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:

Mehrfamilienhaus
als Reihenmittelhaus

Alsstraße 63
41063 Mönchengladbach

Die nachstehende Internetversion des Gutachtens wurde aus Gründen des Datenschutzes gekürzt. Sie enthält nur einen Teilauszug der Anlagen. Ferner werden keine Angaben zu Personen gemacht. Die Einsicht des Gesamtgutachtens ist bei der Geschäftsstelle des Versteigerungsgerichts möglich.

Auftraggeber: Amtsgericht Mönchengladbach

Geschäfts-Nummer 043 K 013/22

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 ZUM DENKMALSTATUS 6

1.10 BELASTUNGEN GEMÄß DER ABTEILUNG II DES GRUNDBUCHS 7

2 OBJEKTBESCHREIBUNG 8

2.1 ART UND UMFANG DER NUTZUNG 8

2.2 UNTERHALTUNGSZUSTAND / SICHTBARE BAUSCHÄDEN 8

3 GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG 11

4 BAUBESCHREIBUNG 12

4.1 ROHBAU 12

4.2 AUSBAU 13

5 BAUZAHLEN / FLÄCHENBERECHNUNGEN 15

5.1 WOHNFLÄCHENBERECHNUNG NACH DIN 277 15

6 WERTERMITTLUNG 17

6.1 BODENWERT 19

6.2 ERTRAGSWERT 20

6.3 ZU- UND ABSCHLÄGE 21

7 AUSWERTUNG 22

8 RECHTLICHE GRUNDLAGEN 23

9 OBJEKTFOTOS 25

10 ANLAGEN 27

1 ALLGEMEINE ANGABEN

1.1 OBJEKT / KATASTERBEZEICHNUNG / GRUNDBUCHBEZEICHNUNG

OBJEKT:

Mehrfamilienhaus als Reihenmittelhaus

41063 Mönchengladbach
Alsstraße 63

KATASTERBEZEICHNUNG:

Gemarkung:	Mönchengladbach
Flur:	18
Flurstück:	554

GRUNDBUCHBEZEICHNUNG:

Amtsgericht:	Mönchengladbach
Grundbuch von:	Mönchengladbach
Blatt:	5098
Lfd. Nr. im Bestandsverzeichnis:	7
Wirtschaftsart und Lage lt. Grundbuch:	Gebäude- und Freifläche, Alsstraße 63
Grundstücksgröße:	342 m²

1.2 BEAUFTRAGUNG / ORTSBESICHTIGUNG / BEWERTUNGSSTICHTAG

Gemäß Auftrag des Amtsgerichts Mönchengladbach vom 18.10.2022 wurde der unterzeichnende Sachverständige mit der Erstellung eines Gutachtens zur Wertermittlung beauftragt.

Der Auftrag ist wie folgt spezifiziert:

a) Bei mehreren Grundstücken ist der Wert für jedes Grundstück möglichst getrennt zu ermitteln. Sollte es sich bei den Grundstücken um eine wirtschaftliche Einheit handeln und kann daher der Wert nicht getrennt festgestellt werden, so sind hierzu Ausführungen zu machen. In diesem Fall ist anzugeben, wie zumindest annäherungsweise der Wert auf die einzelnen Grundstücke und Grundstücksanteile aufgeteilt werden könnte.

b) Sofern bewegliches Zubehör vorhanden ist, ist dies getrennt anzugeben und zu bewerten.

c) Mieter bzw. Pächter sollen festgestellt werden.

d) Im Falle von Wohnungseigentum soll möglichst auch angegeben werden, wer zum WEG-Verwalter bestellt ist.

e) Der Name des Architekten, der die Baupläne zum Versteigerungsobjekt erstellt hat, soll im Rahmen der Quellenangaben angegeben werden.

f) Sollte der Zutritt zu dem Grundbesitz nicht gestattet werden, ist dies im Gutachten anzugeben. Die Bewertung soll dann im Rahmen der Möglichkeiten und nach dem äußeren Eindruck erfolgen.

Für die Erstellung des vorliegenden Verkehrswertgutachtens hat der Unterzeichner die am Verfahren Beteiligten zu Ortsbesichtigungen geladen. Der zunächst für Freitag, den 7. Dezember 2022 um 10 $^{\underline{00}}$ Uhr anberaumte Ortsbegehungstermin wurde auf Wunsch der verfahrensbevollmächtigten Rechtsanwältin der Antragstellerin verschoben auf einen neuen Termin nach dem 16. Februar 2023. Es wurde sodann ein erneuter Ortsbegehungstermin anberaumt, der wie nachstehend stattgefunden hat:

Termin der 1. Ortsbesichtigung: Freitag, der 24. Februar 2023, ab 10 $^{\underline{00}}$ Uhr

Teilnehmer:
1. die Antragstellerin
2. die verfahrensbevollmächtigte Rechtsanwältin der Antragstellerin
3. der Unterzeichner
4. eine technische Mitarbeiterin des Unterzeichners

Zum 1. Ortsbegehungstermin konnte dem Unterzeichner kein Zutritt zu dem Wohnhaus ermöglicht werden, da die Antragstellerin nicht im Besitz der Haustürschlüssel war. Daraufhin wurde erneut eine Ortsbesichtigung anberaumt.
Auf Wunsch der Verfahrensbeteiligten wurden die für Freitag, den 28. Juli 2023 um 10 $^{\underline{00}}$ Uhr sowie Freitag, den 15. September 2023 um 10 $^{\underline{00}}$ Uhr anberaumten Ortsbegehungstermine verschoben, sodass ein weiterer Ortsbegehungstermin wie nachstehend stattgefunden hat:

Termin der 2. Ortsbesichtigung: Freitag, der 22. September 2023, ab 12 $^{\underline{30}}$ Uhr

Bewertungsstichtag:	der Tag der letzten Ortsbesichtigung
Teilnehmer:	1. ein Vertreter der Antragstellerin 2. der Unterzeichner 3. eine technische Mitarbeiterin des Unterzeichners

Zum 2. Ortsbegehungstermin konnte das Wohnhaus sowie das Grundstück begangen werden. Nicht begangen werden konnte die Wohneinheit im Dachgeschoss, die vermutlich von dem Miteigentümer bewohnt wird.

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 2023)
b) Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis
c) Erschließungskostenbescheinigung
d) Auskunft aus dem Fachinformationssystem Altlasten und schädliche Bodenveränderungen
e) Auskunft über eine mögliche öffentliche Förderung
f) Auskunft über den Denkmalstatus aus der Denkmalliste der Stadt Mönchengladbach
g) Bauzeichnungen (Grundrisse/Schnitt/Ansichten), erstellt im Rahmen des ursprünglichen Baugesuchs aus dem Jahr 1956, aus der Hausakte der Bauverwaltung
h) Bauzeichnungen (Grundrisse/Schnitt/Ansichten), erstellt im Rahmen eines Nachtragsbaugesuchs zu Errichtung von Dachkammern, aus dem Jahr 1957 aus der Hausakte der Bauverwaltung
i) Baugesuch zur Errichtung einer Grundstückseinfriedungsmauer mit Toreinfahrt aus dem Jahr 1994, aus der Hausakte der Bauverwaltung
j) Baubeschreibung aus der Hausakte der Bauverwaltung
k) Gebrauchsabnahmeschein vom 23.09.1958, aus der Hausakte der Bauveraltung
l) Bauzeichnungen (Grundrisse/Schnitt/Ansichten), überlassen von der Antragstellerin
m) Schriftverkehr der Stadt Mönchengladbach aus dem Jahr 1978 zur Nutzung des Dachgeschosses (Dachkammern) zu Wohnzwecken nebst Flächengrößenangabe der Wohneinheit im Dachgeschoss
n) Wohnflächenberechnung, erstellt im Rahmen des ursprünglichen Baugesuchs, überlassen von der Antragstellerin
o) Wohnflächenberechnung von den begangenen Wohneinheiten, erstellt nach einem eigenen Aufmaß in der Örtlichkeit
p) Informationen zum geltenden Planungsrecht aus dem Internetportal der Stadt Mönchengladbach (Bebauungsplan)
q) amtlicher Lageplan
r) Mietspiegel für nicht preisgebundene Wohnungen und Einfamilienhäuser in Mönchengladbach, Stand 2023
s) Einblick in die Hausakte der Bauverwaltung
t) Grundbuchauszug, bereitgestellt durch den Auftraggeber

