

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:

**Doppelhaushälfte historischen Ursprungs
mit genehmigtem Bauantrag zum
Umbau in ein Wohnhaus
mit geplanten drei Wohneinheiten,
derzeit im Rohbauzustand befindlich**

Krefelder Straße 62
47506 Neukirchen-Vluyn

Die nachstehende Internetversion des Gutachtens wurde aus Gründen des Datenschutzes gekürzt. 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 Moers

Geschäfts-Nummer 030 K 008/24

INHALTSVERZEICHNIS

1	ALLGEMEINE ANGABEN	3
1.1	OBJEKT / KATASTERBEZEICHNUNG / GRUNDBUCHBEZEICHNUNG	3
1.2	BEAUFTRAGUNG / ORTSBESICHTIGUNG / BEWERTUNGSSTICHTAG	5
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	7
1.8	AUSKUNFT ÜBER EINE MÖGLICHE ÖFFENTLICHE FÖRDERUNG	7
1.9	BELASTUNGEN GEMÄß DEN ABTEILUNGEN II DER GRUNDBÜCHER	7
2	OBJEKTBESCHREIBUNG	9
2.1	ART UND UMFANG DER NUTZUNG	9
2.2	UNTERHALTUNGSZUSTAND / SICHTBARE BAUSCHÄDEN	10
3	GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG	14
4	BAUBESCHREIBUNG	15
4.1	ROHBAU – TEILS GEMÄß PLANUNG –	15
4.2	AUSBAU	16
5	BAUZAHLEN / FLÄCHENBERECHNUNGEN	16
5.1	BEBAUTE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE	16
5.2	BRUTTO-GRUNDFLÄCHE NACH DIN 277 (2021)	16
5.3	WOHNFLÄCHENBERECHNUNG GEMÄß HAUSAKTE	18
6	WERTERMITTLUNG	20
6.1	BODENWERT	22
6.2	FIKTIVER SACHWERT (IN FERTIG GESTELLTEM ZUSTAND)	24
6.3	ZU- UND ABSCHLÄGE	26
7	AUSWERTUNG	27
8	RECHTLICHE GRUNDLAGEN	28

1 ALLGEMEINE ANGABEN

1.1 OBJEKT / KATASTERBEZEICHNUNG / GRUNDBUCHBEZEICHNUNG

OBJEKT:

**Doppelhaushälfte historischen Ursprungs
mit genehmigtem Bauantrag zum Umbau
in ein Wohnhaus mit geplanten drei Wohneinheiten,
derzeit im Rohbauzustand befindlich**

47506 Neukirchen-Vluyn
Krefelder Straße 62

Blatt 7410

KATASTERBEZEICHNUNG:

Gemarkung: Neukirchen
Flur: 8
Flurstücke: 992, 1010, 1011

GRUNDBUCHBEZEICHNUNG:

Amtsgericht: Moers
Grundbuch von: Neukirchen
Lfd. Nr. im Bestandsverzeichnis:
1 - Flurstück 992 -
2 - Flurstück 1010 -
3 - Flurstück 1011 -

Wirtschaftsart und Lage
lt. Grundbuch: Flurstück 992
Gebäude- und Freifläche,
Krefelder Straße 62

Flurstück 1010
Verkehrsfläche,
Krefelder Straße

Flurstück 1011
Gartenland,
Krefelder Straße

Grundstücksgrößen: 422 m² - Flurstück 992 -
 31 m² - Flurstück 1010 -
 231 m² - Flurstück 1011 -

Blatt 420**KATASTERBEZEICHNUNG:**

Gemarkung: Neukirchen
Flur: 8
Flurstück: 991

GRUNDBUCHBEZEICHNUNG:

Amtsgericht: Moers
Grundbuch von: Neukirchen
Lfd. Nr. im Bestandsver-
zeichnis: 2 - Flurstück 991 -

Wirtschaftsart und Lage
lt. Grundbuch: Gebäude- und Freifläche,
 Krefelder Straße

Grundstücksgröße: 115 m²

1.2 BEAUFTRAGUNG / ORTSBESICHTIGUNG / BEWERTUNGSSTICHTAG

Gemäß Schreiben des Amtsgerichts Moers vom 31.05.2024 wurde der unterzeichnende Sachverständige mit der Erstellung eines Gutachtens zur Wertermittlung beauftragt.

Der Auftrag ist wie folgt spezifiziert:

- Die erforderlichen Auskünfte bezüglich Baulasteneintragungen, Erschließungsbeiträgen, Bergschäden, Altlasten und Wohnungsbindung und Hausgeldern sind einzuholen.
- Die Rechte in den Abteilungen II der Grundbücher sollen zur Bestimmung des Zuzahlungsbetrages nach Maßgabe der Vorschrift § 51 ZVG bewertet werden und 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.
- Um die Ermittlung von Mietern und Pächtern sowie der Mitteilung deren Namen und Anschriften wird gebeten.
- Zur Veröffentlichung im Internet soll ein anonymisiertes Gutachtenexemplar im PDF-Format an das Versteigerungsgericht übermittelt werden.

