

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:

**Wohnhaus
mit innenliegender Garage
in baulich abgängigem Zustand
(ehemals ein Landarbeiterwohnhaus)**

Hellenbergstraße 15
41569 Rommerskirchen



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 001/26

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	5
1.5	BAULASTEN	6
1.6	ERSCHLIEßUNGSBEITRÄGE GEMÄß §§ 127 FF BAUGB	6
1.7	ALTLASTENAUSKUNFT	6
1.8	AUSKUNFT ÜBER EINE MÖGLICHE ÖFFENTLICHE FÖRDERUNG	6
1.9	AUSKUNFT ÜBER DEN DENKMALSTATUS	6
1.10	BELASTUNGEN GEMÄß DER ABTEILUNG II DES GRUNDBUCHS	6
2	OBJEKTBESCHREIBUNG	7
2.1	ART UND UMFANG DER NUTZUNG	7
2.2	UNTERHALTUNGSZUSTAND / SICHTBARE BAUSCHÄDEN	7
3	GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG	11
4	BAUBESCHREIBUNG	12
4.1	ROHBAU	12
4.2	AUSBAU	13
5	BAUZAHLN / FLÄCHENBERECHNUNGEN	14
5.1	WOHNFLÄCHENBERECHNUNG NACH WOFLV (2003)	14
5.2	BERECHNUNG DES BRUTTORAUMINHALTES NACH DIN 277 (2021)	14
6	WERTERMITTLUNG	15
6.1	BODENWERT	17
6.2	ZU- UND ABSCHLÄGE	18
7	AUSWERTUNG	19
8	RECHTLICHE GRUNDLAGEN	20
9	OBJEKTFOTOS	22
10	ANLAGEN	24

1 ALLGEMEINE ANGABEN

1.1 OBJEKT / KATASTERBEZEICHNUNG / GRUNDBUCHBEZEICHNUNG

OBJEKT:

Wohnhaus
mit innenliegender Garage
in baulich abgängigem Zustand
(ehemals ein Landarbeiterwohnhaus)

41569 Rommerskirchen
Hellenbergstraße 15

KATASTERBEZEICHNUNG:

Gemarkung:	Höningen
Flur:	004
Flurstück:	281

GRUNDBUCHBEZEICHNUNG:

Amtsgericht:	Grevenbroich
Grundbuch von:	Hoeningen
Blatt:	837
Lfd. Nr. im Bestandsverzeichnis:	1
Wirtschaftsart und Lage lt. Grundbuch:	Gebäude- und Freifläche, Hellenbergstraße 15
Grundstücksgröße:	522 m ²

1.2 BEAUFTRAGUNG / ORTSBESICHTIGUNG / BEWERTUNGSSTICHTAG

Gemäß Schreiben des Amtsgerichts Grevenbroich vom 31.03.2026 wurde der unterzeichnende Sachverständige mit der Erstellung eines Gutachtens zur Wertermittlung beauftragt.

Das Wertgutachten soll auch folgende Angaben bzw. Ausführungen enthalten:

- Ob ein Gewerbebetrieb geführt wird (Art und Inhaber)
- Eine Liste des etwaigen Zubehörs und die Bewertung der einzelnen Positionen; Der Wert der beweglichen Gegenstände, auf die sich die Versteigerung erstreckt, ist unter Würdigung aller Verhältnisse frei zu schätzen. Falls für die Bewertung des Zubehörs ein weiterer Sachverständiger zugezogen werden muss, 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
- Einen einfachen Lage- und Gebäudeplan
- Lichtbilder der Gebäude und der Örtlichkeit

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 das 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 16. Juni 2026, ab 10⁰⁰ Uhr

Bewertungsstichtag: der Tag der Ortsbesichtigung

Teilnehmer:

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

Zum Ortsbegehungstermin konnte das Wohngebäude vollumfänglich begangen werden.

Dem Miteigentümer wurde die Gelegenheit gegeben, sich zu den seiner Meinung nach wesentlichen, den Wert bestimmenden Umständen zu äußern.

