

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:

**Reihenwohnhaus
historischen Ursprungs
mit Instandsetzungs- bzw.
Modernisierungsbedarf**

Waldhausener Straße 220
41061 Mönchengladbach



Foto M. Sauer

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 Mönchengladbach

Geschäfts-Nummer 043 K 009/24

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	5
1.5	BAULASTEN	6
1.6	ERSCHLIESSUNGSBEITRÄGE GEMÄß §§ 127 FF BAUGB	6
1.7	ALTLASTENAUSKUNFT	6
1.8	AUSKUNFT ÜBER DEN DENKMALSTATUS	6
1.9	AUSKUNFT ÜBER EINE MÖGLICHE ÖFFENTLICHE FÖRDERUNG	6
1.10	BELASTUNGEN GEMÄSS DER ABTEILUNG II DES GRUNDBUCHS	7
1.11	ZUR WIRTSCHAFTLICHEN EINHEIT DER PARZELLEN	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	13
5	BAUZAHLN / FLÄCHENBERECHNUNGEN	16
5.1	BRUTTO-GRUNDFLÄCHE NACH DIN 277 (2021)	16
6	WERTERMITTLUNG	17
6.1	BODENWERT	19
6.2	SACHWERT	21
6.3	ZU- UND ABSCHLÄGE	22
7	AUSWERTUNG	23
8	RECHTLICHE GRUNDLAGEN	24
9	OBJEKFOTOS	26
10	ANLAGEN	31

1 ALLGEMEINE ANGABEN

1.1 OBJEKT / KATASTERBEZEICHNUNG / GRUNDBUCHBEZEICHNUNG

OBJEKT:

**Reihenwohnhaus historischen Ursprungs
mit Instandsetzungs- bzw. Modernisierungsbedarf**

41061 Mönchengladbach
Waldhausener Straße 220

KATASTERBEZEICHNUNG:

Gemarkung: Mönchengladbach
Flur: 99
Flurstücke: 52, 56

GRUNDBUCHBEZEICHNUNG:

Amtsgericht: Mönchengladbach
Grundbuch von: Mönchengladbach
Blatt: 1396
Lfd. Nr. im Bestandsverzeichnis:
2 – Flurstück 52 –
5 – Flurstück 56 –

Wirtschaftsart und Lage
lt. Grundbuch: Flurstück 52
Gebäude- und Freifläche,
Waldhausener Straße 220

Flurstück 56
Gebäude- und Freifläche,
Waldhausener Straße 220

Grundstücksgößen: 237 m² – Flurstück 52 –
47 m² – Flurstück 56 –

1.2 BEAUFTRAGUNG / ORTSBESICHTIGUNG / BEWERTUNGSSTICHTAG

Das Gutachten soll nachstehende 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: Mittwoch, der 16. Oktober 2024, ab 11⁰⁰ Uhr

Bewertungsstichtag: der Tag der Ortsbesichtigung

Teilnehmer:

1. die Antragstellerin sowie eine Familienangehörige
2. der Eigentümer (zeitweise)
3. der Betreuer des Eigentümers
4. der Unterzeichner
5. eine technische Mitarbeiterin

Am Tage der Ortsbegehung konnte das Wohnhaus lediglich in Teilbereichen begangen werden. Nicht begangen werden konnten die Räumlichkeiten im 2. Obergeschoss von Vorderhaus und Flügelanbau. Diese waren nicht zugänglich. Ebenfalls nicht begangen werden konnte das Flurstück 56, das soweit erkennbar mit einer Garage bebaut ist. Hier war ebenfalls die Garage verschlossen bzw. war auch das Einfahrtstor zu dem Flurstück 56 an der Stichstraße der Waldhausener Straße verschlossen. In diesen Teilbereichen erfolgt die Bewertung nach der Aktenlage und dem äußeren Eindruck.

1.3 QUELLEN / BEWERTUNGSUNTERLAGEN

Nachstehende Unterlagen standen für die Bewertung zur Verfügung:

- a) Angaben des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Mönchengladbach (Bodenrichtwerte und Grundstücksmarktbericht 2024)
- 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 Mönchengladbach
- g) Baugesuchszeichnungen (Grundrisse / Schnitt / Ansichten) aus der Hausakte der Bauverwaltung, erstellt im Rahmen eines Baugesuchs zur Aufstockung des 2. Obergeschosses aus dem Jahr 1965
- h) Entwässerungsgesuch (Grundrisse, Systemschnitt) aus der Hausakte der Bauverwaltung, aus dem Jahr 1968
- i) Informationen zum geltenden Planungsrecht aus dem Internetportal der Stadt Mönchengladbach (Bebauungsplan)
- j) Einblick in die Hausakte der Bauverwaltung
- k) amtlicher Lageplan
- l) Grundbuchauszug, bereitgestellt durch den Auftraggeber

1.4 NUTZUNGEN / MIETVERHÄLTNISSE

Am Tage der Ortsbegehung war das Erdgeschoss des Wohnhauses gesamt vermietet. Gemäß Angabe der Mieterin im Ortstermin besteht das Mietverhältnis seit rund 11 Jahren. Es wird eine Kaltmiete von 320,00 € zuzüglich 189,00 € Nebenkosten gezahlt. Das Obergeschoss wird im Flügelanbau von dem Miteigentümer selbst genutzt. Die weiteren Räumlichkeiten im Obergeschoss standen leer. Wie die im Ortstermin nicht begangenen Räume im zweiten Obergeschoss genutzt wurden, ist dem Unterzeichner nicht bekannt.

1.5 BAULASTEN

Bezüglich der beiden Bewertungsgrundstücke (Flurstücke 52 und 56) sind keine Baulasten im Baulastenverzeichnis eingetragen.

Siehe Schreiben der Stadtverwaltung Mönchengladbach, Fachbereich Bauordnung und Denkmalschutz.

1.6 ERSCHLIESSUNGSBEITRÄGE GEMÄß §§ 127 ff BauGB

Die Erschließungsanlage Waldhausener Straße (Hauptzug) gilt als fertige Straße im Sinne des Erschließungsbeitragsrechts. Erschließungsbeiträge fallen nicht mehr an.

Die Erschließungsanlage Waldhausener Straße (Stichstraße) gilt als teilfertige Straße im Sinne des Erschließungsbeitragsrechts. Die Erschließungsbeiträge fallen bis auf die Kosten für den Fahrbahnausbau, Beleuchtung und Oberflächenentwässerung noch an. Über die Höhe der restlichen, noch anfallenden Erschließungsbeiträge können zurzeit keine Angaben gemacht werden.

