

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 Reihennittelhaus

Dessauer Straße 24
41065 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 019/22

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	5
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	6
2	OBJEKTBESCHREIBUNG	9
2.1	ART UND UMFANG DER NUTZUNG	9
2.2	UNTERHALTUNGSZUSTAND / SICHTBARE BAUSCHÄDEN	10
3	GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG	13
4	BAUBESCHREIBUNG	14
4.1	ROHBAU	14
4.2	AUSBAU	15
5	BAUZAHLN / FLÄCHENBERECHNUNGEN	16
5.1	WOHN- UND NUTZFLÄCHENBERECHNUNG NACH WOFLV UND DIN 277	16
6	WERTERMITTLUNG	18
6.1	BODENWERT	20
6.2	ERTRAGSWERT	22
6.3	ZU- UND ABSCHLÄGE	23
7	AUSWERTUNG	28
8	RECHTLICHE GRUNDLAGEN	29
9	OBJEKTFOTOS	31
10	ANLAGEN	32

1 ALLGEMEINE ANGABEN

1.1 OBJEKT / KATASTERBEZEICHNUNG / GRUNDBUCHBEZEICHNUNG

OBJEKT:

Mehrfamilienhaus als Reihemittelhaus

41065 Mönchengladbach
Dessauer Straße 24

KATASTERBEZEICHNUNG:

Gemarkung:	Mönchengladbach
Flur:	70
Flurstück:	351

GRUNDBUCHBEZEICHNUNG:

Amtsgericht:	Mönchengladbach
Grundbuch von:	Mönchengladbach
Blatt:	5465
Lfd. Nr. im Bestandsverzeichnis:	6
Wirtschaftsart und Lage lt. Grundbuch:	Gebäude- und Freifläche, Dessauer Straße 24
Grundstücksgröße:	604 m ²

1.2 BEAUFTRAGUNG / ORTSBESICHTIGUNG / BEWERTUNGSTICHTAG

Gemäß Ursprungsauftrag des Amtsgerichts Mönchengladbach vom 25.10.2022 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.

Das Verfahren wurde zwischenzeitlich einstweilen eingestellt.

Mit Beschluss vom 31.05.2023 wurde das Zwangsversteigerungsverfahren fortgesetzt.

Für die Erstellung des vorliegenden Verkehrswertgutachtens hat der Unterzeichner die am Verfahren Beteiligten sodann erneut zu einer Ortsbesichtigung geladen, die wie nachstehend stattgefunden hat:

Termin der Ortsbesichtigung: Mittwoch, der 28. Juni 2023, ab 10⁰⁰ Uhr

Bewertungstichtag: der Tag der Ortsbesichtigung

Teilnehmer: 1. der Unterzeichner
2. eine technische Mitarbeiterin des Unterzeichners

Eine Reaktion auf die Anschreiben des Unterzeichners zur Vorbereitung des Ortstermins erfolgte von keiner der am Verfahren beteiligten Parteien.

Zum Ortsbegehungstermin konnte das Gebäude lediglich von der Straße aus in Augenschein genommen werden. Somit konnten sämtliche Einheiten im Haus nicht in Augenschein genommen werden.

Gemäß dem vorliegenden Auszug aus dem Liegenschaftskataster sind auf dem rückwärtigen Grundstück Bebauungen vorhanden, die aufgrund der Nichtbegehungsmöglichkeit nicht in Augenschein genommen werden konnten.

Die vorliegende Wertschätzung ist somit ausschließlich nach der Aktenlage und dem äußeren Eindruck gefertigt.

1.3 QUELLEN / BEWERTUNGSUNTERLAGEN

Nachstehende Unterlagen standen für die Bewertung zur Verfügung:

- a) Angaben des Gutachterausschusses für Grundstückswerte 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/Schnitte/Ansichten), erstellt im Rahmen des ursprünglichen Baugesuchs aus dem Jahr 1952
- h) Bauzeichnungen (Grundrisse/Schnitte/Ansichten), erstellt im Rahmen eines Baugesuchs zur Errichtung eines Balkons im 1. Obergeschoss aus dem Jahr 1963
- i) Bauzeichnungen (Grundrisse/Schnitte), erstellt im Rahmen eines Baugesuchs zum Ausbau des Dachgeschosses aus dem Jahr 1977
- j) Wohnflächenberechnung für das Dachgeschoss, erstellt im Rahmen des Baugesuchs im Jahr 1977
- k) Wohnflächenzusammenstellung, erstellt anhand von Abgriffmaßen der der vorliegenden Pläne aus der Hausakte der Bauverwaltung
- l) Schlussabnahmeschein für den Ausbau des Dachgeschosses, aus der Hausakte der Bauverwaltung aus dem Jahr 1978
- m) Informationen zum geltenden Planungsrecht aus dem Internetportal der Stadt Mönchengladbach
- n) amtlicher Lageplan
- o) Mietspiegel für nicht preisgebundene Wohnungen und Einfamilienhäuser in Mönchengladbach, Stand 2023
- p) Bewilligung zu den Rechten in der Abteilung II des Grundbuchs, bereitgestellt von dem zuständigen Grundbuchamt
- q) Einblick in die Hausakte der Bauverwaltung
- r) Grundbuchauszug, bereitgestellt durch den Auftraggeber

1.4 NUTZUNGEN / MIETVERHÄLTNISSE

Angaben über mögliche Mietsverhältnisse wurden dem Unterzeichner nicht gemacht.

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 im Fachinformationssystem Altlasten und schädliche Bodenveränderungen der Stadt Mönchengladbach geführt.

Das Grundstück ist als Altstandort Schweißtechnik DAST GmbH im Kataster eingetragen. Der Altstandort wird unter der Kategorie „Keine Gefahr / Kein Verdacht bei gegenwärtiger oder planungsrechtlich zulässiger Nutzung (nachrichtlich)“ im Kataster geführt.

Es sind keine gutachterlichen Untersuchungen sowie keine Hinweise auf Schadensfälle im Umgang mit umweltgefährdenden Stoffen zu diesem Altstandort bekannt. Siehe Schreiben der Stadt Mönchengladbach, Fachbereich Umwelt, Abteilung Bodenschutz.

Es wird von keiner Wertbeeinflussung durch die Führung des Bewertungsgrundstücks im Altlastenkataster ausgegangen.

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 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. 9:

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wohnungsrecht) für eine namentlich benannte, Person, geboren am 27.03.1929.

Bezug: Bewilligung vom 14.09.2018 (UR-Nr. 135/2018, Notar Sammet, Essen). Das Recht hat Gleichrang mit Abt. II Nr. 10, 11 und 12. Eingetragen am 28.09.2018.

Die Bewilligung vom 14.09.2018 konnte durch den Unterzeichner eingesehen werden.

Das Wohnungsrecht beeinflusst nicht den Verkehrswert, wohl aber kann es den Barwert der Immobilie beeinflussen. Berechnung eines Ersatzwertes für das Wohnungsrecht vergl. Gliederungspunkt 6.4.

Lfd.-Nr. 10:

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit - aufschiebend bedingt - (Wohnungsrecht) für eine namentlich benannte Person, geboren am 16.07.1952.

Bezug: Bewilligung vom 14.09.2018 (UR-Nr. 135/2018, Notar Sammet, Essen). Das Recht hat Gleichrang mit Abt. II Nr. 9, 11 und 12. Eingetragen am 28.09.2018.

Die Bewilligung vom 14.09.2018 konnte durch den Unterzeichner eingesehen werden.

Das Wohnungsrecht beeinflusst nicht den Verkehrswert, wohl aber kann es den Barwert der Immobilie beeinflussen. Berechnung eines Ersatzwertes für das Wohnungsrecht vergl. Gliederungspunkt 6.4.

Lfd.-Nr. 11:

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wohnungsrecht) für zwei namentlich benannte Personen als Gesamtberechtigte gemäß § 428 BGB.

