

# 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:

**Reihenendhaus  
historischen Ursprungs  
mit zwei Garagen**

Dohrer Straße 11  
41238 Mönchengladbach

Die nachstehende Internetversion des Gutachtens wurde aus Gründen des Datenschutzes gekürzt. Sofern lizenzpflichtige Unterlagen verwendet wurden, liegen die Lizenzen vor.

Das Persönlichkeitsrecht wird nicht verletzt. Die Haftung für eventuelle Verletzungen des Urheber- und Persönlichkeitsrechtes werden übernommen. Ferner werden keine Angaben zu Personen gemacht.

Auftraggeber: Amtsgericht Mönchengladbach-Rheydt

**Geschäfts-Nummer 502 K 015/22**

---

## 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	5
1.4	NUTZUNGEN / MIETVERHÄLTNISSE	5
1.5	BAULASTEN	6
1.6	ERSCHLIEßUNGSBEITRÄGE GEMÄß §§ 127 FF BAUGB	6
1.7	ALTLASTENAUSKUNFT	6
1.8	AUSKUNFT ÜBER EINE ÖFFENTLICHE FÖRDERUNG	6
1.9	AUSKUNFT ÜBER DEN DENKMALSTATUS	6
1.10	ZUR WIRTSCHAFTLICHEN EINHEIT DER PARZELLEN	6
1.11	BELASTUNGEN GEMÄß DER ABTEILUNG II DES GRUNDBUCHS	7
<b>2</b>	<b>OBJEKTBSCHREIBUNG</b>	<b>8</b>
2.1	ART UND UMFANG DER NUTZUNG	8
2.2	UNTERHALTUNGSZUSTAND / SICHTBARE BAUSCHÄDEN	8
<b>3</b>	<b>GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG</b>	<b>11</b>
<b>4</b>	<b>BAUBESCHREIBUNG</b>	<b>13</b>
4.1	ROHBAU - WOHNHAUS -	13
4.2	AUSBAU - WOHNHAUS -	14
4.3	ROHBAU - GARAGEN -	14
<b>5</b>	<b>BAUZAHLN / FLÄCHENBERECHNUNGEN</b>	<b>15</b>
5.1	BEBAUTE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE	15
5.2	BRUTTO-GRUNDFLÄCHE NACH DIN 277(2021)	15
5.3	WOHNFLÄCHENBERECHNUNG GEMÄß HAUSAKTE DER BAUVERWALTUNG	16
<b>6</b>	<b>WERTERMITTLUNG</b>	<b>17</b>
6.1	BODENWERT	19
6.2	SACHWERT	21
6.3	ZU- UND ABSCHLÄGE	23
<b>7</b>	<b>AUSWERTUNG</b>	<b>24</b>
<b>8</b>	<b>RECHTLICHE GRUNDLAGEN</b>	<b>25</b>

## 1 ALLGEMEINE ANGABEN

### 1.1 OBJEKT / KATASTERBEZEICHNUNG / GRUNDBUCHBEZEICHNUNG

#### OBJEKT:

Reihenendhaus  
historischen Ursprungs  
mit zwei Garagen  
41238 Mönchengladbach  
Dohrer Straße 11

#### KATASTERBEZEICHNUNG:

Gemarkung: Odenkirchen  
Flur: 88  
Flurstücke: 236, 235

#### GRUNDBUCHBEZEICHNUNG:

Amtsgericht: Mönchengladbach-Rheydt  
Grundbuch von: Odenkirchen  
Blatt: 7568  
Lfd. Nr. im Bestandsverzeichnis:  
1 (Flurstück 236)  
2 (Flurstück 235)

Wirtschaftsart und Lage  
lt. Grundbuch: Flurstück 236  
Gebäude- und Freifläche,  
Dohrer Straße 11

Flurstück 235  
Freifläche,  
Altenbroicher Straße

Grundstücksgrößen: 214 m<sup>2</sup> (Flurstück 236)  
63 m<sup>2</sup> (Flurstück 235)

## 1.2 BEAUFTRAGUNG / ORTSBESICHTIGUNG / BEWERTUNGSSTICHTAG

Gemäß Schreiben des Amtsgerichts Mönchengladbach-Rheydt vom 02.04.2024 wurde der unterzeichnende Sachverständige mit der Erstellung eines Gutachtens zur Wertermittlung beauftragt.