Einmalige Kanalanschlussbeiträge nach § 8 KAG/NW fallen nicht mehr an.

Siehe Schreiben der Stadtverwaltung Mönchengladbach, Fachbereich Straßenbau und Verkehrstechnik, Abteilung Verwaltung und Service.

Die Berücksichtigung von noch nicht erhobenen Erschließungsbeiträgen erfolgt unter Gliederungspunkt 6.3 (Zu- und Abschläge).

1.7 ALTLASTENAUSKUNFT

Die zu bewertenden Grundstücke werden nicht im Fachinformationssystem Altlasten und schädliche Bodenveränderungen der Stadt Mönchengladbach geführt. Es wird somit von altlastenfreien Grundstücken ausgegangen.

Siehe Schreiben der Stadt Mönchengladbach, Fachbereich Umwelt, Abteilung Bodenschutz.

1.8 AUSKUNFT ÜBER DEN DENKMALSTATUS

Das zu bewertende Objekt ist nicht in der Denkmalliste der Stadt Mönchengladbach eingetragen und unterliegt somit keinen weiteren denkmalpflegerischen Bestimmungen.

1.9 AUSKUNFT ÜBER EINE MÖGLICHE ÖFFENTLICHE FÖRDERUNG

Das Objekt besitzt nicht die Eigenschaft öffentlich gefördert. Die Vorschriften des Gesetzes zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNG NRW) sind deshalb nicht anwendbar.

Siehe Schreiben der Stadtverwaltung Mönchengladbach, Fachbereich Soziales und Wohnen.

1.10 BELASTUNGEN GEMÄSS DER ABTEILUNG II DES GRUNDBUCHS

Lfd. Nr. 3

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Mönchengladbach, 043 K 009/24).
Eingetragen am 21.06.2024.

Zwangsversteigerungsvermerke sind generell nicht wertbeeinflussend.

1.11 ZUR WIRTSCHAFTLICHEN EINHEIT DER PARZELLEN

Gemäß der Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NRW), § 48, gehört, im Zusammenhang mit der Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen, zu jeder Wohneinheit ein Stellplatz. Je nach Ortssatzung können auch zwei Stellplätze verlangt werden.

Daher bildet das Flurstück 56, das als Stallplatzparzelle genutzt wird, baurechtlich betrachtet, eine wirtschaftliche Einheit mit der Wohnhausparzelle Flurstück 52.

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

2 OBJEKTDESCHEIBUNG

2.1 ART UND UMFANG DER NUTZUNG

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

Flurstück 52

Das Grundstück ist bebaut mit einem dreigeschossigen, voll unterkellerten Reihenhaus, das ursprünglich ca. 1907 in der damaligen konventionellen Massivbauweise mit einem nicht unterkellerten, dreigeschossigen Flügelanbau errichtet wurde. In der Hausakte der Bauverwaltung konnte ein Baugesuch zur Erweiterung (Aufstockung) des Dachgeschosses vom Vorderhaus aus dem Jahr 1965 vorgefunden werden. Die Schlussabnahme der Baumaßnahme ist mit dem 19.07.1966 datiert. Ein Entwässerungsgesuch für das Grundstück konnte aus dem Jahr 1968 vorgefunden werden.

Bauzeichnungen lagen in der Hausakte der Bauverwaltung somit lediglich für die Aufstockung des Dachgeschosses vor. Diese zeigen die Normalgeschosse des Vorderhauses jeweils ohne die Darstellung von Sanitärräumen. Zudem ist aus den Bauzeichnungen nicht erkenntlich, ob das Gebäude als Ein- oder Zweifamilienhaus geplant und errichtet wurde. Derzeit wird es, soweit erkennbar, als Zweifamilienhaus genutzt. Es sei hier ausdrücklich erwähnt, dass auch für die Nutzung als Zweifamilienhaus in der Hausakte der Bauverwaltung keine eindeutige Genehmigung vorgefunden werden konnte.

Ebenso wurde im Erdgeschoss ein Teil der Hoffläche eingehaust und der Wohnfläche im Erdgeschoss des Vorderhauses zugeschlagen. Im 1. Obergeschoss wurde auf dem so entstandenen Anbau eine Terrasse geschaffen. Eine Baugenehmigung konnte für diesen Anbau ebenfalls nicht in der Hausakte der Bauverwaltung vorgefunden werden. Auch lagen dort keine statischen Nachweise vor. Insofern handelt es sich bei dem Objekt aus bauordnungsrechtlicher Sicht um ein Risikoobjekt.

Raumprogramm Vorderhaus

Kellergeschoss:	3 Kellerräume
Erdgeschoss:	2 Zimmer
1. Obergeschoss:	1 Zimmer, Küche, Terrasse
2. Obergeschoss	3 Zimmer (gemäß Aktenlage)

Die Terrasse ist vom Vorderhaus, 1. OG aus zugänglich.

(Aufgrund der Nichtbegehungsmöglichkeit des 2. Obergeschosses kann das angegebene Raumprogramm von den tatsächlichen Raumaufteilungen in der Örtlichkeit abweichen)

Raumprogramm Flügelanbau

Erdgeschoss:	WC, Flur, Küche, Bad, Heizungsraum (über den Hof zugänglich)
1. Obergeschoss:	WC, Flur, 1 Zimmer, Küche mit Dusche
2. Obergeschoss	Die Raumaufteilung ist dem Unterzeichner nicht bekannt

Allgemeines zu den Wohngrundrissen

Die in den historischen Bauzeichnungen dargestellten und in der Örtlichkeit vorgefundenen Wohngrundrisse sind aus heutiger Sicht nicht mehr zeitgemäß, insofern als alle Wohneinheiten und Geschosse nicht in sich abgeschlossen sind.

Ferner weisen die Wohneinheiten gefangene Räume auf. Gefangene Räume können nur durch einen anderen Raum erschlossen werden.

Im 1. Obergeschoss des Flügelanbaus wurde in der Küche eine Dusche eingebaut. Ein abgeschlossenes Bad ist dort nicht vorhanden.

Flurstück 56

Soweit nach dem straßenseitigen Eindruck erkennbar, ist das Bewertungsgrundstück bebaut mit einer Garage, die vermutlich in Massivbauweise errichtet wurde. Eine Baugenehmigung für die Garage konnte in der Hausakte der Bauverwaltung nicht vorgefunden werden.