Bezug: Bewilligung vom 14.09.2018 (UR-Nr. 135/2018, Notar Sammet, Essen). Das Recht hat Gleichrang mit Abt. II Nr. 9, 10 und 12. Eingetragen am 28.09.2018.

Die Bewilligung vom 14.09.2018 konnte durch den Unterzeichner eingesehen werden.

Das Wohnungsrecht beeinflusst nicht den Verkehrswert, wohl aber kann es den Barwert der Immobilie beeinflussen. Berechnung eines Ersatzwertes für das Wohnungsrecht vergl. Gliederungspunkt 6.4.

Lfd.-Nr. 12:

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wohnungsrecht) für eine namentlich benannte Person, geboren am 16.07.1952.

Bezug: Bewilligung vom 14.09.2018 (UR-Nr. 135/2018, Notar Sammet, Essen). Das Recht hat Gleichrang mit Abt. II Nr. 9, 10 und 11. Eingetragen am 28.09.2018.

Die Bewilligung vom 14.09.2018 konnte durch den Unterzeichner eingesehen werden.

Das Wohnungsrecht beeinflusst nicht den Verkehrswert, wohl aber kann es den Barwert der Immobilie beeinflussen. Berechnung eines Ersatzwertes für das Wohnungsrecht vergl. Gliederungspunkt 6.4.

Lfd.-Nr. 14:

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Mönchengladbach, 043 K 019/22).
Eingetragen am 14.06.2022.

Zwangsversteigerungsvermerke sind generell nicht wertbeeinflussend.

2 OBJEKTBESCHREIBUNG

2.1 ART UND UMFANG DER NUTZUNG

Die zu bewertende Gebäude- und Freifläche ist soweit nach dem äußeren Eindruck sowie nach der Aktenlage bebaut mit einem teilunterkellerten, dreigeschossigen Mehrfamilienhaus, das ca. 1953 als Wiederaufbau nach Kriegszerstörung auf einem Teilkeller der historischen Vorbebauung, in konventioneller Massivbauweise errichtet wurde. Gemäß einem vorliegenden Baugesuch aus der Hausakte der Bauverwaltung erfolgte die Errichtung eines rückwärtigen Balkons im 1. Obergeschoss im Jahr 1964 sowie der Ausbau des Dachgeschosses zu Wohnzwecken im Jahr 1978. Ein Schlussabnahmeschein für den Dachgeschossausbau lag datiert mit dem 25.08.1978 vor.

In dem vorliegenden Auszug des Liegenschaftskatasters sind auf dem rückwärtigen Grundstück Gebäude verzeichnet. Bauzeichnungen aus denen Informationen zu einer legalen Errichtung der Gebäude sowie deren Nutzungen hervorgehen könnten, konnten in der Hausakte der Bauverwaltung im Wesentlichen nicht vorgefunden werden. Es muss somit vermutet werden, dass es sich um nicht bauordnungsrechtlich legal errichtete Gebäude handelt.

Da dem Unterzeichner eine Begehung des rückwärtigen Grundstücks nicht ermöglicht wurde, konnten diese möglicherweise vorhandenen Gebäude in der Örtlichkeit nicht verifiziert werden. Auch die Nutzungen konnten nicht festgestellt werden. Aus diesem Grund fließen sie nicht mit in die nachstehende Ertragswertberechnung ein.

Raumprogramm (gemäß Aktenlage)

Kellergeschoss:	1 Kellerraum
Erdgeschoss, links (Wohneinheit 1)	Wohnküche, 1 Zimmer
Erdgeschoss, rechts: (Wohneinheit 2)	Wohnküche, 1 Zimmer
1. Obergeschoss, links: (Wohneinheit 3)	Wohnküche, 2 Zimmer, Balkon
1. Obergeschoss, rechts: (Wohneinheit 4)	Wohnküche, 1 Zimmer
2. Obergeschoss, links: (Wohneinheit 5)	Wohnküche, 2 Zimmer
2. Obergeschoss, rechts: (Wohneinheit 6)	Wohnküche, 1 Zimmer
Dachgeschoss: (Wohneinheit 7)	Wohnraum, Schlafrum, Küche, Bad, Flur, Abstellraum

Anmerkung zu den Grundrissen

Die Wohngrundrisse im Erdgeschoss bis 2. Obergeschoss weisen lediglich WC-Räume auf, die außerhalb der Wohneinheiten liegen und über das Treppenhaus zu erreichen sind.

Ob in der Örtlichkeit mittlerweile Bäder innerhalb der Wohneinheiten eingerichtet wurden, ist dem Unterzeichner aufgrund der nicht erfolgten Innenbesichtigung nicht bekannt. Es wird in der nachstehenden Ertragswertberechnung der genehmigte Aufteilungsstand aus der Hausakte der Bauverwaltung zugrunde gelegt.

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 bisherige Energieeinsparungsgesetz (EnEG), die Energieeinsparverordnung (EnEV) sowie das Erneuerbare-Energien-Wärmegegesetz (EEWärmeG) ersetzt, deutlich verschärfte Anforderungen an neu zu errichtende Wohn- und Nichtwohngebäude sowie auch an Gebäude im Bestand gestellt. 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

Nach dem äußeren Eindruck weist das Wohnhaus einen eher unterdurchschnittlichen Unterhaltungszustand auf. Vermutlich entspricht der energetische Standard des Gebäudes überwiegend noch der Errichtungszeit bzw. der Zeit des Wiederaufbaus.

Mögliche Bauschäden oder über die Alterswertminderung hinausgehende Instandhaltungsdefizite sind dem Unterzeichner aufgrund der Nichtbegehungsmöglichkeit nicht bekannt. Statistisch beträgt die wirtschaftliche Nutzungsdauer des Ausbaus von Wohnhäusern, je nach Bauteil, zwischen 5 und 30 Jahre. Das statistische Mittel beträgt ca. 25 Jahre.

Der Wiederaufbau des Wohngebäudes nach Kriegszerstörung liegt bereits rund 70 Jahre zurück. Der Dachausbau des Wohnhauses erfolgte gemäß Bauakte bereits vor etwa 45 Jahren.

Da dem Unterzeichner keine Innenbesichtigung der Wohneinheiten ermöglicht wurde, wird hier ein allgemeiner Sanierungs- bzw. Renovierungsbedarf des Ausbaus *im Sinne eines Sicherheitsabschlags* unterstellt. Hierfür werden pauschal 600,00 € je m² Wohnfläche (bezogen auf die in der Hausakte der Bauverwaltung dokumentierte Wohnfläche) in Ansatz gebracht (siehe Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale - Gliederungspunkt 6.3).

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 Hermges
Verkehrslage *	günstige Lage zu öffentlichen Verkehrsmitteln; zur nächsten nächsten Linienbushaltestelle ca. 220 m zum HBF Mönchengladbach ca. 1,4 km zum Autobahnanschluss A 61 (MG-Holt) ca. 3,5 km zum Autobahnanschluss A 52 (MG-Nord) ca. 4,6 km zum Autobahnanschluss A 44 (MG-Ost) ca. 6,9 km zum Autobahnkreuz Mönchengladbach (A 61/A 52) ca. 7,0 km
Wohn- Geschäftslage	Wohnbaufläche
Entfernungen *	zum Einkaufszentrum von Mönchengladbach ca. 1,0 km zur Innenstadt von MG-Rheydt ca. 2,5 km zum Zentrum von Düsseldorf ca. 32,0 km
Umgebung	überwiegend Wohnnutzung
Baurecht / Baubeschränkungen	Das Grundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans. Bauanträge sind nach § 34 BauGB zu beurteilen, d.h. Bauvorhaben müssen sich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen.
Straßenausbau	fertig gestellt (vergl. Gliederungspunkt 1.6)
Zufahrt	über Straße
Baugrund / Terrain	ebenes Gelände, unregelmäßiger Grundstückszuschnitt; Grundstücksbreite straßenseitig: ca. 10,0 m Grundstücksbreite rückseitig: ca. 18,0 m Grundstückstiefe: ca. 49,0 m Der Baugrund wurde bezüglich der Tragfähigkeit nicht untersucht. Altlastenaukunft vergl. Gliederungspunkt 1.7
Versorgungsleitungen	vermutlich Gas, Wasser, Strom, Kanal, Telekommunikation
Wasserschutzzone	Das zu bewertende Objekt liegt nicht in einem ausgewiesenen Wasserschutzbereich. 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.

