

# 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:

**Freistehendes Einfamilienhaus  
mit Einliegerwohnung und  
Garage (in Außenbereichslage  
nach § 35 BauGB)**

**- insgesamt besteht ein erheblicher Sanierungs-  
bzw. Instandsetzungsbedarf -**

Am Klingelsberg 85, 85a  
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 010/23**

---

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1</b>	<b>ALLGEMEINE ANGABEN</b>	<b>3</b>
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	6
1.6	ERSCHLIEßUNGSBEITRÄGE GEMÄß §§ 127 FF BAUGB	6
1.7	ALTLASTENAUSKUNFT	6
1.8	AUSKUNFT ÜBER EINE ÖFFENTLICHE FÖRDERUNG	6
1.9	AUSKUNFT ÜBER DEN DENKMALSTATUS	6
1.10	BELASTUNGEN GEMÄß DER ABTEILUNG II DES GRUNDBUCHS	6
<b>2</b>	<b>OBJEKTBSCHREIBUNG</b>	<b>7</b>
2.1	ART UND UMFANG DER NUTZUNG	7
2.2	UNTERHALTUNGSZUSTAND / SICHTBARE BAUSCHÄDEN	8
<b>3</b>	<b>GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG</b>	<b>11</b>
<b>4</b>	<b>BAUBESCHREIBUNG</b>	<b>12</b>
4.1	ROHBAU - WOHNHAUS -	12
4.2	AUSBAU - WOHNHAUS -	13
4.3	ROHBAU - GARAGE -	14
<b>5</b>	<b>BAUZAHLN / FLÄCHENBERECHNUNGEN</b>	<b>15</b>
5.1	BEBAUTE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE	15
5.2	BRUTTO-GRUNDFLÄCHE NACH DIN 277(2005/2016)	15
5.3	WOHNFLÄCHENBERECHNUNG NACH WOFLV	16
<b>6</b>	<b>WERTERMITTLUNG</b>	<b>18</b>
6.1	BODENWERT	20
6.2	SACHWERT	22
6.3	ZU- UND ABSCHLÄGE	24
<b>7</b>	<b>AUSWERTUNG</b>	<b>25</b>
<b>8</b>	<b>RECHTLICHE GRUNDLAGEN</b>	<b>26</b>

## 1 ALLGEMEINE ANGABEN

### 1.1 OBJEKT / KATASTERBEZEICHNUNG / GRUNDBUCHBEZEICHNUNG

#### OBJEKT:

Freistehendes Einfamilienhaus  
mit Einliegerwohnung und Garage  
(in Außenbereichslage nach § 35 BauGB)

41189 Mönchengladbach  
Am Klingelsberg 85, 85 a

#### KATASTERBEZEICHNUNG:

Gemarkung: Wickrath  
Flur: 21  
Flurstück: 674

#### GRUNDBUCHBEZEICHNUNG:

Amtsgericht: Mönchengladbach-Rheydt  
Grundbuch von: Wickrath  
Blatt: 2707  
Lfd. Nr. im Bestandsverzeichnis: 4  
Wirtschaftsart und Lage  
lt. Grundbuch: Gebäude- und Freifläche,  
Erholungsfläche,  
Am Klingelsberg 85, 85 a  
Grundstücksgröße: 1.905 m<sup>2</sup>

## 1.2 BEAUFTRAGUNG / ORTSBESICHTIGUNG / BEWERTUNGSTICHTAG

Gemäß Schreiben des Amtsgerichts Mönchengladbach-Rheydt vom 18.12.2023 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 21. Februar 2024, ab 12<sup>00</sup> Uhr

Bewertungstichtag: der Tag der Ortsbesichtigung

Teilnehmer:

1. die im Hause lebende Miteigentümerin
2. der Rechtsbeistand der Miteigentümerin
3. die Mieter der Einliegerwohnung
4. der Unterzeichner
5. eine technische Mitarbeiterin

**Dem Unterzeichner wurde eine Begehung des Wohnhauses in wesentlichen Teilen ermöglicht. Eingeschränkt begangen werden konnten Bereiche der Einliegerwohnung im Anbau, da dort ein Haustier (Hund) zugegen war. Nicht begangen werden konnte, aus vorgenanntem Grund auch der rückwärtige Grundstücksteil, der offensichtlich als Gartenland genutzt wird, samt dem dort aufstehenden Gartenhaus.**

**Den Terminteilnehmern wurde die Gelegenheit gegeben, sich zu den ihrer Meinung nach wesentlichen, den Wert bestimmenden Umständen zu äußern.**

## 1.3 QUELLEN / BEWERTUNGSUNTERLAGEN

Nachstehende Unterlagen standen für die Bewertung zur Verfügung:

- a) Angaben des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Mönchengladbach (Bodenrichtwerte und Grundstücksmarktbericht 2024)
- b) Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis
- c) Erschließungskostenbescheinigung
- d) 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) Historische Bauzeichnungen (Grundrisse, Schnitt) aus dem Jahr 1911, aus der Hausakte der Bauverwaltung
- h) Bauzeichnungen (Grundrisse, Ansichten, Schnitt), erstellt im Rahmen eines Baugesuchs zum Umbau und zur Instandsetzung des Wohnhauses aus dem Jahr 1966, aus der Hausakte der Bauverwaltung
- i) Bauzeichnungen (Grundrisse, Ansichten, Schnitt), erstellt im Rahmen eines Baugesuchs zur Aufstockung und zum Dachgeschossausbau des Wohnhauses aus dem Jahr 1988, aus der Hausakte der Bauverwaltung
- j) Bauzeichnungen (Grundrisse, Ansichten, Schnitt, Lageplan), erstellt im Rahmen eines Baugesuchs zur Erweiterung des Wohnhauses sowie der Errichtung einer Terrassenüberdachung aus dem Jahr 2012, aus der Hausakte der Bauverwaltung
- k) Bauzeichnungen sowie Wohnraummietvertrag für die Einliegerwohnung im Erdgeschoss, überlassen von der Miteigentümerin
- l) Planunterlagen, Wohnflächenberechnung, Kubaturberechnung, Wohnraummietvertrag für die Einliegerwohnung im Anbau, überlassen von der Antragstellerin
- m) Bauzeichnungen, Baubeschreibung und technische Berechnungen, überlassen von der Antragstellerin
- n) Grundrisszeichnungen, angepasst an die Örtlichkeit nach einem eigenen Aufmaß im Orts-termin
- o) Schriftverkehr aus der Hausakte der Bauverwaltung bezüglich der planungsrechtlichen Ausweisungen des Grundstücks im Außenbereich
- p) Wohnflächenberechnungen aus der Hausakte der Bauverwaltung
- q) Wohnflächenberechnungen, erstellt nach einem eigenen Aufmaß in der Örtlichkeit
- r) Informationen zum geltenden Planungsrecht aus dem Internetportal der Stadt Mönchengladbach
- s) Einblick in den Flächennutzungsplan und den Landschaftsplan der Stadt Mönchengladbach
- t) amtlicher Lageplan
- u) Einblick in die Hausakte der Bauverwaltung
- v) Grundbuchauszug, bereitgestellt durch den Auftraggeber

