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:

**Zwei Flurstücke,
bebaut mit einer Fertiggarage sowie
mit einem Baukörper unbekannter Nutzung**

- insgesamt vermutlich Abrissobjekte -

Berliner Straße 137
41236 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 017/22

INHALTSVERZEICHNIS

1	ALLGEMEINE ANGABEN	3
1.1	OBJEKT / KATASTERBEZEICHNUNG / GRUNDBUCHBEZEICHNUNG	3
1.2	BEAUFTRAGUNG / ORTSBESICHTIGUNG / BEWERTUNGSSTICHTAG	4
1.3	QUELLEN / BEWERTUNGSUNTERLAGEN	5
1.4	NUTZUNGEN / MIETVERHÄLTNISSE	5
1.5	BAULASTEN	5
1.6	ERSCHLIEßUNGSBEITRÄGE GEMÄß §§ 127 FF BAUGB	6
1.7	ALTLASTENAUSKUNFT	6
1.8	AUSKUNFT ÜBER EINE MÖGLICHE ÖFFENTLICHE FÖRDERUNG	6
1.9	AUSKUNFT ÜBER DEN DENKMALSTATUS	6
1.10	BELASTUNGEN GEMÄß DER ABTEILUNG II DES GRUNDBUCHS	6
1.11	ZUR WIRTSCHAFTLICHEN EINHEIT DER PARZELLEN	6
2	OBJEKTBSCHREIBUNG	8
2.1	ART UND UMFANG DER NUTZUNG	8
2.2	UNTERHALTUNGSZUSTAND / SICHTBARE BAUSCHÄDEN	8
3	GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG	11
4	BAUBESCHREIBUNG	13
4.1	ROHBAU - BEBAUUNG AUF DEN RÜCKWÄRTIGEN GRUNDSTÜCKSTEILEN -	13
4.2	AUSBAU - BEBAUUNG AUF DEN RÜCKWÄRTIGEN GRUNDSTÜCKSTEILEN -	14
5	BAUZAHLN / FLÄCHENBERECHNUNGEN	15
5.1	BEBAUTE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE	15
5.2	SCHÄTZUNG DES UMBAUTEN RAUMES NACH DIN 277 (2021)	15
6	WERTERMITTLUNG	16
6.1	BODENWERT	18
6.2	KOSTENSCHÄTZUNG EINES RÜCKBAUS	20
7	AUSWERTUNG	21
8	RECHTLICHE GRUNDLAGEN	22

1 ALLGEMEINE ANGABEN

1.1 OBJEKT / KATASTERBEZEICHNUNG / GRUNDBUCHBEZEICHNUNG

OBJEKT:

Zwei Flurstücke,
bebaut mit einer Fertiggarage sowie
mit einem Baukörper unbekannter Nutzung
- insgesamt vermutlich Abrissobjekte -

41236 Mönchengladbach
Berliner Straße 137

KATASTERBEZEICHNUNGEN:

Gemarkung:	Rheydt
Flur:	79
Flurstücke:	213 (Blatt 2002)
	310 (Blatt 6617)

GRUNDBUCHBEZEICHNUNGEN:

Amtsgericht:	Mönchengladbach-Rheydt
Grundbücher von:	Rheydt
Blätter:	2002, 6617
Lfd. Nr. im Bestandsverzeichnis:	Blatt 2002: Lfd. Nr. 1 Blatt 6617: Lfd. Nr. 3
Wirtschaftsart und Lage lt. Grundbuch:	Blatt 2002 (Flurstück 213) Gebäude- und Freifläche, Berliner Straße 137 Blatt 6617 (Flurstück 310) Hof- und Gebäudefläche, Berliner Straße 137
Grundstücksgrößen:	488 m ² (Flurstück 213) 195 m ² (Flurstück 310)

1.2 BEAUFTRAGUNG / ORTSBESICHTIGUNG / BEWERTUNGSSTICHTAG

Gemäß Schreiben des Amtsgerichts Mönchengladbach-Rheydt vom 10.04.2024 wurde der unterzeichnende Sachverständige mit der Erstellung eines Gutachtens zur Wertermittlung beauftragt.