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

Termin der Ortsbesichtigung: Dienstag, der 27. August 2024, ab 10⁰⁰ Uhr

Bewertungsstichtag: der Tag der Ortsbesichtigung

Teilnehmer:

1. der Sohn der Eigentümer
2. der Unterzeichner
3. eine technische Mitarbeiterin

Die Flurstücke und die aufstehenden Bebauungen konnten in Teilbereichen begangen werden. Da die Grundstücke stark mit wilden Pflanzen bewuchert waren, konnte der rückwärtige Bereich (insbesondere das Flurstück 1011) nur eingeschränkt begangen werden.

Das Wohnhaus konnte aufgrund von dort fehlenden Geschosstreppen sowie Absturzsicherungen lediglich im Erdgeschoss begangen werden. Die PKW-Garagen konnten nicht von innen in Augenschein genommen werden.

Insofern ist das vorliegende Wertgutachten in wesentlichen Teilbereichen nach dem äußeren Eindruck und der Aktenlage erstellt.

1.3 QUELLEN / BEWERTUNGSUNTERLAGEN

Nachstehende Unterlagen standen für die Bewertung zur Verfügung:

- a) Angaben des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Wesel (Bodenrichtwerte und Grundstücksmarktbericht 2024)
- b) Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis
- c) Erschließungskostenbescheinigung

- d) Auskunft aus dem Altlastenkataster
- e) Auskunft über eine mögliche öffentliche Förderung
- f) Grundriss- und Schnitt- und Ansichtszeichnungen aus der Hausakte der Bauverwaltung, erstellt im Rahmen des ursprünglichen Baugesuchs durch die Niederrheinische Bergwerksgesellschaft mbH, im Rahmen des ursprünglichen Baugesuchs aus dem Jahr 1921
- g) Baugesuchszeichnungen aus der Hausakte der Bauverwaltung, erstellt im Rahmen eines Baugesuchs unter dem Tenor „Errichtung eines Anbaus mit Umbauarbeiten sowie Erneuerung des Dachstuhls (Walmdach zu Satteldach) mit Errichtung von zwei Dachgauben“ aus dem Jahr 2020, erstellt durch das Architekturbüro Sanden Neukirchen-Vluyn
- h) Baugesuchszeichnungen aus der Hausakte der Bauverwaltung, erstellt im Rahmen eines Nachtragsbaugesuchs unter dem Tenor „Nutzungsänderung (3 WE) in dem vorhandenen Wohnhaus/Anbau“ aus dem Jahr 2022, erstellt durch das Architekturbüro Sanden Neukirchen-Vluyn
- i) Wohn- und Nutzflächenberechnung aus der Hausakte der Bauverwaltung, erstellt durch das Architekturbüro Sanden Neukirchen-Vluyn
- j) Baubeschreibung aus der Hausakte der Bauverwaltung
- k) Lageplan, erstellt im Rahmen des Baugesuchs, aus der Hausakte der Bauverwaltung
- l) Auskunft der Baubehörde über den aktuellen Genehmigungsstand
- m) Angaben zum geltenden Planungsrecht aus dem Geoportal Niederrhein (Bebauungsplan)
- n) amtlicher Lageplan
- o) Einblick in die Hausakte der Bauverwaltung
- p) Bewilligung vom 11. Juni 1959 bezüglich des Rechts in Blatt 420, Abt. II Lfd. Nr. 1, überlassen durch das zuständige Grundbuchamt
- q) Grundbuchauszug, bereitgestellt durch den Auftraggeber

1.4 NUTZUNGEN / MIETVERHÄLTNISSE

Das Wohnhaus war zum Zeitpunkt der Ortsbegehung nicht bewohnbar, da es sich in einem Rohbauzustand befand. Mietverhältnisse wurden dem Unterzeichner nicht bekanntgegeben.

1.5 BAULASTEN

Bezüglich der Bewertungsgrundstücke sind keine Baulasten im Baulastenverzeichnis eingetragen.

Siehe Schreiben der Stadt Neukirchen-Vluyn, Planungs- und Bauordnungsamt - Untere Bauaufsicht -.

1.6 ERSCHLIEßUNGSBEITRÄGE GEMÄß §§ 127 ff BauGB

Die Erschließungskosten sowie die Kanalanschlussbeiträge sind abgegolten.

Siehe Schreiben der Stadt Neukirchen-Vluyn, - Tiefbau- und Grünflächenamt -.

1.7 ALTLASTENAUSKUNFT

Die zu bewertenden Flurstücke sind zurzeit nicht im Altlastenkataster des Kreises Wesel erfasst. Es liegen auch keine Hinweise auf Beeinträchtigungen durch in der Nähe liegende Altlasten oder sonstige Bodenverunreinigungen vor.

Siehe Schreiben des Kreises Wesel, Dienststelle 66-1-1, Abfall, Altlasten, Bodenschutz und Abgrabungen.

1.8 AUSKUNFT ÜBER EINE MÖGLICHE ÖFFENTLICHE FÖRDERUNG

Das Objekt unterliegt nicht der Wohnungsbindung. Die Vorschriften des Gesetzes zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNG NRW) sind deshalb nicht anwendbar.