#### **1.4 NUTZUNGEN / MIETVERHÄLTNISSE**

##### **Haupthaus, Erdgeschoss / Obergeschoss / Dachgeschoss**

Eigennutzung durch die Miteigentümerin

##### **Anbau, Erdgeschoss (Einliegerwohnung) und PKW-Stellplatz**

vermietet seit 01.09.2010

459,00 €/mtl. zuzüglich 140,00 € Nebenkosten

## **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 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 AUSKUNFT ÜBER DEN DENKMALSTATUS**

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

## **1.10 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. 2

Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Mönchengladbach-Rheydt 502 K 010/23). Eingetragen am 08.12.2023.

*Zwangsversteigerungsvermerke sind generell nicht wertbeeinflussend.*

## 2 OBJEKTBESCHREIBUNG

### 2.1 ART UND UMFANG DER NUTZUNG

Die zu bewertende Gebäude- und Freifläche ist bebaut mit einem freistehenden, nicht unterkellerten, zweigeschossigen Einfamilienhaus (Haupthaus) mit voll ausgebautem Dachgeschoss als Satteldach, dessen Ursprung gemäß Hausakte der Bauverwaltung um 1911 zu datieren ist. Gemäß den in der Hausakte vorliegenden Baugesuchsplänen wurde das Wohnhaus ca. im Jahr 1966 umgebaut und instandgesetzt sowie ca. 1988 aufgestockt sowie das Dachgeschoss ausgebaut. Rückwärtig anschließend an das Haupthaus wurde ca. 2012 im Anbau eine Einliegerwohnung errichtet. Hierfür liegt ein Baugesuch unter dem Aktenzeichen 21-BA-2012-408 vor. Nach dem letzten Planstand sind im Gebäude zwei Wohneinheiten genehmigt, eine Wohneinheit im Haupthaus (EG, OG, DG) und eine Wohneinheit im Anbau (EG).

In der Örtlichkeit wurde der Ausbau zumindest im Obergeschoss sowie im Dachgeschoss des Haupthauses nicht fertig gestellt. Die Räume dort befinden sich in einem rohbauähnlichen, eher desolaten Zustand. Keine Baugenehmigung konnte für einen Teilbereich der Wohnraumerweiterung im Obergeschoss vorgefunden werden (im Grundrissplan der Anlagen rot gekennzeichnet) sowie für die südlich an den Anbau im Erdgeschoss anschließende überdachte Terrasse. Diese Flächen fließen nicht positiv in die nachstehenden Berechnungen ein.

Die seitlich an das Haupthaus, an der östlichen Grundstücksgrenze, anschließende Garage wurde vermutlich ca. 1966 errichtet.

#### **Raumprogramm gemäß dem letzten Genehmigungsstand aus dem Jahr 2012:**

##### Haupthaus (Hauptwohnung)

Erdgeschoss: Wohnzimmer, Esszimmer, Schlafzimmer, Küche, Bad, Flur, Treppenhaus, Abstellraum hinter der Garage

Obergeschoss: 4 Zimmer, Bad, Flur, Terrasse, Treppenhaus

Dachgeschoss: 1 Zimmer mit WC-Abtrennung

##### Anbau (Einliegerwohnung)

Erdgeschoss: Wohnen / Essen / Kochen, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Badezimmer, Flur

##### Zu den Grundrissplänen

Die in dem Grundriss der Baugenehmigung von 1988 eingetragene Spindeltreppe zum Dachgeschoss wurde in der Örtlichkeit nicht vorgefunden. Stattdessen wird das Dachgeschoss über einen gradläufigen Treppenlauf, vom Treppenhaus aus erschlossen. Dieser Treppenlauf ist aufgrund des sehr ungünstigen Steigungsverhältnisses eher als „Stiege“ zu bezeichnen.

##### Zur planungsrechtlichen Situation des Grundstücks

Planungsrechtlich liegt das hier zu bewertende Grundstück im Außenbereich nach § 35 BauGB. Im Flächennutzungsplan der Stadt Mönchengladbach wird die Fläche als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Zudem liegt das Bewertungsgrundstück im Geltungsbereich des Landschaftsplans der Stadt Mönchengladbach.

Zum Außenbereich gehören alle Grundstücke, die außerhalb des Geltungsbereichs eines qualifizierten Bebauungsplans und außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (§ 34 BauGB) liegen. Im Außenbereich sind Vorhaben nur zulässig, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen, die ausreichende Erschließung gesichert ist und sie einem land- und forstwirtschaftlichen Betrieb (im Sinne von § 35 Abs. 1 BauGB) dienen. Gemäß Baugesetzbuch ist der Außenbereich jedoch grundsätzlich von einer Bebauung freizuhalten.

