICHE GRUNDLAGEN	26
9	OBJEKTFOTOS	28
10	ANLAGEN	31

1 ALLGEMEINE ANGABEN

1.1 OBJEKT / KATASTERBEZEICHNUNG / GRUNDBUCHBEZEICHNUNG

OBJEKT:

Freistehendes Wohnhaus
mit vermutlich einer Einliegerwohnung,
einem Anbau mit Schwimmbad
sowie zwei Garagen

41515 Grevenbroich
Hans-Sachs-Straße 9b,
Richard-Wagner-Straße 30

KATASTERBEZEICHNUNG:

Gemarkung:	Elsen
Flur:	15
Flurstücke:	114, 161

GRUNDBUCHBEZEICHNUNG:

Amtsgericht:	Grevenbroich
Grundbuch von:	Elsen
Blatt:	78
Lfd. Nr. im Bestandsverzeichnis:	6 – Flurstück 114 – 7 – Flurstück 161 –

Wirtschaftsart und Lage
lt. Grundbuch:

Flurstück 114
Gebäude- und Freifläche,
Hans-Sachs-Straße 9 B,
Richard-Wagner-Straße 30

Flurstück 161
Gebäude- und Freifläche,
Hans-Sachs-Straße 9 B

Grundstücksgröße:	501 m ²	– Flurstück 114 –
	131 m ²	– Flurstück 161 –

1.2 BEAUFTRAGUNG / ORTSBESICHTIGUNG / BEWERTUNGSSTICHTAG

Gemäß Schreiben des Amtsgerichts Grevenbroich vom 28.04.2025 wurde der unterzeichnende Sachverständige mit der Erstellung eines Gutachtens zur Wertermittlung beauftragt.

Die im Grundbuch eingetragenen Rechte Abteilung II Nr. 7 zur Bestimmung des Zuzahlungsbetrages nach Maßgabe der Vorschrift § 51 ZVG sollen bewertet werden und die Bewertung in einem Begleitschreiben zum Gutachten dem Versteigerungsgericht mitgeteilt werden.

Falls mehrere Grundstücke oder Einheiten zu bewerten sind, sind neben dem Gesamtwert auch Einzelwerte auszuweisen. Dabei soll mitgeteilt werden, welche Grundstücke gegebenenfalls als wirtschaftliche Einheit anzusehen sind.

Darüber hinaus soll das Wertgutachten auch folgende Angaben bzw. Ausführungen enthalten:

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

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

Zur Veröffentlichung im Internet soll ein anonymisiertes Gutachtenexemplar im PDF-Format an des Versteigerungsgericht übermittelt werden sowie eine schriftliche Erklärung abgegeben werden, dass

- lediglich nicht lizenzpflichtige Unterlagen verwertet wurden oder entsprechende Lizenzen vorliegen,
- Persönlichkeitsrechte nicht verletzt wurden,
- die Haftung für eventuelle Verletzungen des Urheber- und Persönlichkeitsrechtes übernommen wird

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

Termin der Ortsbesichtigung: Dienstag, der 03. Juni 2025, ab 10 ⁰⁰ Uhr

Bewertungsstichtag: der Tag der Ortsbesichtigung

Teilnehmer: 1. der Unterzeichner
2. eine technische Mitarbeiterin

Eine Reaktion auf die Anschreiben des Unterzeichners zur Vorbereitung des Ortsbegehungstermins erfolgte seitens des Eigentümers nicht.

Am Tage der Ortsbegehung wurde dem Unterzeichner auch kein Zutritt zu dem Grundstück und damit kein Einlass in die Gebäulichkeiten gewährt. Das vorliegende Wertgutachten ist somit hilfsweise ausschließlich nach der Aktenlage und dem äußeren Eindruck gefertigt.

1.3 QUELLEN / BEWERTUNGSUNTERLAGEN

Nachstehende Unterlagen standen für die Bewertung zur Verfügung:

- a) Angaben des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Rhein-Kreis Neuss ohne die Stadt Neuss (Bodenrichtwerte und Grundstücksmarktbericht 2025)
- b) Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis
- c) Erschließungskostenbescheinigung
- d) Auskunft aus dem Fachinformationssystem Altlasten und schädliche Bodenveränderungen
- e) Auskunft über eine mögliche öffentliche Förderung
- f) Angabe über den Denkmalstatus aus der Denkmalliste der Stadt Grevenbroich
- g) Informationen zum geltenden Planungsrecht aus dem Internetportal der Stadt Grevenbroich
- h) Baugesuchspläne erstellt im Jahr 2022 durch die Arbeitsgemeinschaft Berger Architekten GmbH, Grevenbroich (Grundrisse, Ansichten, Schnitt) zur nachträglichen Legalisierung eines zweigeschossigen Anbaus mit Schwimmbad, aus der Hausakte der Bauverwaltung
- i) Baubeschreibung zum Baugesuch aus der Hausakte der Bauverwaltung, erstellt durch die Arbeitsgemeinschaft Berger Architekten GmbH, Grevenbroich
- j) Historische Genehmigungspläne zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage aus dem Jahr 1955, aus der Hausakte der Bauverwaltung
- k) Technische Berechnungen zum Baugesuch aus der Hausakte der Bauverwaltung, erstellt durch die Arbeitsgemeinschaft Berger Architekten GmbH, Grevenbroich

- l) Angaben zum geltenden Planungsrecht aus dem Internetportal der Stadt Grevenbroich
- m) Grundbuchauszug, bereitgestellt durch den Auftraggeber
- n) Wertgutachten aus dem Jahr 2022 (fiktiver Beleihungswert), erstellt im Rahmen einer Finanzierung, überlassen von einer Antragstellerin

1.4 NUTZUNGEN / MIETVERHÄLTNISSE

Gemäß der durch das Versteigerungsgericht angegebenen Anschrift des Eigentümers, wird das Wohnhaus von diesem selbst bewohnt. Ob das Wohnhaus derzeit jedoch noch bewohnt ist, konnte im Ortstermin nicht festgestellt werden. Mögliche Mietverhältnisse wurde dem Unterzeichner nicht bekannt gegeben.

1.5 BAULASTEN

Es sind keine Baulasten im Baulastenverzeichnis eingetragen.

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

1.6 ERSCHLIEßUNGSBEITRÄGE GEMÄß §§ 127 ff BauGB

Die Erschließungskosten sowie die Straßenbaubeiträge sind abgegolten.

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

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

1.7 ALTLASTENAUSKUNFT

Für die zu bewertenden Grundstücke liegen keine Eintragungen über Altablagerungen, Altstandorte, Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen vor.

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

1.8 AUSKUNFT ÜBER EINE MÖGLICHE ÖFFENTLICHE FÖRDERUNG

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

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

1.9 AUSKUNFT ÜBER DEN DENKMALSTATUS

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

1.10 BELASTUNGEN GEMÄß DER ABTEILUNG II DES GRUNDBUCHS

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

Lfd. Nr. 7 (betreffend des Flurstücks 114):

Der Eigentümer der Parzelle Flur 15 Nummer 134 hat auf eine Überbaurente verzichtet. Eingetragen am 19. Mai 1987.

Die Bewilligung vom 19. Mai 1987 wurde durch den Unterzeichner eingesehen. Eine Einschätzung des Rechts zur Bestimmung eines Zuzahlungsbetrages nach Maßgabe der Vorschrift § 51 ZVG erfolgt in einem separaten Begleitschreiben an das Versteigerungsgericht.

Lfd. Nr. 9 (betreffend aller Flurstücke):

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Grevenbroich, 017 K 20/24). Eingetragen am 21.03.2025.

Zwangsversteigerungsvermerke sind generell nicht wertbeeinflussend.