1.3 QUELLEN / BEWERTUNGSUNTERLAGEN

Nachstehende Unterlagen standen für die Bewertung zur Verfügung:

- a) Angaben des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Rhein-Kreis Neuss ohne die Stadt Neuss (Bodenrichtwerte und Grundstücksmarktbericht 2026)
- b) Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis aus einem eigenen Wertgutachten, erstellt im Jahr 2024
- c) Erschließungskostenbescheinigung aus einem eigenen Wertgutachten, erstellt im Jahr 2024
- d) Angabe über den Denkmalstatus aus der Denkmalliste der Gemeinde Rommerskirchen
- e) Auskunft aus dem Fachinformationssystem Altlasten und schädliche Bodenveränderungen aus einem eigenen Wertgutachten, erstellt im Jahr 2024
- f) Auskunft über eine mögliche öffentliche Förderung aus einem eigenen Wertgutachten, erstellt im Jahr 2024
- g) Informationen zum geltenden Planungsrecht aus dem Internetportal der Gemeinde Rommerskirchen
- h) Grundriss- und Schnittzeichnungen, überlassen von einem Miteigentümer zur Erstellung eines Wertgutachtens im Jahr 2024
- i) Grundbuchauszug, bereitgestellt durch den Auftraggeber

Eine Bauakte konnte im Archiv der Bauordnungsbehörde der Gemeinde Rommerskirchen nicht vorgefunden werden.

1.4 NUTZUNGEN / MIETVERHÄLTNISSE

Das Wohnhaus war zum Zeitpunkt der Ortsbegehung leerstehend. Mietverhältnisse bestanden angabengemäß nicht.

1.5 BAULASTEN

Es sind keine Baulasten im Baulastenverzeichnis eingetragen.

Siehe Schreiben der Stadt Jüchen, Amt für Bauaufsicht und Denkmalschutz.

1.6 ERSCHLIEßUNGSBEITRÄGE GEMÄß §§ 127 ff BauGB

Erschließungsbeiträge nach dem Baugesetzbuch (BauGB) fallen nicht an. Mit der Erhebung von Straßenbaubeiträgen nach § 8 KAG NW ist in absehbarer Zeit nicht zu rechnen

Siehe Schreiben der Gemeinde Rommerskirchen.

1.7 ALTLASTENAUSKUNFT

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

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

1.9 AUSKUNFT ÜBER DEN DENKMALSTATUS

Das zu bewertende Objekt ist nicht in der im Internet veröffentlichten Denkmalliste der Gemeinde Rommerskirchen 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 keine wertbeeinflussenden Eintragungen in der Abteilung II des Grundbuchs vorhanden.

2 OBJEKTDESCREIBUNG

2.1 ART UND UMFANG DER NUTZUNG

Die zu bewertende Gebäude- und Freifläche ist bebaut mit einem einseitig angebauten, voll unterkellerten Wohnhaus, das ca. 1963 ursprünglich als Landarbeiterwohnhaus in konventioneller Massivbauweise, mit zunächst nicht ausgebautem Dachgeschoss errichtet wurde. Das Dachgeschoss wurde vermutlich zu einem späteren Zeitpunkt teils zu Wohnzwecken ausgebaut. Im Kellergeschoss ist eine Garage angeordnet, die aufgrund der Hanglage des Geländes von der rückwärtigen, straßenabgewandten Gebäudeseite ebenerdig anzufahren ist. Eine Zufahrt zu der Garage ist aufgrund des starken Bewuchses des Grundstücks derzeit nicht mehr möglich.

Bei der Bauverwaltung der Gemeinde Rommerskirchen konnte keine Bauakte vorgefunden werden. Insofern liegen dem Unterzeichner keine Bauantragspläne, technische Berechnungen oder eine Abnahmebescheinigung vor. In dem Auszug aus dem amtlichen Liegenschaftskataster ist das Wohnhaus zudem als „nicht eingemessen“ gekennzeichnet, durch Darstellung des Grundrisses mit einer strichpunktierten Linie. Dies lässt darauf schließen, dass eine Einmessung und eine Bauabnahme nicht erfolgt ist.