Für den Eigentümer des hier zu bewertenden Grundstücks kann dies bedeuten, dass ein weiterer Ausbau, eine Legalisierung der Nutzung einzelner Bauteile oder gar ein Abriss und ein Neubauvorhaben nicht mehr möglich ist, sofern der Neubau nicht beispielsweise zu den privilegierten Vorhaben im Sinne des § 35 Abs. 1 BauGB gehört - z.B. Vorhaben, die einem Land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb dienen -.

Für die nachstehende Bodenwertberechnung ergeben sich aus den vorstehenden Tatsachen zur planungsrechtlichen Situation Wertbeeinflussungen, insofern als sich im Hinblick auf die eingeschränkte Nutzbarkeit der Flächen im Außenbereich der Bodenwert im Allgemeinen nicht an dem im Innenbereich gelegenen baureifen Land orientiert.

Der Unterzeichner setzt in der nachstehenden Bodenwertberechnung für die hier zu bewertenden Grundstücksflächen einen differenzierten Wertansatz an, der den Nutzungsmöglichkeiten des Grund- und Bodens, unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer der Bebauungen, Rechnung trägt (vergl. Gliederungspunkt 6.1- Bodenwert).

## 2.2 UNTERHALTUNGSZUSTAND / SICHTBARE BAUSCHÄDEN

Gem. § 8 ImmoWertV sind die besonderen objektspezifischen Merkmale, wie beispielsweise eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel oder Bauschäden sowie von den marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge durch marktgerechte Zu- und Abschläge oder in geeigneter Weise bei der Bewertung zu berücksichtigen.

Baumängel und Bauschäden sind jedoch nur dann in die Bewertung aufzunehmen, wenn sie

- nicht bereits durch die technische Wertminderung im Rahmen des Gesamtlebensalters erfasst sind oder
- nicht aus der jährlichen Instandhaltung, wie unter Bewirtschaftungskosten in einer Ertragswertberechnung aufgeführt, bestritten werden können.

Nachstehend möglicherweise aufgeführte Instandhaltungsdefizite, Baumängel oder Bauschäden erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit, da es sich hier um ein Wert- und nicht um ein Schadensgutachten handelt.

Diese Wertermittlung ist kein Bausubstanzgutachten. Die Beschreibung des Gebäudes beruht auf einer Objektbegehung und reflektiert den optisch erkennbaren Gebäudezustand.

Untersuchungen bezüglich

- der Standsicherheit,
- des Schall- und Wärmeschutzes,
- des Brandschutzes,
- Befall durch tierische oder pflanzliche Schädlinge,
- Rohrfraß und sonstiger Zustand der haustechnischen Leitungen,
- schadstoffbelasteter Baustoffe und des Bodens

**wurden nicht vorgenommen.**

Hierzu wären besondere Sach- und Fachkenntnisse sowie spezielle Untersuchungen durch Sonderfachleute erforderlich. Dies aber sprengt den üblichen Umfang einer Grundstückswertermittlung. Bei Wertgutachten dürfen auch keine zerstörenden Untersuchungen durchgeführt werden.

### **Zu möglichen Baustoffkontaminationen**

Es wird darauf hingewiesen, dass Gebäude, die bis Mitte der 1980er Jahre erbaut bzw. renoviert wurden, durch die damals verwendeten Baustoffe wertbeeinflussende "Schadstoffe in der Bausubstanz" erfahren haben könnten (z.B. Asbest in Fußböden, Decken und Isolierungen, behandelte Hölzer, PCB in Dichtfugen und Beschichtungen, PAK in Isoliermaterialien und Beschichtungen u.v.m.). Nutzungsbedingte Schadstoffe können auch bei neueren Objekten nicht ausgeschlossen werden. Altlastenuntersuchungen und Untersuchungen der Gebäude auf Schadstoffe wurden nicht durchgeführt und waren auch nicht Bestandteil dieses Auftrages.

### **Allgemeines zur Gebäudeenergieeffizienz und den bauphysikalischen Eigenschaften**

Die Energieeffizienz und die damit verbundenen Energiekosten stellen für alle Wohn- und Nichtwohngebäude mittlerweile einen wichtigen Aspekt dar, der bei der Wertermittlung berücksichtigt werden muss. Dies liegt allein schon darin begründet, dass die Ausgaben für Raumbeheizung und Warmwasser in den letzten Jahren deutlich gestiegen sind.

Die erste Wärmeschutzverordnung (WSVO) trat 1977 in Kraft. Die erste Energieeinsparverordnung (EnEV), hervorgegangen aus der Wärmeschutzverordnung, wurde 2002 verbindlich. Mittlerweile werden durch das Gebäudeenergiegesetz (GEG), das seit dem 1. November 2020 in Kraft getreten ist und das Energieeinsparungsgesetz (EnEG), die Energieeinsparverordnung (EnEV) sowie das Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) ersetzt, deutlich verschärfte Anforderungen an neu zu errichtende Wohn- und Nichtwohngebäude sowie auch an Gebäude im Bestand gestellt. Mit der 2. Novelle des Gebäudeenergiegesetzes und deren Inkrafttreten zum 1. Januar 2024 soll der Umstieg auf klimafreundliche Heizungen eingeleitet und damit die Abhängigkeit von fossilen Brennstoffen reduziert werden. Mit der Novelle des GEG wird nun die Nutzung von mindestens 65 % erneuerbarer Energie spätestens ab 2028 für alle *neuen* Heizungen verbindlich.

Nach dem Gebäudeenergiegesetz dürfen Heizkessel (Gas bzw. Öl), die vor dem 1. Januar 1991 eingebaut oder aufgestellt worden sind, nicht mehr betrieben werden. Für Gasheizungen und Ölheizungen, die ab dem 1. Januar 1991 installiert wurden, gilt die Austauschpflicht nach Ablauf von 30 Jahren.

Die Verpflichtung gilt jedoch nur für so genannte Standardkessel oder Konstanttemperaturkessel. Nach wie vor gilt die Austauschpflicht nicht für Niedertemperatur- und Brennwertkessel sowie für Anlagen von weniger als 4 KW und mehr als 400 KW Leistung.

