

DIPL.-ING. MARKUS SAUER ARCHITEKT

SACHVERSTÄNDIGER FÜR DIE BEWERTUNG VON BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN
Hubertusstraße 12 - 41352 Korschenbroich - Telefon 0 21 61 / 688 77 63 - Fax 0 21 61 / 688 77 64

WERTGUTACHTEN

(i. S. des § 194 Baugesetzbuch)

Objekt:

**Reihenwohnhaus
mit Flügelanbau, Wintergartenanbau
und Gartenhaus**

Neukrapohl 25
41236 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 001/23

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	BAULASTEN	5
1.6	ERSCHLIEßUNGSBEITRÄGE GEMÄß §§ 127 FF BAUGB	5
1.7	ALTLASTENAUSKUNFT	5
1.8	AUSKUNFT ÜBER EINE MÖGLICHE ÖFFENTLICHE FÖRDERUNG	6
1.9	AUSKUNFT ÜBER DEN DENKMALSTATUS	6
1.10	BELASTUNGEN GEMÄß DER ABTEILUNG II DES GRUNDBUCHS	6
2	OBJEKTBESCHREIBUNG	8
2.1	ART UND UMFANG DER NUTZUNG	8
2.2	SICHTBARE BAUMÄNGEL / UNTERHALTUNGSZUSTAND	9
3	GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG	12
4	BAUBESCHREIBUNG	13
4.1	ROHBAU VORDERHAUS FLÜGELANBAU	13
4.2	AUSBAU	14
5	BAUZAHLN / FLÄCHENBERECHNUNGEN	15
5.1	BEBAUTE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE	15
5.2	BRUTTO-GRUNDFLÄCHE NACH DIN 277(2005/2016)	15
5.3	WOHNFLÄCHENBERECHNUNG NACH WOFLV	16
6	WERTERMITTLUNG	17
6.1	BODENWERT	19
6.2	SACHWERT	20
6.3	ZU- UND ABSCHLÄGE	22
6.4	ERSATZWERT FÜR DIE RECHTE IN DER ABTEILUNG II DES GRUNDBUCHS	23
7	AUSWERTUNG	24
8	RECHTLICHE GRUNDLAGEN	25

1 ALLGEMEINE ANGABEN

1.1 OBJEKT / KATASTERBEZEICHNUNG / GRUNDBUCHBEZEICHNUNG

OBJEKT:

Reihenwohnhaus mit Flügelanbau,
Wintergartenanbau und Gartenhaus

41236 Mönchengladbach
Neukrapohl 25

KATASTERBEZEICHNUNG:

Gemarkung:	Odenkirchen
Flur:	35
Flurstück:	2432

GRUNDBUCHBEZEICHNUNG:

Amtsgericht:	Mönchengladbach-Rheydt
Grundbuch von:	Odenkirchen
Blatt:	763
Lfd. Nr. im Bestandsverzeichnis:	3

Wirtschaftsart und Lage lt. Grundbuch:	Gebäude- und Freifläche, Neukrapohl 25
---	---

Grundstücksgröße:	249 m ²
-------------------	--------------------

1.2 BEAUFTRAGUNG / ORTSBESICHTIGUNG / BEWERTUNGSSTICHTAG

Gemäß Schreiben des Amtsgerichts Mönchengladbach-Rheydt vom 03.03.2023 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 einer Ortsbesichtigung geladen.

Termin der Ortsbesichtigung: Mittwoch, der 17. Mai 2023, ab 10⁰⁰ Uhr

Bewertungsstichtag: Tag der Ortsbesichtigung

Teilnehmer:

- 1. der Nutzer der Immobilie als Wohnungsberechtigter
- 2. die Ehefrau des Wohnungsberechtigten
- 3. der Unterzeichner
- 4. eine technische Mitarbeiterin

Der zunächst für Donnerstag, den 11. Mai 2023 ab 10⁰⁰ Uhr geplante Ortsbesichtigungstermin wurde auf Wunsch der Ehefrau des Wohnungsberechtigten auf Mittwoch, den 17. Mai 2023, ab 10⁰⁰ Uhr verschoben.

Die Kellerräume konnten nicht vollumfänglich begangen werden, da sie mit Inventarien zugestellt waren. Insbesondere konnte der Heizungsraum nicht begangen werden.

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) Angabe über den Denkmalstatus aus der Denkmalliste der Stadt Mönchengladbach
- e) Auskunft aus dem Fachinformationssystem Altlasten und schädliche Bodenveränderungen
- f) Auskunft über eine mögliche öffentliche Förderung
- g) Grundriss- und Schnittzeichnungen aus der Hausakte der Bauverwaltung, angepasst an die Örtlichkeit nach einem Aufmaß zur Erstellung eines Wertgutachtens im Jahr 2019
- h) Wohnflächenberechnungen, erstellt nach dem eigenen Aufmaß im Jahr 2019
- i) Informationen zum geltenden Planungsrecht aus dem Internetportal der Stadt Mönchengladbach
- j) amtlicher Lageplan
- k) Einblick in die Hausakte der Bauverwaltung
- l) Bewilligung vom 28. April 1997 bezüglich der Eintragungen in der Abteilung II des Grundbuchs
- m) Grundbuchauszug, bereitgestellt durch den Auftraggeber

1.4 NUTZUNGEN / MIETVERHÄLTNISSE

Mietverhältnisse wurden dem Unterzeichner nicht benannt. Das Wohnhaus nebst Garten wird wie im Ortstermin festzustellen war durch den Wohnungsberechtigten und dessen Ehefrau genutzt (Berechnung eines Ersatzwertes zum Wohnungsrecht siehe Gliederungspunkt 6.4).