Das Wertgutachten soll auch folgende Angaben bzw. Ausführungen enthalten:

- Ob ein Gewerbebetrieb geführt wird (Art und Inhaber)
- 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.
- Es soll angegeben werden, ob sonstige Zubehörstücke vorhanden sind, die nicht mit geschätzt wurden
- Es soll angegeben werden, ob baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen bestehen
- Eintragungen im Baulastenverzeichnis sollen möglichst wörtlich wiedergegeben werden (ggf. als Anlage zum Gutachten)
- Das Gutachten muss Ausführungen darüber enthalten, ob - und eventuell wie lange - die Versteigerungsobjekte einer Bindung nach dem WoBindG / WFNG NRW unterliegen
- 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
- Zum Bestehen des Denkmalschutzes
- Zu etwaigen Überbauten oder Eigengrenzüberbauungen
- Einen einfachen Lage- und Gebäudeplan
- 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

- lediglich nicht lizenzpflichtige Unterlagen verwertet wurden oder entsprechende Lizenzen vorliegen,
- Persönlichkeitsrechte nicht verletzt wurden,
- 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: Donnerstag, der 20. Juni 2024, ab 11⁰⁰ 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 der Eigentümerin nicht. Zum Ortsbegehungstermin konnten die Bewertungsgrundstücke nicht begangen werden, da sie straßenseitig durch ein Tor verschlossen waren. Insofern konnten auch die aufstehenden Gebäude nicht in Augenschein genommen werden. Das Wertgutachten ist somit ausschließlich nach der Aktenlage und dem äußeren Eindruck gefertigt.

1.3 QUELLEN / BEWERTUNGSUNTERLAGEN

Nachstehende Unterlagen standen für die Bewertung zur Verfügung:

- a) Angaben des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Mönchengladbach (Bodenrichtwerte und Grundstücksmarktbericht 2024)
- b) Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis
- c) Erschließungskostenbescheinigung
- d) Auskunft aus dem Fachinformationssystem Altlasten und schädliche Bodenveränderungen
- e) Auskunft über eine mögliche öffentliche Förderung
- f) Angabe über den Denkmalstatus aus der Denkmalliste der Stadt Mönchengladbach
- g) Historische Bauzeichnungen aus der Hausakte der Bauverwaltung zu einer Bebauung, die vermutlich nicht mehr auf den Grundstücken vorhanden ist
- h) Baugesuch zu der Errichtung einer Fertiggarage auf dem Flurstück 213 aus dem Jahr 1969, aus der Hausakte der Bauverwaltung
- i) Entwässerungsgesuch aus der Hausakte der Bauverwaltung aus dem Jahr 1909
- j) Informationen zum geltenden Planungsrecht aus dem Internetportal der Stadt Mönchengladbach (historischer Fluchtlinienplan)
- k) amtlicher Lageplan
- l) Einblick in die Hausakte der Bauverwaltung
- m) Grundbuchauszüge, bereitgestellt durch den Auftraggeber

1.4 NUTZUNGEN / MIETVERHÄLTNISSE

Nutzungen bzw. Mietverhältnisse wurden dem Unterzeichner nicht bekannt gegeben. Wie die Grundstücke derzeit genutzt werden, ist dem Unterzeichner nicht bekannt.

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

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 MÖGLICHE ÖFFENTLICHE FÖRDERUNG

Das Objekt besitzt nicht die Eigenschaft öffentlich gefördert. Die Vorschriften des Gesetzes zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNG NRW) sind deshalb nicht anwendbar.

Siehe Schreiben der Stadt Mönchengladbach, Fachbereich Soziales und Wohnen.

1.9 AUSKUNFT ÜBER DEN DENKMALSTATUS

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

1.10 BELASTUNGEN GEMÄß DER ABTEILUNG II DES GRUNDBUCHS

Gemäß den vom Amtsgericht Mönchengladbach-Rheydt überlassenen Grundbuchauszügen sind keine wertbeeinflussenden Eintragungen in den Abteilungen II der Grundbücher vorhanden.