Im Allgemeinen weisen die Gebäude, die in der Nachkriegszeit bis zum Ende der 1970er Jahre erstellt wurden, noch keine ausreichende Wärmedämmung der wärmeübertragenden Gebäudehülle auf. Die Technik zur Wärmeerzeugung und Wärmeverteilung ist zumeist veraltet. Seit Einführung der Energieeinsparverordnung 2009 waren bereits oberste Geschossdecken über unbeheizten Dachräumen oder ersatzweise die Dachflächen ohne Mindestwärmeschutz mit einer Wärmedämmung zu versehen. Der damit auch geforderte Energieausweis ist bei einem Verkauf, einer Vermietung oder Verpachtung eines Objektes verpflichtend vorzulegen.

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

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

### **Zur Örtlichkeit**

Das zu bewertende Grundstück samt den aufstehenden Bebauungen weist einen überwiegend unterdurchschnittlichen Unterhaltungszustand auf. Der Ausbau ist sanierungs- bzw. renovierungsbedürftig, insbesondere Wand- und Deckenbeläge, Anstriche, Oberböden, sanitäre Installationen, etc.

Sanierungsbedürftig sind auch Teilbereiche, die dem Rohbau zuzuordnen sind, wie Gebäudeaußenwände und Brüstungsmauern, die der Absturzsicherung dienen (Obergeschoss, Terrasse).

Die hautechnischen Anlagen (Heizung und Elektro) sind ebenfalls instandsetzungs- bzw. erneuerungsbedürftig. Im Bereich der Elektroinstallationen besteht nach Einschätzung des Unterzeichners dringender Handlungsbedarf, da stromführende Leitungen teils offen liegen und nicht über einen Berührungsschutz verfügen.

Die Treppe zum Dachgeschoss ist den Erfordernissen der Landesbauordnung hinsichtlich eines bauordnungskonformen Steigungsverhältnisses anzupassen.

Die energetischen Eigenschaften des Wohnhauses entsprechen im Wesentlichen noch den Zeiten der Errichtungen der Bauteile bzw. den Zeiten der Umbauten und sind aus heutiger Sicht als überaltert anzusehen. Wärmedämmungen sind vermutlich nur in geringem Maße vorhanden.

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

Für eine weiterführende Nutzung des Wohnhauses sind umfangreiche Sanierungsaufwendungen notwendig. Die Sanierungen werden geschätzt und nachstehend unter Gliederungspunkt 6.3 in Ansatz gebracht.

### **Allgemeines zur Berücksichtigung von Bauschäden und Instandhaltungsdefiziten**

Die unter „Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale“ (Gliederungspunkt 6.3) angegebenen Kosten für die Beseitigung von Bauschäden, Baumängeln 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

<b>Lage</b>	Stadt Mönchengladbach, Stadtteil Wickrath Kindergärten und Schulen in der näheren Umgebung vorhanden
<b>Verkehrslage *</b>	zur nächsten Linienbushaltestelle ca. 200 m zum Bahnhof Mönchengladbach-Wickrath ca. 1,5 km zum HBF Mönchengladbach-Rheydt ca. 6,1 km zum Autobahnanschluss A 61 (MG-Güdderath) ca. 3,2 km zum Autobahndreieck Wanlo (A 46/A 61) ca. 5,2 km zum Autobahnkreuz Mönchengladbach (A 61/A 52) ca. 12,5 km
<b>Wohn-/ Geschäftslage</b>	Außenbereichslage, außerhalb einer Geschäftslage
<b>Entfernungen *</b>	zum Zentrum von Rheydt-Wickrath ca. 1,8 km zum Einkaufszentrum von MG-Rheydt ca. 7,0 km zum Einkaufszentrum von Mönchengladbach ca. 12,0 km
<b>Umgebung</b>	Land- und Forstwirtschaftliche Flächen, Wohngebiet
<b>Baurecht / Baubeschränkungen</b>	Das Grundstück befindet sich im Außenbereich gemäß § 35 BauGB (vergl. Gliederungspunkt 2.1). Der Flächennutzungsplan weist eine Fläche für die Landwirtschaft aus.
<b>Straßenausbau</b>	vergl. Gliederungspunkt 1.6
<b>Zufahrt</b>	über Straße
<b>Baugrund / Terrain</b>	unebenmäßiger Zuschnitt; Der Baugrund wurde bezüglich der Tragfähigkeit nicht untersucht. Altlastenauskunft siehe Gliederungspunkt 1.7 Grundstücksbreite vorne: ca. 16,0 m (im Mittel) Grundstücksbreite hinten: ca. 10,0 m (im Mittel) Grundstücktiefe: ca. 170,0 m (im Mittel)
<b>Versorgungsleitungen</b>	Gas, Wasser, Strom, Kanal, Telekommunikation
<b>Wasserschutzzone</b>	Das zu bewertende Objekt liegt nicht in einem ausgewiesenen Wasserschutzgebiet. Zur Durchführungspflicht der Dichtigkeitsprüfung wird auf die Bestimmungen und Durchführungsfristen der Stadt Mönchengladbach verwiesen.
<b>Störende Betriebe / Immissionen</b>	sind dem Unterzeichner nicht bekannt.
<b>Straßenlandabtretung</b>	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 - Wohnhaus -