1.11 ZUR WIRTSCHAFTLICHEN EINHEIT DER FLURSTÜCKE

Zu bewerten sind die Flurstücke 114 und 161.

Die Flurstücke sind gemäß dem vorliegenden Katasterauszug und soweit nach dem straßenseitigen Eindruck erkennbar, flächenübergreifend mit dem Wohnhaus sowie dem daran anschließenden Schwimmbadanbau nebst einer daran wiederum anschließenden Garage bebaut. Insofern bilden die Flurstücke 114 und 161 eine wirtschaftliche Einheit.

Aus Gründen die sich aus dem Zwangsversteigerungsgesetz ergeben, werden Einzelwerte für die Parzellen ausgewiesen (vergl. Gliederungspunkt 7).

2 OBJEKTBESCHREIBUNG

2.1 ART UND UMFANG DER NUTZUNG

Die zu bewertenden Gebäude- und Freiflächen sind gemäß Aktenlage übergreifend bebaut mit einem freistehenden, voll unterkellerten, zweigeschossigen Wohnhaus mit vermutlich einer Einliegerwohnung und Garage sowie mit einem daran anschließenden, teilunterkellerten, ein- und zweigeschossigen Anbau mit Schwimmbad, Küche, Galerie und Bad sowie einer an den Anbau anschließenden weiteren Garage.

Gemäß den in der Hausakte der Bauverwaltung vorliegenden historischen Plänen, wurde der an die Richard-Wagner-Straße angrenzende Baukörper ca. 1957 ursprünglich als Zweifamilienhaus mit Garage in konventioneller Massivbauweise errichtet. Vermutlich wurde Mitte der 1970er Jahre in östlicher Richtung, an der Hans-Sachs-Straße, ein unterkellertes, ein- und zweigeschossiger Baukörper angebaut, in dem im Erdgeschoss ein Schwimmbad eingerichtet wurde. Für den Anbau existierte seinerzeit offensichtlich keine Baugenehmigung.

In der Hausakte der Bauverwaltung konnte ein Nachtragsbaugesuch aus dem Jahr 2021 zur Legalisierung des Anbaus vorgefunden werden unter dem Tenor „Legalisierung eines zweigeschossigen Anbaus mit Küche, Schwimmbad, Galerie, Bad, Abstellraum und einem Keller“. Das Nachtragsbaugesuch wurde mit Datum 11.01.2022 durch die Bauaufsichtsbehörde positiv beschieden. Eine Schlussabnahmebescheinigung konnte in der Hausakte der Bauverwaltung indes nicht vorgefunden werden. Insofern ist nicht auszuschließen, dass das genehmigte Nachtragsbaugesuch nunmehr abgelaufen ist und erneut ein Bauantrag zur Legalisierung bei der zuständigen Bauaufsichtsbehörde gestellt werden muss.

Raumprogramm Haupthaus und Anbau gemäß Aktenlage (Nachtragsbaugesuch aus der Hausakte der Bauverwaltung)

Kellergeschoss:	Partykeller, Heizungsraum, 3 Kellerräume, Waschküche, 2 Flure, Flur mit Treppenraum zum Schwimmbad, Technik / Beckenumlauf Schwimmbad
Erdgeschoss:	3 Zimmer, Küche, WC, Garderobe, Abstellraum, Empfangsraum / Treppenhaus, Schwimmbad, Terrasse
Obergeschoss:	3 Zimmer, Küche, 2 Bäder, 2 Flure, Galerie, Flur / Treppenhaus
Dachgeschoss *:	4 Zimmer, Flur, Flur / Treppenhaus, Abstellraum

- * Da sich das Nachtragsbaugesuch aus dem Jahr 2021 ausschließlich auf die Legalisierung des Anbaus bezieht (in den der Anlage angefügten Plänen rot dargestellt), ist die Genehmigung der Nutzung des Dachgeschosses des Wohnhauses zu Wohnzwecken fraglich. In den Ursrungsplänen sind die Räume im Dachgeschoss nicht als Wohnräume dargestellt, sondern mit einer untergeordneten Nutzung als Abstellraum, Kammer und Speicherraum. Auch diesbezüglich muss ein zukünftiger Ersterher mit Kosten für mögliche Legalisierungsaufwendungen rechnen.

Inwieweit der Ausbauzustand in der Örtlichkeit der Darstellung des Nachtragsbaugesuchs vom 11.01.2022 entspricht, konnte in der Örtlichkeit aufgrund der Nichtbelegungsmöglichkeit nicht festgestellt werden. Auch konnte der Zustand des Ausbaus hinsichtlich der Qualität und des Fertigstellungsgrades nicht festgestellt werden. Insofern wird hier ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die nachstehende Sachwertberechnung lediglich richtungsweisenden Charakter haben kann.

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 be-

rücksichtigt werden muss. Dies liegt allein schon darin begründet, dass die Ausgaben für Raumbeheizung und Warmwasser in den letzten Jahren deutlich gestiegen sind.

Die erste Wärmeschutzverordnung (WSVO) trat 1977 in Kraft. Die erste Energieeinsparverordnung (EnEV), hervorgegangen aus der Wärmeschutzverordnung, wurde 2002 verbindlich. Mittlerweile werden durch das Gebäudeenergiegesetz (GEG), das seit dem 1. November 2020 in Kraft getreten ist und das Energieeinsparungsgesetz (EnEG), die Energieeinsparverordnung (EnEV) sowie das Erneuerbare-Energien-Wärmegezet (EEWärmeG) ersetzt, deutlich verschärfte Anforderungen an neu zu errichtende Wohn- und Nichtwohngebäude sowie auch an Gebäude im Bestand gestellt.

Mit der 2. Novelle des Gebäudeenergiegesetzes und deren Inkrafttreten zum 1. Januar 2024 soll der Umstieg auf klimafreundliche Heizungen eingeleitet und damit die Abhängigkeit von fossilen Brennstoffen reduziert werden. Mit der Novelle des GEG wird nun die Nutzung von mindestens 65 % erneuerbarer Energie spätestens ab 2028 für alle *neuen* Heizungen verbindlich.

Nach dem Gebäudeenergiegesetz dürfen Heizkessel (Gas bzw. Öl), die vor dem 1. Januar 1991 eingebaut oder aufgestellt worden sind, nicht mehr betrieben werden. Für Gasheizungen und Ölheizungen, die ab dem 1. Januar 1991 installiert wurden, gilt die Austauschpflicht nach Ablauf von 30 Jahren.

Die Verpflichtung gilt jedoch nur für so genannte Standardkessel oder Konstanttemperaturkessel. Nach wie vor gilt die Austauschpflicht nicht für Niedertemperatur- und Brennwertkessel sowie für Anlagen von weniger als 4 KW und mehr als 400 KW Leistung.

Im Allgemeinen weisen die Gebäude, die in der Nachkriegszeit bis zum Ende der 1970er Jahre erstellt wurden, noch keine ausreichende Wärmedämmung der wärmeübertragenden Gebäudehülle auf. Die Technik zur Wärmeerzeugung und Wärmeverteilung ist zumeist veraltet. Seit Einführung der Energieeinsparverordnung 2009 waren bereits oberste Geschossdecken über unbeheizten Dachräumen oder ersatzweise die Dachflächen ohne Mindestwärmeschutz mit einer Wärmedämmung zu versehen.

Der damit auch geforderte Energieausweis ist bei einem Verkauf, einer Vermietung oder Verpachtung eines Objektes verpflichtend vorzulegen.

Generell muss bei Bauteilerneuerungen oder Erweiterungen, deren Anteil mehr als 10% der jeweiligen Bauteilfläche ausmacht, der Wärmedurchgangskoeffizient des Bauteils den Vorgaben der aktuellen Energieeinsparverordnung entsprechen.