Gemäß dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 2 Ramrath, Gemeinde Hoeningen liegt das Wohnhaus mit über der Hälfte seiner Grundfläche außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche. In der Legende des Bebauungsplanes wird eine Bebauung außerhalb dieser Flächen ausgeschlossen. Ferner sind Kellergaragen nicht gestattet (vergl. § 1, Nutzungsart).

Insofern kann davon ausgegangen werden, dass im Falle einer Nutzungsänderung oder einem genehmigungspflichtigen Umbau des Wohnhauses eine Baugenehmigung nicht erteilt wird.

In der Örtlichkeit stellt sich die Bebauung zudem in einem im Wesentlichen abgängigen baulichen Zustand dar. Eine Beheizungsmöglichkeit ist, außer einem Festbrennstoffofen, nicht vorhanden. An mehreren Stellen des Wohnhauses sind Durchfeuchtungen des Baukörpers erkennbar.

Aufgrund der planungsrechtlichen Ausweisungen und des desolaten baulichen Zustands wird der Verkehrswert nachstehend aus dem Bodenwert abzüglich der geschätzten Rückbaukosten des Wohnhauses abgeleitet.

Raumprogramm

Kellergeschoss: Waschküche, 2 Vorratsräume, Vorraum, Garage

Erdgeschoss: Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Küche, Bad, Diele / Eingangsflur, Balkon

Dachgeschoss: 2 Räume, Flur

2.2 UNTERHALTUNGSZUSTAND / SICHTBARE BAUSCHÄDEN

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

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

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

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

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

Untersuchungen bezüglich

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

wurden nicht vorgenommen.

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

Zu möglichen Baustoffkontaminationen

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

Allgemeines zur Gebäudeenergieeffizienz und den bauphysikalischen Eigenschaften

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

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

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 der aufstehenden Bebauung wies einen unterdurchschnittlichen, vernachlässigten Unterhaltungszustand auf. Im Gebäude konnten Feuchteschäden in allen Geschossen festgestellt werden. Eine zeitgemäße Heizungsanlage war nicht vorhanden.

Die energetischen Eigenschaften des Wohnhauses (Wärmedämmeigenschaften der Gebäudehüllflächen) entsprachen im Wesentlichen noch der Zeit der Errichtung und sind somit aus heutiger Sicht überaltert.

Eine Sanierung des Wohnhauses wird insbesondere vor dem Hintergrund der planungsrechtlichen Ausweisungen (vergl. Gliederungspunkt 2.1) sowie aufgrund des erheblichen Instandsetzungsaufwandes nicht mehr wirtschaftlich sein.

Es wird darauf hingewiesen, dass dem Unterzeichner ein Energieausweis nach dem Gebäudeenergiegesetz nicht vorgelegen hat.

Allgemeines zur Berücksichtigung von Bauschäden und Instandhaltungsdefiziten

Die unter „Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale“ (Gliederungspunkt 6.2) angegebenen Kosten für die Beseitigung von Bauschäden, Baumängeln oder Instandhaltungsdefiziten sowie Rückbaukosten 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; Gemeinde Rommerskirchen; Ortsteil Ramrath
Verkehrslage *	zur nächsten Linienbushaltestelle ca. 150 m zum Bahnhof Rommerskirchen ca. 10,0 km zum Bahnhof Grevenbroich ca. 10,5 km zur B 59 (Kölner Landstraße) ca. 5,5 km zum Autobahnanschluss A 46 (Kapellen) ca. 8,0 km
Wohn-/ Geschäftslage	Wohngebiet, außerhalb der Geschäftslage
Entfernungen *	zum Zentrum von Grevenbroich ca. 9,5 km zum Zentrum von Mönchengladbach ca. 35,0 km zum Zentrum von Neuss ca. 14,0 km zum Zentrum von Düsseldorf ca. 21,5 km zum Zentrum von Köln ca. 37,0 km
Umgebung	Wohnbauflächen
Baurecht / Baubeschränkungen	Das Grundstück liegt im räumlichen Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans der Gemeinde Hoeningen Nr. 2 „Ramrath“ <u>Ausweisungen</u> MD – Dorfgebiet II – zweigeschossige Bauweise nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig GRZ 0,4 – Grundflächenzahl von 0,4 GFZ 0,8 – Geschossflächenzahl von 0,8 Die Bebaubare Fläche wird durch die Baugrenze dargestellt.
Straßenausbau	fertig gestellt (vergl. Gliederungspunkt 1.6)
Zufahrt	über Straße
Baugrund / Terrain	Fallendes Geländeniveau zum rückwärtigen Grundstück; regelmäßiger Grundstückszuschnitt; Der Baugrund wurde bezüglich der Tragfähigkeit nicht untersucht. Altlastenaukunft siehe Gliederungspunkt 1.7 Grundstücksbreite: ca. 12,5 m Grundstückstiefe: ca. 42,0 m
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