<b>Baujahr</b>	Ursprung vermutlich um 1911
<b>Umbau/Anbau</b>	ca. 1966 Umbau und Instandsetzung des Wohnhauses ca. 1988 Aufstockung des Wohnhauses und Ausbau des Dachgeschosses ca. 2012 Erweiterung des Wohnhauses, Überdachung einer Terrasse im Erdgeschoss
<b>Vollgeschosse</b>	Haupthaus: 2 Anbau: 1
<b>Unterkellerung</b>	gesamt: nicht unterkellert
<b>Dachausbau</b>	Haupthaus: zu 100 % Anbau: ./.
<b>Geschosshöhen</b>	siehe Schnitt
<b>Nutzungsart</b>	Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung
<b>Fundamente</b>	nach Statik
<b>Sperrungen</b>	nicht mehr überall wirksam
<b>Außenwände</b>	Mauerwerk, einschalig
<b>Innenwände</b>	Mauerwerk / Dielenwände / Trockenbauwände
<b>Decken</b>	Stahlbeton / Holz- bzw. Kehlbalkenlagen
<b>Dachkonstruktion</b>	Haupthaus: zweiseitig gewalmtes Satteldach in zimmermannsmäßiger Holzkonstruktion; Anbau: Pultdach / Flachdach
<b>Dacheindeckung</b>	Haupthaus: Pfannen Anbau: bituminöse Dachdichtungsbahnen
<b>Treppen</b>	Holzwingentreppen (zum DG Haupthaus Holzstiege)
<b>Fassaden</b>	Haupthaus und Anbau: Putz gestrichen; Holzbekleidungen (Giebelflächen Haupthaus)
<b>Besondere Bauteile</b>	Terrassenüberdachung im Erdgeschoss
<b>Besondere Einrichtungen</b>	Holz-Gartenhaus

## 4.2 AUSBAU - Wohnhaus -

<b>Wand-/ Deckenflächen</b>	geputzt, tapeziert, gestrichen; Teils Holzdeckenbekleidungen - überwiegend Sanierungs- bzw. Renovierungsbedarf -
<b>Fenster</b>	Holz, isolierverglast, Kunststoff isolierverglast
<b>Innentüren</b>	Holzumfassungszargen mit glatt abgesperrten Holztürblättern - überwiegend Sanierungs- bzw. Renovierungsbedarf -
<b>Oberböden</b>	Laminat, Textil, Fliesen, Holzwerkstoffplatten - überwiegend Sanierungs- bzw. Renovierungsbedarf -
<b>Wandfliesen</b>	<u>Haupthaus</u> EG, Bad: ca. 1,20 m hoch bis raumhoch OG, Bad: ca. 1,40 m hoch bis raumhoch DG, WC: Handwaschbecken, WC  <u>Anbau</u> Bad: raumhoch  - überwiegend Sanierungs- bzw. Renovierungsbedarf -
<b>Sanitäre Installationen</b>	<u>Haupthaus</u> EG, Bad: Dusche, Waschbecken, WC OG, Bad: Dusche, Waschtisch, WC  <u>Anbau</u> Bad: Dusche, Waschbecken, WC  - überwiegend Sanierungs- bzw. Renovierungsbedarf -
<b>Heizung</b>	über Gas-Kombithermen jeweils im EG und OG Haupthaus sowie im EG, Anbau
<b>Warmwasserbereitung</b>	über Gas-Kombithermen
<b>Außenanlagen</b>	Hauszuwegung und Garagenvorfläche mit Betonsteinpflaster befestigt; Vorgarten mit Schotterbeet; Rückwärtige Hoffläche mit Betonsteinplatten befestigt; Garten mit Rasen, Baum- und Strauchbestand; Grundstückseinfriedungen durch Heckenbepflanzungen sowie Stahlmaschenzaun - insgesamt ungepflegte Außenanlagen -

### 4.3 ROHBAU - Garage -

<b>Baujahr</b>	vermutlich ca. 1966
<b>Nutzungsart</b>	PKW-Garage
<b>Fundamente</b>	nach Statik
<b>Sperrungen</b>	nicht mehr überall wirksam
<b>Außenwände</b>	Mauerwerk
<b>Dachkonstruktion</b>	Flachdach, massiv (vermutlich Stegzementdielen)
<b>Dacheindeckung</b>	bituminös
<b>Fassaden</b>	Putz
<b>Besondere Bauteile</b>	Stahlschwinger

## 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 (mit 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

<b>Wohnhaus, Haupthaus</b>	10,00 m	x	9,80 m	=	98,00 m <sup>2</sup>
<b>Wohnhaus, Anbau</b>	5,38 m	x	9,60 m		
	6,10 m	x	5,53 m		
	7,70 m	x	6,05 m	=	131,97 m <sup>2</sup>
<b>Garage / Abstellraum</b>	9,20 m	x	3,04 m	=	<u>27,97 m<sup>2</sup></u>
					<b>257,94 m<sup>2</sup></b>

Bei einer Grundstücksfläche von 1.905 m<sup>2</sup> ist ca. **14%** des Grundstücks bebaut.  
(ohne überdachte Terrasse im Erdgeschoss)

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

#### Wohnhaus, Haupthaus

Erdgeschoss:	10,00 m	x	9,80 m	=	98,00 m <sup>2</sup>
Obergeschoss:	10,00 m	x	9,80 m		
	1,86 m	x	4,90 m	=	107,11 m <sup>2</sup>
Dachgeschoss:	10,00 m	x	9,80 m	=	<u>98,00 m<sup>2</sup></u>
					<b>303,11 m<sup>2</sup></b>

#### Wohnhaus, Anbau

Erdgeschoss:	5,38 m	x	9,60 m		
	6,10 m	x	5,53 m		
	7,70 m	x	6,05 m	=	<b>131,97 m<sup>2</sup></b>

<b>Garage / Abstellraum</b>	9,20 m	x	3,04 m	=	<b>27,97 m<sup>2</sup></b>
-----------------------------	--------	---	--------	---	----------------------------

Maße zum Teils als Mittelmaße angegeben.

