

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:

**Wohnungseigentum
im Erdgeschoss links
eines Mehrfamilienhauses
nebst Kellerraum im Kellergeschoss**

jeweils Nr. 1 des Aufteilungsplanes

Op de Fleet 42
41189 Mönchengladbach

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

Auftraggeber: Amtsgericht Mönchengladbach-Rheydt

Geschäfts-Nummer 502 K 001/21

INHALTSVERZEICHNIS

1	ALLGEMEINE ANGABEN	3
1.1	OBJEKT / KATASTERBEZEICHNUNG / GRUNDBUCHBEZEICHNUNG	3
1.2	BEAUFTRAGUNG / ORTSBESICHTIGUNG / BEWERTUNGSSTICHTAG	4
1.3	QUELLEN / BEWERTUNGSUNTERLAGEN	4
1.4	NUTZUNGEN / MIETVERHÄLTNISSE	5
1.5	OBJEKTVERWALTUNG / INSTANDHALTUNGSRÜCKLAGE	5
1.6	BAULASTEN	6
1.7	ERSCHLIESSUNGSBEITRÄGE GEMÄß §§ 127 FF BAUGB	6
1.8	AUSKUNFT ÜBER DEN DENKMALSTATUS	7
1.9	ALTLASTENAUSKUNFT	7
1.10	AUSKUNFT ÜBER EINE MÖGLICHE ÖFFENTLICHE FÖRDERUNG	7
1.11	BELASTUNGEN GEMÄß DER ABTEILUNG II DES GRUNDBUCHS	7
2	OBJEKTBSCHREIBUNG	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	BAUZAHLNEN / FLÄCHENBERECHNUNGEN	14
5.1	WOHNFLÄCHENBERECHNUNG NACH WOFLV	14
6	WERTERMITTLUNG	15
6.1	BODENWERT	17
6.2	ERTRAGSWERT	18
6.3	VERGLEICHSWERTE	19
6.4	ZU- UND ABSCHLÄGE	19
7	AUSWERTUNG	20
8	RECHTLICHE GRUNDLAGEN	21

1 ALLGEMEINE ANGABEN

1.1 OBJEKT / KATASTERBEZEICHNUNG / GRUNDBUCHBEZEICHNUNG

OBJEKT:

Wohnungseigentum im Erdgeschoss links eines Mehrfamilienhauses nebst Kellerraum im Kellergeschoss

jeweils Nr. 1 des Aufteilungsplanes

41189 Mönchengladbach
Op de Fleet 42

KATASTERBEZEICHNUNG:

Gemarkung: Wickrath
Flur: 44
Flurstück: 187

GRUNDBUCHBEZEICHNUNG:

Amtsgericht: Mönchengladbach-Rheydt
Grundbuch von: Wickrath
Blatt: 5587
Lfd. Nr. im Bestandsverzeichnis: 1
Wirtschaftsart und Lage
lt. Grundbuch: Gebäude- und Freifläche
Op de Fleet 42
Miteigentumsanteil: 197,76/1.000
Grundstücksgröße: 383 m²

1.2 BEAUFTRAGUNG / ORTSBESICHTIGUNG / BEWERTUNGSSTICHTAG

Gemäß Schreiben des Amtsgerichts Mönchengladbach-Rheydt vom 21.07.2021 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 getrennt zu ermitteln. Sollte es sich bei den mehreren Grundstücken um eine wirtschaftliche Einheit handeln und daher der Wert nicht getrennt festgestellt werden können, so sind hierzu Ausführungen zu machen. In diesem Fall ist anzugeben, wie zumindest annäherungsweise der Wert auf die einzelnen Grundstücke aufgeteilt werden könnte.
- b) Sofern bewegliches Zubehör (§§ 97, 98 BGB) vorhanden ist, ist dies getrennt anzugeben und zu bewerten. Sollte eine solche Bewertung nicht durchgeführt werden können, so ist das Gericht zu verständigen. Die Erstellung des Gutachtens für den Grundbesitz ist davon unabhängig.
- c) Mieter bzw. Pächter sollen festgestellt werden.
- d) Im Falle von Wohnungseigentum soll möglichst auch angegeben werden, wer zum WEG-Verwalter bestellt ist.
- e) Sollte der Zutritt zu dem Grundbesitz nicht gestattet werden, ist dies im Gutachten anzugeben. Die Bewertung soll dann im Rahmen der Möglichkeiten erfolgen.