Siehe Schreiben der Stadt Neukirchen-Vluyn, - Amt für Bildung, Kultur, Sport und Soziales -.

1.9 BELASTUNGEN GEMÄß DEN ABTEILUNGEN II DER GRUNDBÜCHER

Gemäß den vom Amtsgericht Moers beigefügten Grundbuchauszügen sind nachstehende Eintragung in den Abteilungen II der Grundbücher vorhanden:

Blatt 7410

Lfd. Nr. 1 (betreffend Flurstück 1010)

Die jeweiligen Eigentümer der in diesem Grundbuche unter FL. 8 eingetragenen Grundstücke Nr. 1011, 994 (in Blatt 0688), 993, 992, 995 in Blatt 0689, 999 1001, 1012, 1013, in Blatt 0688, 1014 in Blatt 0689, 1015, 1017, sowie der in Blatt 1357 eingetragenen Grundstücke Flur 4 Nr. 1053/60, 2226, 2227 und der in Blatt 1575 eingetragenen Grundstücke Flur 4 Nr. 2210 und 2224 sind berechtigt, die belasteten Grundstücke zum Gehen, Befahren mit Handkarren oder Handwagen, schieben von Fahrrädern oder Motorrädern mit abgestelltem Motor und zum Befahren mit Personenkraftwagen zu benutzen, um von der Krefelder Straße zu den herrschenden Grundstücken zu gelangen. Der jeweilige Eigentümer der herrschenden Grundstücke ist verpflichtet, bei der Benutzung der belasteten Grundstücke gebührende Rücksicht auf Belange aller Beteiligten zu nehmen und die Benutzung nicht über das an Zeit und Umfang unbedingt nötige Maß auszudehnen. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 22. Mai 1959 eingetragen in Blatt 418 am 15. Juli 1959 und von Blatt 1389 hierher übertragen am 21.08.2020.

Die berechtigten Grundstücke Flur 8 Flurstücke 994, 1013 sind nach Blatt 0688, Flur 8 Flurstücke 995, 1014 sind nach Blatt 0689 übertragen am 5. Juli 1967.

Die Bewilligung vom 22. Mai 1959 konnte durch den Unterzeichner nicht eigesehen werden, da sich diese gemäß Angabe des Grundbuchamtes des Amtsgerichts Moers vom 25. Juni 2024 nicht in der angeforderten Altakte befand.

Bei dem belasteten Flurstück 1010 handelt es sich um eine Verkehrsfläche, die in Hinter-

lage zu dem mit dem Wohnhaus bebauten Flurstück 992 gelegen ist.

Vermutlich handelt es sich um ein Alt-Wegerecht zur gegenseitigen Erschließung der rückwärtigen Grundstückspartellen.

Ein Ersatzwert für das Wegerecht wird im Begleitschreiben zum Wertgutachten angegeben.

Blatt 420

Lfd. Nr. 1 (betreffend Flurstück 991)

Der jeweilige Eigentümer des Grundstücks Flur 4 Nr. 2254, eingetragen im Grundbuch von Neukirchen Blatt 1523, hat das Recht, unmittelbar auf die gemeinsame Grundstücksgrenze zu bauen. Eingetragen unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 11. Juni 1959 am 22. Juli 1959.

Das herrschende Grundstück Flur 4 Nr. 2254 wurde am 8. Juni 1960 fortgeschrieben in Flur 8 Flurstück 990. Es ist zurzeit in Neukirchen Blatt 1051 eingetragen.

Die Bewilligung vom 11. Juni 1959 hat dem Unterzeichner vorgelegen.

Demnach ist der jeweilige Eigentümer des Flurstücks 990 zur Bebauung der gemeinsamen Grundstücksgrenze berechtigt. Nach Auffassung des Unterzeichners ergibt sich hierdurch keine Wertbeeinflussung für das Flurstück 991, das in der Örtlichkeit mit zwei Fertigaragen bebaut ist.

1.10 ZUR WIRTSCHAFTLICHEN EINHEIT DER PARZELLEN

Zu bewerten sind die Flurstücke 991, 992, 1010 und 1011.

Die Flurstücke 991 (derzeit mit zwei Garagen bebaut) und 992 (derzeit mit einem Wohnhaus im Rohbau bebaut) bilden eine wirtschaftliche Einheit, insofern, als gemäß der Bauordnung Nordrhein-Westfalen § 48 zu jeder Wohneinheit mindestens 1 Stellplatz geschaffen werden muss. Je nach Ortssatzung können auch 2 Stellplätze verlangt werden (baurechtlich notwendige Stellplätze).

Die Flurstücke 1010 und 1011 bilden mit den vorgenannten Flurstücken 991 und 992 nicht unbedingt eine wirtschaftliche Einheit. Untereinander jedoch bilden die Flurstücke 1010 und 1011 eine wirtschaftliche Einheit, da das Flurstück 1010 der Zuwegung zu dem Flurstück 1011 dient (vergl. Gliederungspunkt 1.9 / Wegerecht).