Gemäß Abgriffmaßen aus dem Liegenschaftskataster hat die Garage an ihrer rückwärtigen Fassadenseite lediglich eine Außenbreite von ca. 2,0 Meter. Aufgrund des stark konischen, sich nach hinten verjüngenden, Zuschnitts, dürfte die Garage für Kraftfahrzeuge heutiger Abmessungen kaum geeignet sein.

Aufgrund dessen, dass keine Baugenehmigung in der Hausakte der Bauverwaltung vorgefunden werden konnte, fließt die Garage nicht positiv in die Wertermittlung ein.

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 Wärmezeugung 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 Wohnhaus wies einen in Teilbereichen modernisierungs- bzw. sanierungsbedürftigen baulichen Zustand auf.

Im Kellergeschoss konnte baujahrestypische Mauerwerksfeuchte sowie großflächige Aus-sandungen der Mauerwerksfugen festgestellt werden, die einer mittelfristigen Sanierung be-dürfen. Zudem konnten im Kellergeschoss asbesthaltige Abwasserleitungen (Eternit) festge-stellt werden, die im Falle einer Sanierung eine aufwändigere Schadstoffentsorgung notwen-dig machen.

Der Ausbau der begangenen Wohnräume ist aufgrund des fortgeschrittenen Alters des Ge-bäudes teils erneuerungsbedürftig.

Der nachstehenden Sachwertberechnung wird das modifizierte Baujahr 1962 zugrunde ge-legt. Aufgrund der damit einhergehenden recht hohen Alterswertminderung werden keine weiteren Kosten für Modernisierungen bzw. Instandsetzungen in den begangenen Räumlich-keiten in Ansatz gebracht.

Die energetischen Eigenschaften des Gebäudes, insbesondere hinsichtlich der Wärmedäm-mungen der Gebäudehüllflächen entsprechen im Wesentlichen noch der Errichtungszeit und sind aus heutiger Sicht überaltert. Vermutlich werden mittelfristig energetische Sanierungs-maßnahmen durchzuführen sein.

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

Zur Berücksichtigung von Instandhaltungsdefiziten und Bauschäden

Die unter „Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale“ (Gliederungspunkt 6.3) an-gegebenen Kosten für die Beseitigung von Baumängeln, Bauschäden oder Instandhaltungs-defiziten, die über das übliche Maß der Alterswertminderung hinausgehen, 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	Stadt Mönchengladbach, Stadtteil Waldhausen Kindergärten und Schulen in der Nähe vorhanden
Verkehrslage *	zur nächsten Linienbushaltestelle ca. 50 m zum HBF Mönchengladbach ca. 2,2 km zum Autobahnanschluss A 61 (MG-Nordpark) ca. 2,9 km zum Autobahnanschluss A 44 (MG-Ost) ca. 7,5 km zum Autobahnanschluss A 52 (MG-Nord) ca. 4,1 km zum Autobahnkreuz Mönchengladbach A 52/A 61 ca. 5,4 km
Wohn- Geschäftslage	außerhalb der Geschäftslage, Geschäfte des täglichen Bedarfs in der Nähe vorhanden
Entfernungen *	zum Einkaufszentrum von Mönchengladbach ca. 1,0 km zum Einkaufszentrum von MG-Rheydt ca. 4,8 km
Umgebung	Wohngebiet, geschlossene Bauweise
Baurecht / Baubeschränkungen	Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 662/III der Stadt Mönchengladbach, 1. Ausfertigung (vergl. Anlagen)
Straßenausbau	fertig gestellt (vergl. Gliederungspunkt 1.6)
Zufahrt	über Straße
Baugrund / Terrain	weitestgehend ebenes Gelände; <u>Flurstück 52:</u> regelmäßiger Grundstückszuschnitt; <u>Flurstück 56:</u> unregelmäßiger Grundstückszuschnitt; Der Baugrund wurde bezüglich der Tragfähigkeit nicht untersucht; Altlastenauskunft vergl. Gliederungspunkt 1.7
Versorgungsleitungen	Gas, Wasser, Strom, Kanal, Telekommunikation
Wasserschutzzone	Das zu bewertende Objekt liegt nicht in einem ausgewiesenen Wasserschutzgebiet. Zur Durchführungspflicht der Dichtigkeitsprüfung wird auf die Bestimmungen und Durchführungsfristen der Stadt Mönchengladbach verwiesen.
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	Ursprung ca. 1907
Umbau/Anbau	ca. 1965 Erweiterung (Aufstockung) des Dachgeschosses
Vollgeschosse	Vorderhaus: 3 Flügelanbau: 3
Unterkellerung	Vorderhaus: zu 100 % Flügelanbau: ./.
Dachausbau	gesamt vermutlich zu 100 %
Geschosshöhen	siehe Schnitt
Nutzungsart	Wohnhaus mit zwei Wohneinheiten
Fundamente	nach Statik
Sperrungen	nicht mehr wirksam (vergl. Gliederungspunkt 2.2)
Außenwände	einschaliges Mauerwerk
Innenwände	Mauerwerk / Dielenwände / Trockenbauwände
Decken	über KG: historische Kappendecken sonst: Holzbalkendecken
Dachkonstruktion	Vorderhaus: Satteldach in zimmermannsmäßiger Holzkonstruktion Flügelanbau: hälftiges Satteldach in zimmermannsmäßiger Holzkonstruktion
Dacheindeckung	Pfannen
Treppen	Holzangentreppe
Fassaden	Vorderhaus, straßenseitig: Putzfassade, gestrichen mit Ornamentik; rückseitig Putz, gestrichen; Flügelanbau: Putz, gestrichen;
Besondere Bauteile	Terrasse rückwärtig zum Vorderhaus mit Stahltreppenanlagen; Schuppengebäude rückwärtig zum Flügelanbau