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

Der zunächst für Montag, den 25. Oktober 2021 ab 10⁰⁰ Uhr anberaumte Ortstermin wurde auf Anregung der Zwangsverwalterin auf Dienstag, den 02. November 2021 ab 10⁰⁰ Uhr verschoben, da der ursprünglich geplante Termin mit dem Einbau einer neuen Heiztherme und der Einrichtung eines Gasanschlusses im Haus kollidiere.

Termin der Ortsbesichtigung: Dienstag, der 02. November 2021 ab 10⁰⁰ Uhr

Bewertungsstichtag: der Tag der Ortsbesichtigung

Teilnehmer:

1. die zuständige Zwangsverwalterin
2. die Mieterin der Wohnung
3. der Unterzeichner
4. eine technische Mitarbeiterin

Das Wohnungseigentum und der dazugehörige Kellerraum sowie die rückwärtigen Außenflächen konnten in Augenschein genommen werden. Gemäß Angabe der Zwangsverwalterin sind die Kellerräume teilweise abweichend von den Aufteilungsplänen den Wohnungen zugeordnet.

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 2021)

- b) Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis
- c) Erschließungskostenbescheinigung
- d) Auskunft aus dem Fachinformationssystem Altlasten und schädliche Bodenveränderungen
- e) Auskunft über eine mögliche öffentliche Förderung
- f) Angabe über den Denkmalstatus aus der Denkmalliste der Stadt Mönchengladbach
- g) Grundriss- und Schnittzeichnungen, erstellt im Rahmen des ursprünglichen Baugesuchs, aus der Hausakte der Bauverwaltung
- h) Baubeschreibung aus der Hausakte der Bauverwaltung
- i) Schlussabnahmeschein aus der Hausakte der Bauverwaltung
- j) Grundrisszeichnung aus der Abgeschlossenheitsbescheinigung zur Teilungserklärung
- k) Wohnflächenberechnung, erstellt anhand eines eigenen Aufmaßes in der Örtlichkeit
- l) Informationen zum geltenden Planungsrecht aus dem Internetportal der Stadt Mönchengladbach
- m) Einblick in die Hausakte der Bauverwaltung
- n) Einblick in die Teilungserklärung vom 16. Juni 1992
- o) Mietrichtwerte für Mönchengladbach, Stand Juli 2020
- p) Übernahmebericht der Zwangsverwalterin vom 01. März 2021
- q) Informationen der Hausverwaltung zu Hausgeldzahlungen, Instandhaltungsrücklagen und Hausgeldaußenständen
- r) Protokoll der außerordentlichen Eigentümerversammlung vom 15.04.2021 sowie der Eigentümerversammlung vom 04.10.2021
- s) Energieausweis mit Erstellungsdatum 29.04.2021
- t) Angabe zu der aktuellen Mietzahlung sowie Nebenkostenvorauszahlung von der Zwangsverwalterin
- u) amtlicher Lageplan
- v) Grundbuchauszug, bereitgestellt durch den Auftraggeber

1.4 NUTZUNGEN / MIETVERHÄLTNISSE

Wohnungslage:	Erdgeschoss, links (vom Hauseingang aus gesehen)
Mieter / Nutzer:	vermietet
Mietzahlung mtl.:	560,00 €, kalt zuzüglich 200,00 € Nebenkostenvorauszahlung (gemäß Angabe der Zwangsverwalterin)
Hausgeldvorauszahlung, mtl.: (gemäß Angabe der Hausverwaltung)	94,00 €

1.5 OBJEKTVERWALTUNG / INSTANDHALTUNGSRÜCKLAGE

Die Hausverwaltung nach dem Wohnungseigentumsgesetz wird gegenwärtig von xxxx ausgeübt.