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 deshalb nicht anwendbar.

Siehe Schreiben der Stadtverwaltung Mönchengladbach, Fachbereich Soziales und Wohnen.

1.9 AUSKUNFT ÜBER DEN DENKMALSTATUS

Das zu bewertende Objekt ist nicht in der im Internet veröffentlichten 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-Rheydt beigefügten Grundbuchauszug sind nachstehende Eintragung in der Abteilung II des Grundbuchs vorhanden:

Lfd. Nr. 4

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wohnungsrecht) für eine namentlich benannte Person, geboren am 14. November 1942. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 28. April 1997 (UR-NR. 828/97 des Notars Dr. Kessel in Mönchengladbach) eingetragen am 5. August 1997.

Das Wohnungsrecht beeinflusst nicht den Verkehrswert, wohl aber kann es den Barwert der Immobilie beeinflussen.

Ein Ersatzwert für das Wohnungsrecht wird nachstehend berechnet (Gliederungspunkt 6.4).

Lfd. Nr. 5

Lastend auf dem 1/2 Miteigentumsanteil der Miteigentümerin:

Vormerkung zur Sicherung des bedingten Anspruchs auf Rückübertragung des Eigentums für eine namentlich benannte Person, geboren am 14. November 1942. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 28.04.1997 (UR-NR. 828/97 des Notars Dr. Kessel in Mönchengladbach) eingetragen am 5. August 1997.

Die Vormerkung zur Sicherung des bedingten Anspruchs auf Rückübertragung ist nicht wertbeeinflussend.

Lfd. Nr. 6

Lastend auf dem 1/2 Miteigentumsanteil des Miteigentümers:

Vormerkung zur Sicherung des bedingten Anspruchs auf Rückübertragung des Eigentums für eine namentlich benannte Person, geboren am 14. November 1942. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 28.04.1997 (UR-NR. 828/97 des Notars Dr. Kessel in Mönchengladbach) eingetragen am 5. August 1997.

Die Vormerkung zur Sicherung des bedingten Anspruchs auf Rückübertragung ist nicht wertbeeinflussend.

Lfd. Nr. 7

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (aufschiebend bedingtes Wohnungsrecht) für eine namentlich benannte Person, geboren am 27. August 1963. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 28.04.1997 (UR-NR. 828/97 des Notars Dr. Kessel in Mönchengladbach) eingetragen am 5. August 1997.

Das aufschiebend bedingte Wohnungsrecht beeinflusst nicht den Verkehrswert, wohl aber kann es den Barwert der Immobilie beeinflussen. Berechnung des Ersatzwertes für das Wohnungsrecht siehe Gliederungspunkt 6.4.

Lfd. Nr. 8

Lastend auf dem 1/2 Miteigentumsanteil der Miteigentümerin:

Vormerkung zur Sicherung des bedingten Anspruchs auf Rückübertragung des Eigentums für eine namentlich benannte Person, geboren am 27. August 1963. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 28.04.1997 (UR-NR. 828/97 des Notars Dr. Kessel in Mönchengladbach) eingetragen am 5. August 1997.

Die Vormerkung zur Sicherung des bedingten Anspruchs auf Rückübertragung ist nicht wertbeeinflussend.

Lfd. Nr. 9

Lastend auf dem 1/2 Miteigentumsanteil des Miteigentümers:

Vormerkung zur Sicherung des bedingten Anspruchs auf Rückübertragung des Eigentums für eine namentlich benannte Person, geboren am 27. August 1963. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 28.04.1997 (UR-NR. 828/97 des Notars Dr. Kessel in Mönchengladbach) eingetragen am 5. August 1997.

Die Vormerkung zur Sicherung des bedingten Anspruchs auf Rückübertragung ist nicht wertbeeinflussend.

Lfd. Nr. 14

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet. (Amtsgericht Mönchengladbach-Rheydt, 502 K 001/23). Eingetragen am 30.01.2023.

Zwangsversteigerungsvermerke sind nicht wertbeeinflussend.

2 OBJEKTBESCHREIBUNG

2.1 ART UND UMFANG DER NUTZUNG

Die zu bewertende Gebäude- und Freifläche ist bebaut mit einem zweigeschossigen Reihenhaus (Vorderhaus), das ca. 1950, als Wiederaufbau nach Kriegszerstörung, auf dem noch vorhandenen Kellergeschoss der Ursprungsbebauung, in massiver Bauweise, mit voll ausgebautem Dachgeschoss errichtet wurde.