4.2 AUSBAU

- Insgesamt besteht im Bereich des Ausbaus Renovierungs- bzw. Sanierungsbedarf -

Wand-/ Deckenflächen	geputzt, tapeziert, gestrichen; teils Holz-Deckenbekleidungen sowie Holzbalkenimitate	
Fenster	Kunststoff isolierverglast; Aluminium isolierverglast, ohne thermische Trennung	
Innentüren	Holzumfassungszargen sowie Blockzargen mit glatt abgesperrten Holztürblättern, teils mit Oberlichtverglasung; eine Schiebetüre mit Glasausschnitt	
Oberböden	<u>KG</u> gesamt:	historisches Pflaster, Fliesen
	<u>EG</u> gesamt:	Fliesen
	<u>1. OG</u> gesamt:	Laminat, Parkett
	<u>2.OG</u>	ist dem Unterzeichner aufgrund der Nichtbegehungsmöglichkeit nicht hinreichend bekannt
Wandfliesen	Küchen:	Fliesenspiegel
	EG, WC:	ca. 1,30 m hoch
	EG, Bad:	ca. 1,85 m hoch
	1. OG WC:	ca. 1,60 m hoch
	1. OG Dusche:	ca. türhoch
Sanitäre Installationen	EG, WC:	WC, Handwaschbecken
	EG, Bad:	Badewanne, Dusche, Waschbecken Waschmaschinenanschluss
	1. OG WC:	WC, Handwaschbecken
	1. OG Dusche:	Duschtasse mit Abtrennung in der Küche
Heizung	über Zentralheizung im Flügelanbau (Gas)	
Warmwasserbereitung	über Elektro-Warmwasserspeicher für das 1. Obergeschoss sowie über Gas-gefeuerten Brauchwasserspeicher für das Erdgeschoss	

Außenanlagen

Vorderseitig grenzt das Vorderhaus unmittelbar an den öffentlichen Straßenraum; rückwärtige Hoffläche mit Fliesen und Spaltklinkerplatten befestigt;
Rückwärtige Gartenfläche mit Betonsteinplatten befestigt;
Garten mit Pflanzbeeten, Baum- und Strauchbestand;
Grundstückseinfriedungen durch Grenzbebauungen, Grenzmauern, Holzzaunelementen und Heckenbepflanzungen

5 BAUZAHLEN / 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 BRUTTO-GRUNDFLÄCHE NACH DIN 277 (2021)

Vorderhaus

Kellergeschoss:	6,30 m	x	9,20 m	=	57,96 m ²
Erdgeschoss:	6,30 m	x	9,20 m		
	3,60 m	x	2,00 m	=	65,16 m ²
Obergeschoss:	6,30 m	x	9,20 m	=	57,96 m ²
Dachgeschoss:	6,30 m	x	9,20 m	=	<u>57,96 m²</u>
					239,04 m²

Flügelanbau

Erdgeschoss:	3,70 m	x	11,20 m		
	-1,00 m	x	2,00 m	=	39,44 m ²
Obergeschoss:	3,70 m	x	11,20 m		
	-1,00 m	x	2,00 m	=	39,44 m ²
Dachgeschoss:	3,70 m	x	11,20 m		
	-1,00 m	x	2,00 m	=	<u>39,44 m²</u>
					118,32 m²

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.

6.1 BODENWERT

Die Bodenrichtwertkarte **2024** des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Mönchengladbach weist für das zu bewertende Grundstück, mit der angetroffenen Nutzung, direkt keinen Bodenrichtwert aus. Es wird wie nachstehend angegeben:

Wert je m²: **370,00 €**

Dieser Wert bezieht sich auf folgende Merkmale:

Nutzung: Wohnbaufläche

Anzahl Geschosse: 2

Geschossflächenzahl: 0,8

Grundstücksgröße: 500 m²

Grundstückstiefe: 40 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

Vom Richtwertgrundstück weichen die hier zu bewertenden Grundstückspartellen im Wesentlichen von folgenden, wertbestimmenden Eigenschaften ab:

Flurstück 52

- Grundstücksgröße == > Ist = 237 m²
- Grundstückstiefe == > Ist = 37,5 m
- Lage zur Himmelsrichtung == > Ist = Nord-Ost

Anpassung zur Grundstücksgröße und Grundstückstiefe

Aufgrund der gegenüber dem Bodenrichtwertgrundstück abweichenden Grundstücksgröße und Grundstückstiefe wird eine Wertanpassung vorgenommen. Diese ergibt sich, in Anlehnung an die in der Fachliteratur (Kleiber- Verkehrswertermittlung von Grundstücken) vorgeschlagenen Umrechnungskoeffizienten, wie nachstehend:

- Anpassungsfaktor: 1,25

Anpassung für die Lage zur Himmelsrichtung

Aufgrund der Ausrichtung der straßenabgewandten Grundstücksseite zur Himmelsrichtung wird eine Wertanpassung wie nachstehend angehalten:

- Anpassungsfaktor: 0,95

Daraus ergibt sich der angepasste Bodenwert wie nachstehend:

$$1,25 \times 0,95 \times 370 \text{ €/m}^2 = 439,37 \text{ €/m}^2 \implies > \underline{\text{somit rund } 440,00 \text{ €/m}^2}$$

Flurstück 56

Bei dem Flurstück 56 handelt es sich um eine Splitterparzelle, die, soweit erkennbar, als Stellplatzfläche genutzt wird. Für Garagen- und Stellplatzflächen wird etwa 2/3 des Bodenrichtwertes in Ansatz gebracht. Somit:

$$0,66 \times 370 \text{ €/m}^2 = 244,20 \text{ €/m}^2 \implies > \underline{\text{somit rund } 240,00 \text{ €/m}^2}$$

Der Bodenwert wird wie nachstehend berechnet:

Parz. Nr.	Größe	Anteil	Nutzung	Preis pro m²	Gesamtwert
52	237 m ²	1 / 1	Gebäude- und Freifläche	440,00 €	104.280,00 €
56	47 m ²	1 / 1	Gebäude- und Freifläche	240,00 €	11.280,00 €
					<u>115.560,00 €</u>

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)	184,7	1,847	
Regionalisierungsfaktor		1,000	1,847

Gebäudekenndaten gemäß NHK 2010

Bauteil:	Baujahr:	Gebäudetyp:	Standardstufe	NHK 2010
Vorderhaus	ca. 1905	3.11 (Reihenmittelhaus)	1 bis 3	638,35 €
Anbau	ca. 1905	2.31 (Doppelhaus)	1 bis 3	748,85 €

Gebäudetypen näherungsweise

Herstellungskosten Vorderhaus

Bauteil	BGF m ²	Anpass.- Faktor	€	
Vorderhaus	239,04	1,847	638	281.681,39 €
Herstellungskosten der baulichen Anlagen, inkl. Baunebenkosten				281.681,39 €