Gemäß Auskunft der Hausverwaltung bestehen derzeit weder Hausgeldaußenstände noch eine Instandhaltungsrücklage. Eine Instandhaltungsrücklage wird derzeit nicht angespart.

1.6 BAULASTEN

Die Baulast und das Baulastenverzeichnis werden unter § 85 BauO NRW definiert:

„Durch Erklärung gegenüber der Bauaufsichtsbehörde kann die Grundstückseigentümerin oder der Grundstückseigentümer öffentlich-rechtliche Verpflichtungen zu einem ihr oder sein Grundstück betreffenden Tun, Dulden oder Unterlassen übernehmen, die sich nicht schon aus öffentlich-rechtlichen Vorschriften ergeben.“

Durch die Eintragung einer Baulast ergeben sich im Regelfall Rechtspositionen für den Baulastverpflichteten, den Baulastbegünstigten und für die Bauaufsichtsbehörde. Die Baulast wird angewendet, um Sachverhalte und Grundstückseigenschaften, die einer Baugenehmigung entgegenstehen und die sonst nicht durch öffentliche Vorschriften geregelt sind, auszuräumen, damit sodann eine Baugenehmigung erteilt werden kann.

Nicht wertbeeinflussend sind, nach Auffassung des Unterzeichners, unter anderem:

- Baulasten, die die privaten Erschließungsmaßnahmen privater Erschließungsflächen öffentlich rechtlich sichern
- Vereinigungsbaulasten zur Anbindung von baurechtlich notwendigen PKW- Stellplätzen
- Vereinigungsbaulasten mehrerer Parzellen, wenn diese baurechtlich als ein Baugrundstück anzusehen sind und die Baukörper eine wirtschaftliche Einheit bilden
- Baulasten zur Sicherung von Abstandsflächen, wenn diese auf gemeinschaftlichen, privaten Verkehrsflächen ruhen
- Anbauverpflichtungen bei grenzständigen Einfamilienhäusern, die in einer Bauträgermaßnahme errichtet werden
- Baulasten, die die zugedachte Nutzung des Eigentums nicht nachteilig beeinflussen

Gemäß Schreiben der Stadt Mönchengladbach, Fachbereich Bauordnung und Denkmalschutz ist nachstehende Baulast im Baulastenverzeichnis eingetragen:

Baulastenblattnummer W0108

Unter Bezugnahme auf die Eintragungsbewilligung vom 16.09.1968 wird zulasten des Grundstücks Flur 44 Nr. 187 folgende Baulast eingetragen:

Den durch den Neubau auf dem Grundstück Parzelle 187 am nördlichen Brandgiebel entstehenden Grundstückszipfel wird im Falle einer Grenzbebauung auf der Parzelle 114 dem Besitzer der Parzelle 114 kostenlos abgetreten.

Durch die Baulast wird die Nutzung des Grundstücks und damit die Nutzung des Wohnungseigentums nicht beeinträchtigt. Insofern wird von keiner Wertbeeinflussung durch die Baulast ausgegangen.

1.7 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.

1.8 AUSKUNFT ÜBER DEN DENKMALSTATUS

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

1.9 ALTLASTENAUSKUNFT

Das zu bewertende Flurstück, dessen Bestandteil das hier zu bewertende Wohnungseigentum ist, 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.

1.10 AUSKUNFT ÜBER EINE MÖGLICHE ÖFFENTLICHE FÖRDERUNG

Das Objekt unterliegt nicht den Vorschriften des Gesetzes zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein Westfalen (WFNG NRW). Eine Mietbindung besteht daher nicht.

Siehe Schreiben der Stadtverwaltung Mönchengladbach, Fachbereich Soziales und Wohnen.

1.11 BELASTUNGEN GEMÄß DER ABTEILUNG II DES GRUNDBUCHS

Gemäß dem vom Amtsgericht Mönchengladbach-Rheydt beigefügten Grundbuchauszug, ist nachstehende Eintragung in der Abteilung II des Grundbuchs vorhanden:

Lfd. Nr. 1

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet. (Amtsgericht Mönchengladbach-Rheydt, 502 K 001/21). Eingetragen am 22.01.2021.