Zwangsversteigerungsvermerke sind generell nicht wertbeeinflussend.

1.11 ZUR WIRTSCHAFTLICHEN EINHEIT DER PARZELLEN

Die Flurstücke 213 und 310 sind gemäß dem vorliegenden Auszug aus dem Liegenschaftskataster im rückwärtigen Bereich grenzübergreifend mit Baukörpern bebaut.

Zudem ist die Zuwegung von der Erschließungsanlage „Berliner Straße“ zu dem in Hinterlage befindlichen Flurstück 310 lediglich über das Flurstück 213 möglich.

Insofern bilden die Bewertungsgrundstücke 213 und 310 eine wirtschaftliche Einheit.

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

2 OBJEKTBESCHREIBUNG

2.1 ART UND UMFANG DER NUTZUNG

Gemäß Aktenlage, insbesondere dem vorliegenden Auszug aus dem Liegenschaftskataster, sind die Flurstücke 213 und 310 rückwärtig übergreifend mit vermutlich eingeschossigen Baukörpern bebaut. Da in der Hausakte der Bauverwaltung keine Genehmigungspläne vorgefunden werden konnten, die mit den dargestellten Bebauungen aus dem Liegenschaftskataster übereinstimmen, ist die bauordnungsrechtlich legale Errichtung der vermuteten Bebauungen eher fraglich. Ebenfalls ist dem Unterzeichner die Nutzung der Bebauungen sowie die Konstruktionsart nicht bekannt.

Es konnten in der Hausakte der Bauverwaltung lediglich Hinweise auf die historische bauordnungsrechtlich nicht legale Errichtung eines Behlheidsheimes und eines Lagergebäudes in der Zeit nach dem Ende des 2. Weltkrieges festgestellt werden.

Das Flurstück 213 ist im straßenseitigen Bereich mit einer Fertiggarage bebaut, deren Ursprung gemäß Hausakte der Bauverwaltung mit dem Jahr 1969 zu datieren ist. Eine katasterliche Einmessung ist für die Garage offensichtlich nicht erfolgt (Darstellung als strichpunktierete Linien im Auszug aus dem Liegenschaftskataster).

Das Flurstück 310 liegt in Hinterlage zu dem Flurstück 213 und hat zur Erschließungsanlage „Berliner Straße“ lediglich die Erschließungsmöglichkeit über das Flurstück 213 (vergl. Gliederungspunkt 1.11).

Ein laufendes bauordnungsbehördliches Verfahren konnte bei der Baubehörde der Stadt Mönchengladbach hinsichtlich der Bewertungsgrundstücke nicht festgestellt werden.

Aufgrund dessen, dass keine Genehmigungsunterlagen in der Hausakte der Bauverwaltung vorgefunden werden konnten sowie aufgrund des, soweit erkennbar, vermutet eher abgängigen baulichen Zustands der rückwärtigen Bebauungen, wird ein Rückbau dieser Bebauungen unterstellt. Die geschätzten Rückbaukosten werden von dem ermittelten Grundstückswert beider Flurstücke in Abzug gebracht (vergl. Gliederungspunkt 7 / Auswertung).

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-WärmeG (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

Aufgrund der in der Hausakte der Bauverwaltung nicht vorliegenden Unterlagen, die mit den vermuteten Bebauungen in der Örtlichkeit korrelieren könnten, wird eine bauordnungsrechtlich nicht legale Errichtung der Bebauungen unterstellt. Die straßenseitige Fertiggarage hat aufgrund ihres Alters (Errichtung ca. 1969) ihre wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer im Wesentlichen erreicht. Der Garage wird kein Zeitwert mehr beigemessen.

Aus vorgenannten Gründen wird ein Rückbau (Abriss) aller Bebauungen auf den Bewertungsgrundstücken unterstellt (vergl. Gliederungspunkt 2.1).