Die Errichtung eines eingeschossigen, nicht unterkellerten Flügelanbaus mit Flachdach erfolgte gemäß Hausakte der Bauverwaltung in massiver Bauweise ca. 1958. Vermutlich wurde ein unbeheizter Wintergartenanbau rückwärtig anschließend an den Flügelanbau in Holzbalken-Ständerkonstruktion ca. 2010 errichtet. In der Hausakte der Bauverwaltung liegt hierzu eine Nachtragsgenehmigung aus dem Jahr 2013 vor. An der süd-östlichen Grundstücksgrenze wurde zudem ein Gartenhaus in Holzbauweise errichtet, das gemäß Hausakte der Bauverwaltung im Jahr 2013 nachträglich legalisiert worden ist.

Raumprogramm

Kellergeschoss:	2 Kellerräume, 1 Heizungsraum (nur unterkellertes Haupthaus)
Erdgeschoss:	2 Zimmer, Küche, Bad, Flure, Wintergarten
Obergeschoss:	3 Zimmer, Diele, WC, Flur
Dachgeschoss:	3 Zimmer, Bad, WC, Diele

Allgemeines zur Nutzung des Gebäudes und zu den Grundrissen

Insgesamt entsprechen die Grundrisse nicht mehr den heutigen Anforderungen an ein zeitgemäßes Wohnen. Die Grundrisse der einzelnen Geschosse sind unorganisch organisiert. Aufgrund der Wohnflächengröße und der Raumanordnungen sowie aufgrund dessen, dass die Wohngeschosse nicht in sich abgeschlossen sind, ist das Gebäude als Einfamilienhaus anzusehen.

Im Obergeschoss wurde die in den Ursprungsplänen vorhandene Trennwand zwischen den Zimmern mit den Bezeichnungen 1 und 2 entfernt. Ferner wurde ein WC hinter einer Wandabtrennung, in der ehemaligen Diele, eingebaut.

Auf einem Teil der Dachfläche des Flügelanbaus wurde zudem eine Dachterrasse errichtet und mit einem Zaun umwehrt. Die Terrasse ist über das Zimmer 2 im Obergeschoss erreichbar. Eine Nutzungsgenehmigung für die Terrasse sowie auch statische Nachweise für die Standsicherheit der Dachkonstruktion konnten in der Hausakte der Bauverwaltung nicht vorgefunden werden. Insofern muss ein Ersterher möglicherweise einen Rückbau der Dachterrasse ins Kalkül ziehen. Die Dachterrasse fließt in die nachstehende Wohnflächenberechnung nicht ein.

2.2 SICHTBARE BAUMÄNGEL / UNTERHALTUNGSZUSTAND

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.

Mängel 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 aufgeführte Mängel 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.

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 mit der Energieeinsparverordnung 2009 und der am 1. Mai 2014 in Kraft getretenen Energieeinsparverordnung 2014 deutlich verschärfte Anforderungen an neu zu errichtende Wohn- und Nichtwohngebäude, aber 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 (Außenwände und Dachflächen) auf. Die Technik zur Wärmeerzeugung und Wärmeverteilung ist zumeist veraltet.

Seit Einführung der Energieeinsparverordnung 2009 sind bereits oberste Geschossdecken oder ersatzweise die Dachflächen ohne Mindestwärmeschutz mit einer Wärmedämmung zu versehen.

Heizkessel, deren Einbau noch vor dem 1.10.1978 erfolgte, sind unlängst außer Betrieb zu nehmen. Heizkessel, die vor dem 1.10.1985 eingebaut wurden, waren ab 2015 stillzulegen.

Bei Bauteilerneuerungen oder Erweiterungen, deren Anteil mehr als 10% der jeweiligen Bauteilfläche ausmacht, muss der Wärmedurchgangskoeffizient des Bauteils den Vorgaben der aktuellen Energieeinsparverordnung entsprechen.

Insgesamt haben Gebäude mit einem geringen energetischen Modernisierungsgrad deutlich schlechtere Verkaufschancen am Immobilienmarkt, als neue oder modernisierte Gebäude.

Zur Örtlichkeit

Die hier zu bewertende Gebäulichkeit weist einen vernachlässigten Unterhaltungszustand auf. Es bestehen Instandhaltungsdefizite sowie bauliche Mängel sowohl im Bereich des Ausbaus als auch im Bereich des Rohbaus. Die Räumlichkeiten im Kellergeschoss waren zum Zeitpunkt der Ortsbegehung derart mit Inventarien zugestellt, dass diese ehemals nur sehr eingeschränkt begangen werden konnten. Festgestellt werden konnten jedoch Feuchteschäden an den Kellerwänden, die Putzabplatzungen und ein Aussanden der Mauerwerksfugen bewirken.

Gemäß Angabe des Wohnungsberechtigten und soweit der zum Ortsbegehungstermin eingeschränkten Begehrbarkeit des Kellers erkennbar, ist die Heiztherme nicht mehr funktionsfähig. Aufgrund des offensichtlich erkennbaren Alters der Therme muss diese vermutlich kurzfristig erneuert werden.

Im Obergeschoss wurde die Trennwand zwischen Zimmer 1 und Zimmer 2 entfernt. Ein statischer Nachweis für diese Maßnahme konnte in der Bauakte der Bauverwaltung nicht vorgefunden werden. Ob die Abfangung der Geschossdecke über dem Obergeschoss sach- und fachgerecht durchgeführt wurde, ist dem Unterzeichner insofern nicht bekannt.