Baujahr	ca. 1963
Umbau/Anbau	ist dem Unterzeichner nicht bekannt
Vollgeschosse	1
Unterkellerung	zu 100 %
Dachausbau	teilausgebaut (vermutlich ohne bauordnungsrechtliche Genehmigung)
Geschosshöhen	siehe Schnitt
Nutzungsart	Wohnnutzung
Fundamente	nach Statik
Sperrungen	nicht mehr wirksam (vergl. Gliederungspunkt 2.2)
Außenwände	KG: einschaliges Mauerwerk EG / DG: zweischaliges Mauerwerk
Innenwände	Mauerwerk / Dielenwände
Decken	Stahlbeton
Dachkonstruktion	Satteldach in zimmermannsmäßiger Holzkonstruktion
Dacheindeckung	Pfannen
Treppen	zum DG: Holzwangentreppe sonst: massiv
Fassaden	Verblendstein
Besondere Bauteile	Balkon mit Treppenanlage, rückseitig
Besondere Einrichtungen	./.

4.2 AUSBAU

Wand-/ Deckenflächen	geputzt, tapeziert, gestrichen; teils abgehängte Decken mit Einbauleuchten	
Fenster	Kunststoff, isolierverglast; im KG Stahlgitterfenster	
Innentüren	Holzumfassungszargen mit glatt abgesperrten Holztürblättern	
Oberböden	<u>Kellergeschoss</u>	
	gesamt:	Estrich, unbehandelt
	<u>Erdgeschoss</u>	
	Küche, Bad, Diele sonst:	Fliesen Laminat
Wandfliesen	<u>Dachgeschoss</u>	
	gesamt:	Laminat, Textil, Estrich, unbehandelt
	<u>Erdgeschoss</u>	
	Bad: Küche:	ca. 1,20 m bis 1,90 m hoch Fliesenspiegel (teils)
Sanitäre Installationen	<u>Erdgeschoss</u>	
	Bad:	Dusche, Waschbecken, WC
Heizung	über Festbrennstoffofen im Wohnzimmer EG	
Warmwasserbereitung	Ein Elektro-Durchlauferhitzer ist nicht mehr vorhanden.	
Außenanlagen	Zufahrt und Gebäudezuwegung mit Schotter befestigt; Insgesamt verkrautetes Grundstück mit Strauchbestand; Grundstückseinfriedung durch Metalltoranlage straßenseitig sowie seitlich durch Grenzmauer, Grenzbebauungen und Metall-Maschenzaun	

5 BAUZAHLN / FLÄCHENBERECHNUNGEN

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

5.1 WOHNFLÄCHENBERECHNUNG NACH WoFLV (2003)

Geschoss	Raum	Länge	Breite	Fläche	Gesamt
(Alle Maße gemäß einem örtlichen Aufmaß)					
Erdgeschoss	Diele	1,22 m x 1,56 m	3,57 m x 2,02 m	= 7,51 m ²	
	Schlafzimmer	4,32 m x 3,22 m	3,96 m x 3,71 m	= 11,95 m ²	
	Kinderzimmer	3,22 m x 3,79 m	3,71 m x 5,05 m	= 19,14 m ²	
	Wohnzimmer	3,79 m x 3,70 m	5,05 m x 3,28 m		
	Küche	1,19 m x 1,96 m	1,69 m x 2,45 m	= 4,80 m ²	
	Bad / WC	1,96 m x 6,10 m	2,45 m x 1,41 m	= 4,30 m ²	
	Balkon				
			<u>2</u>	<u>78,96 m²</u>	