1.4 NUTZUNGEN / MIETVERHÄLTNISSE

Die Wohneinheiten im Erdgeschoss bis 2. Obergeschoss standen zum Zeitpunkt der Ortsbe-

gehung leer. Die nicht begangene Wohnung im Dachgeschoss wird vermutlich durch den Miteigentümer selbst genutzt.

1.5 BAULASTEN

Es sind keine Baulasten im Baulastenverzeichnis eingetragen.

Siehe Schreiben der Stadtverwaltung Mönchengladbach, Fachbereich Bauordnung und Denkmalschutz.

1.6 ERSCHLIEßUNGSBEITRÄGE GEMÄß §§ 127 ff BauGB

Die Erschließungskosten sowie die Kanalanschlussbeiträge sind abgegolten.

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

1.7 ALTLASTENAUSKUNFT

Das zu bewertende Grundstück wird nicht im Fachinformationssystem Altlasten und schädliche Bodenveränderungen der Stadt Mönchengladbach geführt. Es wird somit ein altlastenfreies Grundstück unterstellt.

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

1.8 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 daher nicht anwendbar.

Siehe Schreiben der Stadtverwaltung Mönchengladbach, Fachbereich Soziales und Wohnen.

1.9 ZUM DENKMALSTATUS

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

1.10 BELASTUNGEN GEMÄß DER ABTEILUNG II DES GRUNDBUCHS

Gemäß dem vom Amtsgericht Mönchengladbach überlassenen Grundbuchauszug ist nachstehende Eintragung in der Abteilung II des Grundbuchs vorhanden:

Lfd.-Nr. 3:

Auf den 2/5 Anteil der mittlerweile in Abteilung I des Grundbuchs gelöschten namentlich genannten Person ist eine Vormerkung zur Sicherung des bedingten Anspruchs auf Eigentumsrückübertragung eingetragen.

Da die Person mittlerweile verstorben ist, könnte der Eintrag gelöscht werden.

Lfd.-Nr. 4:

Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Mönchengladbach, 043 K 013/22). Eingetragen am 20.05.2022.

Zwangsversteigerungsvermerke sind generell nicht wertbeeinflussend.

2 OBJEKTBESCHREIBUNG

2.1 ART UND UMFANG DER NUTZUNG

Die zu bewertende Gebäude- und Freifläche ist bebaut mit einem voll unterkellerten, dreigeschossigen Mehrfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss als Satteldach, das als Wiederaufbau nach Kriegszerstörung ca. 1957 in konventioneller Massivbauweise errichtet wurde. Es besteht eine rückwärtige Zuwegungsmöglichkeit zu dem Bewertungsgrundstück über die Grundstücksparzelle 528, die im Eigentum der Stadt Mönchengladbach steht.

Raumprogramm (in Teilbereichen gemäß Aktenlage)

Kellergeschoss:	Waschküche, 3 Kellerräume (Heizungsraum), Fahrradkeller
Erdgeschoss: (Wohneinheit 1)	2 Zimmer, Küche, Bad, Abstellraum, Diele
1. Obergeschoss: (Wohneinheit 2)	3 Zimmer, Küche, Bad, Abstellraum, Diele, Balkon
2. Obergeschoss: (Wohneinheit 3)	3 Zimmer, Küche, Bad, Abstellraum, Diele, Balkon
Dachgeschoss: (Wohneinheit 4)	vermutlich 3 Zimmer, Küche, Bad, Diele

Anmerkung zu den Grundrissen

Der Grundriss der Wohneinheit im Erdgeschoss wurde durch das Entfernen der Trennwand zwischen dem ehemaligen Wohnzimmer und dem Schlafzimmer sowie durch das Schließen einer Türe verändert. Da es sich hier um nicht statisch tragende Bauteile handelt, wird von keiner Wertbeeinflussung durch diese Veränderung ausgegangen.

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.
Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass bei der Erstellung des Gebäudes asbesthaltige Fußbodenplatten und PAK-haltige Kleber (PAK = polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe) verwendet wurden. Von dieser Art Kleber geht, nach derzeitigem Wissensstand, nur eine Gefahr aus, wenn dieser entfernt werden soll.

Allgemeines zur Gebäudeenergieeffizienz und den bauphysikalischen Eigenschaften

Die Energieeffizienz und die damit verbundenen Energiekosten stellen für alle Wohn- und Nichtwohngebäude mittlerweile einen wichtigen Aspekt dar, der bei der Wertermittlung berücksichtigt werden muss. Dies liegt allein schon darin begründet, dass die Ausgaben für Raumbeheizung und Warmwasser in den letzten Jahren deutlich gestiegen sind.
Die erste Wärmeschutzverordnung (WSVO) trat 1977 in Kraft. Die erste Energieeinsparverordnung (EnEV), hervorgegangen aus der Wärmeschutzverordnung, wurde 2002 verbindlich. Mittlerweile werden durch das Gebäudeenergiegesetz (GEG), das seit dem 1. November 2020 in Kraft getreten ist und das bisherige Energieeinsparungsgesetz (EnEG), die Energieeinsparverordnung (EnEV) sowie das Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) ersetzt, deutlich verschärfte Anforderungen an neu zu errichtende Wohn- und Nichtwohngebäude sowie auch an Gebäude im Bestand gestellt. Der damit auch geforderte Energieausweis ist bei einem Verkauf, einer Vermietung oder Verpachtung eines Objektes verpflichtend vorzulegen.
Die Gebäude, erstellt in der Nachkriegszeit bis zum Ende der 1970er Jahre, weisen in der Regel noch keine ausreichende Wärmedämmung der wärmeübertragenden Gebäudehülle auf. Die Technik zur Wärmeerzeugung und Wärmeverteilung ist zumeist veraltet. Seit Einführung der Energieeinsparverordnung 2009 sind bereits oberste Geschossdecken über unbeheizten Dachräumen oder ersatzweise die Dachflächen ohne Mindestwärmeschutz mit einer Wärmedämmung zu versehen.