Die Dacheindeckung und die Dachrandanschlüsse des rückwärtigen, eingeschossigen Anbaus sind sanierungsbedürftig. Die Wandanschlüsse der Dacheindeckung wurden nicht fachgerecht (ohne Wandanschlusschienen) ausgeführt.

Der baurechtlich notwendige 2. Rettungsweg aus dem Dachgeschoss wird gemäß der Vorschriften der Landesbauordnung hinsichtlich der Anordnung und der Abmessungen zu überprüfen sein. Möglicherweise sind hier bauliche Anpassungen notwendig.

Wesentliche Mängel oder Instandhaltungsrückstände und daraus resultierende Maßnahmen:

- der Einbau einer neuen Heiztherme im Kellergeschoss
- die statische und konstruktive Überprüfung der Deckenkonstruktion der Decke über dem Obergeschoss im Bereich der erweiterten Wandöffnung
- die Sanierung der Kellerwände
- die Sanierung der Flachdacheindeckung des Anbaus
- die Erneuerung einzelner Holzfensterelemente im Flügelanbau
- die Instandsetzung der Fußbodenbeläge, in Teilbereichen der Wohnräume
- die Ergänzung des teils fehlenden Treppenbelages im Treppenhaus

Ein Energieausweis wurde dem Unterzeichner nicht vorgelegt. Auf die diesbezüglichen Bestimmungen der zum Bewertungsstichtag gültigen EnEV wird ausdrücklich hingewiesen.

Zur Berücksichtigung von Baumängeln und Instandhaltungsdefiziten

Die unter „Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale“ (Gliederungspunkt 6.3) angegebenen Kosten für die Beseitigung von 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 hier 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 Rheydt-Heyden
Verkehrslage *	günstige Lage zu öffentlichen Verkehrsmitteln; zur nächste Linienbushaltestelle ca. 350 m zum HBF Mönchengladbach-Rheydt ca. 1,8 km zum Autobahnanschluss A 61 (Mönchengladbach-Wickrath) ca. 3,3 km
Wohn- Geschäftslage	außerhalb der Geschäftslage
Entfernungen *	zur Innenstadt von Rheydt ca. 1,5 km zur Innenstadt von Mönchengladbach ca. 6,0 km zum Zentrum von Düsseldorf ca. 31,0 km
Umgebung	Mischgebiet, geschlossene Bauweise; angrenzend Wohngebiet und Gewerbegebiet
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. Der Flächennutzungsplan weist ein Mischgebiet aus.
Straßenausbau	fertig gestellt (vergl. Gliederungspunkt 1.6)
Zufahrt	über Straße; Das Gebäude grenzt straßenseitig unmittelbar an den öffentlichen Straßenraum.
Baugrund / Terrain	regelmäßiger Zuschnitt; Grundstücksbreite im Mittel ca. 6,0 m Grundstückstiefe im Mittel ca. 42,0 m Der Baugrund wurde bezüglich der Tragfähigkeit nicht untersucht. Altlastenauskunft siehe Gliederungspunkt 1.7
Wasserschutzzone	Das zu bewertende Objekt liegt nicht in einem ausgewiesenen Wasserschutzbereich. Zur Durchführungspflicht der Dichtigkeitsprüfung wird auf die Bestimmungen und Durchführungsfristen der Stadt Mönchengladbach verwiesen.
Versorgungsleitungen	Gas, Wasser, Strom, Kanal, Telekommunikation
Störende Betriebe / Immissionen	sind dem Unterzeichner nicht bekannt
Straßenlandabtretung	ist dem Unterzeichner nicht bekannt

* Entfernungen annähernd angegeben

4 BAUBESCHREIBUNG

Die Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungen und Ausführungen. In Teilbereichen können Abweichungen vorliegen.

4.1 ROHBAU	Vorderhaus	Flügelanbau
Baujahr	ca. 1950	ca. 1958
Umbau / Erweiterung	Das Baujahr des Wintergartens ist dem Unterzeichner nicht bekannt.	
Vollgeschosse	2	1
Unterkellerung	100 %	./.
Dachausbau	100%	./.
Geschosshöhen	siehe Schnitt	siehe Höhenangabe im Grundriss
Nutzungsart	Wohnhaus	
Fundamente	nach Statik	
Sperrungen	nicht mehr wirksam	soweit sichtbar, wirksam
Außenwände	einschaliges Mauerwerk	
Innenwände	Mauerwerk / Dielenwände / Trockenbauwände	
Decken	über KG: Gewölbedecke sonst: Holzbalkendecken	./.
Dachkonstruktion	Satteldach als zimmermannsmäßige Holzkonstruktion	Flachdach, vermutlich als zimmermannsmäßige Holzkonstruktion
Dacheindeckung	Pfannen	bituminös
Treppen	Holzwangentreppen; zum KG Holzstiege	./.
Fassaden	Putz, gestrichen	Sichtmauerwerk, gestrichen
Besondere Bauteile	Dachgauben vorder- und rückseitig	