Da dem Unterzeichner keine Innenbesichtigung ermöglicht wurde, erfolgen die nachstehenden Angaben ausschließlich nach dem äußeren Eindruck und der Aktenlage.

4.1 ROHBAU

Baujahr	Ursprung ca. 1953 (Wiederaufbau nach Kriegszerstörung)
Umbau/Anbau	ca. 1964 Errichtung eines Balkons im 1. Obergeschoss ca. 1978 Ausbau des Dachgeschosses zu Wohnzwecken
Vollgeschosse	Mehrfamilienhaus: 3
Unterkellerung	Mehrfamilienhaus: zu ca. 52 %
Dachausbau	Mehrfamilienhaus: zu 100 %
Geschosshöhen	siehe Schnitt
Nutzungsart	Mehrfamilienhaus
Fundamente	nach Statik
Sperrungen	Die Wirksamkeit ist dem Unterzeichner nicht bekannt.
Außenwände	einschaliges Mauerwerk
Innenwände	Mauerwerk / Dielenwände
Decken	über KG: vermutlich historische Kappendecken sonst: vermutlich Stahlbeton
Dachkonstruktion	Mehrfamilienhaus: Satteldach in zimmermannsmäßiger Holzkonstruktion
Dacheindeckung	Mehrfamilienhaus: Pfannen
Treppen	Die Konstruktionsart ist dem Unterzeichner nicht bekannt.
Fassaden	Mehrfamilienhaus: Putz, gestrichen
Besondere Bauteile	Dachgauben, vorder- und rückseitig

4.2 AUSBAU

Wand-/ Deckenflächen	sind dem Unterzeichner nicht bekannt
Fenster	sind dem Unterzeichner nicht bekannt
Innentüren	sind dem Unterzeichner nicht bekannt
Oberböden	sind dem Unterzeichner nicht bekannt
Wandfliesen	sind dem Unterzeichner nicht bekannt
Sanitäre Installationen	sind dem Unterzeichner nicht bekannt
Heizung	Die Art der Wärmeerzeugung ist dem Unterzeichner nicht bekannt.
Warmwasserbereitung	Die Art der Warmwasserbereitung ist dem Unterzeichner nicht bekannt.
Außenanlagen	Vorderseitig grenzt das Mehrfamilienhaus unmittelbar an den öffentlichen Straßenraum; Die Gestaltung der rückwärtigen Grundstücksfläche ist dem Unterzeichner nicht bekannt.

5 BAUZAHLN / FLÄCHENBERECHNUNGEN

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

5.1 WOHN- UND NUTZFLÄCHENBERECHNUNG NACH WoFLV UND DIN 277

Geschoss	Raum	Länge		Breite		Fläche	Gesamt
(Alle Maße gemäß Abriffmaßen aus den Plänen der Hausakte)							
Erdgeschoss, links							
Wohneinheit 1	Wohnküche	3,65 m	x	4,13 m	=	15,07 m²	33,82 m²
	Zimmer	4,14 m	x	4,24 m	=	17,55 m²	
	WC	1,00 m	x	1,20 m	=	<u>1,20 m²</u>	
Erdgeschoss, rechts							
Wohneinheit 2	Wohnküche	3,52 m	x	4,13 m	=	14,54 m²	32,28 m²
	Zimmer	3,90 m	x	4,24 m	=	16,54 m²	
	WC	1,00 m	x	1,20 m	=	<u>1,20 m²</u>	
1. Obergeschoss, links							
Wohneinheit 3	Wohnküche	3,65 m	x	4,13 m	=	15,07 m²	41,51 m²
	Zimmer 1	2,16 m	x	4,24 m	=	9,16 m²	
	Zimmer 2	3,50 m	x	4,24 m	=	14,84 m²	
	WC	1,00 m	x	1,20 m	=	1,20 m²	
	Balkon	<u>3,30 m</u>	<u>x</u>	<u>1,50 m</u>		<u>1,24 m²</u>	
4							
1. Obergeschoss, rechts							
Wohneinheit 4	Wohnküche	3,52 m	x	4,13 m	=	14,54 m²	32,15 m²
	Zimmer	3,87 m	x	4,24 m	=	16,41 m²	
	WC	1,00 m	x	1,20 m	=	<u>1,20 m²</u>	

2. Obergeschoss, links

Wohneinheit 5	Wohnküche	3,65 m	x	4,13 m	=	15,07 m ²	
	Zimmer 1	2,16 m	x	4,24 m	=	9,16 m ²	
	Zimmer 2	3,50 m	x	4,24 m	=	14,84 m ²	
	WC	1,00 m	x	1,20 m	=	<u>1,20 m²</u>	40,27 m ²

2. Obergeschoss, rechts

Wohneinheit 6	Wohnküche	3,52 m	x	4,13 m	=	14,54 m ²	
	Zimmer	3,87 m	x	4,24 m	=	16,41 m ²	
	WC	1,00 m	x	1,20 m	=	<u>1,20 m²</u>	32,15 m ²

Dachgeschoss

Wohneinheit 7	gemäß vorliegender Wohnflächenberechnung	<u>51,79 m²</u>
		263,97 m ²

Flächenzusammenstellung

EG, links	33,82 m ²
EG, rechts	32,28 m ²
1. OG links	41,51 m ²
1. OG rechts	32,15 m ²
2. OG links	40,27 m ²
2. OG rechts	32,15 m ²
DG, gesamt	<u>51,79 m²</u>
Wohnfläche gesamt	263,97 m ²

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

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: 320,00 €

Dieser Wert bezieht sich auf folgende Merkmale:

Nutzung: Wohnbaufläche

Anzahl Geschosse: 3

Geschossflächenzahl: 1,2

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 folgenden, wertbestimmenden Eigenschaften ab:

- a) Grundstücksgröße == > Ist = 604 m²
- b) Grundstückstiefe == > Ist = ca. 49 m (im Mittel)
- c) Grundstückszuschnitt == > Ist = unregelmäßig

a, b)

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Mönchengladbach hat Gleichungen veröffentlicht, aus denen Umrechnungsfaktoren abgeleitet werden können, wenn das zu bewertende Grundstück in der Tiefe und der Fläche von den Parametern des Bodenrichtwertgrundstücks abweicht.

Der Anpassungsfaktor ergibt sich gemäß nachstehender Gleichung zu:

$$F = 1,50509 - 0,00407 \times 49,0 \text{ (Tiefe)} - 0,00068 \times 604 \text{ (Fläche)} = 0,89$$

c)

Der unregelmäßige Grundstückszuschnitt wird mit einem Korrekturfaktor von 0,95 berücksichtigt.