Heizkessel, die vor dem 1.10.1985 eingebaut wurden, waren ab 2015 stillzulegen. Nach dem neuen Gebäudeenergiegesetz (GEG) dürfen Heizkessel (Gas bzw. Öl), die vor dem 1. Januar 1991 eingebaut oder aufgestellt worden sind nicht mehr betrieben werden.
Für Gasheizungen und Ölheizungen, die ab dem 1. Januar 1991 installiert wurden, gilt die Austauschpflicht nach Ablauf von 30 Jahren. Die Verpflichtung gilt jedoch nur für so genannte Standardkessel oder Konstanttemperaturkessel. Nach wie vor gilt die Austauschpflicht nicht für Niedertemperatur- und Brennwertkessel sowie für Anlagen von weniger als 4 KW und mehr als 400 KW Leistung.
Generell muss bei Bauteilerneuerungen oder Erweiterungen, deren Anteil mehr als 10% der jeweiligen Bauteilfläche ausmacht, der Wärmedurchgangskoeffizient des Bauteils den Vorgaben der aktuellen Energieeinsparverordnung entsprechen.
Insgesamt haben Gebäude mit einem geringen energetischen Modernisierungsgrad somit schlechtere Verkaufschancen am Immobilienmarkt, als neue oder modernisierte Gebäude.

Zur Örtlichkeit

Das zu bewertende Mehrfamilienhaus weist in den begangenen Bereichen einen durchschnittlich gepflegten, dem Alter des Gebäudes angemessenen Unterhaltungszustand auf. Insbesondere in den Wohnungen im Erdgeschoss und im 2. Obergeschoss wurden laufende Modernisierungen bzw. Renovierungen durchgeführt. Die energetischen Eigenschaften des Wohnhauses sind als altersgemäß anzusehen. Die rückwärtige Fassade des Gebäudes wurde bereits mit einem Wärmedämmverbundsystem versehen. Gemäß Angabe der Antragstellerin wurde der Heizkessel für die Beheizung der Wohneinheiten im Erdgeschoss, 1. Obergeschoss und Dachgeschoss im Jahr 2004 erneuert. Die Wohneinheit im 2. Obergeschoss wird offensichtlich über eine separate Heiztherme mit Wärme versorgt, die im Kellergeschoss untergebracht ist. Die Heizthermen haben, soweit im Ortstermin feststellbar, eine Nennwärmeleistung von 15 KW bzw. 18 KW. Da die Heizungsanlage mit der geringeren Heizleistung vermutlich nur die Wohneinheit im 2. Obergeschoss beheizt, ist die Wärmeleistung der Heizungsanlage, bezogen auf die Größe der Wohneinheit, überdimensioniert.

Die Wohneinheit im 2. Obergeschoss wies nach einer begonnenen Renovierung noch keine Wandbeläge auf. Ferner fehlten noch die elektrischen Schalter- und Steckerabdeckungen. Insgesamt werden in der Wohneinheit noch Restfertigstellungsarbeiten notwendig sein. Der Vertreter der Miteigentümerin gab im Ortstermin an, dass nach der erfolgten Modernisierung der Wohneinheit noch keine Nutzung der Wohnung stattgefunden habe.

An der Balkonbrüstung der Wohneinheit im 1. Obergeschoss konnte ein Riss festgestellt werden, der in dem derzeitigen Zustand (Rissbreite) vermutlich nicht statisch relevant ist. Hier wird dennoch eine Sanierung notwendig sein.

Ein Energieausweis wurde dem Unterzeichner nicht vorgelegt. Auf die diesbezüglichen Bestimmungen des zum Bewertungsstichtag gültigen Gebäudeenergiegesetzes (GEG) wird hier ausdrücklich hingewiesen.

Allgemeines zur Berücksichtigung von Instandhaltungsdefiziten und Bauschäden

Die unter „Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale“ (Gliederungspunkt 6.3) gegebenenfalls angegebenen Kosten für die Beseitigung von Baumängeln, Bauschäden oder Instandhaltungsdefiziten werden geschätzt und nicht nach einer Bauteilmethode (Massenermittlung mit Einheitspreisen) ermittelt.
Hierbei greift der Unterzeichner auf eigene Markt- und Kostenerfahrung zurück. Es handelt sich hier um bauliche Defizite, die nicht mit der Wertminderung wegen Alters erfasst werden und die Funktionstüchtigkeit und Nutzbarkeit des Gebäudes beschränken. Eine unterlassene Instandhaltung wird gegebenenfalls als Bauschaden berücksichtigt.

3 GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG

Lage	Stadt Mönchengladbach, Stadtteil Eicken
Verkehrslage *	günstige Lage zu öffentlichen Verkehrsmitteln; zur nächsten nächste Linienbushaltestelle ca. 150 m zum HBF Mönchengladbach ca. 800 m zum Autobahnanschluss A 61 (MG-Holt) ca. 5,2 km zum Autobahnanschluss A 52 (MG-Nord) ca. 3,5 km zum Autobahnanschluss A 44 (MG-Ost) ca. 4,3 km zum Autobahnkreuz Mönchengladbach (A 61/A 52) ca. 8,0 km
Wohn- Geschäftslage	Wohnbaufläche
Entfernungen *	zum Einkaufszentrum von Mönchengladbach ca. 1,0 km zur Innenstadt von MG-Rheydt ca. 5,0 km zum Zentrum von Düsseldorf ca. 30,0 km
Umgebung	überwiegend Wohnnutzung
Baurecht / Baubeschränkungen	Das Grundstück befindet sich im räumlichen Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 95/III der Stadt Mönchengladbach vom 11.02.1981 Ausweisungen WA – allgemeines Wohngebiet g – geschlossene Bauweise III – dreigeschossige Bauweise GRZ = 0,4 – Grundflächenzahl von 0,4 GFZ = 1,0 – Geschossflächenzahl von 1,0 Rückwärtig „Ga“ – Garagenausweisung
Straßenausbau	fertig gestellt (vergl. Gliederungspunkt 1.6)
Zufahrt	über Straße
Baugrund / Terrain	ebenes Gelände, regelmäßiger Grundstückszuschnitt; Grundstücksbreite im Mittel: ca. 8,7 m Grundstückstiefe: ca. 39,0 m 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 der Stadt Mönchengladbach verwiesen.
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. Für die nicht begangene Wohneinheit im Dachgeschoss (Wohneinheit 4) wird ein ähnlicher Ausstattungsstandard unterstellt, wie er in den begangenen Wohneinheiten vorgefunden werden konnte.

4.1 ROHBAU

Baujahr	ca. 1957
Umbau/Anbau	ca. 1958 Umbau von 2 zusätzlichen Kammern im Dachgeschoss ca. 1994 Errichtung einer rückwärtigen Einfriedungsmauer mit Toreinfahrt
Vollgeschosse	3
Unterkellerung	zu 100 %
Dachausbau	vermutlich zu 100 %
Geschosshöhen	siehe Schnitt
Nutzungsart	Mehrfamilienhaus
Fundamente	nach Statik
Sperrungen	Dem Gebäudealter entsprechend, nicht mehr überall wirksam.
Außenwände	einschaliges Mauerwerk
Innenwände	Mauerwerk / Dielenwände
Decken	Stahlbeton
Dachkonstruktion	Satteldach in zimmermannsmäßiger Holzkonstruktion mit Dachgauben vorder- und rückseitig
Dacheindeckung	Pfannen; Dachgauben bituminös
Treppen	KG-EG: Stahlbeton EG-DG: Stahlbeton mit Werksteinbelag DG-Spitzboden: Holzwangentreppe
Fassaden	straßenseitig: Putz, gestrichen rückseitig: Wärmedämmverbundystem, gestrichen
Besondere Bauteile	Dachgauben; Außentreppe zum Garten von der Wohneinheit im EG; Kelleraußentreppe