Wertminderung wegen Alters, linear

Bauteil	Baujahr (modifiziert)	Gesamt- Nutzungsd.	Alter * (theoretisch)	Rest- nutzungsd.	Wertmind. wg. Alters	
Vorderhaus	1962	80	62	18	-77,50%	-218.303,08 €
alterswertgeminderte Herstellungskosten						63.378,31 €

Herstellungskosten Flügelanbau

Bauteil	BGF m ²	Anpass.- Faktor	€	
Flügelanbau	118,32	1,847	749	163.684,24 €
Herstellungskosten der baulichen Anlagen, inkl. Baunebenkosten				163.684,24 €

Wertminderung wegen Alters, linear

Bauteil	Baujahr (modifiziert)	Gesamt- Nutzungsd.	Alter * (theoretisch)	Rest- nutzungsd.	Wertmind. wg. Alters	
Flügelanbau	1962	80	62	18	-77,50%	-126.855,29 €
alterswertgeminderte Herstellungskosten						36.828,95 €

* theoretisches Gebäudealter aufgrund einer modifizierten Restnutzungsdauer, auf volle Jahre gerundet

Zusammenstellung der alterswertgeminderten Herstellungskosten

Vorderhaus	63.378,31 €
Flügelanbau	36.828,95 €
<i>Zeitwert der besonderen Bauteile</i>	
Stahltreppenanlagen am Anbau des Vorderhauses	2.000,00 €
Schuppenanbau	500,00 €
	102.707,26 €

Sachwert der Außenanlagen inkl. Hausanschlüsse, geschätzter Zeitwert (rund 5 % der alterswertgeminderten Herstellungskosten)	5.200,00 €
Bodenwert	115.560,00 €
vorläufiger Sachwert	223.467,26 €

bei einem Sachwertfaktor (objektspezifisch) zur Marktanpassung von 1,20
ergibt sich der marktangepasste Sachwert 268.160,71 €

6.3 ZU- UND ABSCHLÄGE**I. Gebäudewertbezogene Besonderheiten****Wertminderung wegen Alters - linear**

Bauteil gesamt	Baujahr (modifiziert)	Gesamt- nutzungsdauer	Alter (theoretisch)	Rest- nutzungsdauer	Wertmind. w. Alters
	1962	80	62	18	-77,50%

Reparatur- und Renovierungsstau (zyklisch/als Zeitwert) - vergl. Gliederungspunkt 2.2 -
(im Sinne eines Sicherheitsabschlags, aufgrund der Nichtbegehungsmöglichkeit der Räumlichkeiten im 2. Obergeschoss)

BGF (m ²)	€/ m ²	angerechnet in %
239,04	x	150,00 €
		x
		22,50%
		8.067,60 €

Besondere Aufwendungen

Schätzkosten für bauordnungsrechtliche Legalisierungen, vergl. Gliederungspunkt 2.1,
 rund: 10.000,00 €

II. Bodenwertbezogene Besonderheiten

Berücksichtigung der noch nicht erhobenen Erschließungsbeiträge *

Flurstück 56, Stichweg

47 m ²	x	10,00 €	470,00 €
Objektspezifische Grundstücksmerkmale gesamt			18.537,60 €

* Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die tatsächlich zur Abrechnung kommenden Erschließungsbeiträge abweichen können.

7 AUSWERTUNG

	marktangepasst	BoG	gesamt
Sachwert	268.160,71 €	-18.537,60 €	249.623,11 €

Der Verkehrswert orientiert sich an der jeweils herrschenden zeit- und ortsbezogenen Lage von Angebot und Nachfrage. Der Sachwert kann nur richtungsweisenden Charakter haben.

Die Einzelwerte der Flurstücke werden geschätzt auf:

Flurstück 56:	11.000,00 €
Flurstück 52:	239.000,00 €

Der Verkehrswert wird gesamt geschätzt auf rund:

250.000,00 €

(in Worten: zweihundertfünfzigtausend Euro)

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es sich aufgrund der teilweisen Nicht-begehungsmöglichkeit 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 26. Februar 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.

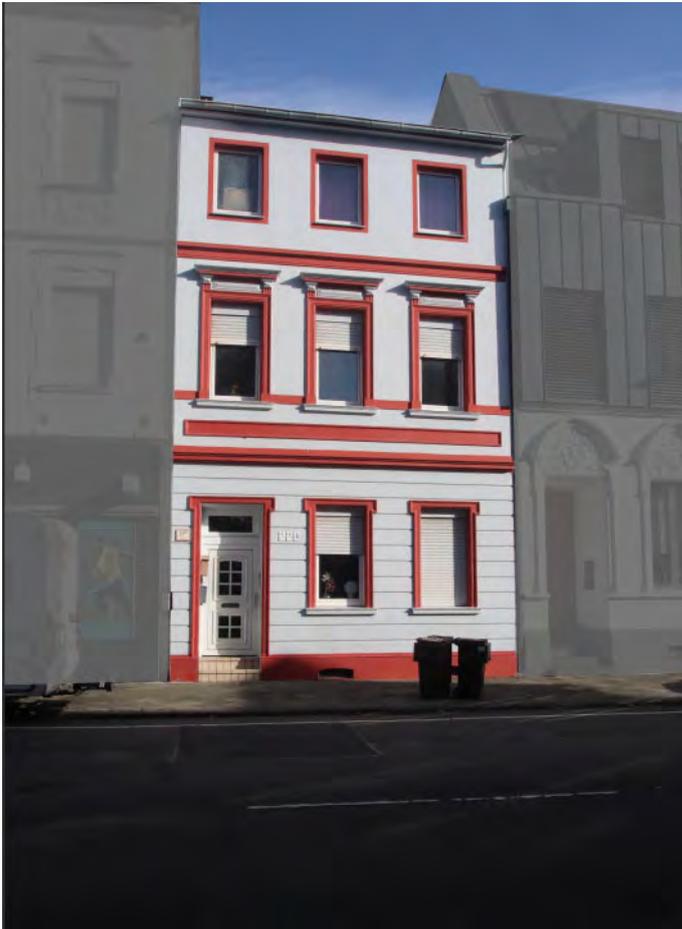
Bis zum Ablauf des 31. Dezember 2024 kann bei Ermittlung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten die Gesamtnutzungsdauer abweichend von § 12 Absatz 5 Satz 1 und Anlage 1 festgelegt sowie die Restnutzungsdauer abweichend von § 12 Absatz 5 Satz 1 und Anlage 2 ermittelt werden.