4.2 AUSBAU

Wand-/ Deckenflächen	geputzt und gestrichen sowie geputzt, tapeziert und gestrichen; Teils abgehängte Decken mit Einbauleuchten sowie vereinzelt mit Holzpaneelen bekleidet	
Fenster	Kunststoff isolierverglast; Teils Holz einfach- und isolierverglast im Wintergarten Aluminium- Fensterelemente sowie verglaste Dachkonstruktion in Holzbauweise	
Innentüren	Holzumfassungszargen mit glatt abgesperrten Holztürblättern, teilweise mit Lichtausschnitten; eine Kunststoff- Rahmentüre, eine Faltschiebetüre	
Oberböden	KG:	Estrich, unbehandelt
	EG, Flur:	Fliesen, Natursteinplatten
	EG, Küche, Zimmer 1:	Laminat
	EG, sonst:	Fliesen
	OG, gesamt:	Laminat, Textil
	DG, Bad, WC:	Fliesen
	DG, sonst:	Laminat
Wandfliesen	EG, Küche:	Fliesenspiegel
	EG, Bad:	raumhoch
	DG, Bad:	raumhoch
	DG, WC:	ca. 1,40 m hoch
Sanitäre Installation	EG, Bad:	Eckbadewanne, WC, 2 Waschtische
	OG, WC:	WC
	DG, Bad:	Eckdusche, Waschbecken
	DG, WC:	WC
Heizung	über Zentralheizung, gasgefeuert; (Die Heiztherme ist angabengemäß nicht mehr betriebsbereit)	
Warmwasserbereitung	über Elektrowarmwasserspeicher	
Außenanlagen	Rückwärtiger Garten mit Rasenfläche, Weg seitlich des Anbaus mit Betonsteinpflaster befestigt, Wegefläche zum Gartenhaus mit Betonsteinplatten befestigt; Rückwärtige Außenterrasse mit Fliesen belegt; Grundstückseinfriedung durch Grenzmauer und Holzlamellenzaun	

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 BEBAUTE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

Vorderhaus

$$6,00 \text{ m} \times 8,51 \text{ m} = 51,06 \text{ m}^2$$

Flügelanbau

$$3,78 \text{ m} \times 11,30 \text{ m}$$

$$3,00 \text{ m} \times 1,20 \text{ m} = 46,31 \text{ m}^2$$

Wintergarten

$$3,80 \text{ m} \times 3,60 \text{ m} = \underline{13,68 \text{ m}^2}$$
$$\mathbf{111,05 \text{ m}^2}$$

Bei einer Grundstücksfläche von 249 m² ist ca. **45%** des Grundstücks bebaut.
(ohne Gartenhaus)

5.2 BRUTTO-GRUNDFLÄCHE NACH DIN 277(2005/2016)

Vorderhaus

Kellergeschoss

$$6,00 \text{ m} \times 8,64 \text{ m} = 51,84 \text{ m}^2$$

Erdgeschoss

$$6,00 \text{ m} \times 8,51 \text{ m} = 51,06 \text{ m}^2$$

Obergeschoss

$$6,00 \text{ m} \times 8,51 \text{ m} = 51,06 \text{ m}^2$$

Dachgeschoss

$$6,00 \text{ m} \times 8,51 \text{ m} = \underline{51,06 \text{ m}^2}$$
$$\mathbf{205,02 \text{ m}^2}$$

Flügelanbau

Erdgeschoss

$$3,78 \text{ m} \times 11,30 \text{ m}$$

$$3,00 \text{ m} \times 1,20 \text{ m} = \mathbf{46,31 \text{ m}^2}$$

5.3 WOHNFLÄCHENBERECHNUNG NACH WoFLV

Bauteil	Geschoss	Raum	Länge	Breite	Fläche	Gesamt
Erdgeschoss						
VH.		Zimmer 1	4,21 m	x 3,69 m	= 15,53 m ²	
VH.		Küche	3,51 m	x 3,72 m	= 13,06 m ²	
VH.		Flur	1,16 m	x 3,74 m		
			1,83 m	x 3,85 m		
		abzgl. Treppe	-1,02 m	x 3,16 m	= 8,16 m ²	
ANB.		Flur	2,90 m	x 1,32 m		
			0,97 m	x 2,86 m	= 6,60 m ²	
ANB.		Zimmer 2	3,33 m	x 7,85 m	= 26,14 m ²	
ANB.		Bad	2,18 m	x 2,78 m	= 6,06 m ²	
		Wintergarten	3,45 m	x 3,39 m	= 5,85 m ²	
			2			81,40 m ²
Obergeschoss						
VH.		Zimmer 1	3,43 m	x 3,72 m	= 12,76 m ²	
VH.		Zimmer 2	3,48 m	x 3,68 m	= 12,81 m ²	
VH.		Zimmer 3	1,97 m	x 2,58 m	= 5,08 m ²	
VH.		Diele / WC	1,85 m	x 1,05 m	= 1,94 m ²	
VH.		Flur	1,85 m	x 1,09 m	= 2,02 m ²	34,61 m ²
Dachgeschoss						
VH.		Zimmer 4	2,13 m	x 3,80 m		
			-0,08 m	x 1,72 m		
			-0,94 m	x 1,15 m	= 7,42 m ²	
			2			
VH.		Zimmer 5	2,14 m	x 3,71 m		
			-1,00 m	x 1,25 m	= 7,31 m ²	
			2			
VH.		Zimmer 6	3,30 m	x 3,78 m		
			-0,91 m	x 1,15 m	= 11,95 m ²	
			2			
VH.		Diele	2,25 m	x 1,10 m	= 2,48 m ²	
VH.		Bad	1,17 m	x 2,39 m	= 2,80 m ²	
VH.		WC	0,85 m	x 1,38 m	= 1,17 m ²	
Wohnfläche gesamt:						33,13 m ² 149,14 m²

6 WERTERMITTLUNG

Nach der ImmoWertV kann der Verkehrswert nach dem Vergleichs-, dem Sach- oder dem Ertragswertverfahren ermittelt werden.