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

2 OBJEKTBESCHREIBUNG

2.1 ART UND UMFANG DER NUTZUNG

Die zu bewertenden Flurstücke sind wie nachstehend bebaut bzw. werden wie nachstehend genutzt:

Flurstück 992

Das Flurstück ist bebaut mit einer teilunterkellerten, zweigeschossigen Doppelhaushälfte mit rückwärtigem, zweigeschossigem Anbau, die gemäß den vorliegenden Baugesuchsplänen aus der Hausakte der Bauverwaltung ursprünglich ca. 1921 als Wohnhaus der Niederrheinischen Bergwerksgesellschaft mbH errichtet wurde und sich derzeit im Umbau zu einem Wohnhaus mit drei Wohneinheiten befindet. Ein ehemals vorhandener eingeschossiger Anbau wurde gemäß Hausakte der Bauverwaltung abgerissen.

Das Bauvorhaben wurde nicht fertiggestellt. Derzeit befindet sich das Wohnhaus in einem rohbauähnlichen Zustand. Der gesamte Ausbau und Teile des Rohbaus waren zum Zeitpunkt der Ortsbegehung noch fertigzustellen.

Gemäß mündlicher Auskunft des Bauordnungsamtes der Stadt Neukirchen-Vluyn war die Baugenehmigung am Tage der Ortsbegehung noch nicht abgelaufen, sodass ein künftiger Ersterher das Bauvorhaben möglicherweise nach den Vorgaben der Genehmigung aus dem Jahr 2022 fortsetzen kann. Dies wäre rein vorsorglich vorab mit der zuständigen Bauaufsichtsbehörde zu klären.

Nach einem zukünftigen Abschluss der Baumaßnahme hat eine Einmessung des Gebäudes und eine Übernahme in das Liegenschaftskataster zu erfolgen. Die Kosten hierfür werden nachstehend berücksichtigt.

Raumprogramm Wohnhaus gemäß Baugesuch und Örtlichkeit

Kellergeschoss:	2 Kellerräume, Treppenhaus
Erdgeschoss:	Wohnzimmer, Schlafzimmer, Gästezimmer, Küche / Esszimmer, Bad, WC, Flur, Treppenhaus
Obergeschoss:	Wohnzimmer, Schlafzimmer, Gästezimmer, Küche / Esszimmer, Bad, WC, Flur, Treppenhaus
Dachgeschoss:	Wohnzimmer / Schlafzimmer, offene Küche, Bad, Treppenhaus

Zu den Wohngrundrissen

Gemäß den vorliegenden Genehmigungsplänen aus dem Jahr 2022 wurde in jeder Etage eine Wohneinheit geplant.

Die geplanten Wohngrundrisse weisen in allen Geschossen gefangene Räume auf. Dies sind Räume, die nur über einen anderen Raum zugänglich sind. Insofern sind die Wohngrundrisse schon in der Planung als nicht mehr zeitgemäß zu bezeichnen.

Flurstück 991

Das Flurstück ist soweit erkennbar mit zwei PKW-Garagen bebaut, die vermutlich als Fertiggaragen im Zuge der Baumaßnahme mit dem Wohnhaus auf dem Flurstück 992 errichtet wurden.

Flurstück 1010

Es handelt sich um eine unbebaute Grundstücksparzelle (Verkehrsfläche) die in nord-östlicher Richtung von der Wohnhausbebauung aus gesehen gelegen ist.

Flurstück 1011

Es handelt sich um eine Gartenlandfläche, die in nord-östlicher Richtung von der Wohnhausbebauung aus gesehen gelegen ist.

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 zu den möglichen Einwirkungen des Untertagebergbaus

Das Bewertungsgrundstück liegt im näheren Einwirkungsbereich des Untertagebergbaus. Dieser wurde im Bereich Moers Mitte der 1990er Jahre eingestellt. Eine Bauschadensverzichtserklärung ist im Grundbuch Abteilung II nicht eingetragen.

Die Ruhrkohle AG gibt im Allgemeinen an, dass mit Einwirkungen aus dem Untertagebergbau nicht zu rechnen sei. Der Unterzeichner teilt diese Einschätzung nicht, da solche Einwirkungen weder zeitlich, noch vom Umfang her einzuschätzen sind. Der Untertagebergbau verursacht „Ewigkeitsschäden“.

Auch wenn sichtbare Rissbildungen an den tragenden Konstruktionen der hier zu bewertenden Gebäulichkeit bei der Ortsbegehung nicht festgestellt wurden, so kann eine in der Zukunft liegende Schädigung durch den Bergbau nicht generell ausgeschlossen werden. Ein Schadenersatzanspruch besteht ferner nur für denjenigen, der zum Zeitpunkt des Schadenseintritts Eigentümer der Immobilien war, bzw. ist.

Da dem Gutachten der Zeitpunkt der Ortsbesichtigung zu Grunde zu legen ist, wird hier indes keine negative Beeinflussung berücksichtigt.