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 OBJEKFOTOS



OBJEKFOTOS



OBJEKFOTOS



OBJEKFOTOS



OBJEKFOTOS



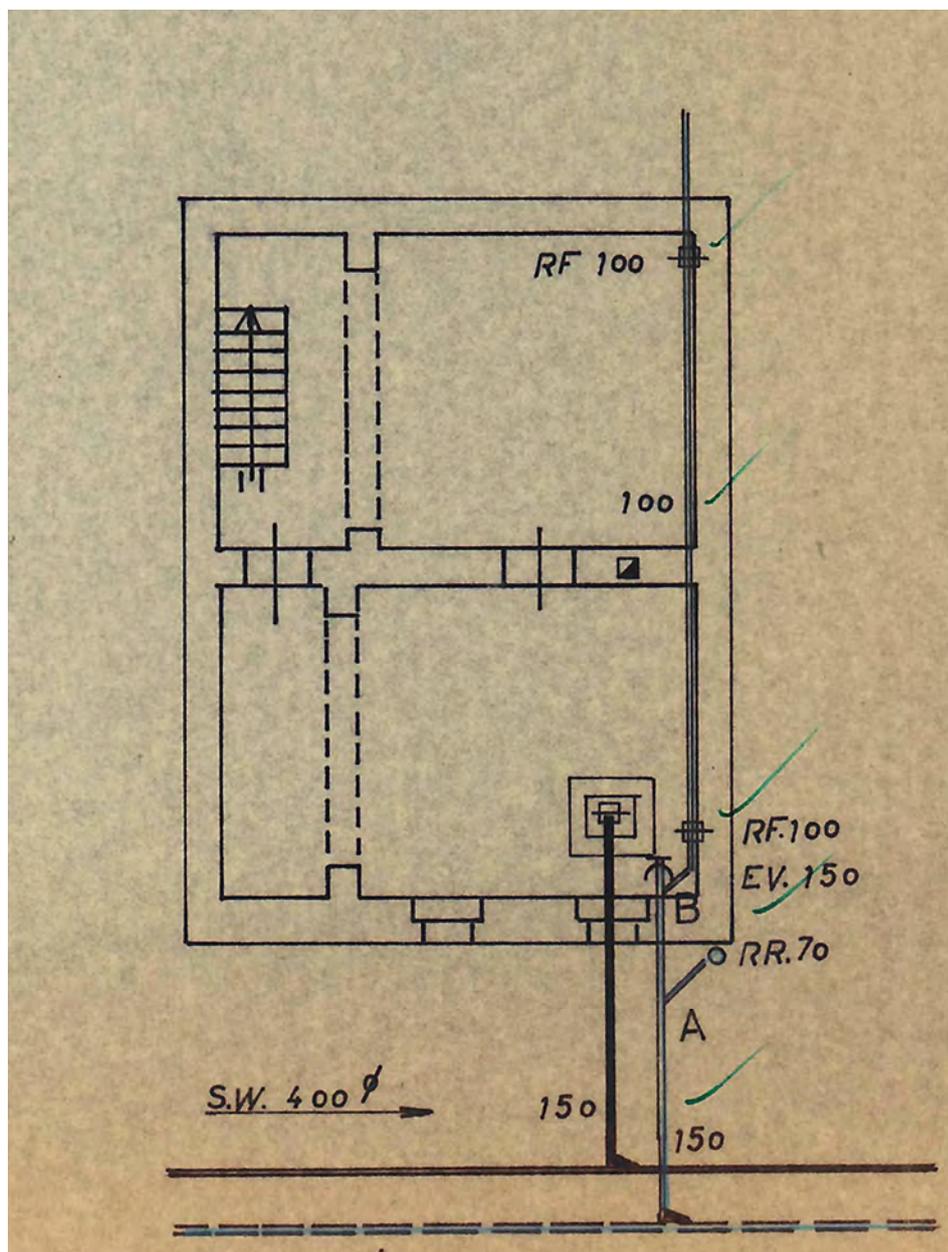
Einfahrt zu Flurstück 56