5.2 BERECHNUNG DES BRUTTORAUMINHALTES NACH DIN 277 (2021)

Wohnhaus

Kellergeschoss:	8,30 m x 11,24 m x 2,60 m	= 242,56 m ³
Erdgeschoss:	8,30 m x 11,24 m x 2,95 m	= 275,21 m ³
Dachgeschoss:	8,30 m x 11,24 m x <u>3,50 m</u>	= <u>163,26 m³</u>
	<u>2</u>	681,03 m³

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

Der Verkehrswert wird aus dem Bodenwert abzüglich der geschätzten Rückbaukosten des Wohnhauses abgeleitet (vergleiche Gliederungspunkte 2.1 / 2.2).

6.1 BODENWERT

Die Bodenrichtwertkarte **2026** 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: **230,00 €**

Dieser Wert bezieht sich auf folgende Merkmale:

Nutzung: allgemeines Wohngebiet
Anzahl Geschosse: 1 - 2
Geschossflächenzahl: keine Angabe
Grundstücksgröße: 500 m²
Grundstückstiefe: keine Angabe
Grundstücksbreite: keine Angabe
Erschließungskosten: beitragsfrei

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

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

Von den Eigenschaften des Richtwertgrundstücks weicht das hier zu bewertende Grundstück im Wesentlichen von folgender wertbestimmenden Eigenschaft ab:

- Grundstücksgröße == > Ist = 522 m²

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 500 m² ergibt sich für die tatsächliche Größe des Bewertungsgrundstücks von 522 m² ein Anpassungsfaktor (interpoliert, gerundet) von 0,99.

Es ergibt sich der angepasste Bodenwert somit zu:

0,99 x 230,00 € = 227,70 € == > somit rund 230,00 €

Der Bodenwert wird wie nachstehend berechnet:

Parz. Nr.	Größe	Anteil	Nutzung	Preis pro m ²	Gesamtwert
281	522 m ²	1 / 1	Gebäude- und Freifläche	230,00 €	120.060,00 €

6.2 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 / 2.2):

Die Kosten für den Abbruch und die Entsorgung des aufstehenden Wohnhauses werden überschlägig mit rund 35,00 € brutto je Kubikmeter umbauter Raum angesetzt. Für die bauliche Sicherung des Nachbargebäudes werden Kosten in Höhe von rund 5.500 € geschätzt.

umbauter Raum	Kosten je m ³	gesamt	gerundet
681,03 m ³	35,00 €	23.836,05 €	24.000,00 €

Sicherung des Nachbargebäudes
geschätzt rund

5.500,00 €
29.500,00 €

7 AUSWERTUNG

Aufgrund des im Wesentlichen abgängigen baulichen Zustands des Wohnhauses und der Lage größtenteils außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, ist der Unterzeichner der Auffassung, der vorliegenden Wertschätzung ein Rückbau des Wohnhauses zu unterstellen. Der Verkehrswert wird im vorliegenden Bewertungsfall aus dem Bodenwert abgeleitet und um die geschätzten Abriss- und Sicherungskosten gemindert.

Bodenwert	120.060,00 €
abzgl. Rückbaukosten	<u>-29.500,00 €</u>
	90.560,00 €

Der Verkehrswert wird somit geschätzt auf rund:

91.000,00 €

(in Worten: einundneunzigtausend Euro)

Ich versichere, das Gutachten unparteiisch, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse und ohne eigenes Interesse am Ergebnis verfasst zu haben. Ich hafte nur für grobe Fahrlässigkeit und Vorsatz und nur gegenüber dem Auftraggeber.