Das **Vergleichswertverfahren** bietet sich grundsätzlich für die Ermittlung des Verkehrswertes unbebauter Grundstücke an. Es wird bei bebauten Grundstücken in erster Linie nur für Eigentumswohnungen und allenfalls für Reihenhäuser angewendet. Dazu sind Vergleichspreise geeigneter Grundstücke, möglichst mit zeitnahen Kaufdaten und in ausreichender Anzahl, heranzuziehen. Darüberhinausgehend ist das Vergleichswertverfahren in der Regel für die Ermittlung des Verkehrswertes bebauter Grundstücke nicht anwendbar, da die zuvor genannten Voraussetzungen für den Vergleich bestehender Gebäude im Allgemeinen nicht gegeben sind.

Die Grundlage für die Ermittlung des Verkehrswertes von Eigenheimen oder diesen gleichgestellten Objekten bildet, wenn keine Vergleichsobjekte vorhanden sind, das **Sachwertverfahren**, da derartige Objekte in der Regel nicht vermietet, sondern den Eigentümern zur eigenen Nutzung zur Verfügung stehen und daher keinen Ertrag abwerfen. Dabei wird der Herstellungswert des Gebäudes basierend auf den zum Bewertungsstichtag anzusetzenden Herstellungskosten ermittelt. Grundlage für die Bemessung des Herstellungswertes sind die Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010). Der daraus ermittelte Herstellungswert der baulichen Anlage ist um die Alterswertminderung unter Berücksichtigung der Gesamtnutzungsdauer und der Restnutzungsdauer zu reduzieren. Des Weiteren sind die besonderen objekt-spezifischen Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, wie beispielsweise eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel oder Bauschäden, soweit dies bei der Alterswertminderung noch keine Berücksichtigung gefunden hat. Der Herstellungswert von Außenanlagen und Hausanschlüssen wird nach Erfahrungssätzen ermittelt.

Marktanpassung / Sachwertfaktor

Bei der Sachwertermittlung muss immer noch die Marktsituation berücksichtigt werden. Reine Kostenüberlegungen führen in den meisten Fällen nicht zum Verkehrswert, also zu dem Preis, der auf dem Grundstücksmarkt am wahrscheinlichsten zu erzielen wäre. Die Marktanpassung stellt somit den Übergang vom kostenorientierten Sachwert zum marktorientierten Verkehrswert dar. Hierfür wird der ermittelte Sachwert mit einem Sachwertfaktor multipliziert. Gibt der zuständige Gutachterausschuss keine Sachwertfaktoren an, so muss vom Gutachter auf Erfahrungs- bzw. Literaturwerte zurückgegriffen werden.

Das **Ertragswertverfahren** bildet die Grundlage für die Ermittlung des Verkehrswertes von ertragsbringenden Objekten, wenn Vergleichsobjekte fehlen.

Dabei kann jedoch das Sachwertverfahren ebenfalls zu Vergleichszwecken und zur Kontrolle nachrichtlich mit aufgeführt werden. Das Ertragswertverfahren basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung wirtschaftlicher Merkmale. Der Ertragswert spiegelt die Rentierlichkeit eines Objektes wider. Ertragswertermittlungen können sowohl die tatsächlichen Mieterträge als auch die ortsüblichen und nachhaltig erzielbaren Mieterträge berücksichtigen.

Grundlage für die Ermittlung des Ertragswertes ist der Rohertrag. Er umfasst alle nachhaltig erzielbaren Einnahmen aus dem Grundstück, insbesondere Mieten und Pachten, die zum Bewertungsstichtag als ortsüblich und nachhaltig erzielbar betrachtet werden. Umlagen für Betriebskosten finden dabei keine Berücksichtigung. Bei der Ermittlung des Ertragswertes eines Grundstücks ist jedoch von dem nachhaltig erzielbaren Reinertrag auszugehen. Dieser ergibt sich aus dem Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten. Dazu gehören Verwaltungskosten, Mietausfallwagnis, nicht umlagefähige Betriebskosten und Instandhaltungskosten.

Der Reinertrag wird sowohl aus dem Wert des Grund und Bodens, als auch aus dem Gebäudewert erzielt. Während sich der Gebäudewert durch Alterung fortwährend mindert, bleibt der Wert des Grund und Bodens erhalten. Aus diesem Grund sind der Wert des Grund und Bodens sowie der Gebäudewert getrennt zu betrachten und der Nettoertrag des Gebäudeanteils zu ermitteln. Der Nettoertrag ist der Reinertrag, gemindert um den erschließungsbeitragsfreien Bodenertragsanteil, der sich durch die angemessene Verzinsung des Bodens ergibt (Liegenschaftszins). Zur Ermittlung des Ertragswertes ist nunmehr der Nettoertrag des Gebäudeanteils mit einem sich aus der WertV ergebenden Vervielfältiger unter Berücksichtigung von Liegenschaftszinssatz und Restnutzungsdauer zu kapitalisieren und der ermittelte Bodenwert wieder hinzuzurechnen.