Zwangsversteigerungsvermerke sind generell nicht wertbeeinflussend.

2 OBJEKTDESCHEIBUNG

2.1 ART UND UMFANG DER NUTZUNG

Das zu bewertende Bruchteilseigentum an der Gebäude- und Freifläche ist verbunden mit dem Sondereigentum:

Lage:	Erdgeschoss, links (vom Hauseingang aus gesehen)
Nr. der Teilungserklärung:	1
Raumprogramm:	3 Zimmer, Küche, Bad, Diele, Flur/Abstellraum, Balkon, Kellerraum im Kellergeschoss
Wohnfläche gemäß eigenem Aufmaß:	70,50 m ²

Das zu bewertende Wohnungseigentum ist Bestandteil eines zweigeschossigen Mehrfamilienhauses mit voll ausgebautem Dachgeschoss, das ursprünglich ca. 1970, als Zweispänner (zwei Wohneinheiten je Etage), in konventioneller Massivbauweise errichtet wurde. Die Aufteilung in sechs Wohnungseigentume erfolgte mit Teilungserklärung vom 16. Juni 1992. Gemäß Teilungserklärung bestehen keine besonderen Gebrauchs- und Nutzungsregelungen bezüglich der rückwärtigen Gartenfläche, sodass diese derzeit dem Gemeinschaftseigentum zuzuordnen ist.

2.2 UNTERHALTUNGSZUSTAND / SICHTBARE BAUSCHÄDEN

Gem. § 8 (Abs. 2 u. 3) 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 Grundstücks- wertermittlung. 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-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 schlechtere Verkaufschancen am Immobilienmarkt, als neue oder modernisierte Gebäude.

Zur Örtlichkeit

Das Wohngebäude, dessen Bestandteil das hier zu bewertende Wohnungseigentum ist, weist einen durchschnittlich gepflegten, dem Gebäudealter angemessenen Unterhaltungszustand auf. Der bauphysikalische Standard hinsichtlich der Wärmedämmeigenschaften der Gebäudehüllflächen entspricht jedoch überwiegend noch der Errichtungszeit.

Zum Zeitpunkt der geplanten ersten Ortsbegehung wurde ein Gasanschluss in das Wohnhaus gelegt. Mittlerweile wurde auch eine neue Heiztherme installiert und die alte Ölheizung durch eine Gas-Brennwerttherme ersetzt. Diese konnte in einem erneuten Ortsbegehungstermin am Dienstag, den 25. Januar 2022 zur Begehung des im Parallelverfahren 502 K 026/21 zu bewertenden Wohnungseigentums in Augenschein genommen werden.

Im Bereich der Gebäudehüllflächen (Fenster, Außenwände etc.) werden zumindest mittelfristig energetische Sanierungsmaßnahmen durchzuführen sein. Die Fenster des Wohnungseigentums im Bereich der rückwärtigen Fassade sind noch aus Holz, mit Aufdeckbeschlagen und Einfachverglasungen.

Im Kellergeschoss sowie im Bereich der Kelleraußentreppe konnten baujahrestypische Feuchteschäden an den Kellerwänden festgestellt werden, in Form von Putz- und Farbabblösungen.

Darüber hinausgehende, sichtbare Schäden im Bereich des Gemeinschaftseigentums, die nicht mit der Alterswertminderung erfasst wären, konnten zum Zeitpunkt der Ortsbegehung nicht festgestellt werden.

Das Wohnungseigentum selbst weist ebenfalls einen durchschnittlichen, dem Alter angemessenen Unterhaltungszustand auf.

Dem Unterzeichner wurde von der Hausverwaltung ein Energieausweis mit Erstellungsdatum 29.04.2021 vorgelegt. Dieser konnte im Rahmen der Wertschätzung nicht auf Richtigkeit geprüft werden.