Der Auftrag ist wie folgt spezifiziert:

Die im Grundbuch eingetragenen Rechte in Abteilung II zur Bestimmung des Zahlungsbetrages nach Maßgabe der Vorschrift § 51 ZVG sollen bewertet werden. Die Bewertung soll nur in einem Begleitschreiben zum Gutachten dem Versteigerungsgericht mitgeteilt werden.

- a) Ob ein Gewerbebetrieb geführt wird (Art und Inhaber)
- b) Eine Liste des etwaigen Zubehörs und die Bewertung der einzelnen Positionen; Der Wert der beweglichen Gegenstände, auf die sich die Versteigerung erstreckt, ist unter Würdigung aller Verhältnisse frei zu schätzen. Falls für die Bewertung des Zubehörs ein weiterer Sachverständiger zugezogen werden muss, soll dies umgehend mitgeteilt werden.
- c) Es soll angegeben werden, ob sonstige Zubehörstücke vorhanden sind, die nicht mit geschätzt wurden
- d) Es soll angegeben werden, ob baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen bestehen
- e) Eintragungen im Baulastenverzeichnis sollen möglichst wörtlich wiedergegeben werden (ggf. als Anlage zum Gutachten)
- f) Das Gutachten muss Ausführungen darüber enthalten, ob - und eventuell wie lange - die Versteigerungsobjekte einer Bindung nach dem WoBindG / WFNG NRW unterliegen
- g) Ob Anhaltspunkte für mögliche Altlasten bestehen und wie diese zu bewerten sind. Falls für die Bewertung von Altlasten ein weiterer Sachverständiger hinzugezogen werden muss, soll dies umgehend mitgeteilt werden
- h) Zum Bestehen des Denkmalschutzes
- i) Zu etwaigen Überbauten oder Eigengrenzüberbauungen
- j) Einem einfachen Lage- und Gebäudeplan
- k) Lichtbilder der Gebäude und der Örtlichkeit

Die Namen etwaiger Mieter und Pächter (einschließlich der Vornamen sowie der Anschriften, falls von der Objektanschrift abweichend) sind im Hinblick auf die Datenschutzbestimmungen nicht im Gutachten selbst, sondern nur in dem Begleitschreiben zum Gutachten aufzuführen.

Zur Veröffentlichung im Internet soll ein anonymisiertes Gutachtenexemplar im PDF-Format an des Versteigerungsgericht übermittelt werden sowie eine schriftliche Erklärung abgegeben werden, dass

- l) lediglich nicht lizenzpflichtige Unterlagen verwertet wurden oder entsprechende Lizenzen vorliegen,
- m) Persönlichkeitsrechte nicht verletzt wurden,
- n) die Haftung für eventuelle Verletzungen des Urheber- und Persönlichkeitsrechtes übernommen wird

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

Termin der Ortsbesichtigung: Dienstag, der 04. Juni 2024, ab 10<sup>00</sup> Uhr

Bewertungsstichtag: der Tag der Ortsbesichtigung

Teilnehmer: 1. der Unterzeichner  
2. eine technische Mitarbeiterin

**Eine Reaktion auf die Anschreiben des Unterzeichners zur Vorbereitung des Ortsbegehungstermins erfolgte seitens des Eigentümers nicht. Dem Unterzeichner wurde eine Begehung des Objekts nicht ermöglicht. Das vorliegende Wertgutachten ist insofern ausschließlich nach dem äußeren Eindruck und der Aktenlage erstellt.**