Nicht sachgerecht ist es, den Verkehrswert schematisch, etwa durch Mittelung von Ertrags- und Sachwert, zu bestimmen. Wohl aber können die verschiedenen Verfahren miteinander verglichen werden, um Folgerungen für die abschließende Wertbeurteilung zu ziehen.

Zur Verfahrenswahl

Es wird das **Sachwertverfahren** angewendet, da der Wert für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke im gewöhnlichen Geschäftsverkehr durch den Sachwert bestimmt wird. Für die zu bewertende Grundstücksart stehen die für marktkonforme Sachwertermittlungen erforderlichen Daten (Normalherstellungskosten, Bodenwerte und Sachwertfaktoren) in der Regel zur Verfügung.

6.1 BODENWERT

Die Bodenrichtwertkarte **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: **310,00 €**

Dieser Wert bezieht sich auf folgende Merkmale:

Nutzung: Wohnbaufläche

Anzahl Geschosse: 2

Geschossflächenzahl: 0,8

Grundstücksgröße: 400 m²

Grundstückstiefe: 40 m

Erschließungskosten: beitragsfrei

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

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

Vom Richtwertgrundstück weicht das hier zu bewertende Grundstück im Wesentlichen von folgender, wertbestimmenden Eigenschaften ab:

- Grundstücksgröße == > Ist = 249 m²

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

- Anpassungsfaktor: 1,20

Es ergibt sich der korrigierte Bodenwert zu:

$1,20 \times 310,00 \text{ €} = 372,00 \text{ €} \Rightarrow \underline{\text{somit rund } 370,00 \text{ € / m}^2}$

Der Bodenwert wird somit wie nachstehend berechnet:

Parz. Nr.	Größe	Anteil	Nutzung	Preis pro m ²	Gesamtwert
2432	249 m ²	1 / 1	Gebäude- und Freifläche	370,00 €	92.130,00 €

6.2 SACHWERT

Der Sachwert errechnet sich auf der Grundlage der Normalherstellungskosten (NHK) 2010.

Nachstehende Faktoren zur Anpassung an das regionale Preisgefüge, an den Bewertungsstichtag, an die Bauform bzw. Grundrissart liegen der Berechnung zugrunde:

		Faktor	Gesamt- faktor
Preisindex für Wohngebäude zum Stichtag (Basis 2010 = 100)	177,4	1,774	
Regionalisierungsfaktor		1,000	1,774

Gebäudekenndaten gemäß NHK 2010

Bauteil:	Baujahr:	Gebäudetyp:	Standardstufe	NHK 2010
Vorderhaus	ca. 1950	3.11 (RMH.)	2 bis 3	650,93 €
Flügelanbau	ca. 1958	2.23 (DH.)	2 bis 3	981,10 €

(beide Gebäudetypen näherungsweise)

Herstellungskosten Vorderhaus

Bauteil	BGF m²	Anpass.- Faktor	€	
Vorderhaus	205,02	1,774	651	236.772,27 €
Herstellungskosten der baulichen Anlagen, inkl. Baunebenkosten				236.772,27 €

Wertminderung wegen Alters, linear

Bauteil	Baujahr (modifiziert)	Gesamt- Nutzungs- d.	Alter* (theoretisch)	Rest- nutzungs- d.	Wertmind. wg. Alters	
Vorderhaus	1965	80	58	22	-72,50%	-171.659,90 €
alterswertgeminderte Herstellungskosten						65.112,37 €

Herstellungskosten Flügelanbau

Bauteil	BGF m²	Anpass.- Faktor	€	
Flügelanbau	46,31	1,774	981	80.593,02 €
Herstellungskosten der baulichen Anlagen, inkl. Baunebenkosten				80.593,02 €

Wertminderung wegen Alters, linear

Bauteil	Baujahr (modifiziert)	Gesamt- Nutzungs- d.	Alter* (theoretisch)	Rest- nutzungs- d.	Wertmind. wg. Alters	
Flügelanbau	1965	80	58	22	-72,50%	-58.429,94 €
alterswertgeminderte Herstellungskosten						22.163,08 €

Zusammenfassung alterswertgeminderte Herstellungskosten

alterswertgeminderte Herstellungskosten Vorderhaus	65.112,37 €
alterswertgeminderte Herstellungskosten Flügelanbau	22.163,08 €
	87.275,45 €

Übertrag alterswertgeminderte Herstellungskosten	87.275,45 €
Zuschläge	
<i>Zeitwert der besonderen Bauteile</i>	
Dachgauben am Vorderhaus	2.000,00 €
unbeheizter Wintergarten	2.000,00 €
<i>Zeitwert der besonderen Einrichtungen</i>	
Holzgartenhaus	200,00 €
Sachwert der Außenanlagen inkl. Hausanschlüsse, geschätzter Zeitwert (rund 5 % der alterswertgeminderten Herstellungskosten), rund:	4.360,00 €
Bodenwert	92.130,00 €
vorläufiger Sachwert	187.965,45 €
bei einem Sachwertfaktor (objektspezifisch) zur Marktanpassung von	1,45
ergibt sich der marktangepasste Sachwert	272.549,90 €