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 Energieeinsparungsgesetz (EnEG), die Energieeinsparverordnung (EnEV) sowie das Erneuerbare-Energien-Wärmegegesetz (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

Soweit erkennbar, weist das Wohnhaus einen nicht fertig gestellten, rohbauähnlichen Bauzustand auf. Sowohl im Bereich des Rohbaus als auch im Bereich des Ausbaus sind Baumaßnahme zur Fertigstellung notwendig. Zudem werden Architektenleistungen zur Bauüberwachung sowie Vermessungsleistungen zu erbringen sein.

In der Örtlichkeit waren gravierende Sicherheitsmängel an der Baustelle erkennbar, in Form von fehlenden Absturzsicherungen im Bereich der Außenfenster und der Treppenaugen der Geschosstreppe. Hier bedarf es einer Baustellenabsicherung!

Nachstehend aufgeführte Arbeiten bzw. Gewerke waren soweit in der eingeschränkten Ortsbegehung erkennbar, teilweise oder auch gänzlich fertig zu stellen:

- Maurerarbeiten, Betonbauarbeiten, Putz- und Stuckarbeiten (Fassaden, Innenwände, Treppen)
- Dachdeckerarbeiten
- Zimmereiarbeiten
- Fenster und Haustüre
- Schreinerarbeiten (Innentüren)
- Estricharbeiten
- Bodenlegearbeiten
- Elektroinstallationsarbeiten
- Sanitäre Anlagen (Badinstallationen, Heizung)
- Tiefbauarbeiten (Hausanschlüsse ggfls.)
- Maler- und Lackierarbeiten
- Fliesenarbeiten (Wandfliesen)
- Oberbodenbeläge
- Außenanlagen (Garten- und Landschaftsbau)

Zudem müssen die nachstehend aufgeführten planerischen bzw. administrativen Leistungen noch erbracht werden:

- Bauleitung (Architekt)
- Vermessungsleistungen (Schlusseinmessung des Gebäudes nach Fertigstellung)
- ggfls. Ergänzung der energetische Nachweise
- ggfls. Überarbeitung / Ergänzung der statischen Nachweise

Ein Energieausweis bzw. eine Wärmebedarfsberechnung hat dem Unterzeichner nicht vorgelegen. Diesbezügliche Nachweise sind bei Fertigstellung des Gebäudes gegenüber der Bauaufsichtsbehörde zu erbringen.

Aufgrund der eingeschränkten Begehungsmöglichkeit des Objekts erhebt die vorstehende Aufzählung keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Sie kann nur einer groben Kostenschätzung dienen.

Schätzkosten einer Fertigstellung des Bauwerks und der Außenanlagen

In der nachstehenden Sachwertberechnung (Gliederungspunkt 6.2) wird ein fiktiver Sachwert angegeben, wie er sich bei einem zum Wertermittlungsstichtag fertig gestellten Bauwerk einstellen würde. Um den fertig gestellten Bauzustand zu erreichen, sind Aufwendungen in den Bereichen des Rohbaus, des Ausbaus, der technischen Anlagen und der Außenanlagen notwendig. Zudem werden für planerische Leistungen, Bauüberwachung, Genehmigungen und Abnahmen, Vermessungsleistungen etc. weitere Kosten anfallen.

Die DIN 276 (Kosten im Bauwesen) unterscheidet insgesamt sieben Kostengruppen, von denen die Kostengruppen 300 (Bauwerk- Baukonstruktionen), 400 (Bauwerk- Technische Anlagen), 500 (Außenanlagen) und 700 (Baunebenkosten) bei den hier zu bewertenden Bebauungen noch nicht abgeschlossen sind.

Insofern fallen im Bereich dieser Kostengruppen Aufwendungen an, wenn das Grundstück mit der aufstehenden Bebauung fertig gestellt wird. Die Kosten werden gemäß der in der einschlägigen Fachliteratur angegebenen Durchschnittswerte für die Erstellung von bestimmten Gebäudetypen und der eigenen Markt- und Kostenerfahrung des Unterzeichners geschätzt. Die Kosten werden nicht nach einer Bauteilmethode (Massenermittlung mit Einheitspreisen) ermittelt.

Das Verhältnis von Rohbaukosten, Ausbaukosten und Kosten für die technischen Anlagen, bezogen auf die Gesamtbaukosten (Herstellungskosten), beträgt bei unterkellerten Ein- und Zweifamilienhäusern mittleren Standards in der Regel etwa 48 % für den Rohbau, 35 % für den Ausbau und 17 % für die Gebäudetechnik.

Im hier vorliegenden Fall werden für noch zu erbringende Bauleistungen im Bereich des Rohbaus geschätzt rund 10 % der Herstellungskosten angesetzt. Im Bereich des Ausbaus werden diese mit 30 % angesetzt und im Bereich der technischen Anlagen mit 15 %.

Für die noch zu erstellenden Außenanlagen werden 3 % der Gesamtbaukosten veranschlagt.

Die noch zu erbringenden Architekten- und Ingenieurleistungen sowie die Kosten für Gebühren (Kostengruppen 730 und 770) werden mit pauschal 15.000 Euro veranschlagt.