4.2 AUSBAU

Wand-/ Deckenflächen

geputzt, tapeziert, gestrichen sowie geputzt und gestrichen; in Teilbereichen Restfertigstellungsbedarf (vergl. Gliederungspunkt 2.2); teils Holzpaneeldecken mit Einbauleuchten

Fenster

Kunststoff isolierverglast; im Spitzboden Metall-Ausstiegsfenster, einfachverglast

Innentüren

Holzumfassungszargen und Holztürblätter glatt abgesperrt sowie mit Profilierungen und Glasausschnitten, teils mit Glasausschnitten

Oberböden

KG
gesamt: Estrich, unbehandelt

EG, Wohneinheit 1
gesamt: Fliesen

1.OG, Wohneinheit 2
Bad: Fliesen
Balkon: Betonsteinplatten
sonst: PVC, Textil, Flex-Platten

2.OG, Wohneinheit 3
gesamt: Fliesen
Balkon: Betonsteinplatten

DG, Wohneinheit 4 ist dem Unterzeichner aufgrund der Nichtbegehung nicht bekannt

Wandfliesen

EG, Wohneinheit 1
Küche: Fliesenspiegel
Bad: raumhoch

1.OG, Wohneinheit 2
Küche: Fliesenspiegel
Bad: raumhoch

2.OG, Wohneinheit 3
Küche: ./.
Bad: raumhoch

DG, Wohneinheit 4 ist dem Unterzeichner aufgrund der Nichtbegehung nicht bekannt

Sanitäre Installationen

EG, Wohneinheit 1
Bad: Badewanne, Waschbecken, WC

1.OG, Wohneinheit 2
Bad: Dusche, Waschbecken, WC

Sanitäre Installationen

2.OG, Wohneinheit 3

Bad:	Badewanne, Waschbecken, WC

DG, Wohneinheit 4

Bad:	ist dem Unterzeichner aufgrund der Nichtbegehung nicht bekannt
Spitzboden (Speicher)	Ausgussbecken

Heizung

über 2 Gas-Niedertemperaturthermen im Kellergeschoss

Warmwasserbereitung

über Elektro-Durchlauferhitzer in den einzelnen Wohnungen, jeweils in den Abstellräumen

Außenanlagen

Vorderseitig grenzt das Wohnhaus unmittelbar an den öffentlichen Straßenraum; Die rückseitige Gartenfläche ist verkrautet, ehemals Rasenfläche mit Strauchbestand; Hoffläche mit Betonsteinplatten befestigt;
Grundstückseinfriedungen durch Metallmaschenzaun, Grenzmauern und Metalltoranlage zur rückwärtigen, städtischen Grundstücksparzelle

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 (mit Teilaufmaß) 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 DIN 277

Geschoss	Raum	Länge		Breite		Fläche	Gesamt
	(Alle Maße gemäß einem örtlichen Aufmaß, bei konischen Raumzuschnitten im Mittel gemessen)						
Erdgeschoss							
(Wohneinheit 1)	Diele	2,44 m	x	2,59 m			
		-1,31 m	x	1,03 m	=	5,64 m²	
			2				
	Wohnzimmer	8,06 m	x	4,19 m			
		3,20 m	x	1,05 m			
		-0,40 m	x	0,39 m			
		-0,68 m	x	0,39 m	=	36,71 m²	
	Kinderzimmer	2,46 m	x	4,23 m			
		-1,32 m	x	1,02 m	=	9,06 m²	
	Küche	3,65 m	x	4,22 m			
		-0,90 m	x	0,38 m			
		-1,93 m	x	0,86 m	=	13,40 m²	
	Bad	2,32 m	x	1,58 m	=	3,67 m²	
	Abstellkammer	1,86 m	x	0,78 m	=	1,45 m²	
							69,93 m²

Geschoss	Raum	Länge		Breite		Fläche	Gesamt
	(Alle Maße gemäß einem örtlichen Aufmaß, bei konischen Raumzuschnitten im Mittel gemessen)						
1. Obergeschoss							
(Wohneinheit 2)	Diele	2,39 m	x	2,61 m			
		-1,35 m	x	0,85 m	=	5,66 m²	
			2				
	Wohnzimmer	3,92 m	x	5,13 m			
		-0,76 m	x	0,40 m			
		-1,10 m	x	0,91 m	=	19,31 m²	
			2				
	Schlafzimmer	4,02 m	x	4,19 m			
		-0,40 m	x	0,41 m	=	16,68 m²	
	Kinderzimmer	3,89 m	x	3,19 m			
		1,16 m	x	0,99 m	=	13,56 m²	
	Küche	3,67 m	x	4,25 m			
		-0,90 m	x	0,38 m			
		-2,00 m	x	0,85 m	=	13,56 m²	
	Bad	2,38 m	x	1,58 m	=	3,76 m²	
	Abstellkammer	1,83 m	x	0,78 m	=	1,43 m²	
	Balkon	5,51 m	x	1,10 m	=	1,52 m²	
			4				
							75,48 m²
2. Obergeschoss							
(Wohneinheit 3)	Diele	2,41 m	x	2,55 m			
		-1,35 m	x	0,93 m	=	5,52 m²	
			2				
	Wohnzimmer	3,88 m	x	5,08 m			
		-0,65 m	x	0,40 m			
		-1,07 m	x	0,99 m	=	18,92 m²	
			2				
	Schlafzimmer	4,00 m	x	4,18 m			
		-0,40 m	x	0,41 m	=	16,56 m²	
	Kinderzimmer	3,88 m	x	3,23 m			
		1,16 m	x	1,00 m	=	13,69 m²	
	Küche	3,69 m	x	4,22 m			
		-0,90 m	x	0,38 m			
		-1,95 m	x	0,85 m	=	13,57 m²	
	Bad	2,36 m	x	1,62 m	=	3,82 m²	
	Abstellkammer	1,85 m	x	0,77 m	=	1,42 m²	
	Balkon	2,73 m	x	1,09 m	=	0,74 m²	
			4				
							74,24 m²
Dachgeschoss							
(Wohneinheit 4)	gemäß Angabe der Antragstellerin						**66,00 m²**
						Wohnflächen gesamt:	**285,65 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 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

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

6.1 BODENWERT

Die Bodenrichtwertkarte **2023** 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: 3

Geschossflächenzahl: 1,0

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

Von den Parametern des Richtwertgrundstücks weicht das Bewertungsgrundstück im Wesentlichen von folgender, wertbestimmenden Eigenschaft ab:

- Grundstücksgröße == > Ist = 342 m²

<u>Anpassung für die Grundstücksgröße</u>

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

- Anpassungsfaktor: 1,05

Daraus ergibt sich der korrigierte Bodenwert zu:

1,05 x 370,00 € = 388,50 € == > **somit rund 390,00 €/m²**

Der Bodenwert wird somit wie nachstehend berechnet:

Parz. Nr.	Größe	Anteil	Nutzung	Preis pro m²	Gesamtwert
554	342 m²	1/1	Gebäude- und Freifläche	390,00 €	133.380,00 €