6.3 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 marktangepassten Sachwert werden nachstehende objektspezifische Grundstücksmerkmale angebracht:

I. Gebäudewertbezogene Besonderheiten

Wertminderung wegen Alters - linear

Bauteil	Baujahr (modifiziert)	Gesamt- nutzungsdauer	Alter (theoretisch)	Rest- nutzungsdauer	Wertmind. w. Alters
Vorderhaus u. Flügelanbau	1965	80	58	22	-72,50%

Baumängel, Instandhaltungsdefizite (nicht zyklisch)

WF (m²)		€ / m²	
149,14	x	200,00 €	29.828,00 €

Reparatur- und Renovierungsstau (zyklisch/als Zeitwert)

WF (m²)		€ / m²	gesamt geschätzt		anrechenbar in %	
149,14	x	200,00 €	29.828,00 €	x	27,50%	8.202,70 €

Besondere Aufwendungen / Abschläge

Einbau einer Heiztherme, geschätzt rund	15.000,00 €
---	-------------

II. Bodenwertbezogene Besonderheiten

./.	0,00 €
Abschläge der objektspezifischen Merkmale gesamt	53.030,70 €

6.4 ERSATZWERT FÜR DIE RECHTE IN DER ABTEILUNG II DES GRUNDBUCHS

Ersatzwert für das Wohnungsrecht (Lfd. Nr. 4 und Lfd. Nr. 7)

Gemäß Bewilligung vom 28.04.1997 bezieht sich das lebenslange Wohnungsrecht auf sämtliche Räume im Gebäude, unter Ausschluss des Eigentümers, auf die Mitbenutzung sämtlicher dem gemeinsamen Gebrauch dienenden Anlagen sowie auf den freien Umgang in Haus, Hof und Garten. Die Ausübung des Wohnungsrechtes darf Dritten nicht überlassen werden. Rein schuldrechtlich wurde vereinbart, dass das Wohnungsrecht unentgeltlich ist. Bezüglich des Wohnungsrechts wird von der Rechtmäßigkeit der im Vertrag getroffenen Vereinbarungen ausgegangen.

Da das Wohnungsrecht, gemäß der vorliegenden Bewilligung, nach dem Tode des Berechtigten auf die überlebende Ehefrau übergeht, wird bei der Wertberechnung die verbundene Leibrente (Mann – Frau), bis zum Tode der letztversterbenden Person, zugrunde gelegt.

Gemäß Bewilligung vom 28.04.1997, hat der der Begünstigte zum Bewertungsstichtag das 81. Lebensjahr vollendet und die Begünstigte (aufschiebend bedingtes Wohnungsrecht) hat zum Bewertungsstichtag das 60. Lebensjahr vollendet. Es ergibt sich ein Leibrentenbarwertfaktor (verbundene Leibrente Mann - Frau) bis zum Tode der letztversterbenden Person von 22,24.

Die Höhe des der Leibrentenberechnung zu Grunde zu legend

en Zinssatzes ist entsprechend der Nutzung des Objektes durch die Berechtigten zu bestimmen. Dies ist der Liegenschaftszinssatz.

Die Berechnung stellt sich wie folgt dar:

Ortsüblich erzielbare Miete gemäß Mietspiegel für nicht preisgebundene Wohnungen und Einfamilienhäuser in Mönchengladbach, Stand 2023

Einfamilienhäuser (Reihenhaus), Kategorie C, Baujahr 1965-1984: 740 € bis 805 €

Zuschläge für Wohnfläche größer als 145 m² 10%

Abschläge für fehlende Garage 50,00 €

Nachhaltig erzielbare Nettokaltmiete, geschätzt:

monatlich: 770,00 €

jährlich: 12 x 770,00 € = 9.240,00 €

Leibrentenbarwertfaktor: 22,24

Wert des unentgeltlichen Wohnungsrechts, bezogen auf die statistische Lebenserwartung und einen Liegenschaftszinssatz von 1,0 %:

9.240,00 € x 22,24 = 205.497,60 €

Barwert des wirtschaftlichen Nachteils aufgrund des derzeit bestehenden, hohen Sanierungsbedarfs

Mietertragsminderbetrag, geschätzt:

149,14 m² x 2,00 € = 298,28 €

12 x 298,28 € = 3.579,36 €

-3.579,36 € x 22,24 = -79.604,97 €
125.892,63 €

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

126.000,00 €

7 AUSWERTUNG

	marktangepasst	BoG	gesamt
Sachwert	272.549,90 €	-53.030,70 €	219.519,20 €

Der Verkehrswert orientiert sich an der jeweils herrschenden zeit- und ortsbezogenen Lage von Angebot und Nachfrage. Der Verkehrswert für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke wird im gewöhnlichen Geschäftsverkehr aus dem Sachwert abgeleitet.

Der Verkehrswert wird ohne Berücksichtigung der Rechte in Abteilung II des Grundbuchs geschätzt auf rund:

220.000,00 €

(in Worten: zweihundertzwanzigtausend 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 08. August 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 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.

© Stadt Mönchengladbach, Fachbereich Geoinformation und Grundstücksmanagement / 2023-AU-0455