### 5.3 WOHNFLÄCHENBERECHNUNG NACH WoFLV

Geschoss	Raum	Länge	Breite	Fläche	Gesamt
(Alle Maße gemäß einem örtlichen Aufmaß. Bei konischen Raumzuschnitten als Mittelmaße angegeben)					
<b>Wohneinheit 1, Haupthaus</b>					
<b>Erdgeschoss</b>	Flur / Treppenhaus	3,99 m	x 1,98 m		
		-2,50 m	x 0,98 m	=	5,45 m <sup>2</sup>
	Diele	1,98 m	x 2,18 m	=	4,32 m <sup>2</sup>
	Schlafen	5,07 m	x 3,48 m		
		0,41 m	x 0,83 m	=	17,98 m <sup>2</sup>
	Kochen	3,70 m	x 3,00 m		
		-1,23 m	x 0,78 m	=	10,14 m <sup>2</sup>
	Essen	4,92 m	x 3,55 m		
		3,11 m	x 0,50 m		
		-1,34 m	x 0,75 m		
		3,66 m	x 2,84 m		
0,30 m		x 0,28 m			
2,11 m		x 0,43 m			
Wohnen	-0,80 m	x 0,37 m	=	29,11 m <sup>2</sup>	
	5,70 m	x 5,36 m			
Bad	-0,35 m	x 2,95 m	=	29,52 m <sup>2</sup>	
	2,38 m	x 1,68 m	=	<u>4,00 m<sup>2</sup></u>	
					<b>100,52 m<sup>2</sup></b>
<b>Obergeschoss</b>	Flur / Treppenhaus	3,98 m	x 1,96 m		
		-3,02 m	x 0,98 m	=	4,84 m <sup>2</sup>
	Diele	1,93 m	x 2,15 m	=	4,15 m <sup>2</sup>
	Schlafen	5,16 m	x 3,61 m		
		-1,33 m	x 0,62 m		
	Bibliothek	0,62 m	x 0,30 m	=	17,99 m <sup>2</sup>
		3,74 m	x 2,95 m	=	11,03 m <sup>2</sup>
	Kind	5,11 m	x 3,45 m		
		0,41 m	x 0,87 m	=	17,99 m <sup>2</sup>
	Gast	3,70 m	x 3,05 m		
		-1,23 m	x 0,75 m	=	10,36 m <sup>2</sup>
1 Raum als Erweiterung (genehmigter Teil)	4,30 m	x 1,40 m	=	6,02 m <sup>2</sup>	
Bad	2,45 m	x 1,71 m	=	4,19 m <sup>2</sup>	
Terrasse	4,73 m	x 3,27 m			
		<u>4</u>			
		9,50 m	x 2,15 m	=	<u>8,97 m<sup>2</sup></u>
		<u>4</u>			
					<b>85,54 m<sup>2</sup></b>

<b>Geschoss</b>	<b>Raum</b>	<b>Länge</b>	<b>Breite</b>	<b>Fläche</b>	<b>Gesamt</b>
-----------------	-------------	--------------	---------------	---------------	---------------

(Alle Maße gemäß einem örtlichen Aufmaß. Bei konischen Raumzuschritten als Mittelmaße angegeben)

<b>Dachgeschoss</b>	Wohnen inkl. WC	6,95 m	x	8,72 m			
		-7,19 m	x	0,38 m			
		<hr/>		2			
		-9,00 m	x	0,38 m	=	<u>57,53 m<sup>2</sup></u>	<b>57,53 m<sup>2</sup></b>
<hr/>		2					

**Wohneinheit 1, Haupthaus gesamt:**

Erdgeschoss:	100,52 m <sup>2</sup>
Obergeschoss:	85,54 m <sup>2</sup>
Dachgeschoss:	<u>57,53 m<sup>2</sup></u>
	<b>243,59 m<sup>2</sup></b>

**Wohneinheit 2, Anbau (Einliegerwohnung)**

<b>Erdgeschoss</b>	Flur	0,99 m	x	4,99 m		
		0,88 m	x	4,91 m	=	9,26 m <sup>2</sup>
	Wohnen / Essen / Kochen	5,51 m	x	7,25 m	=	39,95 m <sup>2</sup>
	Kind	3,66 m	x	3,11 m	=	11,38 m <sup>2</sup>
	Bad	3,71 m	x	1,62 m	=	6,01 m <sup>2</sup>
	Schlafen	3,51 m	x	5,48 m		
		-0,50 m	x	2,58 m	=	<u>17,94 m<sup>2</sup></u>
					<b>Einliegerwohnung, gesamt:</b>	<b>84,54 m<sup>2</sup></b>

## 6 WERTERMITTLUNG

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

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

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

### Marktanpassung / Sachwertfaktor

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

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

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

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

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

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

### **Zur Verfahrenswahl**

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

## 6.1 BODENWERT

Die Bodenrichtwertkarte **2024** des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Mönchengladbach weist für die Lage des zu bewertenden Grundstücks wie nachstehend aus:

**Wert je m<sup>2</sup>: 0,70 €**

Dieser Wert bezieht sich auf folgende Merkmale:

Entwicklungszustand: Fläche der Land- und Forstwirtschaft

Nutzungsart: forstwirtschaftliche Fläche

Für das in östlicher Richtung gelegene Bodenrichtwertgebiet mit der Bodenrichtwertnummer 16045 wird wie nachstehend angegeben:

**Wert je m<sup>2</sup>: 330,00 €**

Dieser Wert bezieht sich auf folgende Merkmale:

Nutzungsart: Wohnbaufläche

Anzahl Geschosse: 2

Geschossflächenzahl: 0,8

Grundstückstiefe: 40 m

Grundstücksgröße: 400 m<sup>2</sup>

Erschließungskosten: beitragsfrei

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um eine Fläche mit einer land- und forstwirtschaftlichen Ausweisung. Eine Bebaubarkeit ist rein planungsrechtlich nicht gegeben. Es handelt sich somit nicht um eine Baulandfläche. Nach einem Abriss der aufstehenden Bebauungen wird das Grundstück nur noch gemäß seiner planungsrechtlichen Ausweisung, als landwirtschaftliche bzw. forstwirtschaftliche Fläche genutzt werden können.

Aus diesem Grunde wird auf Grundlage der theoretischen Restnutzungsdauer des aufstehenden Wohngebäudes eine Anpassung des Bodenwertes (für den Baulandanteil) vorgenommen. Die Berechnung wird nach dem Verfahren nach Seele durchgeführt.