Daraus ergibt sich der korrigierte Bodenwert zu:

$$0,89 \times 0,95 \times 320,00 \text{ €} = 270,56 \text{ €} == > \text{somit rund } 270,00 \text{ €/m}^2$$

Der Bodenwert wird somit wie nachstehend berechnet:

Parz. Nr.	Größe	Anteil	Nutzung	Preis pro m ²	Gesamtwert
351	604 m ²	1 / 1	Gebäude- und Freifläche	270,00 €	163.080,00 €

6.2 ERTRAGSWERT

Ortsüblich erzielbare Vergleichsmiete

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

Kategorie B, Bezugsfertigkeit 1949-1962	5,85 - 6,25 €/m ²
Zuschläge für Kleinwohnungen (Wohnfläche 37 - 50 m ²)	5%
Zuschläge für Kleinwohnungen (Wohnfläche 25 - 36 m ²)	10%
Abschläge Wohnungen ohne Wohnungsabschluss oder Bad oder Toilette außerhalb der Wohnung	5 - 10%
Abschläge Wohnungen ohne Balkon (zum Aufenthalt nutzbar ab 1 m ²)	3%

Nachhaltig erzielbare Miete, geschätzt

EG, links (Wohneinheit 1)	33,82 m ²	à	6,05 €	=	204,61 €
EG, rechts (Wohneinheit 2)	32,28 m ²	à	6,05 €	=	195,29 €
1. OG links (Wohneinheit 3)	41,51 m ²	à	5,95 €	=	246,98 €
1. OG rechts (Wohneinheit 4)	32,15 m ²	à	6,05 €	=	194,51 €
2. OG links (Wohneinheit 5)	40,27 m ²	à	5,75 €	=	231,55 €
2. OG rechts (Wohneinheit 6)	32,15 m ²	à	6,05 €	=	194,51 €
Dachgeschoss, gesamt (Wohneinheit 7)	51,79 m ²	à	6,25 €	=	323,69 €
	263,97 m ²				1.591,14 €
Jahresrohertrag gesamt	12	x	1.591,14 €		19.093,68 €

abzüglich Bewirtschaftungskosten vom Rohertrag

Verwaltungskosten für 7 Wohnungen (à 312,00 €)				2.184,00 €
Mietausfallwagnis	2,0 %	»		381,87 €
Instandhaltungskosten/m ² Wohnungen	12,20 €/m ²			
Instandhaltungskosten bei einer anrechenbaren Fläche von 263,97 m ²		»		3.220,43 €
				-5.786,30 €
				13.307,38 €

Jahresreinertrag

abzüglich Ertragsanteil des Bodens vom Nettoertrag bei einem

Liegenschaftszinssatz von	3,0 %	und Bodenwert von	163.080,00 €	-4.892,40 €
Nettoertrag des Gebäudeanteils				8.414,98 €

Baujahr	1953
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
Alter	70 Jahre
wirtschaftliche Restnutzungsdauer	10 Jahre

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

Jahre:	10	Faktor:	8,5302
--------	----	---------	--------

Gebäudeertragswert	71.781,46 €
Bodenwert	163.080,00 €
Ertragswert, vorläufig	234.861,46 €

Zum Liegenschaftszinssatz

Der Grundstücksmarktbericht **2023** des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Mönchengladbach weist für Mehrfamilienhäuser mit 7 bis 20 Einheiten (inkl. einem gewerblichen Anteil von bis 20 % vom Rohertrag), bei einer Restnutzungsdauer von 25 bis 45 Jahren einen Liegenschaftszinssatz von 2,7 %, bei einer Standardabweichung von +/- 1,9 pp aus.

Aufgrund der geringen theoretischen Restnutzungsdauer wird ein Liegenschaftszinssatz von 3,0 % 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):

I. Gebäudewertbezogene Besonderheiten

Wertminderung wegen Alters - linear

Bauteil	Baujahr	Gesamt-nutzungsdauer	Alter	Rest-nutzungsdauer	Wertmind. w. Alters
MFH.	1953	80	70	10	-87,50%

Reparatur- und Renovierungsstau im Sinne eines Sicherheitsabschlags (zyklisch/als Zeitwert)

WF (m²)		€ / m²	gesamt geschätzt		anrechenbar in %	
263,97	x	600,00 €	158.382,00 €	x	12,50%	19.797,75 €

Besondere Aufwendungen / Abschläge

./.

0,00 €

II. Bodenwertbezogene Besonderheiten

./.

0,00 €

Abschläge der objektspezifischen Merkmale gesamt

19.797,75 €

6.4 ERSATZERT FÜR DIE RECHTE IN DER ABTEILUNG II DES GRUNDBUCHS

Wert des Wohnungsrechts Lfd. Nr. 9

Gemäß der Bewilligung vom 14. September 2018 wurde der Berechtigten (Verkäufer genannt) ein lebenslanges und unentgeltliches Wohnungsrecht gemäß § 1093 BGB an der Wohnung im 1. Obergeschoss eingeräumt. Die Wohnungsberechtigte ist befugt, in dem auf dem Grundstück aufstehenden Gebäude die gesamte abgeschlossene Wohnung im 1. Obergeschoss zu Wohnzwecken und unter Ausschluss des Eigentümers zu nutzen. Daneben darf die Wohnungsberechtigte alle zum gemeinschaftlichen Gebrauch der Bewohner bestimmten Anlagen und Einrichtungen mitbenutzen.

Bezüglich des Wohnungsrechts wird von der Rechtmäßigkeit der im Vertrag getroffenen Vereinbarungen ausgegangen.

Die am 27.03.1929 geborene Begünstigte hat zum Bewertungsstichtag das 94. Lebensjahr vollendet. Gemäß Sterbetafel beträgt die durchschnittliche Lebenserwartung der weiblichen berechtigten Person noch 3,07 Jahre.

Es ergibt sich ein Leibrentenbarwertfaktor (eine Person weiblich), bei einem Zinssatz von 3,0 %, bis zum Tod der Person von 2,7904.

Die Höhe des der Leibrentenberechnung zu Grunde zu legenden Zinssatzes ist, entsprechend der Nutzung des Objektes, durch die Berechtigten zu bestimmen. Dies ist der Liegenschaftszinssatz.

Im vorliegenden Bewertungsfall handelt es sich bei der Wohnungsrechtsfläche bauordnungsrechtlich betrachtet um zwei Wohneinheiten (1. OG links + 1. OG rechts). Für die Berechnung des Ersatzwertes des Wohnungsrechts werden die Flächen der beiden Wohneinheiten fiktiv zu einer Wohneinheit zusammengefasst. Es ergibt sich im 1. Obergeschoss somit eine Wohnfläche von gesamt 73,66 m².

Die Berechnung stellt sich wie folgt dar:

Nachhaltig erzielbare Miete der Wohneinheiten im 1. Obergeschoss, mtl.:	441,49 €
(vergl. 6.2 Ertragswert)	

Nachhaltig erzielbare Nettokaltmiete pro Jahr:

12	x	441,49 €	=	5.297,88 €
----	---	----------	---	------------

Leibrentenbarwertfaktor: 2,7904

Wert des unentgeltlichen Wohnungsrechts, bezogen auf die statistische Lebenserwartung und einen Liegenschaftszinssatz von 3,0 %:

5.297,88 €	x	2,7904	=	14.783,20 €
------------	---	--------	---	-------------

**Wert des Wohnungsrechts, wie es sich für die Berechtigte darstellt,
rund:**

15.000,00 €

Wert des Wohnungsrechts Lfd. Nr. 10 - aufschiebend bedingt -

Erlischt das unter der Lfd. Nr. 9 eingetragene Wohnungsrecht durch Tod der Berechtigten oder aufgrund Aufgabe des Rechts, so soll das Wohnungsrecht dem Sohn der Verkäuferin zustehen. Aufschiebend bedingt auf den Tod der Verkäuferin bzw. auf die Eintragung des Erlöschens des Wohnungsrechts der Verkäuferin wird dem Sohn der berechtigten auf dessen Lebenszeit das unentgeltliche Wohnungsrecht gemäß § 1093 BGB an der im 1. Obergeschoss des Objekts gelegenen Wohnung eingeräumt.

Gemäß der Bewilligung vom 14. September 2018 wurde dem Berechtigten ein lebenslanges und unentgeltliches Wohnungsrecht gemäß § 1093 BGB an der Wohnung im 1. Obergeschoss eingeräumt. Der Wohnungsberechtigte ist befugt, in dem auf dem Grundstück aufstehenden Gebäude die gesamte abgeschlossene Wohnung im 1. Obergeschoss zu Wohnzwecken und unter Ausschluss des Eigentümers zu nutzen. Daneben darf der Wohnungsberechtigte alle zum gemeinschaftlichen Gebrauch der Bewohner bestimmten Anlagen und Einrichtungen mitbenutzen.