Insgesamt haben Gebäude mit einem geringen energetischen Modernisierungsgrad deutlich schlechtere Verkaufschancen am Immobilienmarkt, als neue oder modernisierte Gebäude.

Zur Örtlichkeit

Das zu bewertende Grundstück samt den aufstehenden Bebauungen wies am Tage der Ortsbegehung einen eher unterdurchschnittlich gepflegten Unterhaltungszustand auf. Die Außenanlagen waren soweit einsehbar ungepflegt. Die Bebauungen konnten aufgrund des mit Pflanzen stark bewachsenen Grundstücks nur sehr eingeschränkt in Augenschein genommen werden.

Nachstehend wird ein Sicherheitsabschlag für mögliche Renovierungs- bzw. Restfertigstellungsarbeiten getätigt (vergl., Gliederungspunkt 7.0 / Auswertung).

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

Allgemeines zur Berücksichtigung von Bauschäden und Instandhaltungsdefiziten

Die unter „Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale“ (Gliederungspunkt 6.3) angegebenen Kosten für die Beseitigung von Bauschäden, Baumängeln oder Instandhaltungsdefiziten sowie notwendige Fertigstellungsarbeiten werden geschätzt und nicht nach einer Bauteilmethode (Massenermittlung mit Einheitspreisen) ermittelt.

Hierbei greift der Unterzeichner auf eigene Markt- und Kostenerfahrung zurück. Es handelt sich hier um bauliche Defizite, die nicht mit der Wertminderung wegen Alters erfasst werden und die Funktionstüchtigkeit und Nutzbarkeit des Gebäudes beschränken. Eine unterlassene Instandhaltung wird gegebenenfalls als Bauschaden berücksichtigt.

3 GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG

Lage	Rhein-Kreis Neuss; Stadtzentrumsrandlage von Grevenbroich
Verkehrslage *	zur nächsten Linienbushaltestelle ca. 40 m zum Bahnhof Grevenbroich ca. 200 m zum Autobahnanschluss A 46 (Grevenbroich) ca. 3,1 km zum Autobahnanschluss A 540 (Jüchen) ca. 4,0 km
Wohn-/ Geschäftslage	Wohngebiet, außerhalb der Geschäftslage
Entfernungen *	zum Zentrum von Grevenbroich ca. 1,0 km zum Zentrum von Neuss ca. 17,5 km zum Zentrum von Mönchengladbach ca. 20,0 km zum Zentrum von Düsseldorf ca. 31,0 km zum Zentrum von Köln ca. 37,0 km
Umgebung	Wohnbauflächen
Baurecht / Baubeschränkungen	Der Flächennutzungsplan weist eine Wohnbaufläche aus. 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. Das Grundstück ist erschöpfend bebaut.
Straßenausbau	fertig gestellt (vergl. Gliederungspunkt 1.6)
Zufahrt	über Straße
Baugrund / Terrain	ebenes Gelände; regelmäßiger Grundstückszuschnitt; Der Baugrund wurde bezüglich der Tragfähigkeit nicht untersucht. Altlastenaukunft vergl. Gliederungspunkt 1.7 <u>Flurstücke 114 und 161 gesamt</u> Grundstücksbreite: ca. 19,0 m Grundstückstiefe: ca. 33,5 m
Versorgungsleitungen	Wasser, Strom, Kanal, Telekommunikation; Gas vermutlich in der Straße
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. Da dem Unterzeichner kein Einlass in die Gebäulichkeiten gewährt wurde, erfolgen die nachstehenden Angaben ausschließlich nach dem äußeren Eindruck und der Aktenlage.

4.1 ROHBAU (Haupthaus und Anbau)

Baujahr	Ursprung ca. 1957
Umbau/Anbau	ca. Mitte der 1970er Jahre Errichtung eines Anbaus mit Schwimmbad (vergl. Gliederungspunkt 2.1)
Vollgeschosse	Haupthaus: 2 Anbau: vermutlich 2 und 1
Unterkellerung	Haupthaus: zu ca. 100 % Anbau: zu ca. 30 %
Dachausbau	Haupthaus: vermutlich zu 100 % Anbau: nicht ausgebaut
Geschosshöhen	siehe Schnitt
Nutzungsart	Einfamilienhaus mit Schwimmbadanbau und zwei Garagen
Fundamente	nach Statik
Sperrungen	Die Wirksamkeit ist dem Unterzeichner nicht bekannt.
Außenwände	Haupthaus: vermutlich zweischaliges Mauerwerk Anbau: vermutlich einschaliges Mauerwerk
Innenwände	vermutlich Mauerwerk / Dielenwände / Trockenbauwände
Decken	Haupthaus: vermutl. Stahlbeton Anbau: Stahlbeton
Dachkonstruktionen	Haupthaus: Satteldach in zimmermannsmäßiger Holzkonstruktion mit Dachgauben Anbau: Flachdach, vermutlich Stahlbeton
Dacheindeckung	Haupthaus: Pfannen Anbau: vermutlich bituminös
Treppen	Haupthaus und Anbau: Die Konstruktionsart ist dem Unterzeichner nicht bekannt.

Fassaden

Haupthaus: Verblendstein

Anbau: vermutlich Fassadentafeln

Besondere Bauteile

Haupthaus: Dachgauben

Anbau: sind dem Unterzeichner nicht bekannt

Besondere Einrichtungen

sind dem Unterzeichner nicht bekannt

4.2 AUSBAU (Haupthaus und Anbau)

Wand-/ Deckenflächen	sind dem Unterzeichner nicht bekannt
Fenster	soweit erkennbar, Kunststoff isolierverglast
Innentüren	sind dem Unterzeichner nicht bekannt
Oberböden	sind dem Unterzeichner nicht bekannt
Wandfliesen	sind dem Unterzeichner nicht bekannt
Sanitäre Installationen	sind dem Unterzeichner nicht bekannt
Heizung	Die Art der Wärmeerzeugung ist dem Unterzeichner nicht bekannt.
Warmwasserbereitung	Die Art der Warmwasserbereitung ist dem Unterzeichner nicht bekannt.
Außenanlagen	Hauszuwegung und Garagenzufahrt mit Betonstein befestigt; Vorgarten mit Baum- und Strauchbestand; Die rückwärtige Grundstücksfläche konnte aufgrund der Nichtbegehungsmög- lichkeit nicht eingesehen werden. Straßenseitige Grundstückseinfriedung durch Grenzmauer und Heckenbepflanzung

5 BAUZAHLN / FLÄCHENBERECHNUNGEN

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

5.1 BEBAUTE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

Haupthaus	10,84 m	x	11,72 m	
	-5,99 m	x	2,22 m	
	1,57 m	x	3,34 m	= 118,99 m ²
Anbau	17,90 m	x	6,30 m	
	4,64 m	x	2,51 m	= 124,42 m ²
Garage 1	3,56 m	x	8,02 m	= 28,55 m ²
Garage 2	3,65 m	x	6,00 m	= 21,90 m ²
				<u>293,86 m²</u>

Bei einer Grundstücksfläche von 632 m² (Flurstücke 114 + 161) ist ca. **46%** des Grundstücks bebaut.