Allgemeines zur Berücksichtigung von Bauschäden und Instandhaltungsdefiziten

Die unter „Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale“ (Gliederungspunkt 6.4) gegebenenfalls angesetzten Kosten für die Beseitigung von Bauschäden, Baumängeln und 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 um Instandhaltungsdefizite, 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 Wickrath Kindergärten und Schulen in der näheren Umgebung
Verkehrslage *	zur nächsten Linienbushaltestelle ca. 150 m zum BF Mönchengladbach-Wickrath ca. 500 m zum Autobahnanschluss A 61 (MG-Wickrath) ca. 1,6 km zum Autobahnanschluss A 44 (MG-Odenkirchen) ca. 5,6 km zum Autobahnkreuz Mönchengladbach (A 52/A61) ca. 11,0 km
Wohn- Geschäftslage	außerhalb der Geschäftslage
Entfernungen *	zum Zentrum des Stadtteils Wickrath ca. 500 m zum Einkaufszentrum von MG-Rheydt ca. 5,0 km zum Einkaufszentrum von Mönchengladbach ca. 10,0 km
Umgebung	Wohngebiet, angrenzend Sondergebiete
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. Das Grundstück ist erschöpfend bebaut.
Straßenausbau	vergl. Gliederungspunkt 1.7
Zufahrt	über Straße
Baugrund / Terrain	ebenes Gelände, leicht unregelmäßiger Grundstückszuschnitt; Der Baugrund wurde bezüglich der Tragfähigkeit nicht untersucht; Altlastenauskunft vergl. Gliederungspunkt 1.9
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.

4.1 ROHBAU

Baujahr	ca. 1970 (gemäß Schlussabnahmeschein)
Umbau/Anbau	ca. 1992 Aufteilung in Wohnungseigentum
Vollgeschosse	2
Unterkellerung	100 %
Dachausbau	100 %
Geschosshöhen	siehe Schnitt
Nutzungsart	Wohnungseigentum in Mehrfamilienhaus
Fundamente	nach Statik
Sperrungen	Dem Gebäudealter entsprechend, nicht mehr überall wirksam.
Außenwände	überwiegend einschaliges Mauerwerk
Innenwände	Mauerwerk / Dielenwände
Decken	Stahlbeton
Dachkonstruktion	Satteldach in zimmermannsmäßiger Holzkonstruktion mit Dachgauben
Dacheindeckung	Pfannen
Treppen	Stahlbeton mit Werksteinbelag
Fassaden	vorderseitig: Verblendstein sonst: Putz, überwiegend gestrichen
Besondere Bauteile	Dachgauben, Balkone, Kelleraußentreppe

4.2 AUSBAU

Wand-/ Deckenflächen	geputzt, tapeziert, gestrichen; Im Treppenhaus Rauputz
Fenster	Kunststoff isolierverglast, Holz einfachverglast; im Treppenhaus Glasbausteine
Innentüren	Holzumfassungszargen mit glatt abgesperrten Holztürblättern, teils mit Lichtausschnitt
Oberböden	Bad, Balkon: Fliesen Küche: Textil sonst: Laminat
Wandfliesen	Küche: Fliesenspiegel Bad: ca. 1,40 m hoch
Sanitäre Installationen	Bad: Badewanne, Waschbecken, WC
Heizung	über Gas-Zentralheizung (Brennwerttherme)
Warmwasserbereitung	über Heizung
Außenanlagen	Vorderseitig grenzt das Wohnhaus unmittelbar an den öffentlichen Straßenraum; rückwärtige Gartenfläche mit Rasen, Baum- und Strauchbestand; Wegeflächen mit Betonsteinplatten befestigt; Grundstückseinfriedungen durch Metall-Maschenzaun und Heckenbepflanzungen

5 BAUZAHLN / FLÄCHENBERECHNUNGEN

5.1 WOHNFLÄCHENBERECHNUNG NACH WoFLV

Geschoss	Raum	Länge	Breite	Fläche	Gesamt
EG, links	(alle Maße gemäß einem örtlichen Aufmaß)				
Wohnung Nr. 1	Diele	1,08 m x 1,64 m	0,41 m 4,01 m	= 7,02 m ²	
	Flur / Abstellraum	0,93 m x	2,63 m	= 2,45 m ²	
	Schlafzimmer	3,55 m x	4,73 m	= 16,79 m ²	
	Wohnzimmer	5,50 m x	5,45 m		
		-1,78 m x	2,80 m	= 24,99 m ²	
	Kind	2,25 m x	3,53 m	= 7,94 m ²	
	Küche	2,52 m x	2,68 m	= 6,75 m ²	
	Bad	1,51 m x	2,62 m	= 3,96 m ²	
	Balkon	2,43 m x	0,99 m	= 0,60 m ²	
		4			70,50 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. Darüber hinausgehend 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 Bodewert 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