### 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) Auskunft aus dem Fachinformationssystem Altlasten und schädliche Bodenveränderungen
- e) Angabe über den Denkmalstatus aus der Denkmalliste der Stadt Mönchengladbach
- f) Auskunft über eine mögliche öffentliche Förderung
- g) Bauzeichnungen (Grundrisse, Ansichten, Lageplan), erstellt im Rahmen eines Baugesuchs im Jahr 1968 zur Errichtung eines Treppenhauses sowie zwei Garagen aus der Hausakte der Bauverwaltung
- h) Entwässerungsgesuch aus dem Jahr 1937, aus der Hausakte der Bauverwaltung
- i) Wohnflächenberechnung erstellt im Jahr 1986 aus der Hausakte der Bauverwaltung
- j) Baubeschreibung erstellt im Jahr 1986, aus der Hausakte der Bauverwaltung
- k) Statische Berechnungen, erstellt im Rahmen des Baugesuchs im Jahr 1986, aus der Hausakte der Bauverwaltung
- l) Bauzeichnungen (Grundrisse, Schnitt), überlassen von der betreibenden Gläubigerin
- m) Berechnung des umbauten Raumes, überlassen von der betreibenden Gläubigerin
- n) Informationen zum geltenden Planungsrecht aus dem Internetportal der Stadt Mönchengladbach (Bebauungsplan)
- o) amtlicher Lageplan
- p) Einblick in die Hausakte der Bauverwaltung
- q) Grundbuchauszug, bereitgestellt durch den Auftraggeber

### 1.4 NUTZUNGEN / MIETVERHÄLTNISSE

Angaben zu möglichen Mietverhältnissen wurden dem Unterzeichner nicht gemacht. Vermutlich wird das Wohnhaus von dem Eigentümer selber genutzt.

## **1.5 BAULASTEN**

Bezüglich der Bewertungsgrundstücke 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**

Die zu bewertenden Grundstücke werden nicht im Fachinformationssystem Altlasten und schädliche Bodenveränderungen der Stadt Mönchengladbach geführt. Es werden somit altlastenfreie Grundstücke 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 deshalb nicht anwendbar.

## **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 ZUR WIRTSCHAFTLICHEN EINHEIT DER PARZELLEN**

Zu bewerten sind die Flurstücke 236 und 235. Das Flurstück 236 ist mit einem Wohnhaus bebaut. Das Flurstück 235 ist mit einem Garagengebäude bebaut, das mit einer Teilfläche das Flurstück 236 überbaut.

Die beiden Flurstücke bilden insofern eine wirtschaftliche Einheit, als gemäß der Landesbauordnung NRW § 48 zu jeder Wohneinheit der Nachweis von mindestens einem Stellplatz verlangt wird (notwendiger Stellplatz). Je nach Ortssatzung können auch zwei Stellplätze gefordert werden. Zudem ergibt sich durch den Überbau ebenfalls die Eigenschaft einer wirtschaftlichen Einheit.

Aus Gründen, die sich aus dem Zwangsversteigerungsgesetz ergeben, werden dennoch Einzelwerte für die Parzellen angegeben (vergl. Gliederungspunkt 7).

### **1.11 BELASTUNGEN GEMÄß DER ABTEILUNG II DES GRUNDBUCHS**

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

#### Lfd. Nr. 1 (betreffend der Flurstücke 236 und 235)

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Mönchengladbach-Rheydt 502 K 015/22). Eingetragen am 02.09.2022.

*Zwangsversteigerungsvermerke sind generell nicht wertbeeinflussend.*

## 2 OBJEKTBESCHREIBUNG

### 2.1 ART UND UMFANG DER NUTZUNG

Die zu bewertenden Parzellen sind nach der Aktenlage im Wesentlichen wie nachstehend bebaut:

#### **Flurstück 236**

Gemäß den vorliegenden Plänen aus der Hausakte der Bauverwaltung zu einem Baugesuch aus dem Jahr 1986 ist die zu bewertende Gebäude- und Freifläche bebaut mit einem zweigeschossigen, teilunterkellerten Wohnhaus mit ausgebautem Dachgeschoss, das ursprünglich ca. 1924 in konventioneller Massivbauweise errichtet wurde. In der Hausakte konnte ein Baugesuch aus dem Jahr 1986 vorgefunden werden zum Anbau eines rückwärtigen Treppenhauses und zur Errichtung zweier Garagen auf dem Flurstück 235.