5.2 BRUTTO-GRUNDFLÄCHE NACH DIN 277 (2021)

Haupthaus

Kellergeschoss:	10,84 m	x	11,72 m	
	-5,99 m	x	2,22 m	= 113,75 m ²
Erdgeschoss:	10,84 m	x	11,72 m	
	-5,99 m	x	2,22 m	
	1,57 m	x	3,34 m	= 118,99 m ²
Obergeschoss:	10,84 m	x	9,50 m	= 102,98 m ²
Dachgeschoss:	10,84 m	x	9,50 m	= 102,98 m ²
				<u>438,70 m²</u>

Garage 1	3,56 m	x	8,02 m	= 28,55 m ²
(am Haupthaus)				

Anbau

Kellergeschoss:	17,90 m	x	6,30 m		
	-1,51 m	x	2,80 m		
	4,64 m	x	2,51 m	=	120,19 m ²
Erdgeschoss:	17,90 m	x	6,30 m		
	4,64 m	x	2,51 m	=	124,42 m ²
Obergeschoss:	8,26 m	x	5,48 m	=	<u>45,26 m²</u>
					289,87 m²

Garage 2	3,65 m	x	6,00 m	=	21,90 m²
(am Anbau)					

6 WERTERMITTLUNG

Nach der ImmoWertV kann der Verkehrswert nach dem Vergleichs-, dem Sach- oder dem Ertragswertverfahren ermittelt werden.

Das **Vergleichswertverfahren** bietet sich grundsätzlich für die Ermittlung des Verkehrswertes unbebauter Grundstücke an. Es wird bei bebauten Grundstücken in erster Linie nur für Eigentumswohnungen und allenfalls für Reihenhäuser angewendet. Dazu sind Vergleichspreise geeigneter Grundstücke, möglichst mit zeitnahen Kaufdaten und in ausreichender Anzahl, heranzuziehen. Darüberhinausgehend ist das Vergleichswertverfahren in der Regel für die Ermittlung des Verkehrswertes bebauter Grundstücke nicht anwendbar, da die zuvor genannten Voraussetzungen für den Vergleich bestehender Gebäude im Allgemeinen nicht gegeben sind.

Die Grundlage für die Ermittlung des Verkehrswertes von Eigenheimen oder diesen gleichgestellten Objekten bildet, wenn keine Vergleichsobjekte vorhanden sind, das **Sachwertverfahren**, da derartige Objekte in der Regel nicht vermietet, sondern den Eigentümern zur eigenen Nutzung zur Verfügung stehen und daher keinen Ertrag abwerfen. Dabei wird der Herstellungswert des Gebäudes basierend auf den zum Bewertungsstichtag anzusetzenden Herstellungskosten ermittelt. Grundlage für die Bemessung des Herstellungswertes sind die Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010). Der daraus ermittelte Herstellungswert der baulichen Anlage ist um die Alterswertminderung unter Berücksichtigung der Gesamtnutzungsdauer und der Restnutzungsdauer zu reduzieren. Des Weiteren sind die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, wie beispielsweise eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel oder Bauschäden, soweit dies bei der Alterswertminderung noch keine Berücksichtigung gefunden hat. Der Herstellungswert von Außenanlagen und Hausanschlüssen wird nach Erfahrungssätzen ermittelt.

Marktanpassung / Sachwertfaktor

Bei der Sachwertermittlung muss immer noch die Marktsituation berücksichtigt werden. Reine Kostenüberlegungen führen in den meisten Fällen nicht zum Verkehrswert, also zu dem Preis, der auf dem Grundstücksmarkt am wahrscheinlichsten zu erzielen wäre. Die Marktanpassung stellt somit den Übergang vom kostenorientierten Sachwert zum marktorientierten Verkehrswert dar. Hierfür wird der ermittelte Sachwert mit einem Sachwertfaktor multipliziert. Gibt der zuständige Gutachterausschuss keine Sachwertfaktoren an, so muss vom Gutachter auf Erfahrungs- bzw. Literaturwerte zurückgegriffen werden.

Das **Ertragswertverfahren** bildet die Grundlage für die Ermittlung des Verkehrswertes von ertragsbringenden Objekten, wenn Vergleichsobjekte fehlen.

Dabei kann jedoch das Sachwertverfahren ebenfalls zu Vergleichszwecken und zur Kontrolle nachrichtlich mit aufgeführt werden. Das Ertragswertverfahren basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung wirtschaftlicher Merkmale. Der Ertragswert spiegelt die Rentierlichkeit eines Objektes wider. Ertragswertermittlungen können sowohl die tatsächlichen Mieterträge als auch die ortsüblichen und nachhaltig erzielbaren Mieterträge berücksichtigen.

Grundlage für die Ermittlung des Ertragswertes ist der Rohertrag. Er umfasst alle nachhaltig erzielbaren Einnahmen aus dem Grundstück, insbesondere Mieten und Pachten, die zum Bewertungsstichtag als ortsüblich und nachhaltig erzielbar betrachtet werden. Umlagen für Betriebskosten finden dabei keine Berücksichtigung. Bei der Ermittlung des Ertragswertes eines Grundstücks ist jedoch von dem nachhaltig erzielbaren Reinertrag auszugehen. Dieser ergibt sich aus dem Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten. Dazu gehören Verwaltungskosten, Mietausfallwagnis, nicht umlagefähige Betriebskosten und Instandhaltungskosten.

Der Reinertrag wird sowohl aus dem Wert des Grund und Bodens, als auch aus dem Gebäudewert erzielt. Während sich der Gebäudewert durch Alterung fortwährend mindert, bleibt der Wert des Grund und Bodens erhalten. Aus diesem Grund sind der Wert des Grund und Bodens sowie der Gebäudewert getrennt zu betrachten und der Nettoertrag des Gebäudeanteils zu ermitteln. Der Nettoertrag ist der Reinertrag, gemindert um den erschließungsbeitragsfreien Bodenertragsanteil, der sich durch die angemessene Verzinsung des Bodens ergibt (Liegenschaftszins). Zur Ermittlung des Ertragswertes ist nunmehr der Nettoertrag des Gebäudeanteils mit einem sich aus der WertV ergebenden Vervielfältigter unter Berücksichtigung von Liegenschaftszinssatz und Restnutzungsdauer zu kapitalisieren und der ermittelte Bodenwert wieder hinzuzurechnen.

Nicht sachgerecht ist es, den Verkehrswert schematisch, etwa durch Mittelung von Ertrags- und Sachwert, zu bestimmen. Wohl aber können die verschiedenen Verfahren miteinander verglichen werden, um Folgerungen für die abschließende Wertbeurteilung zu ziehen.

Zur Verfahrenswahl

Es wird das **Sachwertverfahren** angewendet, da der Wert für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke im gewöhnlichen Geschäftsverkehr durch den Sachwert bestimmt wird. Für die zu bewertende Grundstücksart stehen die für marktkonforme Sachwertermittlungen erforderlichen Daten (Normalherstellungskosten, Bodenwerte und Sachwertfaktoren) in der Regel zur Verfügung.