Die Ermittlung des Verkehrswertes wird im Wege des **Ertragswertverfahrens** durchgeführt, da derartige Immobilien auf dem Grundstücks- und Immobilienmarkt nicht als Sachwertobjekte beurteilt werden.

Als Plausibilitätsprüfung werden Vergleichswerte angegeben, abgeleitet aus den durchschnittlichen Vergleichskaufpreisen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Mönchengladbach.

6.1 BODENWERT

Die Bodenrichtwertkarte **2021** 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: **240,00 €**

Dieser Wert bezieht sich auf folgende Merkmale:

Nutzung: Wohnbaufläche

Anzahl Geschosse: 2

Geschossflächenzahl: 0,8

Grundstücksgröße: 500 m²

Grundstückstiefe: 40 m

Erschließungskosten: beitragsfrei

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

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

Es handelt sich hier um eine Bebauung mit einer hohen Grundstücksausnutzung.

Der Bodenwertberechnung wird der in der Bodenrichtwertkarte angegebene Wert über die Gesamtgrundstücksfläche zugrunde gelegt.

Der Bodenwert wird wie nachstehend berechnet:

Parz. Nr.	Größe	Anteil	Nutzung	Preis pro m ²	Gesamtwert
187	383 m ²	1 / 1	Gebäude- und Freifläche	240,00 €	91.920,00 €

Bodenwert des Miteigentumsanteils:

$$\frac{197,76}{1.000} \times 91.920,00 \text{ €} = \mathbf{18.178,10 \text{ €}}$$

6.2 ERTRAGSWERT

Ortsüblich erzielbare Vergleichsmiete:

nach Mietspiegel für Mönchengladbach, Stand Juli 2020:

Baujahr 1963-1972, Kategorie B 6,10 - 6,40 €/m²

Baujahr 1963-1972, Kategorie C 5,75 - 6,05 €/m²

derzeit erzielte Miete je m² Wohnfläche: rund 7,95 €
(gemäß Angabe der Zwangsverwalterin)

Nachhaltig erzielbare Miete, geschätzt:

Erdgeschoss, links	70,50 m ²	à	7,50 €	=	528,75 €	
Jahresrohertrag:			12	x	528,75 €	6.345,00 €

abzüglich Bewirtschaftungskosten vom Rohertrag

Verwaltungskosten					353,00 €	
Mietausfallwagnis			2,0 %		126,90 €	
Instandhaltungskosten/m ² WF			11,55 €			
Instandhaltungskosten gesamt bei	70,50 m ²	»			<u>814,28 €</u>	
						<u>-1.294,18 €</u>
Jahresreinertrag						5.050,82 €

abzüglich Ertragsanteil des Bodens vom Nettoertrag bei einem Liegenschaftszinssatz von	3,0 %	und Bodenwert von	18.178,10 €		<u>-545,34 €</u>
---	-------	-------------------	-------------	--	------------------

Nettoertrag des Gebäudeanteils **4.505,48 €**

Baujahr (auch modifiziert) *	1970	
Gesamtnutzungsdauer	80	Jahre
Alter (theoretisch)	51	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:	29	Faktor:	19,1885	
		Gebäudeertragswert		86.453,40 €
		Bodenwert		<u>18.178,10 €</u>
		Ertragswert, vorläufig		104.631,50 €

Zum Liegenschaftszinssatz

Der Grundstücksmarktbericht **2021** des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Mönchengladbach weist für vermietetes Wohnungseigentum mit einer Wohnfläche von 60 m² bis 100 m², bei einer Objektgröße von 4 bis 16 Wohneinheiten und einer Restnutzungsdauer von 25 bis 45 Jahren einen Liegenschaftszinssatz von 3,7 %, bei einer Standardabweichung von +/- 1,4 pp aus. Für selbstgenutztes Wohnungseigentum wird ein Liegenschaftszinssatz von 2,8 %, bei einer Standardabweichung von +/- 1,6 pp ausgewiesen. Es wird ein Liegenschaftszinssatz in Höhe von 3,0 % als marktkonform erachtet.