6.2 ERTRAGSWERT

Ortsüblich erzielbare Vergleichsmiete

gemäß Mietspiegel für nicht preisgebundene Wohnungen und Einfamilienhäuser in Mönchengladbach, Stand Januar 2023

Kategorie B, Bezugsfertigkeit (theoretisch) 1973-1982	6,70 - 7,10 €/m²
Zuschläge für Gartennutzung	5 - 10%
Abschläge Wohnungen ohne Balkon (zum Aufenthalt nutzbar ab 1 m²)	3%

Nachhaltig erzielbare Miete, geschätzt

EG (Wohneinheit 1)	69,93 m²	à	7,60 €	=	531,47 €	
1. OG (Wohneinheit 2)	75,48 m²	à	6,60 €	=	498,17 €	
2. OG (Wohneinheit 3)	74,24 m²	à	6,80 €	=	504,83 €	
DG (Wohneinheit 4)	66,00 m²	à	6,50 €	=	429,00 €	
	285,65 m²				1.963,47 €	
Jahresrohertrag gesamt	12			x	1.963,47 €	**23.561,64 €**

abzüglich Bewirtschaftungskosten vom Rohertrag

Verwaltungskosten für 4 Wohnungen (à 312,00 €)			1.248,00 €	
Mietausfallwagnis	2,0 %	»	471,23 €	
Instandhaltungskosten/m² Wohnung 12,20 €/m²				
Instandhaltungskosten bei einer anrechenbaren Fläche vor 285,65 m²		»	3.484,93 €	
				-5.204,16 €
				18.357,48 €

Jahresreinertrag				
abzüglich Ertragsanteil des Bodens vom Nettoertrag bei einem				
Liegenschaftszinssatz von	2,2 %	und Bodenwert von	133.380,00 €	-2.934,36 €
Nettoertrag des Gebäudeanteils				**15.423,12 €**

Baujahr (modifiziert)*	1973	
Gesamtnutzungsdauer	80	Jahre
Alter (theoretisch)	50	Jahre
wirtschaftliche Restnutzungsdauer	30	Jahre

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

Kapitalisierung unter Berücksichtigung der Gebäudeabschreibung
bei gleichem Liegenschaftszinssatz und einer Restnutzungsdauer von:

Jahre: 30 Faktor: 21,7926

Gebäudeertragswert	336.109,88 €
Bodenwert	133.380,00 €
Ertragswert, vorläufig	**469.489,88 €**

Zum Liegenschaftszinssatz

Der Grundstücksmarktbericht **2023** des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Mönchengladbach weist für Mehrfamilienhäuser mit 4 bis 6 Einheiten (inkl. einem gewerblichen Anteil von bis 20 % vom Rohertrag), bei einer Restnutzungsdauer von 25 bis 45 Jahren einen Liegenschaftszinssatz von 2,2 %, bei einer Standardabweichung von +/- 1,5 Pp. aus.
Es wird der angegebene mittlerer Liegenschaftszinssatz von 2,2 % für das hier zu bewertende Objekt als marktkonform erachtet.

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

Wertminderung wegen Alters - linear

Bauteil	Baujahr (modifiziert)	Gesamt-nutzungsdauer	Alter (theoretisch)	Rest-nutzungsdauer	Wertmind. w. Alters
gesamt	1973	80	50	30	62,50%

Bauschäden, Instandhaltungsdefizite (nicht zyklisch)

Fertigstellung des Ausbaus in der Wohneinheit im 2. Obergeschoss	5.000,00 €
Sanierung der Rissbildung am Balkon der Wohneinheit im 1. Obergeschoss	500,00 €

Reparatur- und Renovierungsstau (zyklisch/als Zeitwert)

WF / NF m²		€ / m²	gesamt geschätzt		anrechenbar in %	
0,00	x	0,00 €	0,00 €	x	37,50%	0,00 €

Besondere Werterhöhungen / Wertminderungen

./. 0,00 €

Objektspezifische Merkmale gesamt **5.500,00 €**

7 AUSWERTUNG

	vorläufig	BoG	gesamt
Ertragswert	469.489,88 €	-5.500,00 €	**463.989,88 €**

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

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

Der Verkehrswert wird geschätzt auf:

464.000,00 €

(in Worten: vierhundertvierundsechzigtausend 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 03. November 2023

Dieses Wertgutachten besteht einschließlich der Anlagen aus _____Seiten.

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

8 RECHTLICHE GRUNDLAGEN

Gesetze

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

§§ 29 - 35 Zulässigkeit von Vorhaben
§§ 39 - 44 Entschädigung
§§ 85 - 103 Enteignung
§§152 - 156 Besondere sanierungsrechtliche Vorschriften
§§192 - 199 Wertermittlung

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

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

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

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

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

Verordnungen / Richtlinien

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

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

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

Sachwertrichtlinie (SW-RL) vom 05.09.2012 (SW 11 – 4124.4/2) und Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010)
Die Richtlinie ersetzt die Nummern 1.5.5 Absatz 4, 3.1.3, 3.6 bis 3.6.2 sowie die Anlagen 4, 6, 7 und 8 der Wertermittlungsrichtlinien 2006 (WertR 2006) vom 1. März 2006

Ertragswertrichtlinie (EW-RL) in der Fassung vom 12.11.2015

Vergleichswertrichtlinie (VW-RL) in der Fassung vom 20.03.2014

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

Wohnflächenverordnung (WoFlV) vom 25. November 2003

Literaturangaben

Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 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 geeigneterer 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.