An der süd-westlichen Grundstücksgrenze wurde vermutlich ein Schuppen errichtet. Aufgrund dessen, dass dem Unterzeichner keine detaillierten Informationen zu dem vermuteten Schuppen vorliegen, fließt dieser nicht mit in die nachstehende Sachwertberechnung ein.

#### **Raumprogramm Wohnhaus (gemäß Aktenlage)**

Kellergeschoss:	3 Kellerräume
Erdgeschoss:	Wohnen / Essen, Küche, WC, Flur, Diele, 2 Treppenhäuser
Obergeschoss:	2 Schlafzimmer, Kinderzimmer, 2 Badezimmer, Flur, Diele, 2 Treppenhäuser
Dachgeschoss:	Wohnzimmer, Küche, Balkon, WC, Diele, Treppenhaus

Gemäß der in der Hausakte der Bauverwaltung vorliegenden Wohnflächenberechnung, ist von „2 Wohnteilen“ im Gebäude die Rede. Ob diese Wohnteile in sich abgeschlossen sind, ist dem Unterzeichner aufgrund der Nichtbegehungsmöglichkeit nicht bekannt. Zudem kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Wohngrundrisse (aus heutiger Sicht) nicht mehr zeitgemäß sind, da sie möglicherweise gefangene Räume aufweisen.

#### **Flurstück 235**

Gemäß den vorliegenden Plänen aus der Hausakte der Bauverwaltung ist das Flurstück bebaut mit zwei Garagen, die in einem ca. 1986 errichteten Garagengebäude mit Flachdach angeordnet sind. Die Zuwegung zu den Garagen erfolgt über die Erschließungsanlage „Altenbroicher Straße“.

### 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 Wohnhaus und die einsehbaren Grundstücksflächen wiesen nach dem äußeren Eindruck einen durchschnittlich gepflegten Unterhaltungszustand auf.

Soweit erkennbar, entsprechen die energetischen Eigenschaften des Gebäudes hinsichtlich der Wärmedämmungen der Gebäudehüllflächen im Wesentlichen noch der Errichtungszeit. Vermutlich werden mittelfristig energetische Sanierungsmaßnahmen durchzuführen sein.

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

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

Das Wohngebäude ist zum Bewertungsstichtag bereits rund 100 Jahre alt. Da dem Unterzeichner kein Einlass in das Gebäude gewährt wurde, wird hier ein allgemeiner Sanierungs- bzw. Renovierungsbedarf des Ausbaus (*im Sinne eines Sicherheitsabschlages*) unterstellt. Hierfür werden pauschal 400,00 € je m<sup>2</sup> Bruttogrundfläche (BGF) in Ansatz gebracht (siehe Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale - Gliederungspunkt 6.3).