Für den notwendigen Baulandanteil (nördliche Grundstücksteilfläche) des derzeit aufstehenden Wohnhauses (ca. 995 m<sup>2</sup>) wird wie nachstehend angenommen:

Bodenwert bei derzeitiger Nutzung, angepasst an die Grundstücksgröße (in Anlehnung an Kleiber- Verkehrswertermittlung von Grundstücken):

330,00 €/m<sup>2</sup> x 0,8 = 264,00 €/m<sup>2</sup>, somit rund 260,00 €/m<sup>2</sup> (Bf)

Bodenwert nach Aufgabe der derzeitigen Nutzung, unterstellt Grünland: 4,00 €/m<sup>2</sup> (B)

Zeit der wirtschaftlich vertretbaren Restnutzung (vgl. Restnutzungsdauer des Gebäudebestands): 36 Jahre (n)

angenommener Liegenschaftszinssatz: 1,0 %

1 + 0,01 (qa)

modifizierter Bodenwert, nach Seele \*: 80,97 €/m<sup>2</sup> (Ba)

Dies ergibt einen objektspezifischen Bodenwert von rund **80,00 €/m<sup>2</sup>** für den notwendigen Bau-  
landanteil.

Die verbleibende Grundstücksfläche von 910 m<sup>2</sup> (südliche Grundstücksteilfläche) wird als  
Grünland mit **4,00 €/m<sup>2</sup>** bewertet.

Der Bodenwert wird somit wie nachstehend geschätzt:

Parz. Nr.	Größe	Anteil	Nutzung	Preis pro m <sup>2</sup>	Gesamtwert
674	995 m <sup>2</sup>	1 / 1	baureifes Land	80,00 €	79.600,00 €
	910 m <sup>2</sup>	1 / 1	Grünland	4,00 €	3.640,00 €
	<u>1.905 m<sup>2</sup></u>				<u>83.240,00 €</u>

\* Die Berechnung nach Seele basiert auf folgender Funktion:

$$Ba = Bf + ((B - Bf) \times 1 / qa^n)$$

Ba = aktueller Bodenwert (modifizierter Bodenwert)

Bf = Bodenwert aufgrund realisierter Nutzung (bei derzeitiger Nutzung)

B = Bodenwert aufgrund der lagetypischen Nutzung (nach Aufgabe der derzeitigen Nutzung)

qa = 1 + p/100, wobei p = Zinssatz in Prozent (Liegenschaftszinssatz)

n = Dauer der aktuellen Nutzbarkeit (wirtschaftliche Restnutzungsdauer)

## 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)	179,0	1,790	
Regionalisierungsfaktor		1,000	<b>1,790</b>

### Gebäudekenndaten gemäß NHK 2010

Bauteil:	Baujahr:	Gebäudetyp:	Standardstufe:	NHK 2010
Haupthaus	Ursprung ca. 1911	1.31 (EFH. freistehend)	2 bis 3	821,60 €
Anbau	Ursprung ca. 1911	1.23 (EFH. freistehend)	2 bis 3	1.052,90 €
Garage	ca. 1966	14.1 (Garagen)	4	485,00 €

(alle Gebäudetypen näherungsweise)

### Herstellungskosten Wohnhaus, Haupthaus

Bauteil	BGF m <sup>2</sup>	Anpass.- Faktor	€	
Haupthaus	303,11	1,790	822	445.989,99 €
Herstellungskosten der baulichen Anlagen, inkl. Baunebenkosten				<b>445.989,99 €</b>

Wertminderung wegen Alters, linear

Bauteil	Baujahr (modifiziert)	Gesamt- Nutzungsd.	Alter (theoretisch)	Rest- nutzungsd.	Wertmind. wg. Alters	
Haupthaus	1980	80	44	36	-55,00%	-245.294,49 €
alterswertgeminderte Herstellungskosten						<b>200.695,50 €</b>

### Herstellungskosten Wohnhaus, Anbau

Bauteil	BGF m <sup>2</sup>	Anpass.- Faktor	€	
Anbau	131,97	1,790	1053	248.746,29 €
Herstellungskosten der baulichen Anlagen, inkl. Baunebenkosten				<b>248.746,29 €</b>

Wertminderung wegen Alters, linear

Bauteil	Baujahr (modifiziert)	Gesamt- Nutzungsd.	Alter (theoretisch)	Rest- nutzungsd.	Wertmind. wg. Alters	
Anbau	1980	80	44	36	-55,00%	-136.810,46 €
alterswertgeminderte Herstellungskosten						<b>111.935,83 €</b>

**Herstellungskosten Garage / Abstellraum**

Bauteil	BGF m <sup>2</sup>	Anpass.- Faktor	€			
Garage	27,97	1,790	485	24.282,16 €		
Herstellungskosten der baulichen Anlagen, inkl. Baunebenkosten				<b>24.282,16 €</b>		
Wertminderung wegen Alters, linear						
Bauteil	Baujahr (modifiziert)	Gesamt- Nutzungsd.	Alter (theoretisch)	Rest- nutzungsd.	Wertmind. wg. Alters	
Garage	1980	80	44	36	-55,00%	-13.355,19 €
alterswertgeminderte Herstellungskosten						<b>10.926,97 €</b>

Aus gutachterlicher Sicht wird für die an das Wohnhaus anschließende Garage eine Restnutzungsdauer von 36 Jahren (ebenso wie bei dem Wohnhaus) in Ansatz gebracht, da Wohngebäude und Garage als baulich zusammenhängende Einheit betrachtet werden.

**Zusammenfassung**

alterswertgeminderte Herstellungskosten Wohnhaus, Haupthaus	200.695,50 €
alterswertgeminderte Herstellungskosten Wohnhaus, Anbau	111.935,83 €
alterswertgeminderte Herstellungskosten Garage	10.926,97 €
	<b>323.558,30 €</b>

**Zuschläge**

<i>Zeitwert der besonderen Bauteile</i>	
Terrassenüberdachung EG	2.000,00 €
<i>Zeitwert der besonderen Einrichtungen</i>	
Holzgartenhaus	500,00 €
<b>Summe der alterswertgeminderten Herstellungskosten</b>	<b>326.058,30 €</b>

Sachwert der Außenanlagen inkl. Hausanschlüsse, geschätzter Zeitwert (rund 4 % der alterswertgeminderten Herstellungskosten)	13.000,00 €
Bodenwert (Baulandanteil)	79.600,00 €
<b>vorläufiger Sachwert</b>	<b>418.658,30 €</b>
bei einem Sachwertfaktor (objektspezifisch) zur Marktanpassung von 1,00	
<b>ergibt sich der marktangepasste Sachwert</b>	<b>418.658,30 €</b>

Für das zu bewertende Objekt gibt es keine Vergleichsfälle. Aufgrund der Besonderheiten des Objekts, in Außenbereichslage gelegen, wird ein Sachwertfaktor von 1,0 als sachgerecht erachtet.