Bezüglich des Wohnungsrechts wird von der Rechtmäßigkeit der im Vertrag getroffenen Vereinbarungen ausgegangen.

Der am 16.07.1952 geborene Begünstigte hat zum Bewertungsstichtag das 70. Lebensjahr vollendet. Gemäß Sterbetafel beträgt die durchschnittliche Lebenserwartung der männlichen berechtigten Person noch 14,33 Jahre.

Es ergibt sich ein Leibrentenbarwertfaktor (eine Person männlich), bei einem Zinssatz von 3,0 %, bis zum Tod der Person von 11,0906.

Die Höhe des der Leibrentenberechnung zu Grunde zu legenden Zinssatzes ist, entsprechend der Nutzung des Objektes, durch die Berechtigten zu bestimmen. Dies ist der Liegenschaftszinssatz.

Im vorliegenden Bewertungsfall handelt es sich bei der Wohnungsrechtsfläche bauordnungsrechtlich betrachtet um zwei Wohneinheiten (1. OG links + 1. OG rechts). Für die Berechnung des Ersatzwertes des Wohnungsrechts werden die Flächen der beiden Wohneinheiten fiktiv zu einer Wohneinheit zusammengefasst. Es ergibt sich im 1. Obergeschoss somit eine Wohnfläche von gesamt 73,66 m².

Die Berechnung stellt sich wie folgt dar:

Nachhaltig erzielbare Miete der Wohneinheiten im 1. Obergeschoss, mtl.:	441,49 €
(vergl. 6.2 Ertragswert)	

Nachhaltig erzielbare Nettokaltmiete pro Jahr:

12	x	441,49 €	=	5.297,88 €
----	---	----------	---	------------

Leibrentenbarwertfaktor: 11,0906

Wert des unentgeltlichen Wohnungsrechts, bezogen auf die statistische Lebenserwartung und einen Liegenschaftszinssatz von 3,0 %:

5.297,88 €	x	11,0906	=	58.756,67 €
------------	---	---------	---	-------------

**Wert des Wohnungsrechts, wie es sich für den Berechtigten darstellt,
rund:**

59.000,00 €

Wert des Wohnungsrechts Lfd. Nr. 11

Gemäß der Bewilligung vom 14. September 2018 wurde den Gesamtberechtigten gemäß § 428 BGB ein lebenslanges und unentgeltliches Wohnungsrecht gemäß § 1093 BGB an dem im Erdgeschoss rechts gelegenen Appartement eingeräumt. Die Wohnungsberechtigten sind berechtigt, in dem auf dem Grundstück aufstehenden Gebäude das gesamte abgeschlossene Appartement im Erdgeschoss zu Wohnzwecken und unter Ausschluss des Eigentümers zu nutzen. Daneben dürfen die Wohnungsberechtigten alle zum gemeinschaftlichen Gebrauch der Bewohner bestimmten Anlagen und Einrichtungen mitbenutzen.

Bezüglich des Wohnungsrechts wird von der Rechtmäßigkeit der im Vertrag getroffenen Vereinbarungen ausgegangen.

Die am 27.03.1929 geborene Begünstigte hat zum Bewertungsstichtag das 94. Lebensjahr vollendet. Der am 16.07.1952 geborene Begünstigte hat zum Bewertungsstichtag das 70. Lebensjahr vollendet.

Es ergibt sich ein Leibrentenbarwertfaktor (verbundene Leibrente Mann / Frau) bis zum Tod der letztversterbenden Person bei einem Zinssatz von 3,0 % von 11,2548.

Die Höhe des der Leibrentenberechnung zu Grunde zu legenden Zinssatzes ist, entsprechend der Nutzung des Objektes, durch die Berechtigten zu bestimmen. Dies ist der Liegenschaftszinssatz.

Die Berechnung stellt sich wie folgt dar:

Nachhaltig erzielbare Miete der Wohneinheit im Erdgeschoss rechts, mtl.:	195,29 €
(vergl. 6.2 Ertragswert)	

Nachhaltig erzielbare Nettokaltmiete pro Jahr:

12	x	195,29 €	=	2.343,48 €
----	---	----------	---	------------

Leibrentenbarwertfaktor: 11,2548

Wert des unentgeltlichen Wohnungsrechts, bezogen auf die statistische Lebenserwartung und einen Liegenschaftszinssatz von 3,0 %:

2.343,48 €	x	11,2548	=	26.375,40 €
------------	---	---------	---	-------------

**Wert des Wohnungsrechts, wie es sich für die Berechtigten darstellt,
rund:**

26.500,00 €

Wert des Wohnungsrechts Lfd. Nr. 12

Gemäß der Bewilligung vom 14. September 2018 wurde dem Berechtigten ein lebenslanges und unentgeltliches Wohnungsrecht gemäß § 1093 BGB an dem Appartement im Erdgeschoss links eingeräumt. Der Wohnungsberechtigte ist befugt, in dem auf dem Grundstück aufstehenden Gebäude das gesamte abgeschlossene Appartement im Erdgeschoss links zu Wohnzwecken und unter Ausschluss des Eigentümers zu nutzen. Daneben darf der Wohnungsberechtigte alle zum gemeinschaftlichen Gebrauch der Bewohner bestimmten Anlagen und Einrichtungen mitbenutzen.

Bezüglich des Wohnungsrechts wird von der Rechtmäßigkeit der im Vertrag getroffenen Vereinbarungen ausgegangen.

Der am 16.07.1952 geborene Begünstigte hat zum Bewertungsstichtag das 70. Lebensjahr vollendet. Gemäß Sterbetafel beträgt die durchschnittliche Lebenserwartung der männlichen berechtigten Person noch 14,33 Jahre.

Es ergibt sich ein Leibrentenbarwertfaktor (eine Person männlich), bei einem Zinssatz von 3,0 %, bis zum Tod der Person von 11,0906.

Die Höhe des der Leibrentenberechnung zu Grunde zu legenden Zinssatzes ist, entsprechend der Nutzung des Objektes, durch die Berechtigten zu bestimmen. Dies ist der Liegenschaftszinssatz.

Die Berechnung stellt sich wie folgt dar:

Nachhaltig erzielbare Miete der Wohneinheit im Erdgeschoss links, mtl.:	204,61 €
(vergl. 6.2 Ertragswert)	

Nachhaltig erzielbare Nettokaltmiete pro Jahr:

12	x	204,61 €	=	2.455,32 €
----	---	----------	---	------------

Leibrentenbarwertfaktor: 11,0906

Wert des unentgeltlichen Wohnungsrechts, bezogen auf die statistische Lebenserwartung und einen Liegenschaftszinssatz von 3,0 %:

2.455,32 €	x	11,0906	=	27.230,97 €
------------	---	---------	---	-------------

**Wert des Wohnungsrechts, wie es sich für den Berechtigten darstellt,
rund:**

27.000,00 €

7 AUSWERTUNG

	vorläufig	BoG	gesamt
Ertragswert	234.861,46 €	-19.797,75 €	215.063,71 €

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 ohne Berücksichtigung der Rechte in der Abteilung II des Grundbuchs geschätzt auf:

215.000,00 €

(in Worten: zweihundertfünfzehntausend Euro)

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es sich aufgrund der Nichtbelegungsmöglichkeit 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 10. Oktober 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, 9. Auflage 2020, 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.