Korschenbroich, den 22. Juni 2026

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

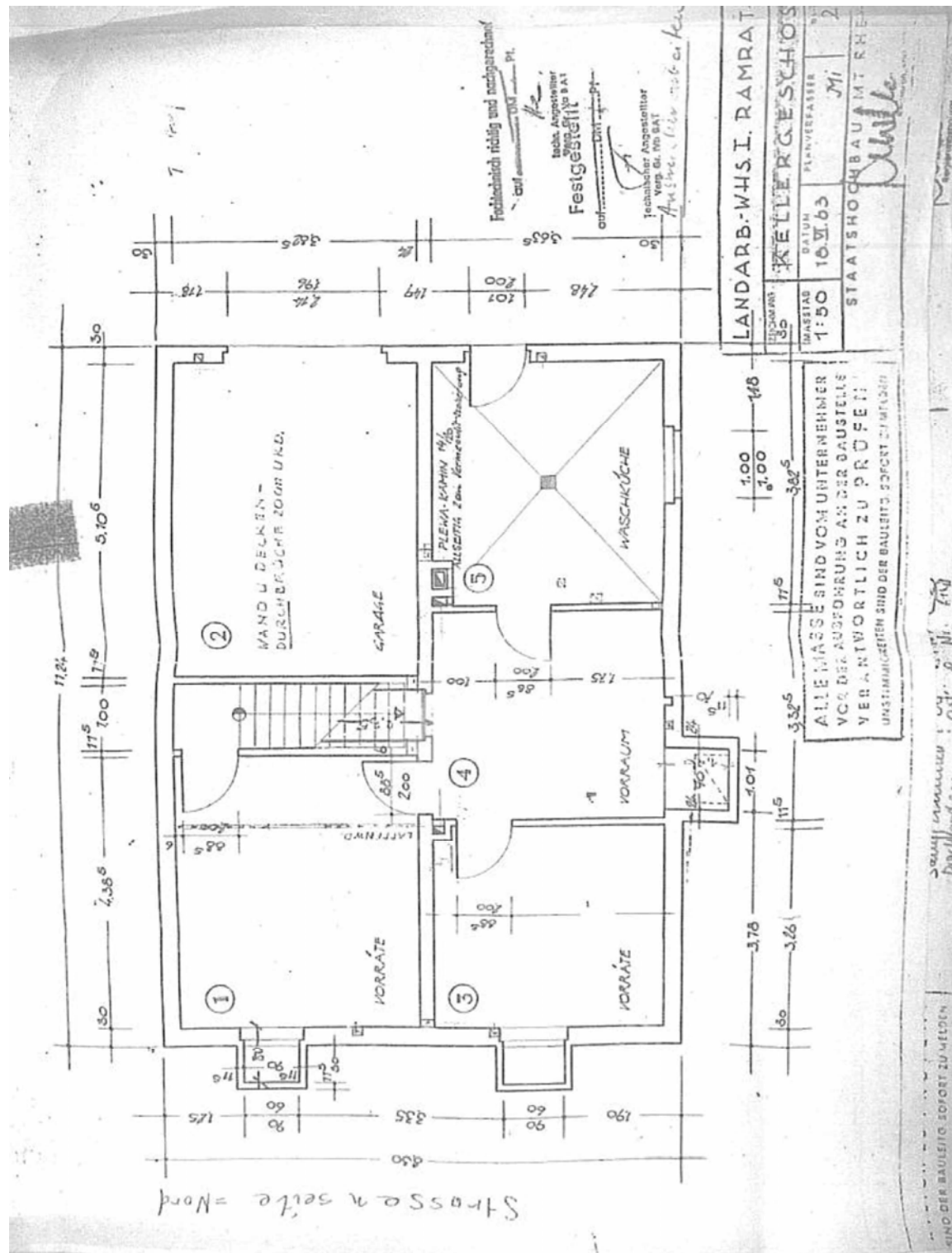