### **Zur Berücksichtigung von Bauschäden und Instandhaltungsdefiziten**

Die unter „Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale“ (Gliederungspunkt 6.3) möglicherweise 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 Rheydt-Mülfort / Dohr Kindergärten und Schulen in der näheren Umgebung
<b>Verkehrslage *</b>	günstige Lage zu öffentlichen Verkehrsmitteln; zur nächsten Linienbushaltestelle ca. 110 m zum HBF Mönchengladbach-Rheydt ca. 2,3 km zum Autobahnanschluss A 61 (MG-Wickrath) ca. 3,8 km zum Autobahnanschluss A 44 (MG-Odenkirchen) ca. 6,1 km zum Autobahnkreuz Mönchengladbach (A 61 / A 52) ca. 12,8 km
<b>Wohn-/ Geschäftslage</b>	Wohngebiet, außerhalb der Geschäftslage; Geschäfte des täglichen Bedarfs in der Nähe vorhanden
<b>Entfernungen *</b>	zum Zentrum von Rheydt-Odenkirchen ca. 2,5 km zum Einkaufszentrum von MG-Rheydt ca. 2,1 km zum Einkaufszentrum von Mönchengladbach ca. 7,0 km
<b>Umgebung</b>	Wohnbauflächen, überwiegend geschlossene Bauweise
<b>Baurecht / Baubeschränkungen</b>	Die Grundstücke befinden sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 92/VII, 1. Änderung der Stadt Rheydt vom 21.6.1985. <u>Ausweisungen:</u> WA – allgemeines Wohngebiet g – geschlossene Bauweise II – zweigeschossige Bauweise (straßenseitig) SD – Satteldach mit einer Dachneigung von 30° GRZ 0,4 – Grundflächenzahl von 0,4 GFZ 0,8 – Geschossflächenzahl von 0,8 GA – Garagensausweisung (rückwärtig, Flurstück 235)
<b>Straßenausbau</b>	fertig gestellt (vergl. Gliederungspunkt 1.6)
<b>Zufahrt</b>	über Straße
<b>Baugrund / Terrain</b>	<u>Flurstück 236</u> ebenes Gelände; regelmäßiger Zuschnitt; Der Baugrund wurde bezüglich der Tragfähigkeit nicht untersucht. Altlastenauskunft siehe Gliederungspunkt 1.7 Grundstücksbreite: ca. 8,5 m (im Mittel) Grundstückstiefe: ca. 25,0 m (im Mittel)  <u>Flurstück 235</u> ebenes Gelände; leicht unregelmäßiger Zuschnitt; Der Baugrund wurde bezüglich der Tragfähigkeit nicht untersucht. Grundstücksbreite: ca. 8,5 m (im Mittel) Grundstückstiefe: ca. 7,5 m (im Mittel)

<b>Versorgungsleitungen</b>	vermutlich 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.

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

### 4.1 ROHBAU - Wohnhaus -

<b>Baujahr</b>	ca. 1924
<b>Umbau/Anbau</b>	ca. 1986 Anbau Treppenhaus
<b>Vollgeschosse</b>	2
<b>Unterkellerung</b>	zu ca. 90 %
<b>Dachausbau</b>	zu ca. 100 %
<b>Geschosshöhen</b>	siehe Schnitt in den Anlagen
<b>Nutzungsart</b>	Wohnhaus (vermutlich 2 Wohneinheiten)
<b>Fundamente</b>	nach Statik
<b>Sperrungen</b>	Die Wirksamkeit ist dem Unterzeichner nicht bekannt.
<b>Außenwände</b>	vermutlich Mauerwerk
<b>Innenwände</b>	vermutlich Mauerwerk / Dielenwände
<b>Decken</b>	Holzbalkenlagen sowie Stahlbeton im Treppenhausanbau
<b>Dachkonstruktion</b>	Satteldach in zimmermannsmäßiger Holzkonstruktion sowie rückwärtig Flachdächer
<b>Dacheindeckung</b>	Pfannen und vermutlich bituminös
<b>Treppen</b>	vermutlich Holzwangentreppen
<b>Fassaden</b>	straßenseitig Mauerwerk, gefugt; freie Giebelseite und rückseitig Putz, gestrichen
<b>Besondere Bauteile</b>	Balkon; Dachgaube rückseitig
<b>Besondere Einrichtungen</b>	sind dem Unterzeichner nicht bekannt