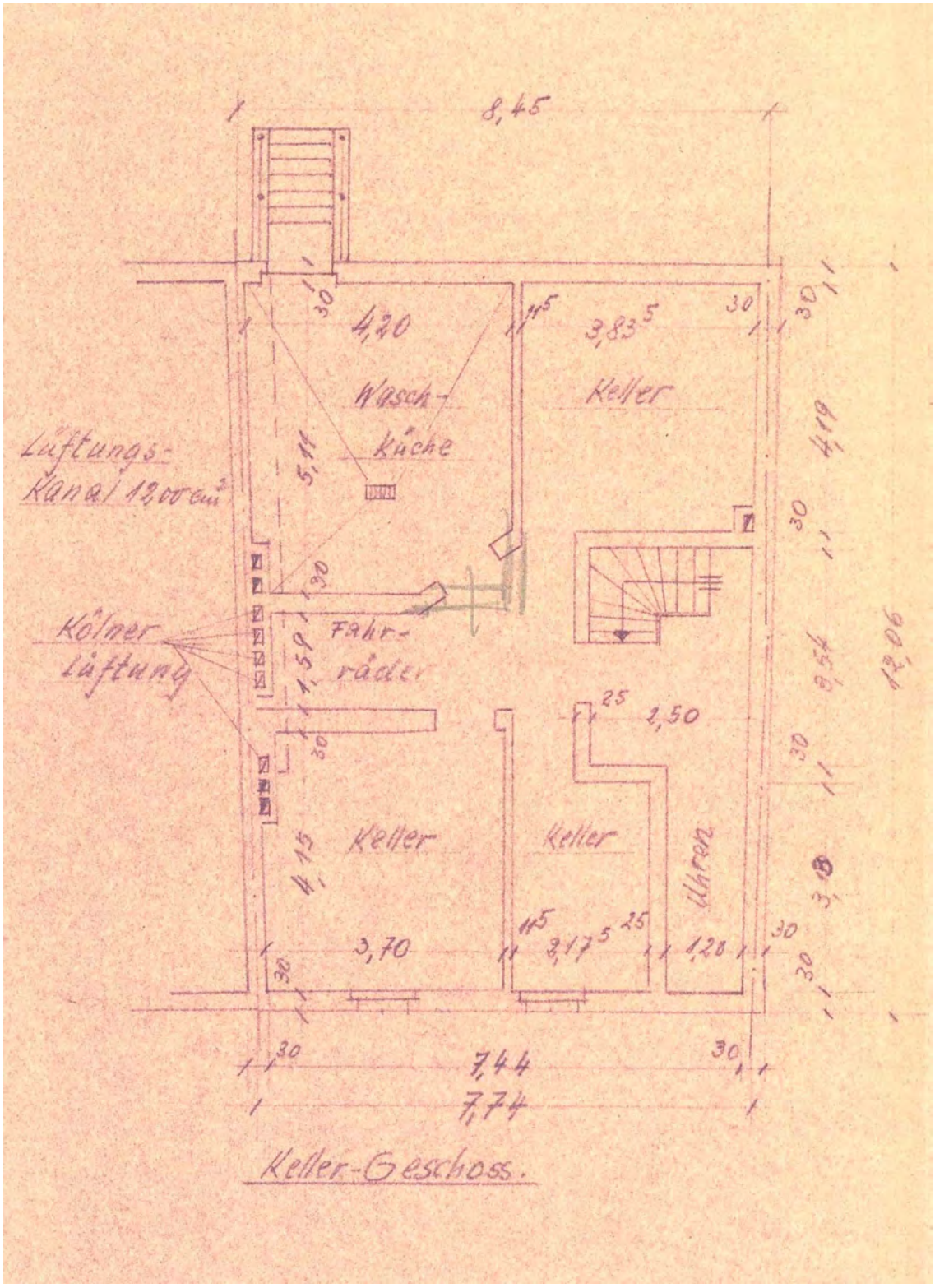
Da sich die durch die Gutachterausschüsse ermittelten Daten in der Regel immer auf die vorangehenden Kalenderjahre beziehen und somit für den Wertermittlungsstichtag möglicherweise lediglich solche sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten vorliegen, die nicht nach der geltenden Immobilienwertermittlungsverordnung 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