6.1 BODENWERT

Die Bodenrichtwertkarte **2025** des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Rhein-Kreis-Neuss ohne die Stadt Neuss weist für das zu bewertende Grundstück, mit der angebotenen Nutzung, direkt keinen Bodenrichtwert aus. Es wird wie nachstehend angegeben:

Wert je m²: **270,00 €**

Dieser Wert bezieht sich auf folgende Merkmale:

Nutzung:	Wohnbaufläche
Anzahl Geschosse:	1 - 3
Geschossflächenzahl:	1,0
Grundstücksgröße:	450 m ²
Grundstückstiefe:	keine Angabe
Grundstücksbreite:	keine Angabe
Erschließungskosten:	beitragsfrei

Da es sich bei Richtwerten um stichtagsbezogene Durchschnittswerte handelt, sind Abweichungen von wertrelevanten Faktoren zu berücksichtigen. Die bei dem hier zu bewertenden Objekt gegebenen abweichenden Grundstücksmerkmale und folgende Merkmale, die in der Bodenrichtwertkarte nicht erwähnt sind, aber die Nutzbarkeit und damit den Wert des Grundstücks bestimmen, werden bei der Ermittlung des Bodenwertes grundsätzlich berücksichtigt:

- Grundflächenzahl (GRZ)
- Geschossflächenzahl (GFZ)
- Grundstückszuschnitt
- zonale Lage innerhalb des Bodenrichtwertgebietes
- Grundstücksausrichtung

Von den Eigenschaften des Richtwertgrundstücks weichen die hier zu bewertende Grundstücke (Flurstücke 114 und 161 zusammen) im Wesentlichen von den folgenden wertbestimmenden Eigenschaften ab:

- Grundstücksgröße == > Ist = 632 m²
- Lage im Erschließungssystem == > Mehrfrontenerschließung

Anpassung für Grundstücksgröße

Aufgrund der vom Bodenrichtwertgrundstück abweichenden Grundstücksgröße wird ein Anpassungskoeffizient angehalten. Dieser wird aus den veröffentlichten Koeffizienten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Rhein-Kreis Neuss ohne die Stadt Neuss abgeleitet. Bei einer Bodenrichtwertgrundstücksgröße von 450 m² ergibt sich für die tatsächliche Größe des Bewertungsgrundstücks von 632 m² ein Anpassungsfaktor (interpoliert, gerundet) von 0,93.

Anpassung für die Lage im Erschließungssystem

Aufgrund der Mehrfrontenerschließung wird ein weiterer Anpassungsfaktor von 0,95 angehalten.

Es ergibt sich der angepasste Bodenwert somit zu:

$$0,93 \times 0,95 \times 270,00 \text{ €} = 238,55 \text{ €} == > \underline{\text{somit rund } 240,00 \text{ €}}$$

Parz. Nr.	Größe	Anteil	Nutzung	Preis pro m ²	Gesamtwert
114	501 m ²	1 / 1	Gebäude- und Freifläche	240,00 €	120.240,00 €
161	<u>131 m²</u>	1 / 1	Gebäude- und Freifläche	240,00 €	<u>31.440,00 €</u>
	632 m ²				151.680,00 €

6.2 SACHWERT

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

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

Gebäudekenndaten gemäß NHK 2010

Bauteil:	Baujahr:	Gebäudetyp:	Standardstufe	NHK 2010
Haupthaus	ca. 1957	1.11 (EFH.)	2 bis 3	763,61 €
Anbau	ca. 1975	2.03 (REH.)	2 bis 3	773,61 €
Garage 1	ca. 1957	14.1 (Einzelgaragen)	4	485,00 €
Garage 2	ca. 1975	14.1 (Einzelgaragen)	4	485,00 €

(Gebäudetypen jeweils näherungsweise)

Herstellungskosten Haupthaus

Bauteil	BGF m²	Anpass.- Faktor	€	
Haupthaus	438,70	1,886	764	632.124,58 €
Herstellungskosten der baulichen Anlagen, inkl. Baunebenkosten				632.124,58 €

Wertminderung wegen Alters, linear

Bauteil	Baujahr (modifiziert)	Gesamt- Nutzungs d.	Alter (theoretisch)	Rest- nutzungs d.	Wertmind. wg. Alters	
Haupt haus	1975	80	50	30	-62,50%	-395.077,86 €
alterswertgeminderte Herstellungskosten						237.046,72 €

Herstellungskosten Anbau

Bauteil	BGF m²	Anpass.- Faktor	€	
Anbau	289,87	1,886	774	423.141,79 €
Herstellungskosten der baulichen Anlagen, inkl. Baunebenkosten				423.141,79 €

Wertminderung wegen Alters, linear

Bauteil	Baujahr	Gesamt- Nutzungs d.	Alter	Rest- nutzungs d.	Wertmind. wg. Alters	
Anbau	1975	80	50	30	-62,50%	-264.463,62 €
alterswertgeminderte Herstellungskosten						158.678,17 €

Herstellungskosten Garage 1

Bauteil	BGF m²	Anpass.- Faktor	€			
Garage	28,55	1,886	485	26.114,97 €		
Herstellungskosten der baulichen Anlagen, inkl. Baunebenkosten				26.114,97 €		
Wertminderung wegen Alters, linear						
Bauteil	Baujahr (modifiziert)	Gesamt- Nutzungs-d.	Alter (theoretisch)	Rest- nutzungs-d.	Wertmind. wg. Alters	
Garage	1975	80	50	30	-62,50%	-16.321,86 €
alterswertgeminderte Herstellungskosten						9.793,11 €

Herstellungskosten Garage 2

Bauteil	BGF m²	Anpass.- Faktor	€			
Garage	21,90	1,886	485	20.032,15 €		
Herstellungskosten der baulichen Anlagen, inkl. Baunebenkosten				20.032,15 €		
Wertminderung wegen Alters, linear						
Bauteil	Baujahr	Gesamt- Nutzungs-d.	Alter	Rest- nutzungs-d.	Wertmind. wg. Alters	
Garage	1975	80	50	30	-62,50%	-12.520,09 €
alterswertgeminderte Herstellungskosten						7.512,06 €

Zusammenstellung der alterswertgeminderten Herstellungskosten

alterswertgeminderte Herstellungskosten Haupthaus	237.046,72 €
alterswertgeminderte Herstellungskosten Anbau	158.678,17 €
alterswertgeminderte Herstellungskosten Garage 1	9.793,11 €
alterswertgeminderte Herstellungskosten Garage 2	7.512,06 €
<i>Zeitwert der besonderen Bauteile</i>	
Dachgauben am Haupthaus	3.000,00 €
	416.030,06 €

Zuschläge*Zeitwert der besonderen Einrichtungen*

Schwimmbad im Anbau, pauschaler Wertansatz	30.000,00 €
Sachwert der Außenanlagen inkl. Hausanschlüsse, geschätzter Zeitwert (rund 5 % der alterswertgeminderten Herstellungskosten)	20.800,00 €
Bodenwert	151.680,00 €
vorläufiger Sachwert	618.510,06 €

bei einem Sachwertfaktor (objektspezifisch) zur Marktanpassung von 0,95

ergibt sich der marktangepasste Sachwert zu 587.584,56 €

6.3 ZU- UND ABSCHLÄGE

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale ("BoG")

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

Es werden nachstehende objektspezifische Grundstücksmerkmale angebracht (vergl. Gliederungspunkte 2.1):

I. Gebäudewertbezogene Besonderheiten
--

Besondere Aufwendungen / Abschläge

Aufwendungen für mögliche bauordnungsrechtliche Legalisierungen	5.000,00 €
---	------------

II. Bodenwertbezogene Besonderheiten

./.	0,00 €
-----	--------

Objektspezifische Merkmale gesamt	5.000,00 €
--	-------------------

7 AUSWERTUNG

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

Die ImmoWertV § 7, Absatz 2 sieht eine weitere mögliche Marktanpassung vor. Aufgrund der Nichtbehebungsmöglichkeit wird ein Abschlag von 20 % im Sinne eines Sicherheitsabschlags angehalten.

	marktangepasst	BoG	gesamt
Sachwert	587.584,56 €	-5.000,00 €	582.584,56 €
Sicherheitsabschlag 20 %		-116.516,91 €	466.067,65 €

Die Einzelwerte der Flurstücke werden hilfsweise geschätzt auf:

Flurstück 161	50.000,00 €
Flurstück 114	416.000,00 €
	466.000,00 €

Der Verkehrswert wird gesamt geschätzt auf rund:

466.000,00 €

(in Worten: vierhundertsechszigtausend Euro)

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es sich aufgrund der Nichtbehebungsmöglichkeit um ein Risikoobjekt handelt.