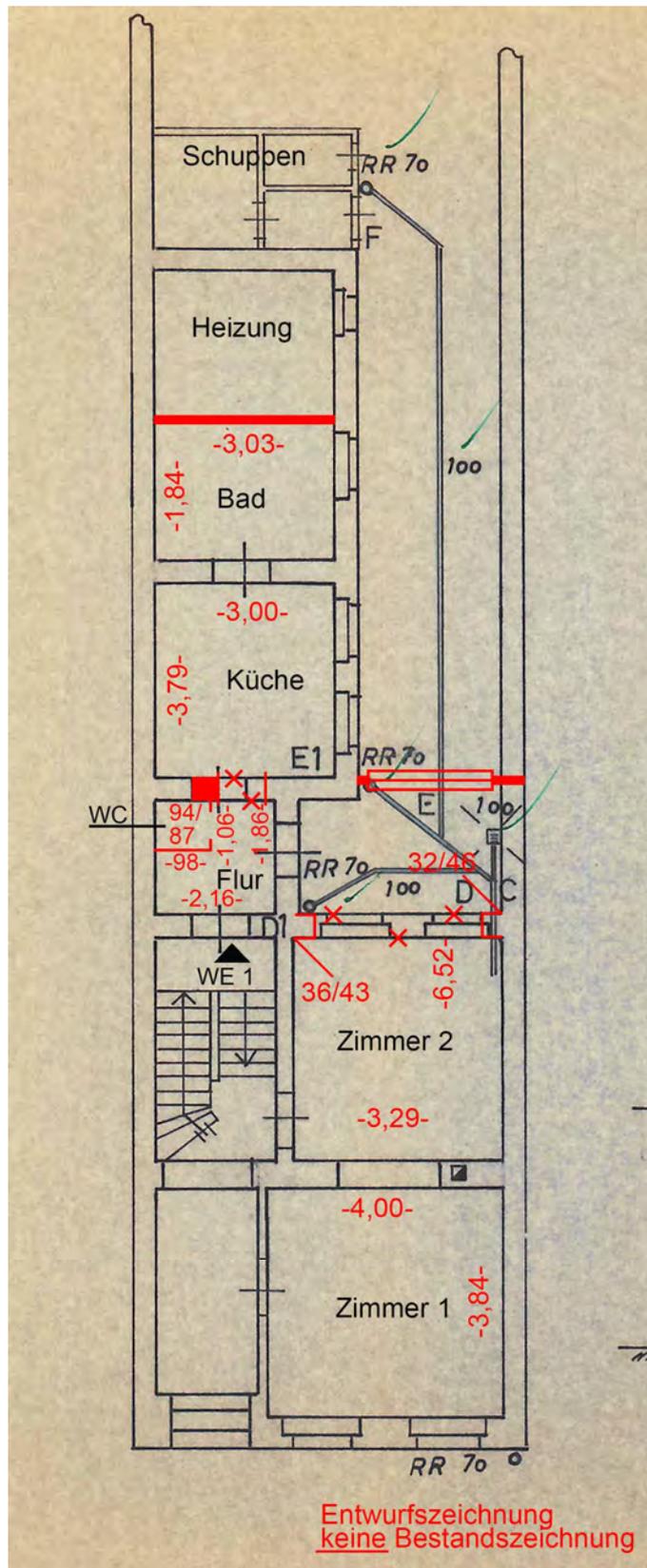
Garagengebäude Flurstück 56

10 ANLAGEN

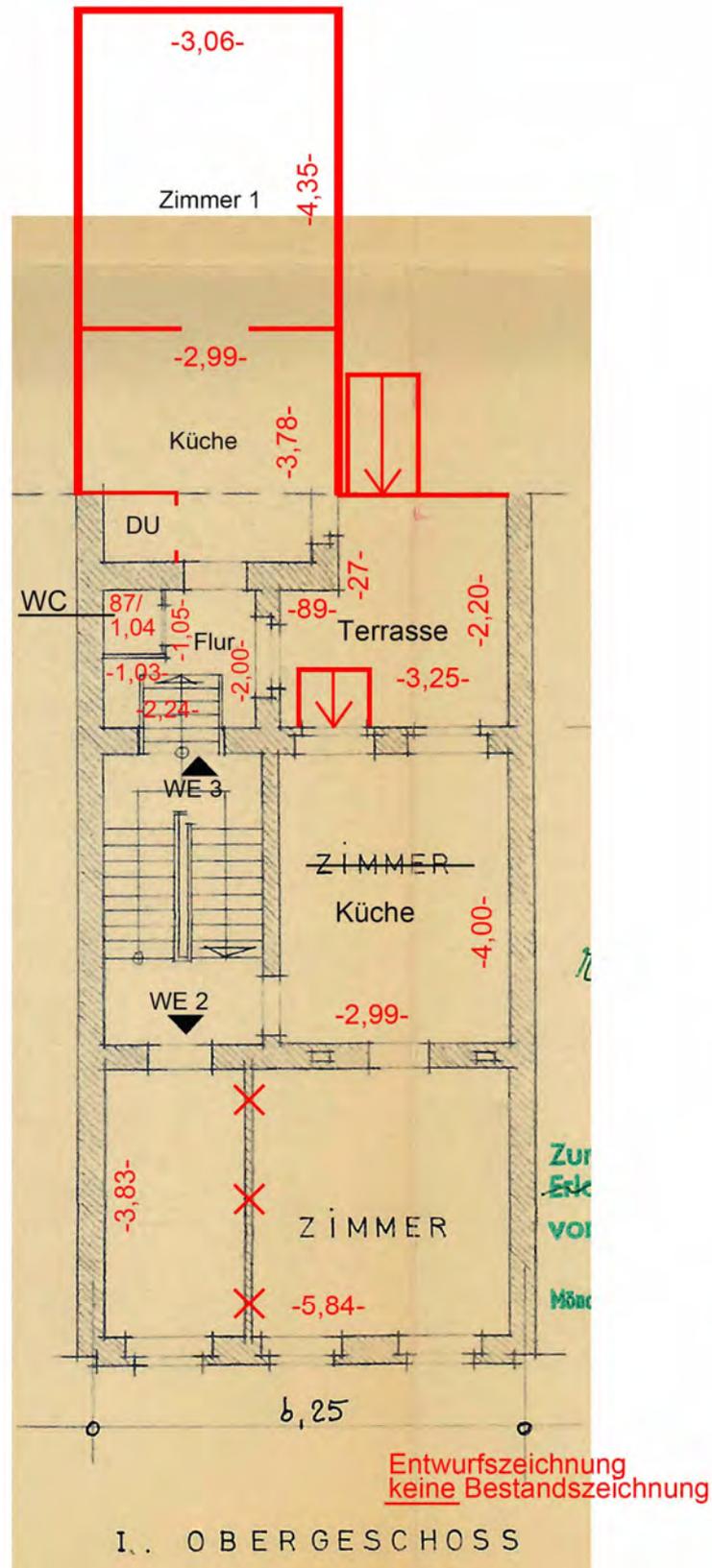
Alle Bauzeichnungen werden maßstabslos dargestellt.