Die Kosten werden somit wie Nachstehend geschätzt:

Herstellungskosten Gebäude gemäß NHK 2010 gesamt, inkl. Baunebenkosten in Höhe von 17 % (vergl. 6.2)	622.064,83 €
Herstellungskosten Gebäude gesamt, exkl. Baunebenkosten	516.313,81 €

Leistungen der Kostengruppen 300 und 400

Rohbau	10%	von	516.313,81 €	51.631,38 €
Ausbau	30%	von	516.313,81 €	154.894,14 €
Technische Anlagen	15%	von	516.313,81 €	77.447,07 €

Leistungen der Kostengruppe 500

Außenanlagen	3%	von	516.313,81 €	15.489,41 €
--------------	----	-----	--------------	-------------

Leistungen der Kostengruppen 730 und 770

Baunebenkosten		pauschal		15.000,00 €
		gesamt		314.462,00 €

3 GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG

Lage	Stadt Neukirchen-Vluyn; Kindergärten und Schulen in der Nähe vorhanden
Verkehrslage *	zur nächsten Linienbushaltestelle ca. 750 m zum Bahnhof Moers ca. 5,5 km zum Autobahnanschluss Neukirchen-Vluyn (A 40) ca. 3,1 km zum Autobahnanschluss Moers-Hülsdonk (A 57) ca. 3,7 km zum Autobahnkreuz Moers (A 40/A57) ca. 7,0 km zum Flughafen Düsseldorf ca. 34,0 km
Wohn- Geschäftslage	Wohngebiet, außerhalb der Geschäftslage
Entfernungen *	zum Einkaufszentrum von Neukirchen-Vluyn ca. 3,5 km zum Zentrum von Moers ca. 4,5 km zum Zentrum von Duisburg ca. 15,0 km zum Zentrum von Krefeld ca. 13,0 km zum Zentrum von Düsseldorf ca. 40,0 km
Umgebung	Wohngebiet, offene Bauweise
Baurecht / Baubeschränkungen	Die Grundstücke liegen im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 46 der Stadt Neukirchen-Vluyn. <u>Ausweisungen:</u> WR – reines Wohngebiet o – offene Bauweise Z II – zweigeschossige Bauweise (zwingend) GRZ 0,4 – Grundflächenzahl von 0,4 GFZ 0,7 – Geschossflächenzahl von 0,7
Straßenausbau	fertig gestellt (vergl. Gliederungspunkt 1.6)
Zufahrt	über Straße
Baugrund / Terrain	ebenes Gelände; teils unregelmäßige Grundstückszuschnitte. Der Baugrund wurde bezüglich der Tragfähigkeit nicht untersucht. Altlastenauskunft vergl. Gliederungspunkt 1.7
Versorgungsleitungen	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 – teils gemäß Planung –

Baujahr	Ursprung ca. 1921
Umbau/Anbau	Umbaubeginn vermutlich ab ca. 2021
Vollgeschosse	2
Unterkellerung	Vorderhaus: zu 38 % Anbau: vermutlich nicht unterkellert
Dachausbau	Vorderhaus: zu 100 % (geplant)
Geschosshöhen	siehe Schnitte in den Anlagen
Nutzungsart	Wohnhaus mit 3 Wohneinheiten
Fundamente	nach Statik
Sperrungen	Die Wirksamkeit ist dem Unterzeichner nicht bekannt
Außenwände	Ein- und zweischaliges Mauerwerk
Innenwände	Mauerwerk / Dielenwände / Trockenbauwände
Decken	Stahlbeton
Dachkonstruktion	Vorderhaus: Satteldach in zimmermannsmäßiger Holzkonstruktion mit Dachgaube, vorder- und rückseitig Anbau: Flachdach
Dacheindeckung	Vorderhaus: nicht vorhanden - geplant Pfannen - Anbau: bituminös
Treppen	nicht vorhanden
Fassaden	Erdgeschoss: Verblendstein; ab Obergeschoss: Wärmedämmverbundsystem - insgesamt nicht fertig gestellt -
Besondere Bauteile	Dachgauben, vorder- und rückseitig - geplant -
Besondere Einrichtungen	./.

4.2 AUSBAU

Die Ausbaubeschreibung entfällt, da der gesamte Ausbau, soweit erkennbar, noch nicht vorhanden ist.

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 GRUNDSTÜCKSFÄCHE


Wohnhaus	6,10 m	x	8,10 m	=	49,41 m ²
Anbau	3,17 m	x	3,00 m		
	8,30 m	x	7,30 m		
	4,45 m	x	1,90 m	=	<u>78,56 m²</u>
					127,97 m²

Bei einer Grundstücksfläche von 537 m² (Flurstücke 992 + 991) ist ca. **24%** des Grundstücks bebaut.