#### 4.2 AUSBAU - Wohnhaus -

<b>Wand-/ Deckenflächen</b>	sind dem Unterzeichner nicht bekannt
<b>Fenster</b>	sind dem Unterzeichner nicht bekannt
<b>Innentüren</b>	sind dem Unterzeichner nicht bekannt
<b>Oberböden</b>	sind dem Unterzeichner nicht bekannt
<b>Wandfliesen</b>	sind dem Unterzeichner nicht bekannt
<b>Sanitäre Installationen</b>	sind dem Unterzeichner nicht bekannt
<b>Heizung</b>	Die Art der Wärmeerzeugung ist dem Unterzeichner nicht bekannt.
<b>Warmwasserbereitung</b>	Die Art der Warmwasserbereitung ist dem Unterzeichner nicht bekannt.
<b>Außenanlagen</b>	Vorderseitig grenzt das Wohnhaus unmittelbar an den öffentlichen Straßenraum; Die rückwärtige Grundstücksfläche zwischen Wohnhaus und Garage konnte im Ortstermin nicht eingesehen werden. Garagenvorfläche mit Betonsteinpflaster befestigt. Grundstückseinfriedung teils mit Doppelstabzaunelementen, Metalltoranlage sowie Grenzmauer

#### 4.3 ROHBAU - Garagen -

<b>Baujahr</b>	ca. 1986
<b>Nutzungsart</b>	2 PKW-Garage in Garagengebäude
<b>Fundamente</b>	nach Statik
<b>Sperrungen</b>	Die Wirksamkeit ist dem Unterzeichner nicht bekannt.
<b>Außenwände</b>	Mauerwerk
<b>Dachkonstruktion</b>	vermutlich Holzbalkenlagen
<b>Dacheindeckung</b>	vermutlich bituminös
<b>Fassaden</b>	Kalksandstein, gefugt und gestrichen
<b>Besondere Bauteile</b>	2 Garagentore als Stahlschwingtore

## 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 GRUNDSTÜCKSFÄCHE

#### Flurstücke 236 und 235 gesamt

<b>Wohnhaus</b>	6,80 m x 14,00 m		
	-3,00 m x 1,00 m	=	92,20 m <sup>2</sup>
<b>Garage</b>	6,50 m x 6,00 m	=	39,00 m <sup>2</sup>
			<u>131,20 m<sup>2</sup></u>

Bei einer Grundstücksfläche von 277 m<sup>2</sup> (Flurstücke 236 u. 235 gesamt) ist ca. **47%** des Grundstücks bebaut.

### 5.2 BRUTTO-GRUNDFLÄCHE NACH DIN 277(2021)

#### **Wohnhaus**

Kellergeschoss:	7,00 m x 9,10 m		
	3,70 m x 5,00 m	=	82,20 m <sup>2</sup>
Erdgeschoss:	6,80 m x 14,00 m		
	-3,00 m x 1,00 m	=	92,20 m <sup>2</sup>
Obergeschoss:	6,80 m x 14,00 m		
	-3,00 m x 1,00 m	=	92,20 m <sup>2</sup>
Dachgeschoss:	6,80 m x 14,00 m		
	-3,60 m x 1,00 m	=	91,60 m <sup>2</sup>
			<u>358,20 m<sup>2</sup></u>
<b>Garage</b>	6,50 m x 6,00 m	=	<b>39,00 m<sup>2</sup></b>

**5.3 WOHNFLÄCHENBERECHNUNG GEMÄß HAUSAKTE DER BAUVERWALTUNG**

Wohnflächenberechnung

Lageplan: Odenkirchen, Flur 88, Dohrerstr. 11

1. Wohnteil

Erdgeschoß	:	Küche	8,10 qm	
		Toilette	1,01 qm	
		Flur	2,86 qm	
		Diele	9,62 qm	
		EBzimmer	14,40 qm	
		Wohnzimmer	<u>15,12 qm</u>	
				= 51,11 qm
1. Etage	:	Kinderzimmer	8,40 qm	
		Diele	9,62 qm	
		Flur	1,68 qm	
		Schlafzimmer	14,80 qm	
		Bad	<u>3,61 qm</u>	
				= 38,11 qm
				89,22 qm

2. Wohnteil

Erdgeschoß	:	Flur	16,96 qm	= 16,96 qm
1. Etage	:	Bad	2,94 qm	
		Schlafzimmer	13,31 qm	
		Diele	<u>6,08 qm</u>	
				= 22,33 qm
Dachgeschoß	:	Diele	6,56 qm	
		Toilette	1,04 qm	
		Küche	7,40 qm	
		Wohnzimmer	35,65 qm	
		Balkon	<u>4,35 qm</u>	
				= 55,00 qm
				94,29 qm