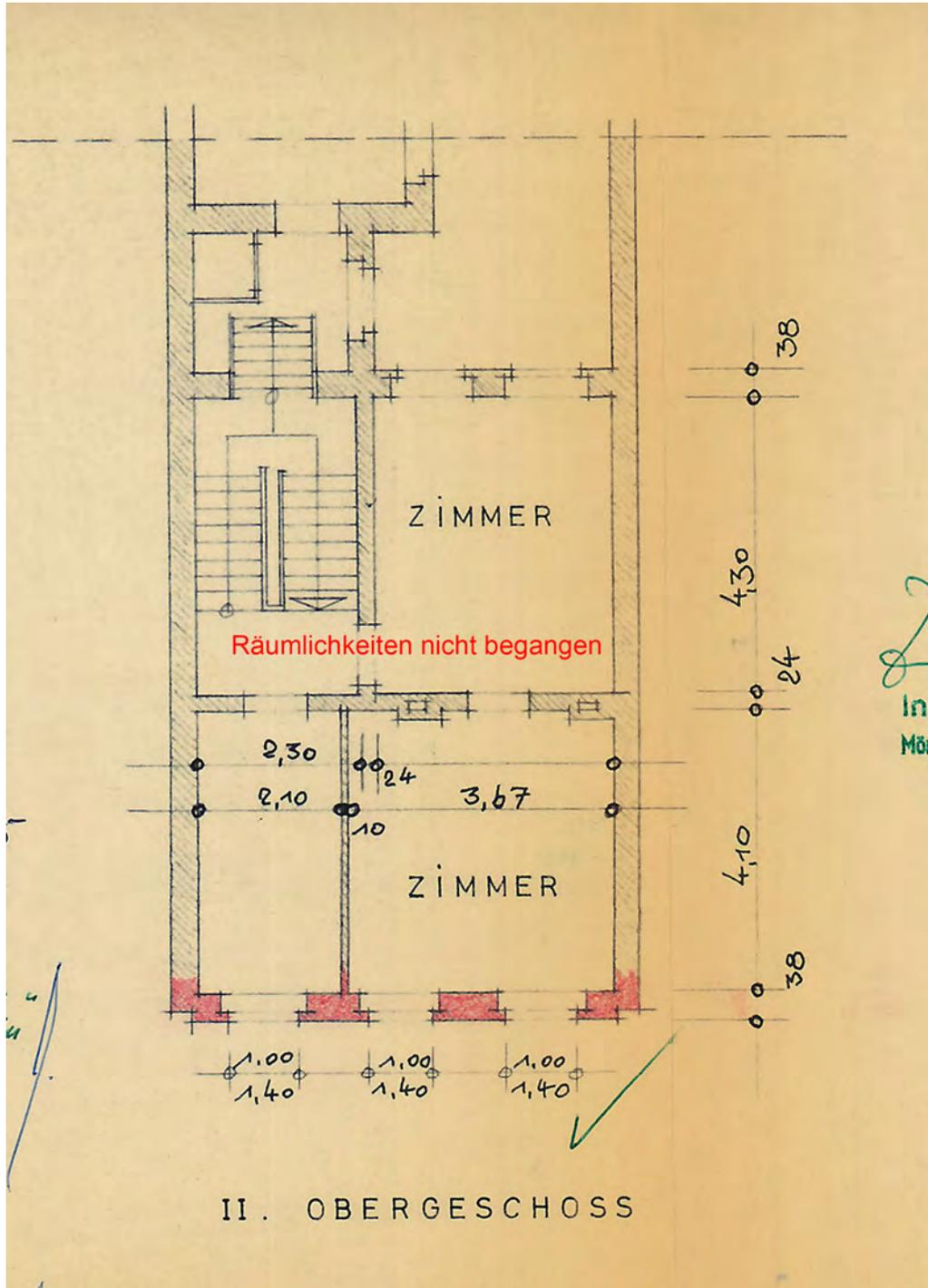
Grundriss Kellergeschoss



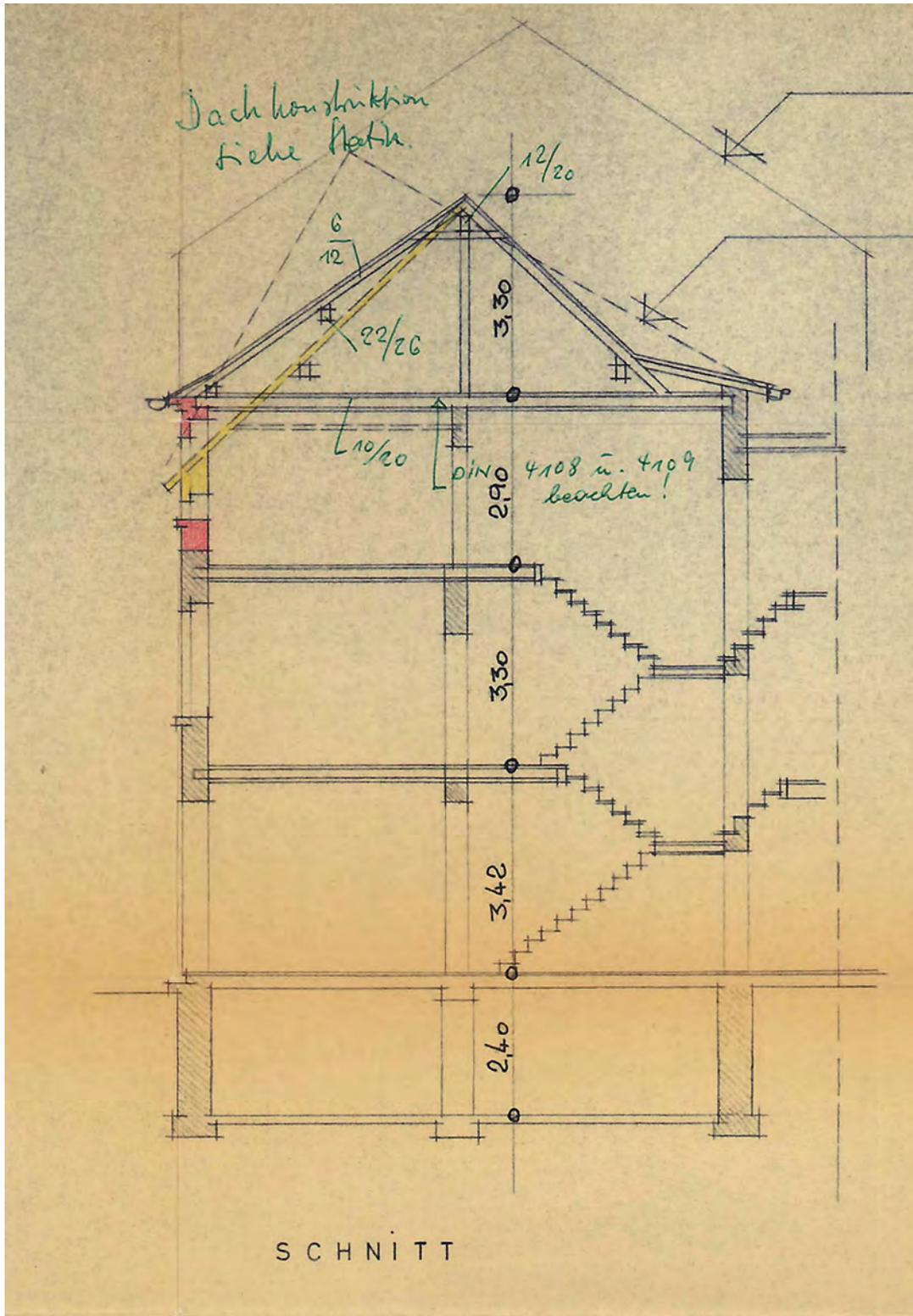
Grundriss Erdgeschoss



Grundriss 1. Obergeschoss



Grundriss 2. Obergeschoss



Gebäudeschnitt