OBJEKTFOTOS

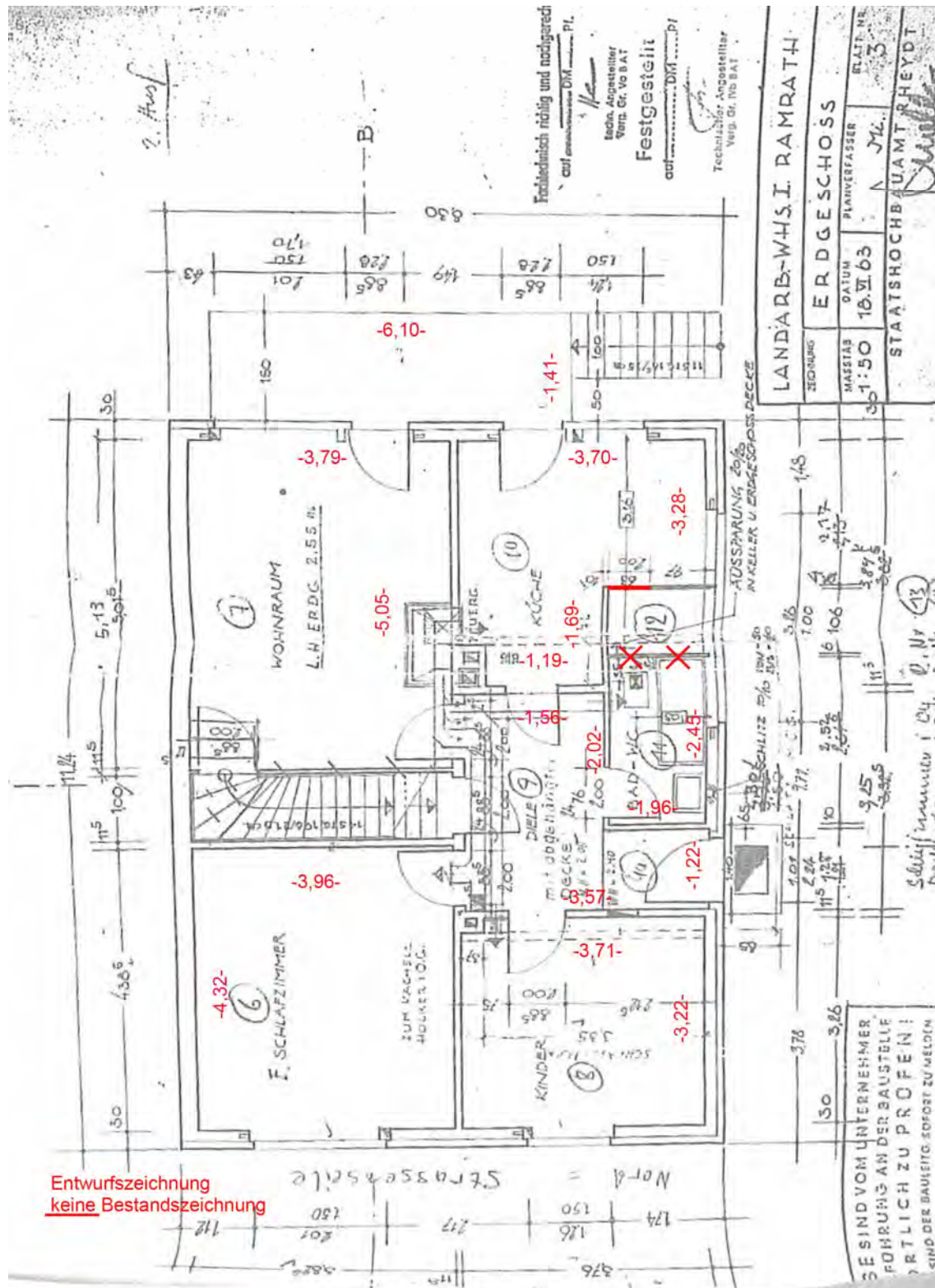


10 ANLAGEN

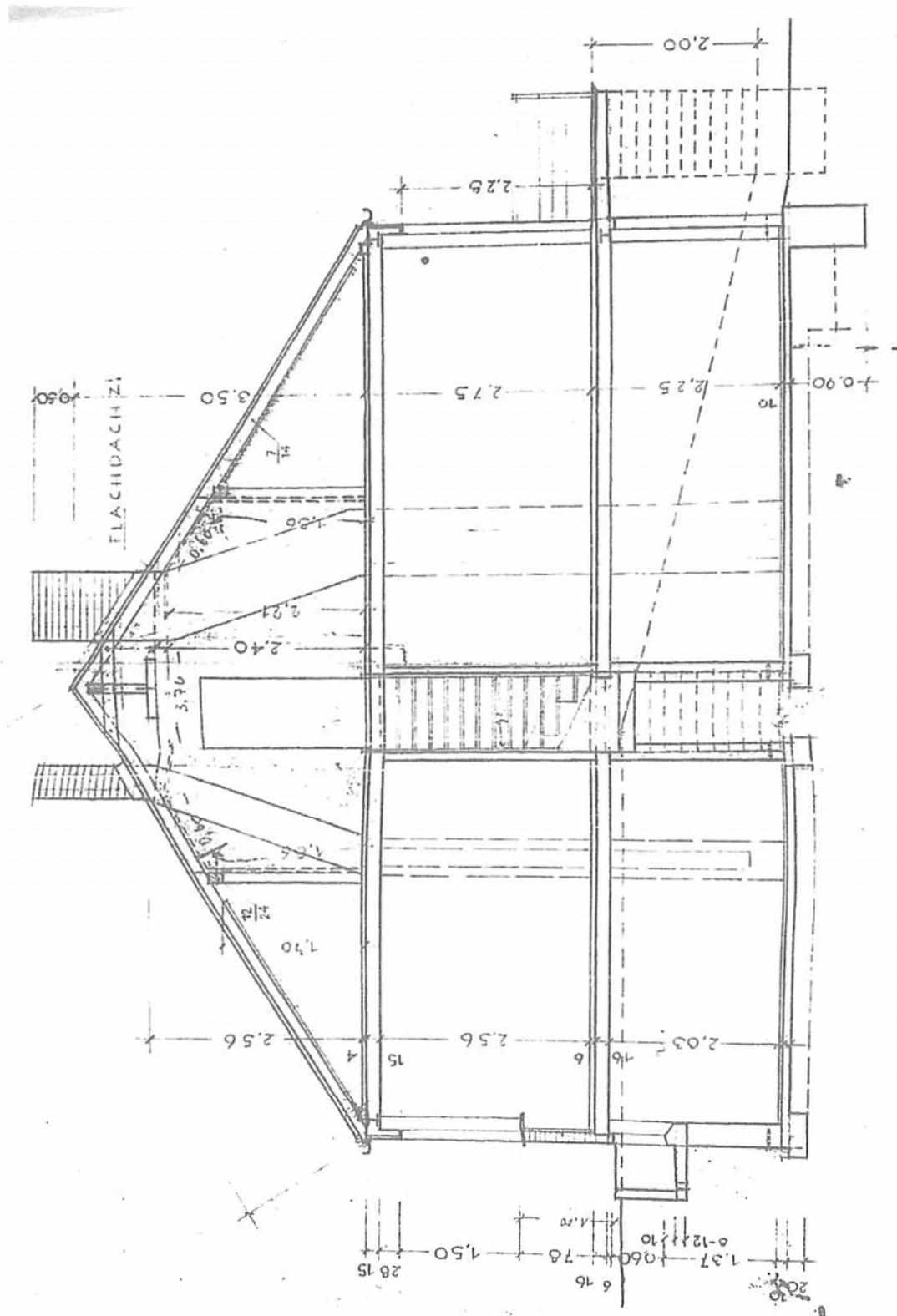
Alle Bauzeichnungen werden maßstabslos dargestellt.



Grundriss Kellergeschoss



Grundriss Erdgeschoss



Gebäudeschnitt