Grundstück	277,00 qm
Wohnfläche	183,51 qm
Keller	56,50 qm
Garage	39,00 qm

*Umgeben Raum*  
 Garage  $6,5 + 6,0 + 2,70 = 105,30 \text{ m}^2$   
 W.H.  $3,10 + 4,00 + 7,60$   
 $+ 3,10 + 1,50 + 2,60 = 104,33 \text{ m}^2$   
 Rohbaukosten W.H.  $104,33 + 143 = 14.919,19 \text{ DM}$   
 Garage  $105,30 + 101 = 10.635,30 \text{ DM}$   
 Umbau  $\sim 4.445,50$   
SA = 35.000,- DM

## 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 das zu bewertende Grundstück, mit der angetroffenen Nutzung, direkt keinen Bodenrichtwert aus. Es wird wie nachstehend angegeben:

**Wert je m<sup>2</sup>: 320,00 €**

Dieser Wert bezieht sich auf folgende Merkmale:

Nutzung: Wohnbaufläche

Anzahl Geschosse: 2

Geschossflächenzahl: 0,8

Grundstücksgröße: 500 m<sup>2</sup>

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

### Flurstücke 236 und 235

Vom Richtwertgrundstück weichen die zu bewertenden Grundstücke (zusammen betrachtet) im Wesentlichen von folgenden, wertbestimmenden Eigenschaften ab:

- Grundstücksgröße (gesamt) == > Ist = 277 m<sup>2</sup>
- Grundstückstiefe (gesamt) == > Ist = ca. 32,5 m
- Grundstückerschließung (gesamt) == > Ist = Mehrfrontenerschließung

### Anpassung zur Grundstücksgröße und Grundstückstiefe

Aufgrund der gegenüber dem Bodenrichtwertgrundstück abweichenden Grundstücksgröße und Grundstückstiefe wird eine Wertanpassung vorgenommen. Diese ergibt sich, in Anlehnung an die in der Fachliteratur (Kleiber- Verkehrswertermittlung von Grundstücken) vorge schlagenen Umrechnungskoeffizienten mit einem Faktor von 1,15.

### Grundstückerschließung

Aufgrund der Mehrfrontenerschließung (von der Dohrer Straße und von der Altenbroicher Straße) wird eine Anpassung von 0,90 angehalten.

Daraus ergibt sich der korrigierte Bodenwert zu:

$$1,15 \times 0,9 \times 320,00 \text{ €} = 331,20 \text{ €} == > \underline{\text{somit rund } 330,00 \text{ € / m}^2}$$

Der Bodenwert wird wie nachstehend berechnet:

<b>Parz. Nr.</b>	<b>Größe</b>	<b>Anteil</b>	<b>Nutzung</b>	<b>Preis pro m<sup>2</sup></b>	<b>Gesamtwert</b>
236	214 m <sup>2</sup>	1 / 1	Gebäude- und Freifläche	330,00 €	70.620,00 €
235	63 m <sup>2</sup>	1 / 1	Freifläche	330,00 €	20.790,00 €
	<u>277 m<sup>2</sup></u>				<u><b>91.410,00 €</b></u>

## 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)	182,7	1,827	
Regionalisierungsfaktor		1,000	<b>1,827</b>

### Gebäudekenndaten gemäß NHK 2010

Bauteil:	Baujahr:	Gebäudetyp:	Standardstufe	NHK 2010
Wohnhaus	ca. 1924	2.11 (Reihenendhaus)	1 bis 3	686,90 €
Garagen	ca. 1986	14.1 (Garagen)	4	485,00 €

### Herstellungskosten Wohnhaus

Bauteil	BGF m <sup>2</sup>	Anpass.- Faktor	€	
Wohnhaus	358,20	1,827	687	449.594,37 €
Herstellungskosten der baulichen Anlagen, inkl. Baunebenkosten				<b>449.594,37 €</b>