5.2 BRUTTO-GRUNDFLÄCHE NACH DIN 277 (2021)

Wohnhaus					
Kellergeschoss:	6,02 m	x	8,20 m	=	49,36 m ²
Erdgeschoss:	6,10 m	x	8,10 m	=	49,41 m ²
Obergeschoss:	6,10 m	x	8,10 m	=	49,41 m ²
Dachgeschoss:	6,10 m	x	8,10 m	=	<u>49,41 m²</u>
					197,59 m²

5.3 WOHNFLÄCHENBERECHNUNG GEMÄß HAUSAKTE



ARCHITEKTURBÜRO SANDEN
Gedert + Ingo Sanders | Dipl.-Ing. Architekten
 Partnerschaft mbH | AG Essen 1145
 Bahnhofstraße 1 | 47506 Neukirchen-Vluyn
 Tel. (02945) 345115 | Fax (02945) 345116
 e-mail: info@architekturbuero-sanden.de

Wohnfläche

Bauvorhaben: Nutzungsänderung (3 WE) in dem vorh. Wohnhaus / Anbau
 Krefelderstraße 62, 47506 Neukirchen - Vluyn

Bauherr: [REDACTED]

WOHNHAUS

	Bezeichnung / Funktion	Wohnfläche [m ²]
ERDGESCHOSS		
Wohnung 1		
	Schlafen	17,910
	Wohnen	23,920
	Flur	1,850
	WC	2,750
	Bad	9,110
	Essen	17,250
	Kochen	11,730
	Gast	3,490
		94,440
Gesamtsumme - WOHNUNG 1		94,440
OBERGESCHOSS		
Wohnung 2		
	Schlafen	17,910
	Wohnen	23,920
	Flur	1,850
	WC	2,750
	Bad	9,110
	Essen	17,250
	Kochen	11,730
	Gast	3,490
		94,440
Gesamtsumme - WOHNUNG 2		94,440

HINWEIS: Überprüfung der Flächen durch örtliches Aufmaß nach Fertigstellung!



ARCHITEKTURBÜRO SANDEN
Gründer + Ingo Sander | Dipl.-Ing. Architekten
Partnerschaft mbB | AG Essen DE 1145
Bahnhofstraße 1 | 47506 Neukirchen-Vluyn
Tel. (02845) 345115 Fax (02845) 345115
e-mail: info@architekturbuero-sanden.de

Wohnfläche

Bauvorhaben: Nutzungsänderung (3 WE) in dem vorh. Wohnhaus / Anbau
Krefelderstraße 62, 47506 Neukirchen - Vluyn

Bauherr: [REDACTED]

WOHNHAUS

Bezeichnung / Funktion Wohnfläche [m²]

DACHGESCHOSS

Wohnung 3

Wohnen Schlafen	13,880
Bad	3,830
Kochen	7,030
	24,740

Gesamtsumme - **WOHNUNG 3** **24,740**

Gesamtsumme - **WOHNHAUS**

213,620

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

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.

Anmerkung

Das Wohnhaus besitzt trotz der nachträglich geplanten dritten Wohneinheit im Dachgeschoss, aufgrund der Größe der Wohnfläche, eher den Charakter eines Zweifamilienhauses.

6.1 BODENWERT

Die Bodenrichtwertkarte **2024** des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Wesel weist für die zu bewertenden Grundstücke mit den angetroffenen Nutzungen direkt keinen Bodenrichtwert aus. Es wird wie nachstehend angegeben:

Wert je m²: **255,00 €**

Dieser Wert bezieht sich auf folgende Merkmale:

Nutzung:	Wohnbaufläche
Anzahl Geschosse:	1 - 2
Geschossflächenzahl:	keine Angabe
Grundstückstiefe:	35 m
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

Abweichungen von den Parametern des Richtwertgrundstücks ergeben sich im Wesentlichen für die nachstehenden Flurstücke:

Flurstück 1010

- Verkehrsfläche

Für Verkehrsflächen wird etwa 30 % des Bodenrichtwertes in Ansatz gebracht, mithin rund 80,00 €/m².

Flurstück 1011

- Gartenland (Hinterland)

Für Hinterlandflächen (überwiegend zur Gartennutzung) wird, gemäß Grundstücksmarktbericht des Kreises Wesel, ein Wert von etwa 15% bis 35 % des Bodenrichtwertes angegeben. Aufgrund der eher geringen Flächengröße des Flurstücks wird hier ein Wert 20 % des Bodenrichtwertes als angemessen erachtet, mithin rund 50,00 €/m².

Der Bodenwert wird somit wie nachstehend berechnet:

Parz. Nr.	Größe	Anteil	Nutzung	Preis pro m²	Gesamtwert
992	422 m ²	1 / 1	Gebäude- und Freifläche	255,00 €	107.610,00 €
991	115 m ²	1 / 1	Gebäude- und Freifläche	255,00 €	29.325,00 €
	<u>537 m²</u>				<u>136.935,00 €</u>

Parz. Nr.	Größe	Anteil	Nutzung	Preis pro m²	Gesamtwert
1010	31 m ²	1 / 1	Verkehrsfläche	80,00 €	2.480,00 €
1011	231 m ²	1 / 1	Gartenland	50,00 €	11.550,00 €
					<u>14.030,00 €</u>