Zum derzeit erzielten Mietertrag

Der derzeit erzielte Mietertrag liegt deutlich über den Vergleichsmieten des Mietspiegels. Aufgrund des günstigen Wohnungszuschnitts und des relativen Mangels an Wohnraum wird eine erzielbare Miete über den veröffentlichten Werten des Mietspiegels angenommen.

6.3 VERGLEICHSWERTE

Gemäß Grundstücksmarktbericht **2021** des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Mönchengladbach stellen sich die durchschnittlichen Kaufpreise für Wohnungseigentum, ermittelt aus Kauffällen im Jahr 2020, nach Baujahr und Wohnungsgröße, wie folgt dar:

Baujahr:	1970 - 1979		
Wohnungsgröße:	< 60 m ²	60 - 90 m ²	> 90 m ²
durchschn. Kaufpreise in €/m ² :	1.200	1.250	1.300
Standardabweichung in €/m ² :	± 250	± 288	± 367
Anzahl Verträge	102	147	29

6.4 ZU- UND ABSCHLÄGE

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale ("BoG")

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z.B. wirtschaftliche Überalterung, überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel etc.) können gemäß § 8 Abs. 3 ImmoWertV durch marktgerechte Zu- und Abschläge berücksichtigt werden.

Auf den vorläufigen Ertragswert werden nachstehende objektspezifische Grundstücksmerkmale in Ansatz gebracht:

Wertminderung wegen Alters - linear

Bauteil	Baujahr (modifiziert)	Gesamt- nutzungsdauer	Alter (theoretisch)	Rest- nutzungsdauer	Wertmind. w. Alters
ETW. Nr. 1	1970	80	51	29	63,75%

Bauschäden, Instandhaltungsdefizite, Sonderumlage zur Bildung einer Instandhaltungsrücklage (nicht zyklisch)

am Gemeinschaftseigentum

<u>197,76</u>	x	20.000,00 €			3.955,20 €
1.000					

Reparatur- und Renovierungsstau (zyklisch)

am Gemeinschaftseigentum

<u>197,76</u>	x	3.000,00 €	593,28 €	x	36,25%	215,06 €
1.000						

am Sondereigentum

Wohnfläche m ²	€/ m ²	gesamt geschätzt	anrechenbar in %			
70,50	x	0,00 €	0,00 €	x	36,25%	<u>0,00 €</u>

Objektspezifische Merkmale gesamt

4.170,26 €

7 AUSWERTUNG

	vorläufig	BoG	gesamt
Ertragswert	104.631,50 €	-4.170,26 €	100.461,24 €

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

Der Verkehrswert wird geschätzt auf:

100.000,00 €

(in Worten: hunderttausend 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 19. Januar 2022

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 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147)

§§ 29 - 38 Zulässigkeit von Vorhaben
§§ 39 - 44 Entschädigung
§§ 85 - 103 Enteignung
§§ 123 - 135 Erschließung
§§ 152 - 156a Besondere sanierungsrechtliche Vorschriften
§§ 192 - 199 Wertermittlung

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NRW) 2018 vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. S. 421), die zuletzt durch Artikel 13 des Gesetzes vom 14. April 2020 (GV. NRW. S. 218b) geändert worden ist.

Nachbarrechtsgesetz (NachbG NRW) 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

Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 10. August 2021 (BGBl. I S. 3515) geändert worden ist

Verordnungen / Richtlinien

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) in der am 7. Mai 2010 vom Bundesrat beschlossenen und für die Veröffentlichung im BGBl. vorgesehenen Fassung (BR-Drs. 171/10)

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

Bodenrichtwertrichtlinie (BRW-RL) in der Fassung vom 11.01.2011

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

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