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 19. September 2025

Dieses Wertgutachten besteht einschließlich der Anlagen aus _____ Seiten.

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

8 RECHTLICHE GRUNDLAGEN

Gesetze

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

§§ 29 - 35 Zulässigkeit von Vorhaben

§§ 39 - 44 Entschädigung

§§ 85 - 103 Enteignung

§§ 152 - 156 Besondere sanierungsrechtliche Vorschriften

§§ 192 - 199 Wertermittlung

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

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

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

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

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

Verordnungen / Richtlinien

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

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

Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV- Anwendungshinweise – ImmoWertA)

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

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

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

Ertragswertrichtlinie (EW-RL) in der Fassung vom 12.11.2015

Vergleichswertrichtlinie (VW-RL) in der Fassung vom 20.03.2014

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

Wohnflächenverordnung (WoFlV) vom 25. November 2003

Literaturangaben

Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 10. Auflage 2023, Bundesanzeiger Verlag

Ross / Brachmann: Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken und des Wertes baulicher Anlagen, 29. Auflage, Theodor Oppermann Verlag, Hannover-Kirchrode

Vogels: Grundstücks- und Gebäudebewertung - marktgerecht, 5. Auflage, Bauverlag GmbH, Wiesbaden und Berlin

Kröll, Hausmann: Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 3. Auflage 2006, Luchterhand Verlag

Anmerkung zum Inkrafttreten der Immobilienwertermittlungsverordnung vom 14. Juli 2021 (BGBL I.S. 2805) - ImmoWertV -

Bei Verkehrswertgutachten, die ab dem 1. Januar 2022 erstellt werden, ist unabhängig vom Wertermittlungsstichtag die ImmoWertV vom 14. Juli 2021 anzuwenden.

Bis zum Ablauf des 31. Dezember 2024 kann bei Ermittlung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten die Gesamtnutzungsdauer abweichend von § 12 Absatz 5 Satz 1 und Anlage 1 festgelegt sowie die Restnutzungsdauer abweichend von § 12 Absatz 5 Satz 1 und Anlage 2 ermittelt werden.

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

Da sich die durch die Gutachterausschüsse ermittelten Daten in der Regel immer auf die vorangehenden Kalenderjahre beziehen und somit für den Wertermittlungsstichtag möglicherweise lediglich solche sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten vorliegen, die nicht nach der geltenden Immobilienwertermittlungsverordnung ermittelt worden sind, ist die strikte Anwendung der aktuellen ImmoWertV nach Auffassung des Unterzeichners in der Übergangsphase nicht oder nur eingeschränkt durchführbar.

Der Grundsatz der Modellkonformität verlangt, dass die Maßstäbe und Vorgaben, die der Ermittlung der verwendeten Daten zugrunde lagen, auch bei der Wertermittlung beachtet werden. Somit ist in diesen Fällen, soweit dies zur Wahrung der Modellkonformität erforderlich ist, von der geltenden Immobilienwertermittlungsverordnung abzuweichen.