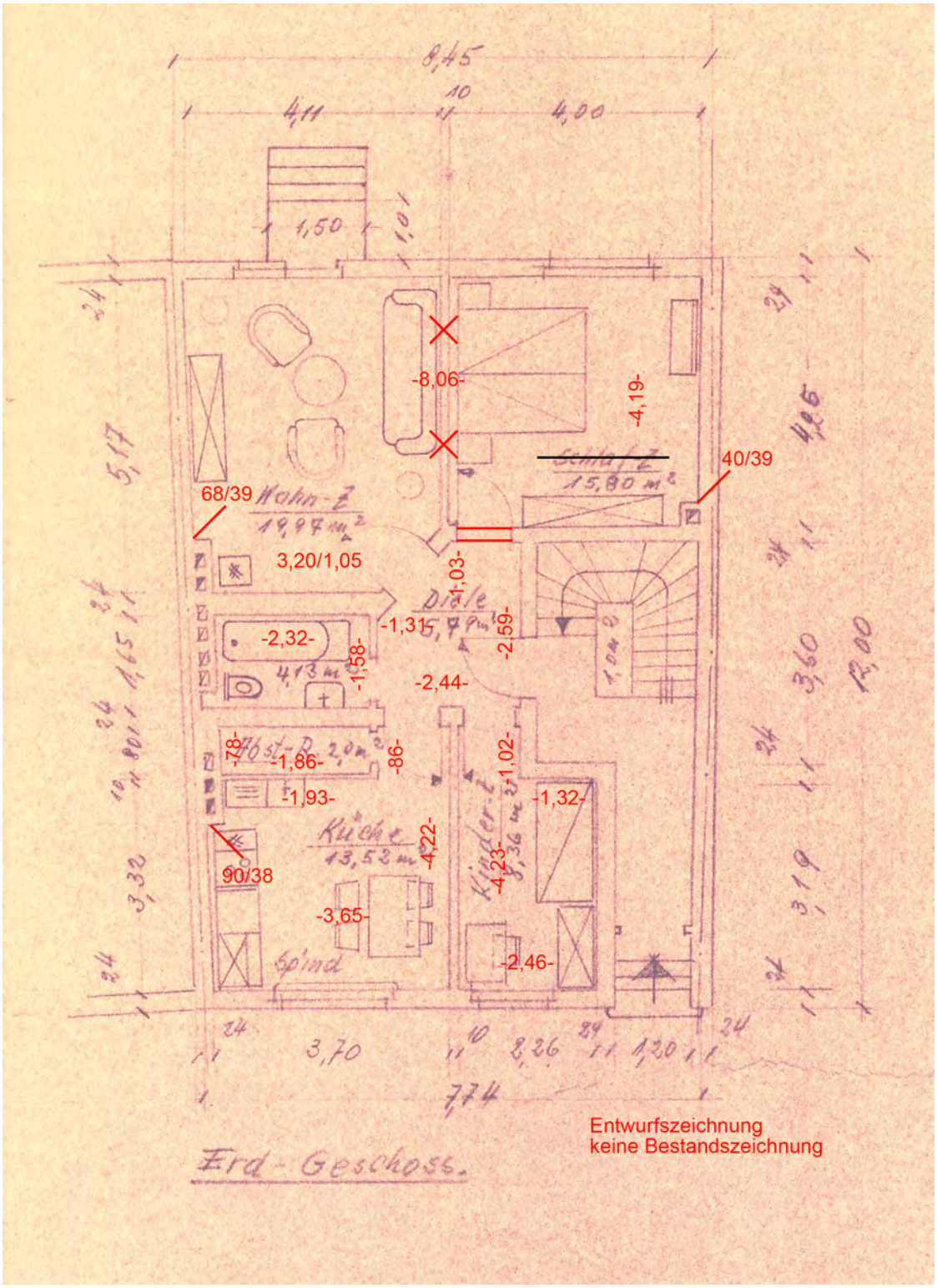
OBJEKTFOTOS

10 ANLAGEN

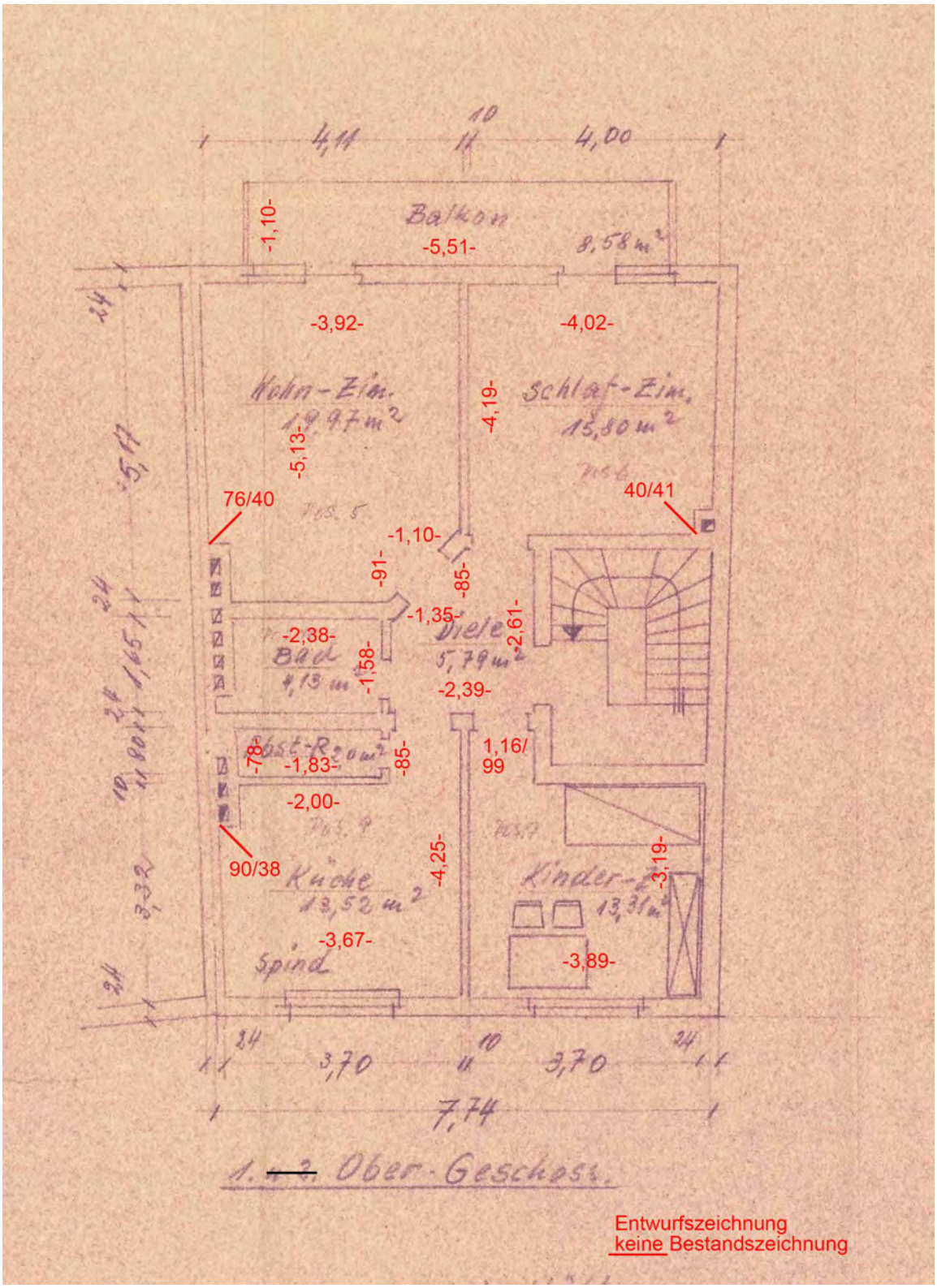
Alle Bauzeichnungen aus der Hausakte der Bauverwaltung werden maßstabslos dargestellt.