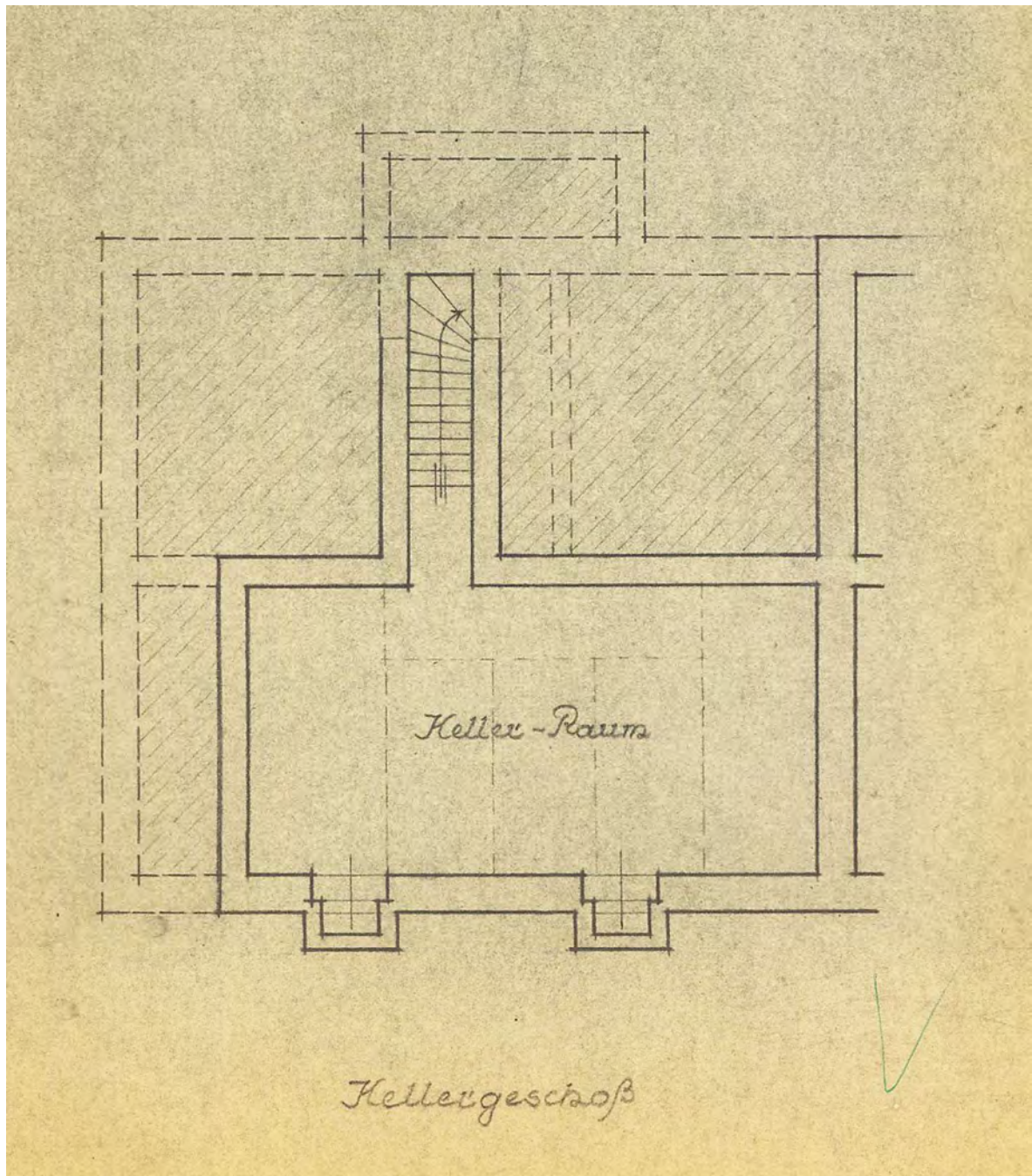
Der Grundsatz der Modellkonformität verlangt, dass die Maßstäbe und Vorgaben, die der Ermittlung der verwendeten Daten zugrunde lagen, auch bei der Wertermittlung beachtet werden. Somit ist in diesen Fällen, soweit dies zur Wahrung der Modellkonformität erforderlich ist, von der geltenden Immobilienwertermittlungsverordnung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