9 OBJEKTFOTOS



Ansichten von der Richard-Wagner-Straße aus gesehen



OBJEKTFOTOS



Ansichten von der Hans-Sachs-Straße aus gesehen

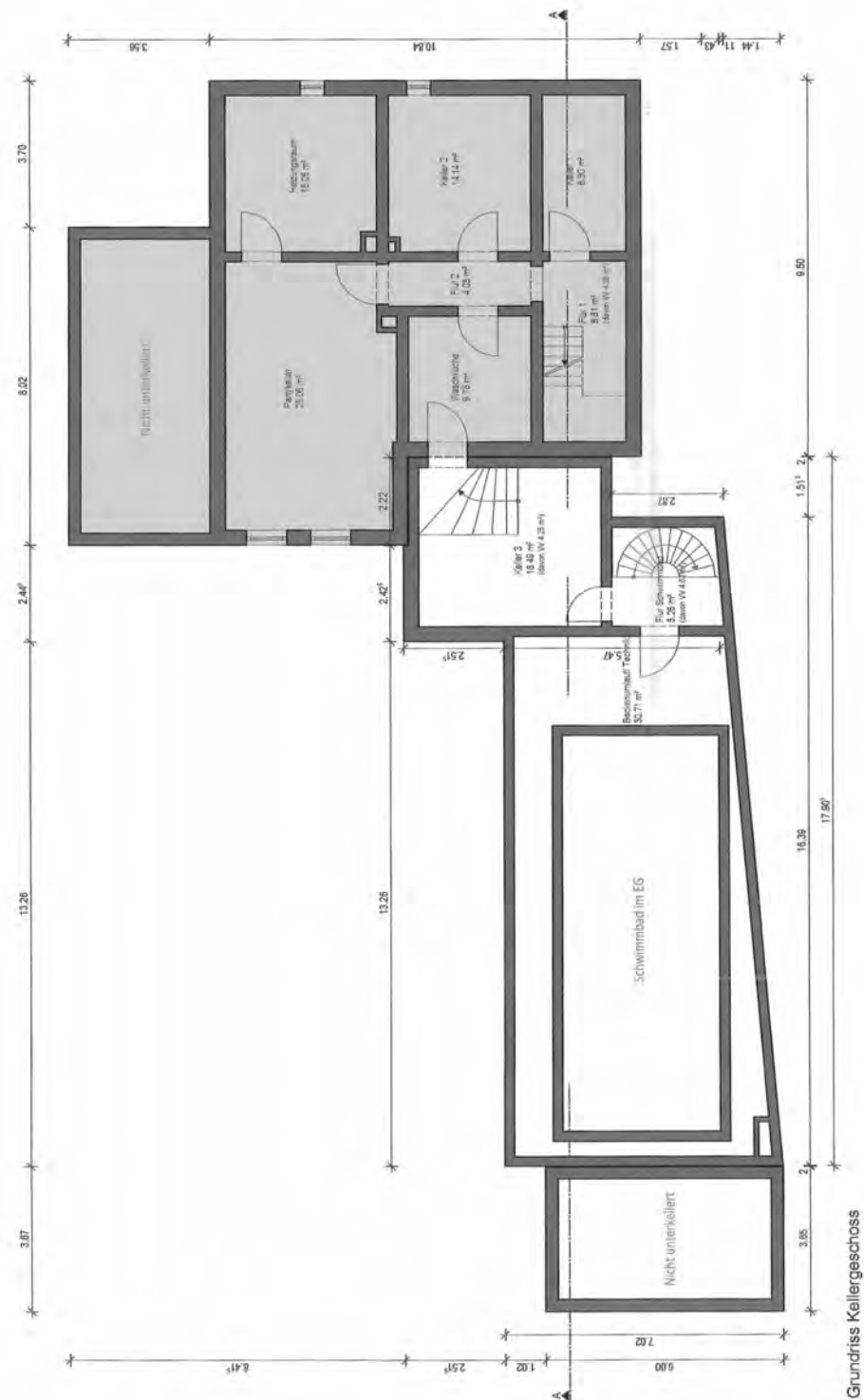


OBJEKTFOTOS

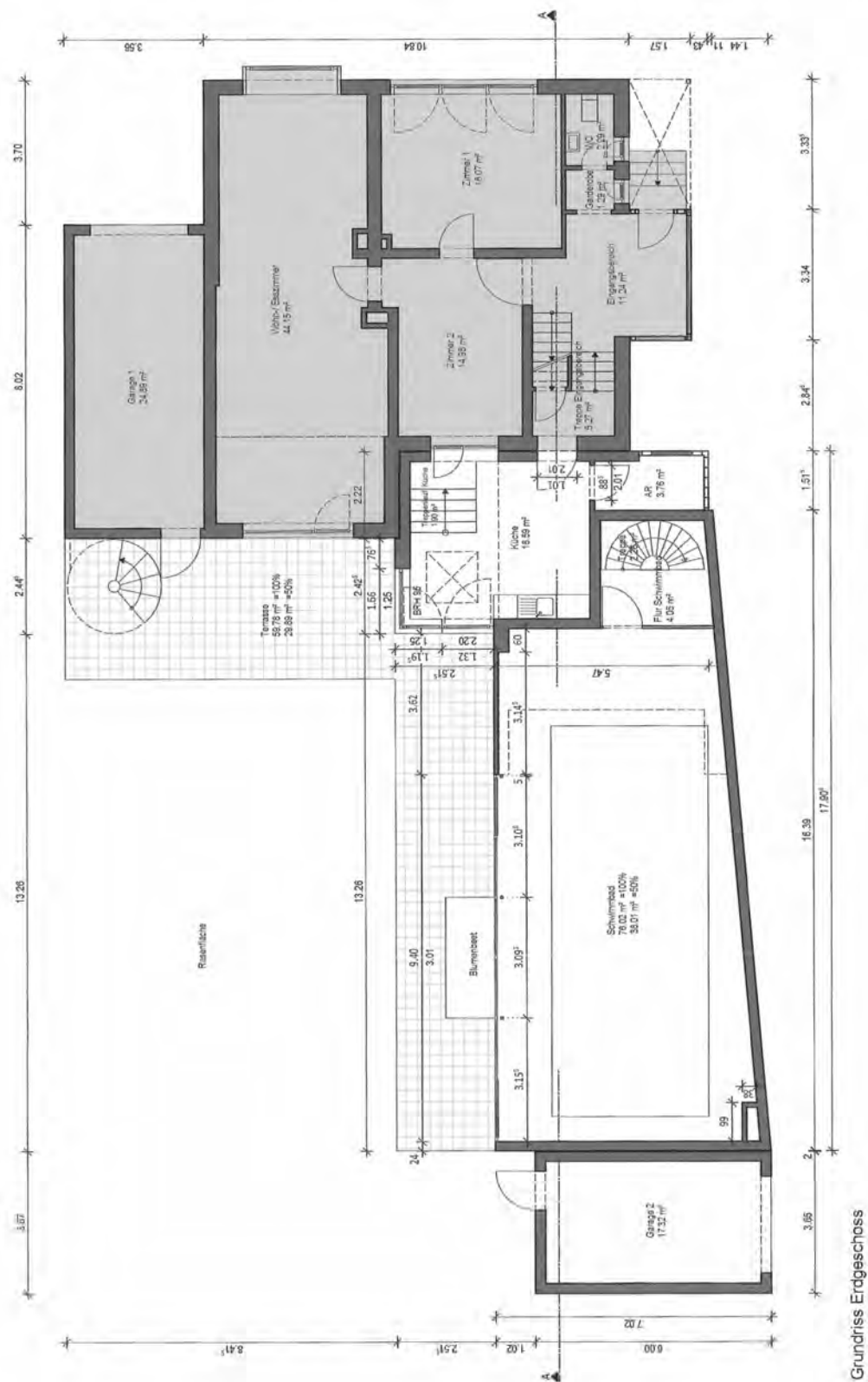


10 ANLAGEN

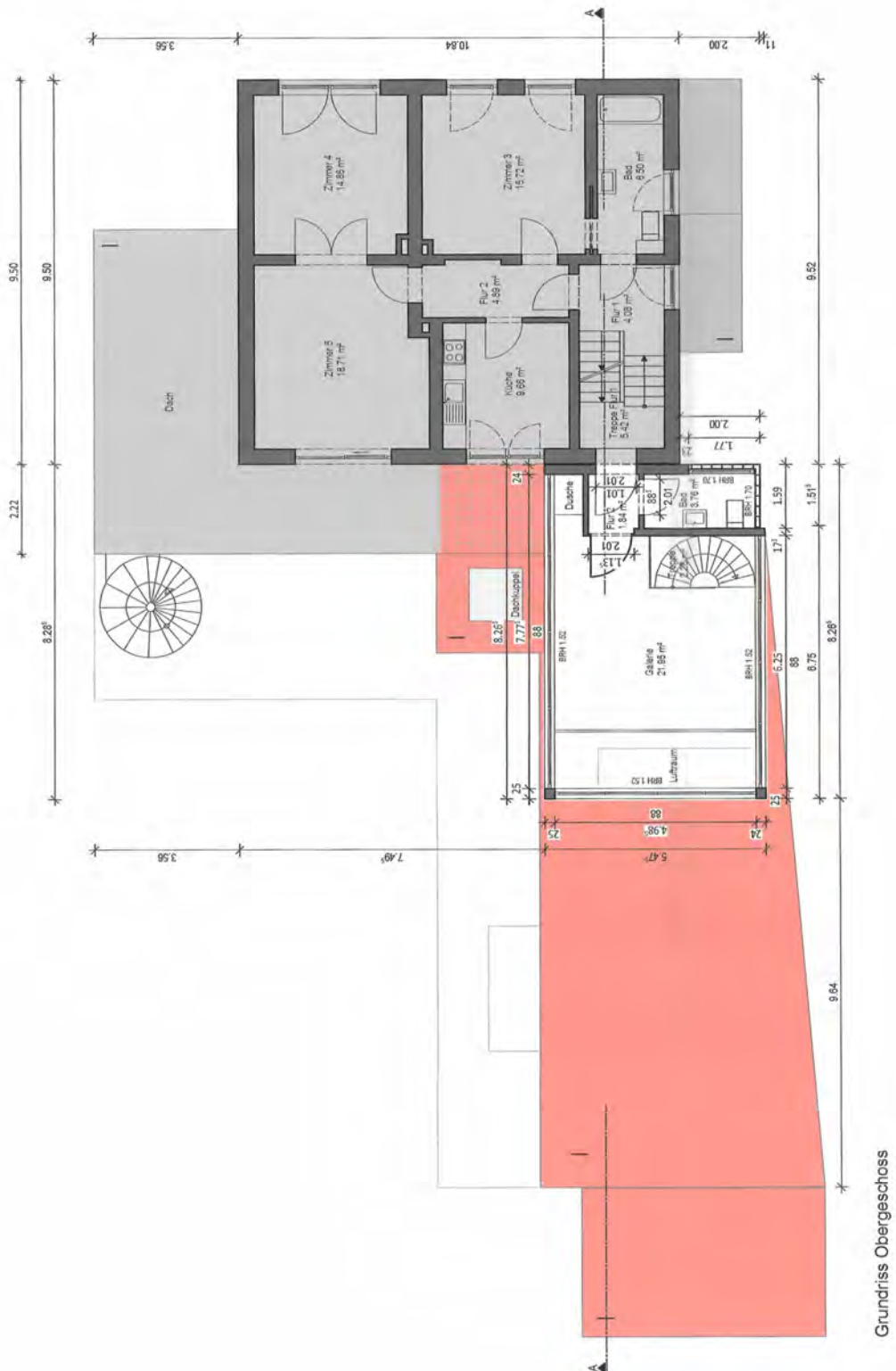
Alle Bauzeichnungen werden maßstabslos dargestellt.