Wertminderung wegen Alters, linear

Bauteil	Baujahr (modifiziert)	Gesamt- Nutzungsd.	Alter (theoretisch)	Rest- nutzungsd.	Wertmind. wg. Alters	
Wohnhaus	1965	80	59	21	-73,75%	-331.575,85 €
alterswertgeminderte Herstellungskosten						<b>118.018,52 €</b>

### Herstellungskosten Garage

Bauteil	BGF m <sup>2</sup>	Anpass.- Faktor	€	
Garage	39,00	1,827	485	34.557,71 €
Herstellungskosten der baulichen Anlagen, inkl. Baunebenkosten				<b>34.557,71 €</b>

Wertminderung wegen Alters, linear

Bauteil	Baujahr	Gesamt- Nutzungsd.	Alter	Rest- nutzungsd.	Wertmind. wg. Alters	
Garage	1986	70	38	32	-54,29%	-18.761,38 €
alterswertgeminderte Herstellungskosten						<b>15.796,33 €</b>

### Zusammenfassung

alterswertgeminderte Herstellungskosten Wohnhaus	118.018,52 €
alterswertgeminderte Herstellungskosten Garage	15.796,33 €
	<b>133.814,85 €</b>

---

	<b>Übertrag</b>	<b>133.814,85 €</b>
<b>Zuschläge</b>		
<i>Zeitwert der besonderen Bauteile</i>		
Balkon, rückseitig		1.900,00 €
Dachgaube, rückseitig		4.500,00 €
Sachwert der Außenanlagen inkl. Hausanschlüsse, geschätzter Zeitwert (rund 5 % der alterswertgeminderten Herstellungskosten)		6.690,00 €
Bodenwert		91.410,00 €
<b>vorläufiger Sachwert</b>		<b>238.314,85 €</b>
bei einem Sachwertfaktor (objektspezifisch) zur Marktanpassung von	1,10	
<b>ergibt sich der marktangepasste Sachwert</b>		<b>262.146,34 €</b>

### 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 im Sinne eines Sicherheitsabschlags angebracht (vergl. Gliederungspunkt 2.2):

#### I. Gebäudewertbezogene Besonderheiten

##### Wertminderung wegen Alters - linear

Bauteil	Baujahr	Gesamt- nutzungsdauer	Alter (theoretisch)	Rest- nutzungsdauer	Wertmind. w. Alters
<b>Wohnhaus</b>	(modifiziert) 1965	80	59	21	-73,75%

##### Reparatur- und Renovierungsstau (zyklisch/als Zeitwert) - vergl. Gliederungspunkt 2.2 -

BGF (m <sup>2</sup> )		€/ m <sup>2</sup>		angerechnet in %	
358,20	x	400,00 €	x	26,25%	37.611,00 €

#### II. Bodenwertbezogene Besonderheiten

./.

0,00 €

**Objektspezifische Grundstücksmerkmale gesamt**

**37.611,00 €**

## 7 AUSWERTUNG

	<b>marktangepasst</b>	<b>BoG</b>	<b>gesamt</b>
<b>Sachwert</b>	262.146,34 €	-37.611,00 €	<b>224.535,34 €</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.

Die Einzelwerte der Flurstücke werden näherungsweise geschätzt auf:

Flurstück 236 (Wohnhaus)	185.000,00 €
Flurstück 235 (Garagen)	<u>40.000,00 €</u>
<b>gesamt</b>	<b>225.000,00 €</b>

Der Verkehrswert wird gesamt geschätzt auf rund:

**225.000,00 €**

( in Worten: zweihundertfünfundzwanzigtausend Euro )

**Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es sich aufgrund der Nichtbegehungsmöglichkeit um ein Risikoobjekt handelt.**

Ich versichere, das Gutachten unparteiisch, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse und ohne eigenes Interesse am Ergebnis verfasst zu haben. Ich hafte nur für grobe Fahrlässigkeit und Vorsatz und nur gegenüber dem Auftraggeber.

Korschenbroich, den 09. September 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 (WoFIV) 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.