### 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	Gesamt- nutzungsdauer	Alter	Rest- nutzungsdauer	Wertmind. w. Alters
Wohnhaus	1980	80	44	36	-55,00%

##### I. Haupthaus

##### Bauschäden, Instandhaltungsdefizite (nicht zyklisch)

WF (m <sup>2</sup> )		€/ m <sup>2</sup>				
243,59	x	500,00 €				- 121.795,00 €

##### Reparatur- und Renovierungsstau (zyklisch/als Zeitwert)

WF (m <sup>2</sup> )		€/ m <sup>2</sup>	gesamt geschätzt		anrechenbar in %	
243,59	x	250,00 €	60.897,50 €	x	45,00%	- 27.403,88 €

##### II. Anbau

##### Bauschäden, Instandhaltungsdefizite (nicht zyklisch)

WF (m <sup>2</sup> )		€/ m <sup>2</sup>				
84,54	x	300,00 €				- 25.362,00 €

##### Reparatur- und Renovierungsstau (zyklisch/als Zeitwert)

WF (m <sup>2</sup> )		€/ m <sup>2</sup>	gesamt geschätzt		anrechenbar in %	
84,54	x	100,00 €	8.454,00 €	x	45,00%	- 3.804,30 €

##### Besondere Aufwendungen / Abschläge

./.

0,00 €

#### II. Bodenwertbezogene Besonderheiten

Bodenwertanteil Grünland	3.640,00 €
<b>Objektspezifische Merkmale gesamt</b>	<b>- 174.725,18 €</b>

## 7 AUSWERTUNG

	<b>marktangepasst</b>	<b>BoG</b>	<b>gesamt</b>
<b>Sachwert</b>	418.658,30 €	-174.725,18 €	<b>243.933,12 €</b>

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.

Bei der vorliegenden Wertschätzung wurden die Besonderheit der Lage des Objekts im Außenbereich, die zukünftige zulässige Nutzung und der insgesamt sanierungs- bzw. renovierungsbedürftige Zustand der Bebauungen berücksichtigt.

Der Verkehrswert wird geschätzt auf rund:

**244.000,00 €**

( in Worten: zweihundertvierundvierzigtausend 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 10. Juni 2024

Dieses Wertgutachten besteht einschließlich der Anlagen aus \_\_\_\_\_ Seiten.

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

## 8 RECHTLICHE GRUNDLAGEN

### Gesetze

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

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

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

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

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

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

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

### Verordnungen / Richtlinien

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

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

Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV- Anwendungshinweise – ImmoWertA)

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

Sachwertrichtlinie (SW-RL) vom 05.09.2012 (SW 11 – 4124.4/2) und Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010)

Die Richtlinie ersetzt die Nummern 1.5.5 Absatz 4, 3.1.3, 3.6 bis 3.6.2 sowie die Anlagen 4, 6, 7 und 8 der Wertermittlungsrichtlinien 2006 (WertR 2006) vom 1. März 2006

Ertragswertrichtlinie (EW-RL) in der Fassung vom 12.11.2015

Vergleichswertrichtlinie (VW-RL) in der Fassung vom 20.03.2014

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

Wohnflächenverordnung (WoFlV) vom 25. November 2003

### Literaturangaben

Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 10. Auflage 2023, Bundesanzeiger Verlag

Ross / Brachmann: Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken und des Wertes baulicher Anlagen, 29. Auflage, Theodor Oppermann Verlag, Hannover-Kirchrode

Vogels: Grundstücks- und Gebäudebewertung - marktgerecht, 5. Auflage, Bauverlag GmbH, Wiesbaden und Berlin

Kröll, Hausmann: Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 3. Auflage 2006, Luchterhand Verlag

**Anmerkung zum Inkrafttreten der Immobilienwertermittlungsverordnung vom 14. Juli 2021 (BGBL I.S. 2805) - ImmoWertV -**

Bei Verkehrswertgutachten, die ab dem 1. Januar 2022 erstellt werden, ist unabhängig vom Wertermittlungsstichtag die ImmoWertV vom 14. Juli 2021 anzuwenden.

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

Die für die Wertermittlung erforderlichen Daten werden insbesondere aus der Kaufpreissammlung der Gutachterausschüsse auf der Grundlage einer ausreichenden Anzahl geeigneter Kaufpreise ermittelt. Zu den für die Wertermittlung erforderlichen Daten gehören die Bodenrichtwerte und sonstige für die Wertermittlung erforderlichen Daten, wie Vergleichsfaktoren, Liegenschaftszinssätze, Sachwertfaktoren, Umrechnungskoeffizienten etc.

Da sich die durch die Gutachterausschüsse ermittelten Daten in der Regel immer auf die vorangehenden Kalenderjahre beziehen und somit für den Wertermittlungsstichtag möglicherweise lediglich solche sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten vorliegen, die nicht nach der geltenden Immobilienwertermittlungsverordnung ermittelt worden sind, ist die strikte Anwendung der aktuellen ImmoWertV nach Auffassung des Unterzeichners in der Übergangsphase nicht oder nur eingeschränkt durchführbar. Der Grundsatz der Modellkonformität verlangt, dass die Maßstäbe und Vorgaben, die der Ermittlung der verwendeten Daten zugrunde lagen, auch bei der Wertermittlung beachtet werden. Somit ist in diesen Fällen, soweit dies zur Wahrung der Modellkonformität erforderlich ist, von der geltenden Immobilienwertermittlungsverordnung abzuweichen.