6.2 FIKTIVER SACHWERT (in fertig gestelltem Zustand)

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)	184,0	1,840	
Regionalisierungsfaktor		1,000	1,840

Gebäudekenndaten gemäß NHK 2010

Bauteil:	fiktives Baujahr:	Gebäudetyp:	Standardstufe	NHK 2010
Wohnhaus	2023	2.11 (EFH. Doppelhaus)	3 bis 4	812,67 €
Anbau	2023	2.33 (EFH. Doppelhaus)	3 bis 4	1.004,36 €
Garagen	2023	14.1 (Einzelgarage)	3	245,00 €

(Gebäudetypen näherungsweise)

Herstellungskosten Wohnhaus

Bauteil	BGF m ²	Anpass.- Faktor	€	
Wohnhaus	197,59	1,840	813	295.578,83 €
Herstellungskosten der baulichen Anlagen, inkl. Baunebenkosten				295.578,83 €

Wertminderung wegen Alters, linear

Bauteil	Baujahr (fiktiv)	Gesamt- Nutzungsd.	Alter* (theoretisch)	Rest- nutzungsd.	Wertmind. wg. Alters	
Wohnhaus	2023	80	0	80	0,00%	0,00 €
alterswertgeminderte Herstellungskosten						295.578,83 €

Herstellungskosten Anbau

Bauteil	BGF m ²	Anpass.- Faktor	€	
Anbau	157,12	1,840	1004	290.257,20 €
Herstellungskosten der baulichen Anlagen, inkl. Baunebenkosten				290.257,20 €

Wertminderung wegen Alters, linear

Bauteil	Baujahr (fiktiv)	Gesamt- Nutzungsd.	Alter* (theoretisch)	Rest- nutzungsd.	Wertmind. wg. Alters	
Anbau	2023	80	0	80	0,00%	0,00 €
alterswertgeminderte Herstellungskosten						290.257,20 €

Herstellungskosten Garagen

Bauteil	BGF m ²	Anpass.- Faktor	€	
2 Garagen	36,00	1,840	245	16.228,80 €
Herstellungskosten der baulichen Anlagen, inkl. Baunebenkosten				16.228,80 €

Wertminderung wegen Alters, linear

Bauteil	Baujahr (fiktiv)	Gesamt- Nutzungsd.	Alter* (theoretisch)	Rest- nutzungsd.	Wertmind. wg. Alters	
2 Garagen	2023	60	0	60	0,00%	0,00 €
alterswertgeminderte Herstellungskosten						16.228,80 €

Zusammenstellung der alterswertgeminderten Herstellungskosten

alterswertgeminderte Herstellungskosten Wohnhaus	295.578,83 €
alterswertgeminderte Herstellungskosten Anbau	290.257,20 €
alterswertgeminderte Herstellungskosten Garagen	16.228,80 €
<i>Zeitwert der besonderen Bauteile am Wohnhaus</i>	
Dachgaube, vorderseitig	10.000,00 €
Dachgaube, rückseitig	10.000,00 €
	622.064,83 €

Zuschläge*Zeitwert der besonderen Einrichtungen*

Sachwert der Außenanlagen inkl. Hausanschlüsse, geschätzter Zeitwert (rund 5 % der alterswertgeminderten Herstellungskosten)	30.000,00 €
Bodenwert (Flurstücke 992, 991)	136.935,00 €
vorläufiger Sachwert	788.999,83 €

bei einem Sachwertfaktor (objektspezifisch) zur Marktanpassung von 0,65

ergibt sich der marktangepasste Sachwert zu 512.849,89 €

6.3 ZU- UND ABSCHLÄGE

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale ("BoG")

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

Auf den marktangepassten Sachwert werden nachstehende besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale angebracht:

Bodenwertbezogene Besonderheiten

./.

0,00 €

Gebäudewertbezogene Besonderheiten (vergl. Gliederungspunkt 2.2)

zu erbringende Leistungen der Kostengruppen 300 und 400	283.972,59 €
zu erbringende Leistungen der Kostengruppen 500	15.489,41 €
zu erbringende Leistungen der Kostengruppen 730 und 770	<u>15.000,00 €</u>
Objektspezifischen Merkmale gesamt	314.462,00 €

7 AUSWERTUNG

	marktangepasst	BoG	gesamt
Sachwert (Flurstücke 992, 991)	512.849,89 €	-314.462,00 €	198.387,89 €
Sachwert (Bodenwert) (Flurstücke 1010, 1011)	14.030,00 €	0,00 €	<u>14.030,00 €</u> 212.417,89 €

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

Der Verkehrswert wird, in derzeitig nicht fertig gestelltem Bauzustand, geschätzt auf gesamt:

212.000,00 €

(in Worten: zweihundertzwölftausend Euro)

Die Einzelwerte der Parzellen werden hilfsweise geschätzt auf:

Flurstück 991	40.000,00 €
Flurstück 992	158.000,00 €
Flurstück 1010	2.500,00 €
Flurstück 1011	11.500,00 €
gesamt	212.000,00 €

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es sich aufgrund der überwiegenden 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 15. November 2024

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 (WoFIV) 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.