9 OBJEKTFOTOS

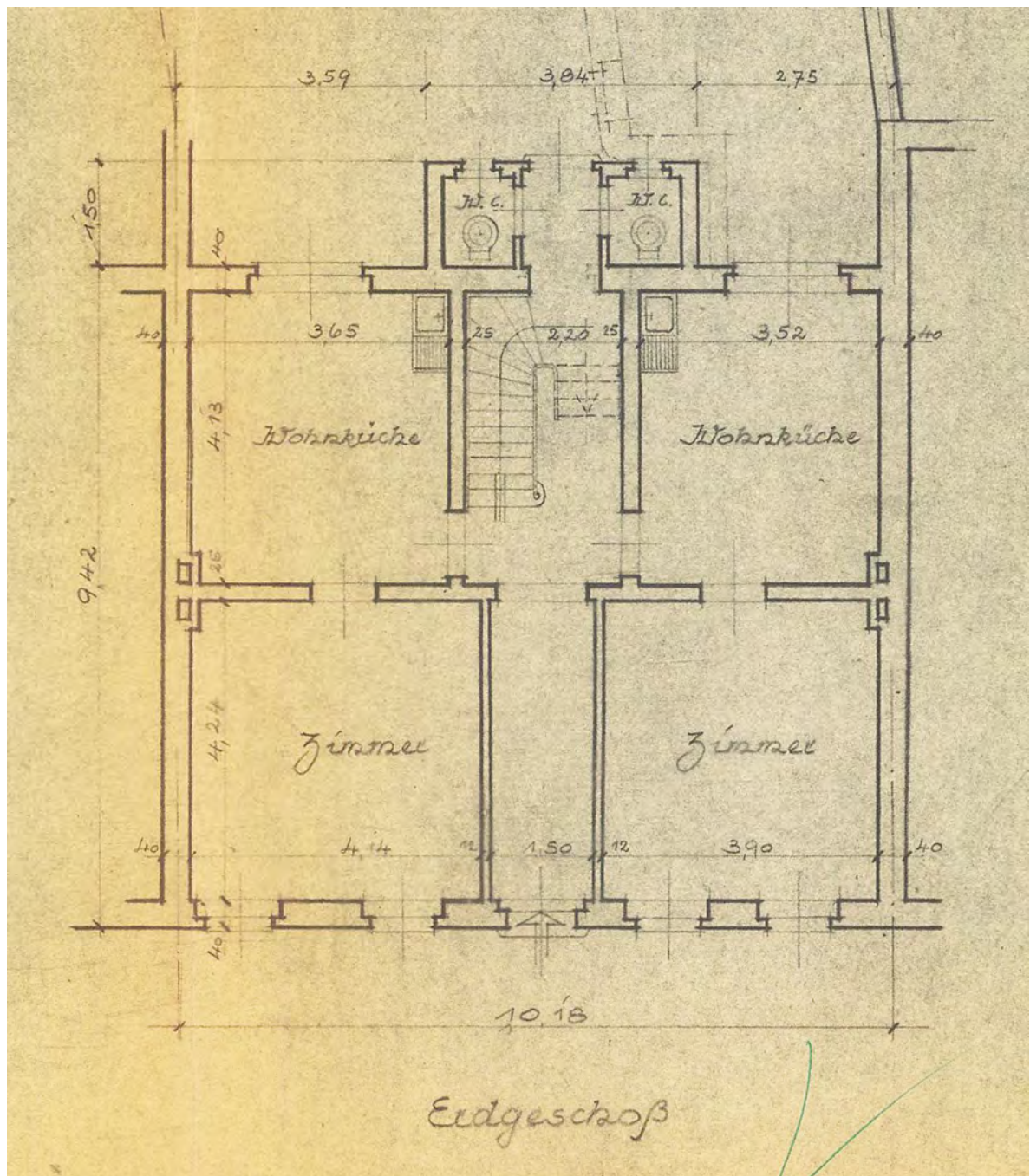


10 ANLAGEN

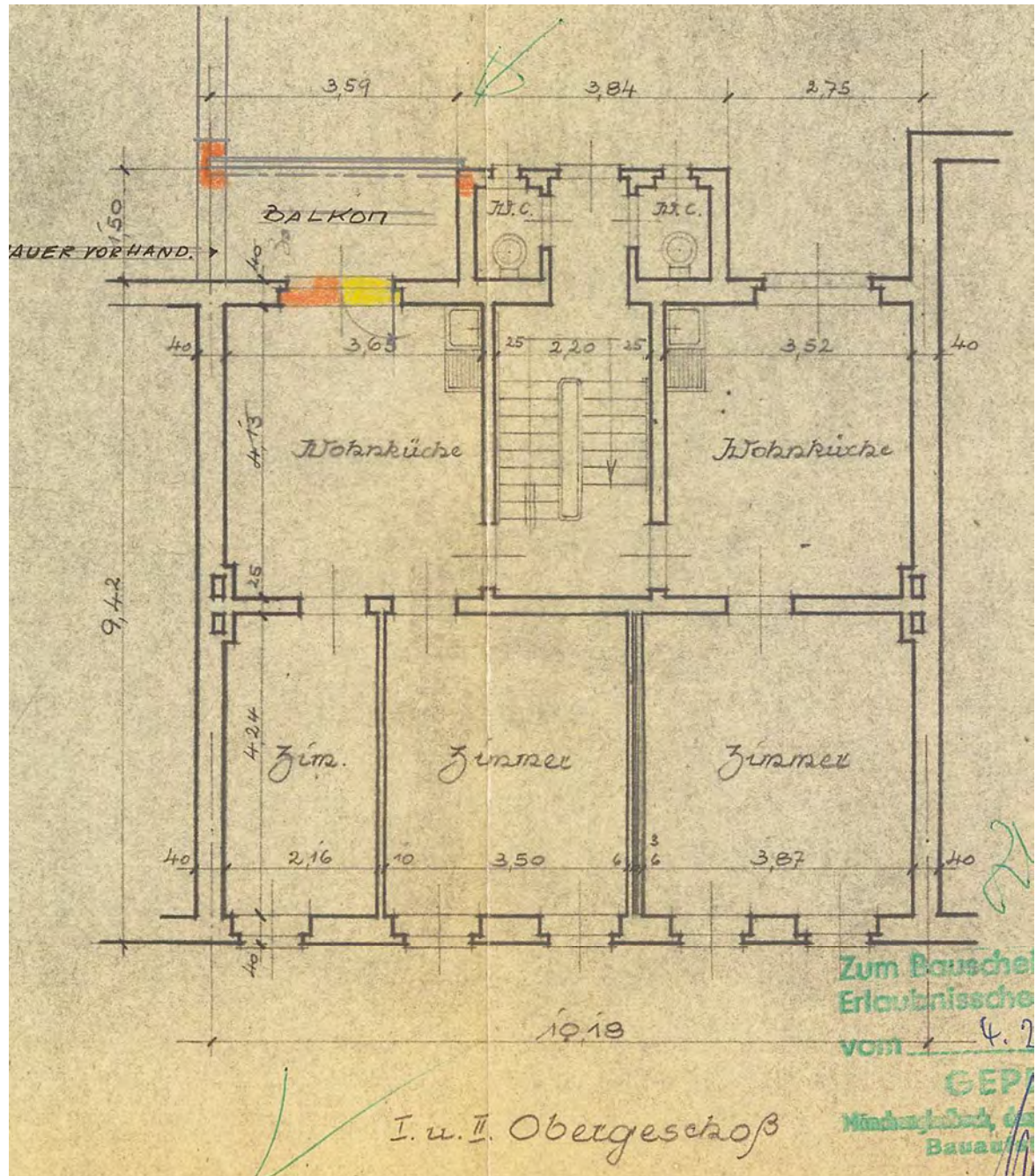
Alle Bauzeichnungen aus der Hausakte der Bauverwaltung werden maßstabslos dargestellt.