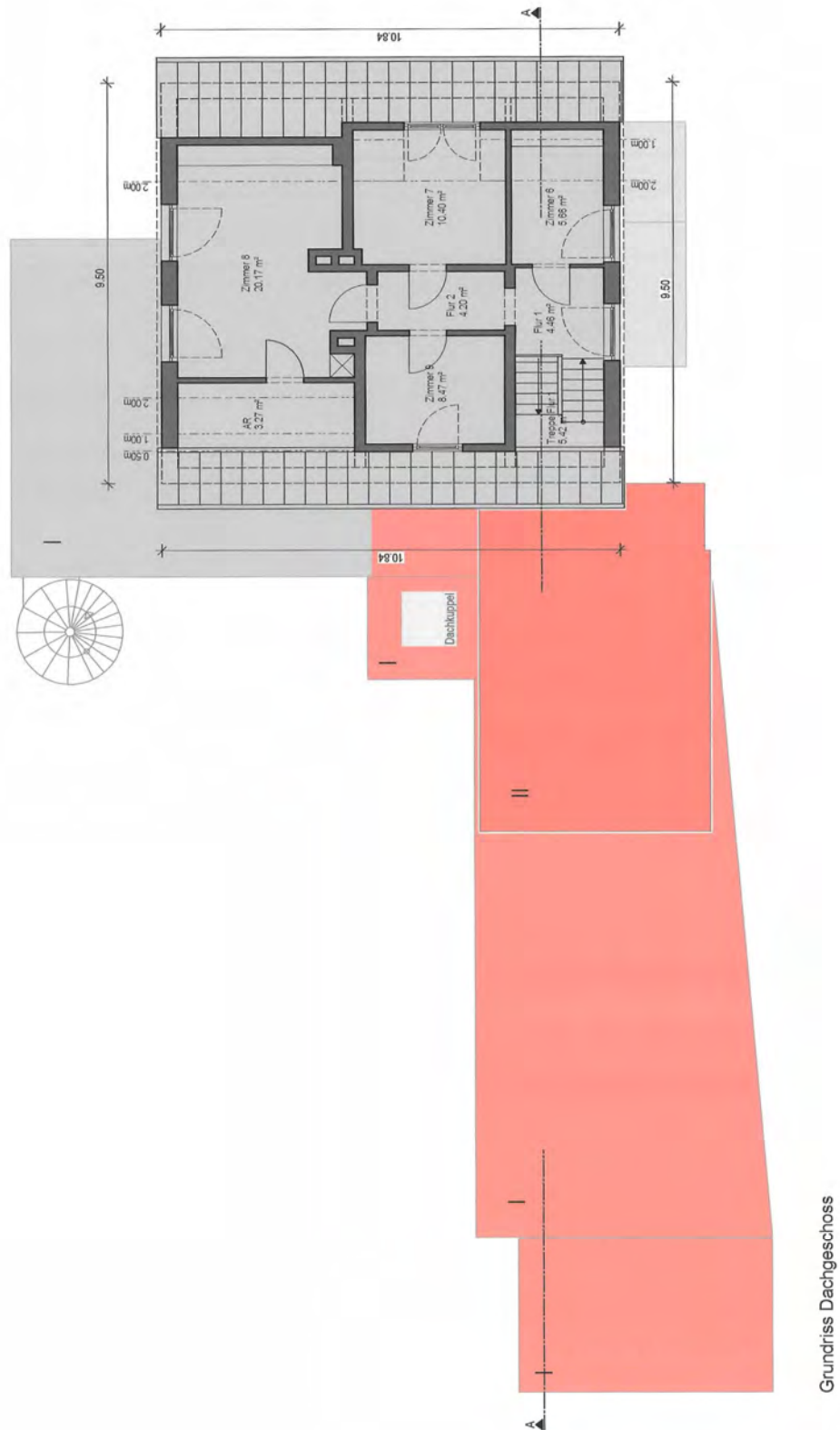
Grundriss Kellergeschoss gemäß Nachtragsbaugesuch aus dem Jahr 2021



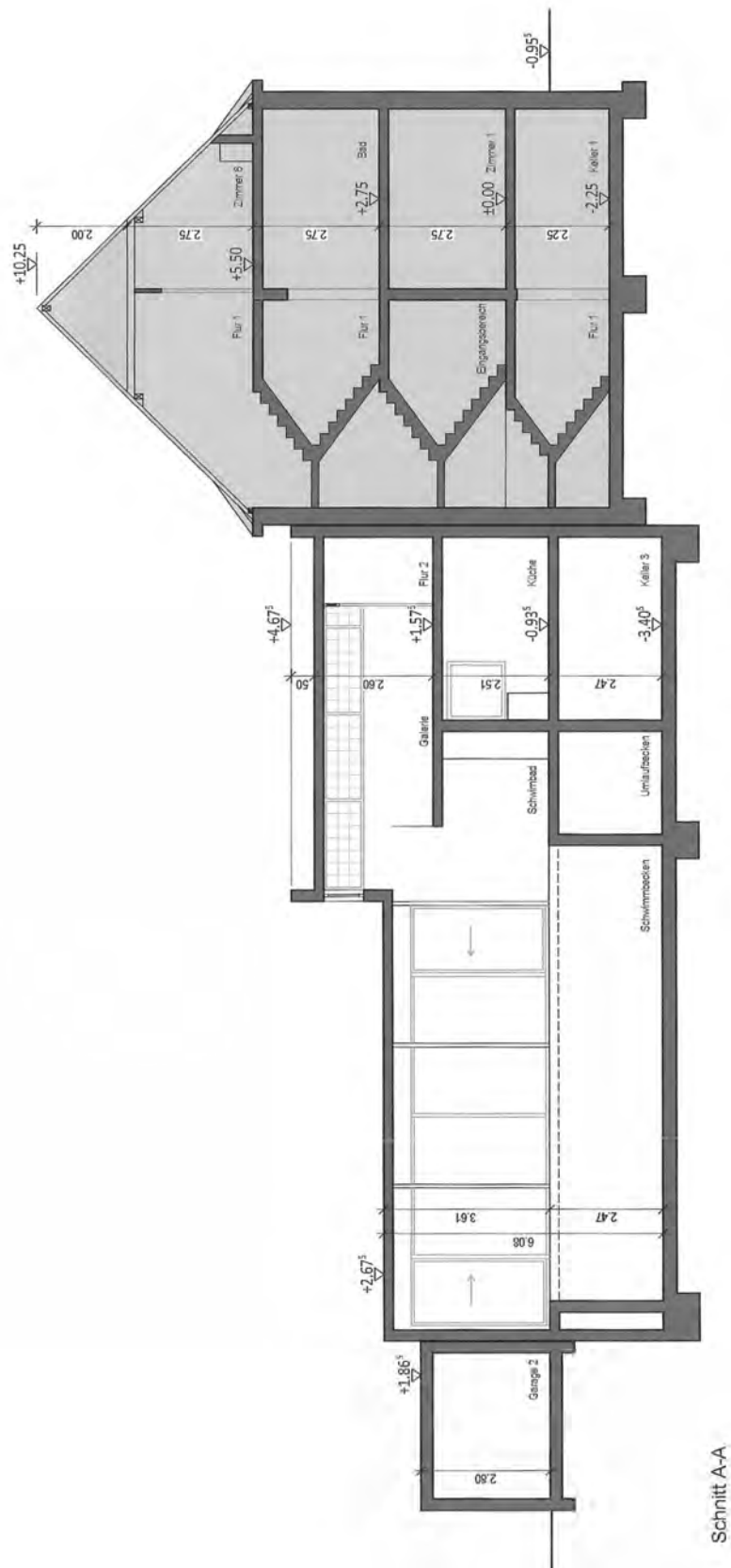
Grundriss Erdgeschoss gemäß Nachtragsbaugesuch aus dem Jahr 2021



Grundriss Obergeschoss gemäß Nachtragsbaugesuch aus dem Jahr 2021



Grundriss Dachgeschoss gemäß Nachtragsbaugesuch aus dem Jahr 2021



Gebäudeschnitt gemäß Nachtragsbaugesuch aus dem Jahr 2021