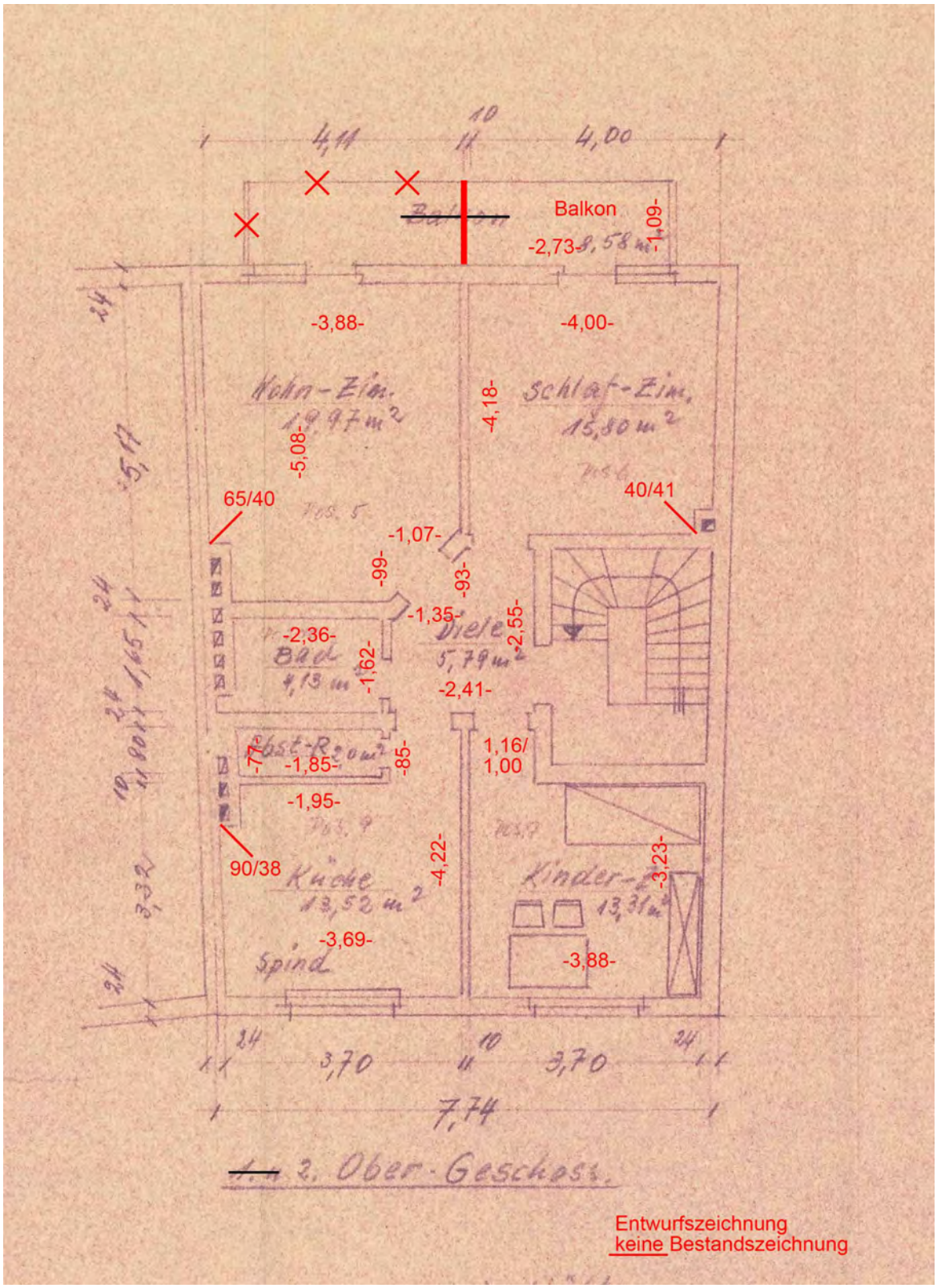
Kellergeschoss



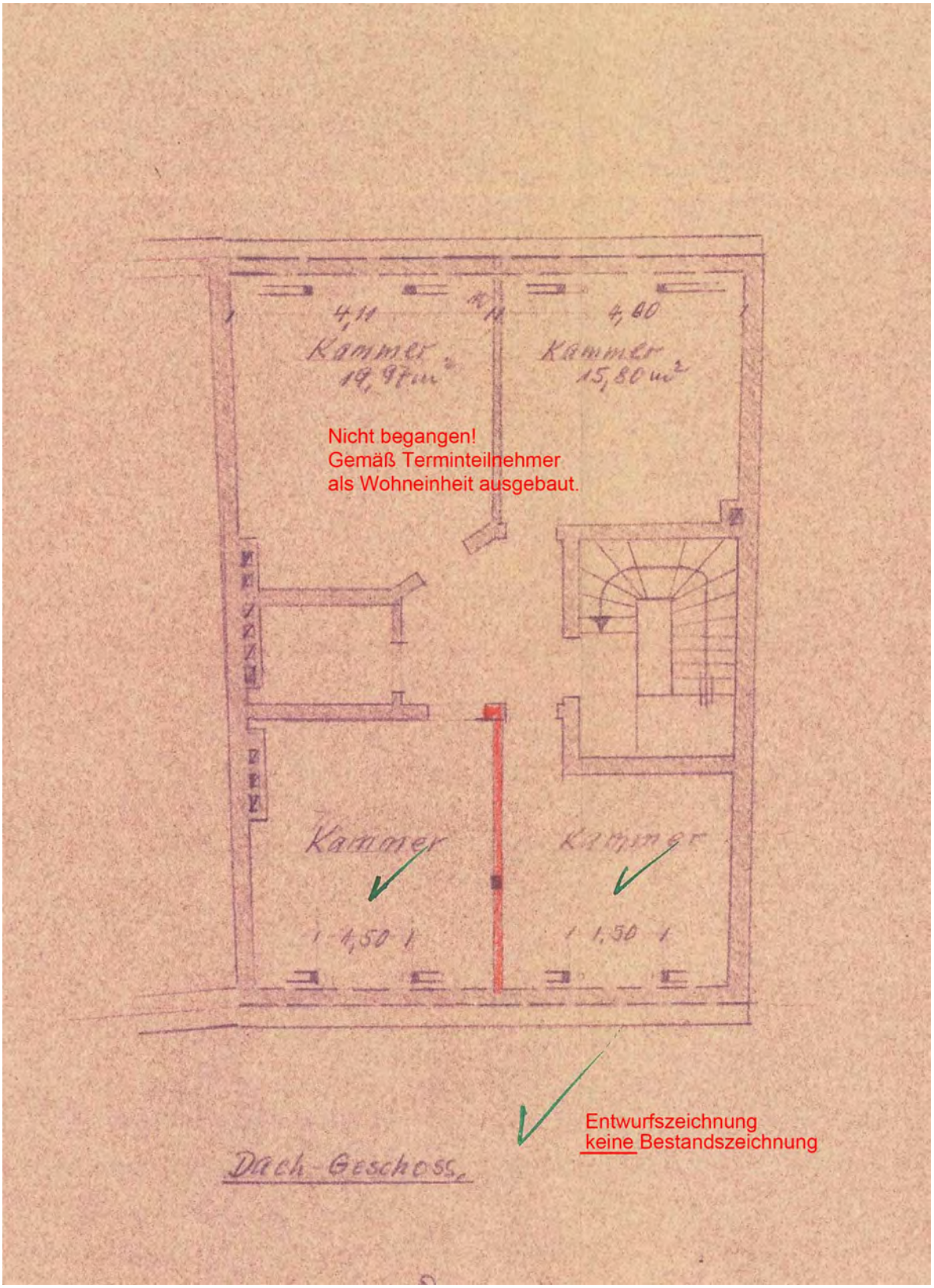
Erdgeschoss



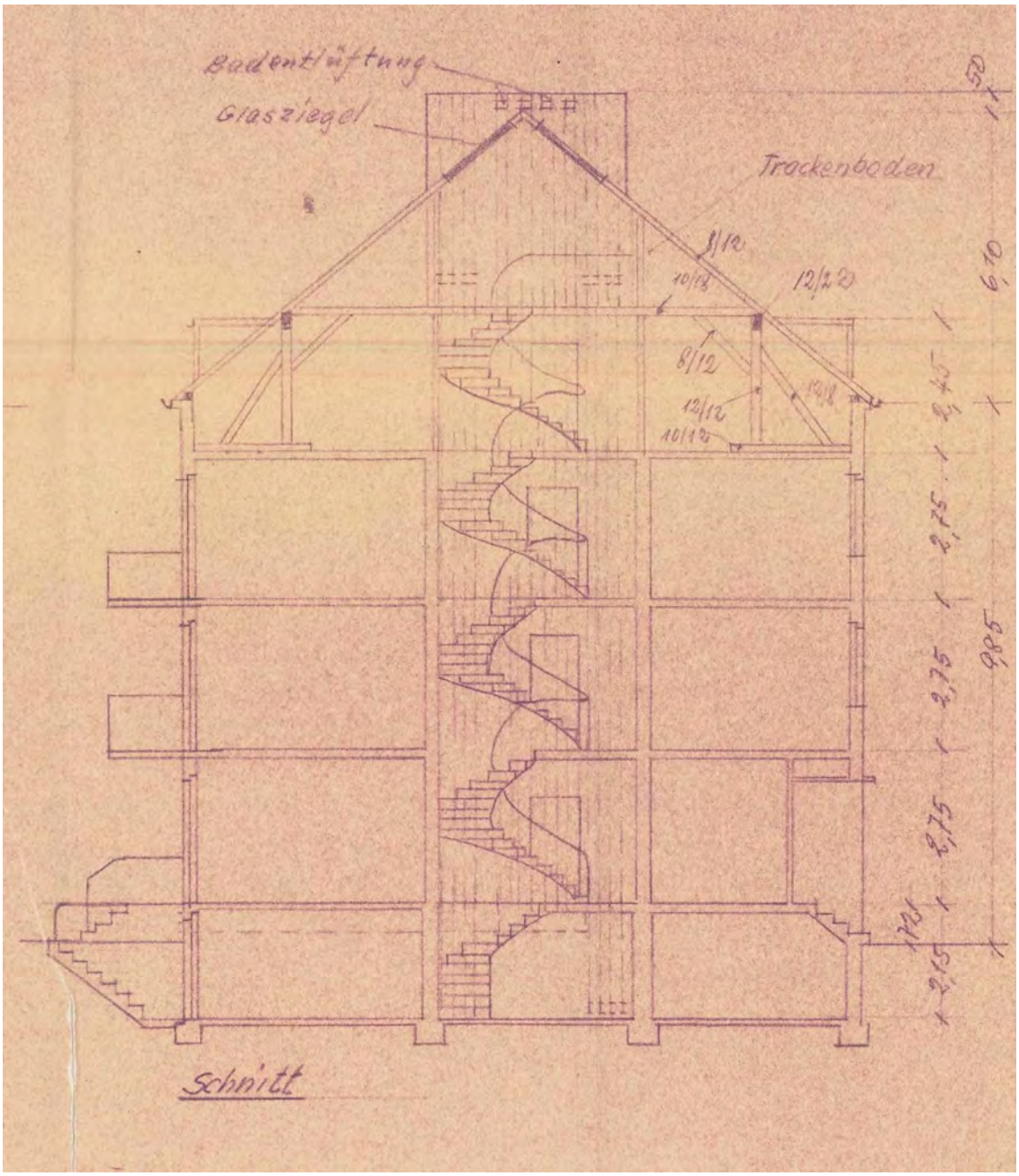
1. Obergeschoss



2. Obergeschoss



Dachgeschoss



Gebäudeschnitt