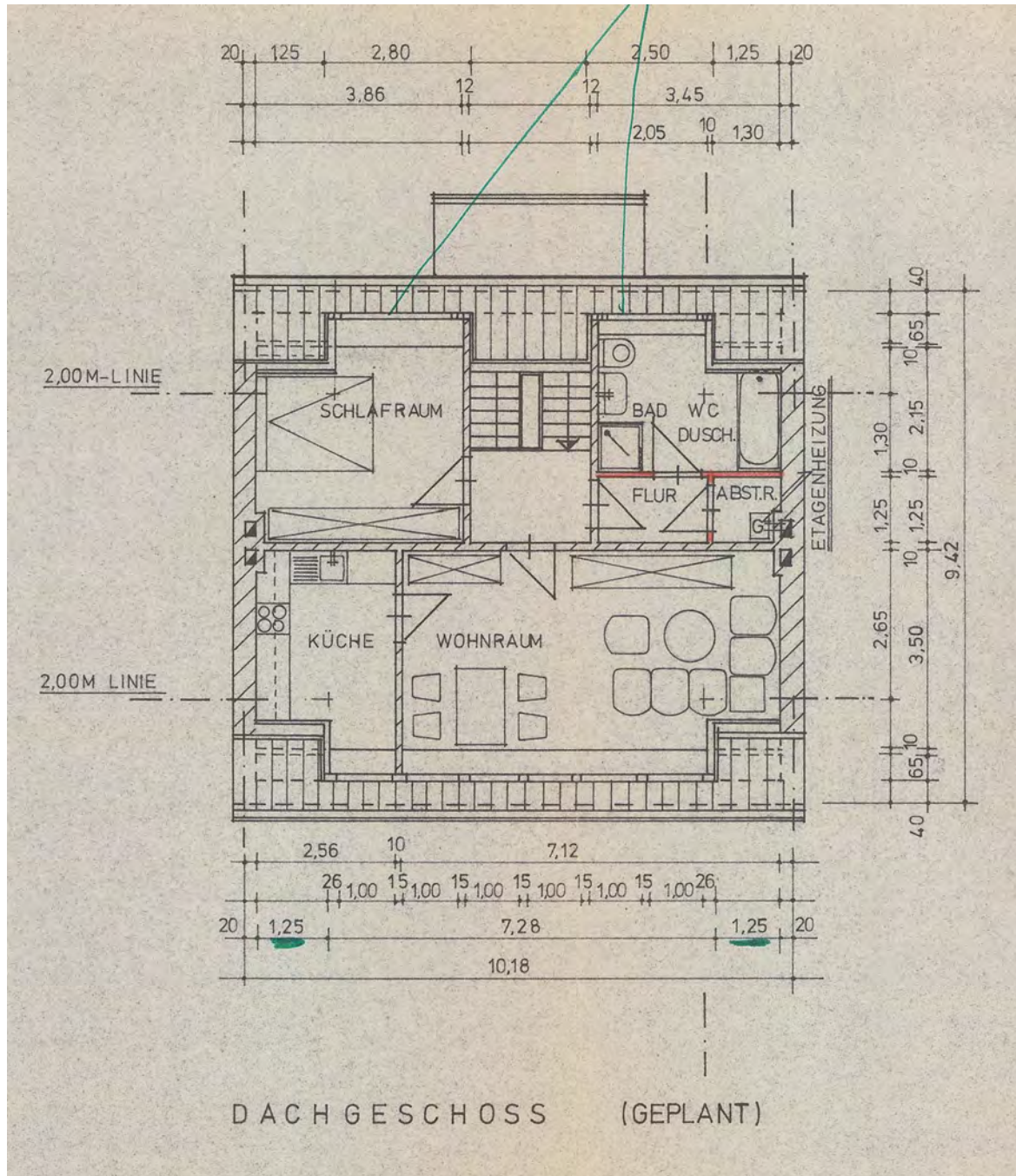
Kellergeschoss



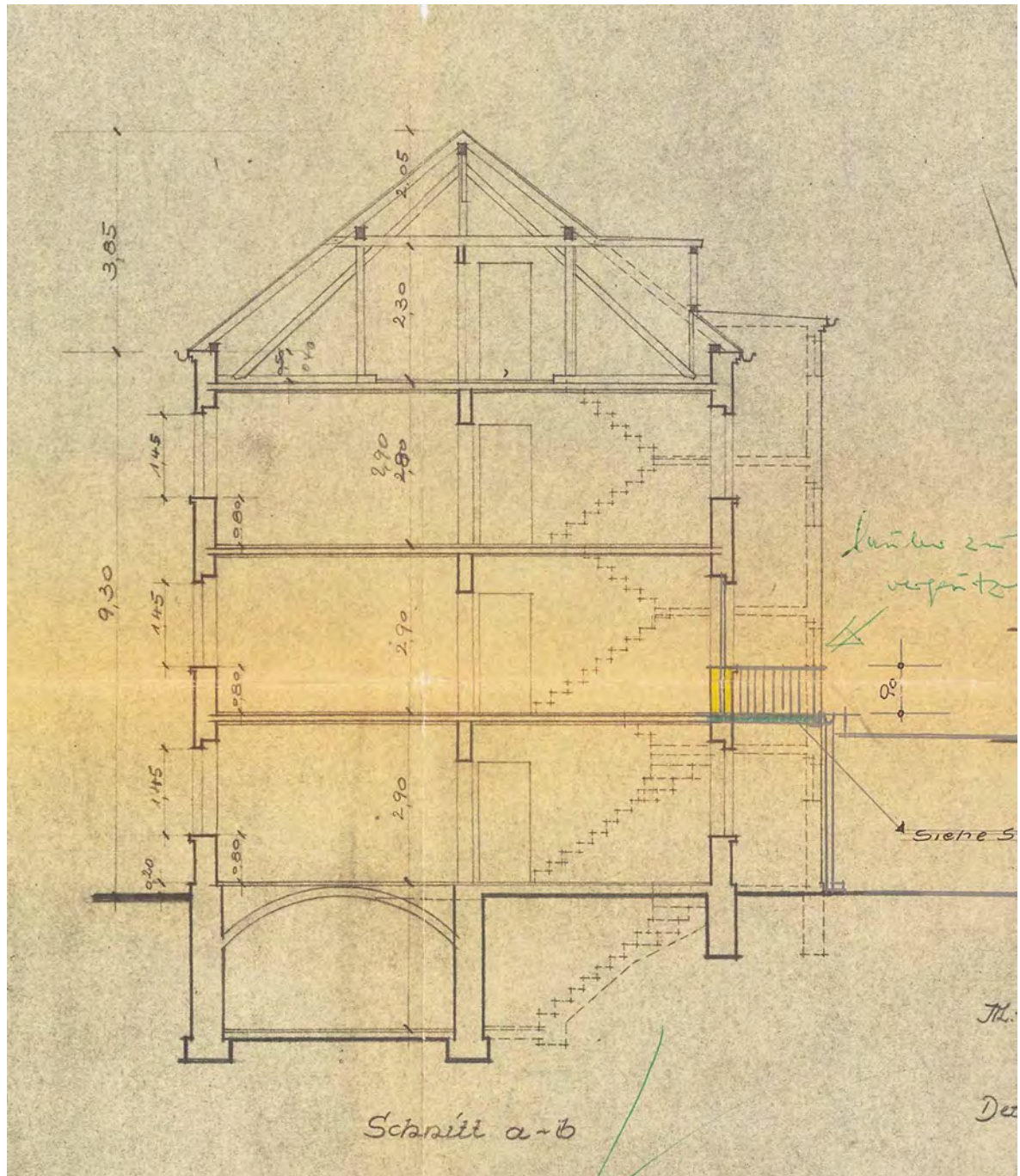
Erdgeschoss



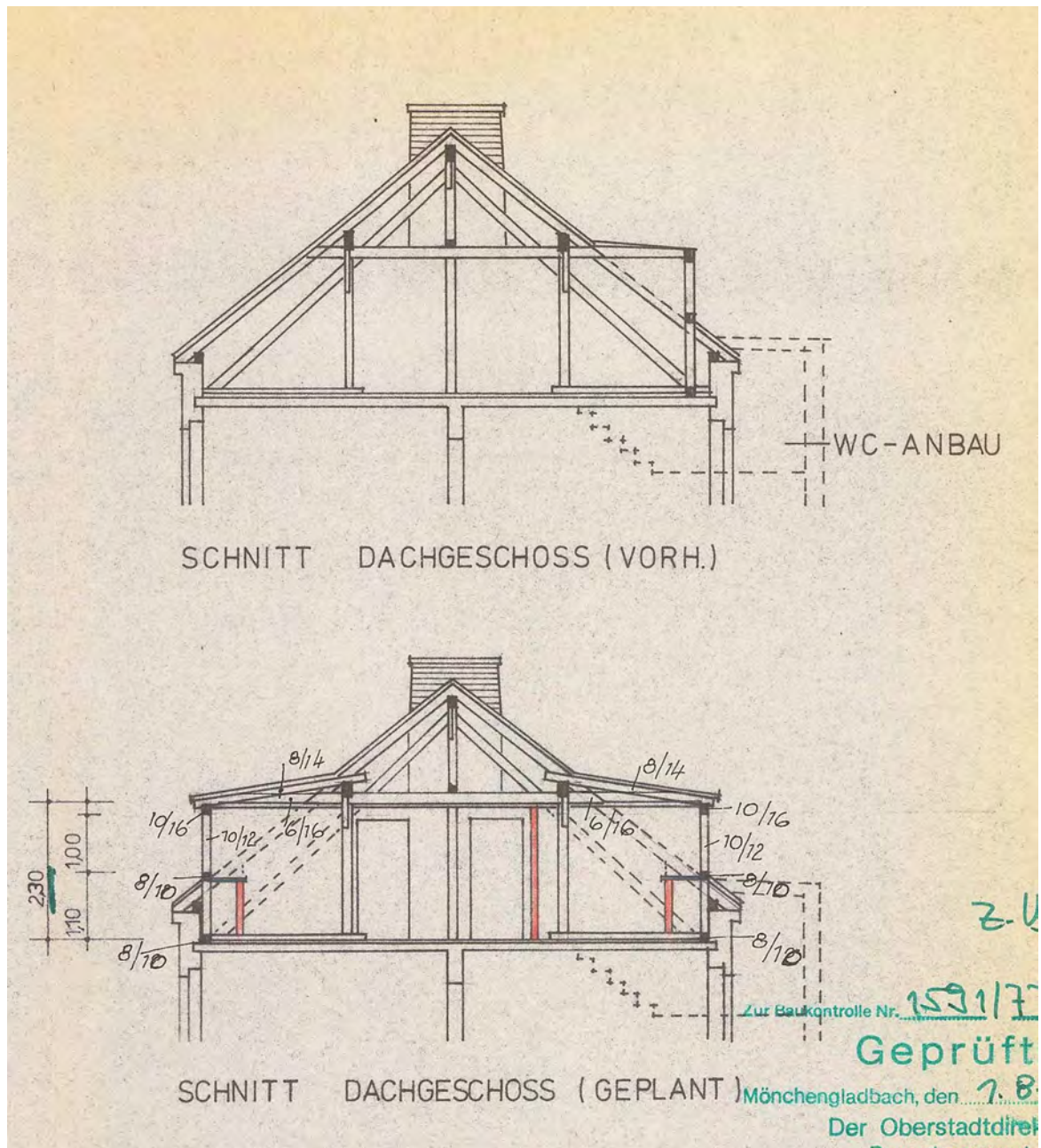
1. + 2. Obergeschoss



Dachgeschoss



Gebäudeschnitt



Gebäudeschnitt gemäß Dachgeschossausbau