3 GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG

Lage	Stadt Mönchengladbach Stadtteil Rheydt-Heyden Kindergärten und Schulen in der Nähe vorhanden
Verkehrslage *	günstige Lage zu öffentlichen Verkehrsmitteln; zur nächsten Linienbushaltestelle ca. 170 m zum HBF Mönchengladbach-Rheydt ca. 600 m zum Autobahnanschluss A 61 (Wickrath) ca. 2,5 km zum Autobahnanschluss A 44 (Odenkirchen) ca. 6,5 km zum Autobahnkreuz Mönchengladbach A 61/A 52 ca. 12,0 km
Wohn- Geschäftslage	außerhalb der Geschäftslage
Entfernungen *	zur Innenstadt von Mönchengladbach-Rheydt ca. 1,2 km zur Innenstadt von Mönchengladbach ca. 4,7 km zum Zentrum von Düsseldorf ca. 35,0 km
Umgebung	Wohngebiet, geschlossene Bauweise
Baurecht / Baubeschränkungen	Die Grundstücke befinden sich im räumlichen Geltungsbereich des Fluchtlinienplans 1020 der Stadt Rheydt vom 02.11.1948. Städtebauliche Ausweisungen werden dort nicht gemacht.
Straßenausbau	fertig gestellt (vergl. Gliederungspunkt 1.6)
Zufahrt	über Straße
Baugrund / Terrain	<u>Flurstück 213</u> Grundstücksbreite: ca. 8,5 m Grundstückstiefe: ca. 57,5 m regelmäßiger Zuschnitt; In Richtung Süd-Westen ansteigendes Höhenniveau; Der Baugrund wurde bezüglich der Tragfähigkeit nicht untersucht; Es wird von einem altlastenfreien Grundstück ausgegangen (vergl. Gliederungspunkt 1.7) <u>Flurstück 310</u> Grundstücksbreite: ca. 8,5 m Grundstückstiefe: ca. 23,0 m ebenes Gelände; weitestgehend regelmäßiger Zuschnitt; Der Baugrund wurde bezüglich der Tragfähigkeit nicht untersucht; Es wird von einem altlastenfreien Grundstück ausgegangen
Versorgungsleitungen	<u>Flurstück 213</u> vermutlich Gas, Wasser, Strom, Kanal, Telekommunikation
Wasserschutzzone	Das zu bewertende Objekt liegt nicht in einem ausgewiesenen Wasserschutzgebiet. Zur Durchführungspflicht der Dichtigkeitsprüfung wird auf die Bestimmungen und Durchführungsfristen der Stadt Mönchengladbach verwiesen.

Störende Betriebe / Immissionen

Beide Flurstücke liegen in der Nähe der Eisenbahntrasse Mönchengladbach – Köln. Aufgrund dessen sind zumindest temporäre Geräuschemissionen zu vermuten.

Straßenlandabtretung

ist dem Unterzeichner nicht bekannt

* Entfernungen annähernd angegeben

4 BAUBESCHREIBUNG

Die Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungen und Ausführungen. In Teilbereichen können Abweichungen vorliegen. Da dem Unterzeichner kein Zutritt zu den aufstehenden Bebauungen ermöglicht wurde, erfolgen die nachstehenden Angaben im Wesentlichen nach dem äußeren Eindruck und der Aktenlage.

4.1 ROHBAU - Bebauung auf den rückwärtigen Grundstücksteilen -

Baujahr	Ursprung vermutlich um 1907 Die genauen Zeiträume der in der Hausakte der Bauveraltung beschriebenen Bebauungen (Behelfsheim und Lagergebäude) sind dem Unterzeichner nicht bekannt.
Umbau/Anbau	ist dem Unterzeichner nicht bekannt
Vollgeschosse	vermutlich 1
Unterkellerung	ist dem Unterzeichner nicht bekannt
Dachausbau	ist dem Unterzeichner nicht bekannt
Geschosshöhen	sind dem Unterzeichner nicht bekannt
Nutzungsart	Die Art der Nutzung ist dem Unterzeichner nicht bekannt.
Fundamente	nach Statik
Sperrungen	Die Wirksamkeit ist dem Unterzeichner nicht bekannt.
Außenwände	Die Konstruktionsart ist dem Unterzeichner nicht bekannt.
Innenwände	Die Konstruktionsart ist dem Unterzeichner nicht bekannt.
Decken	Die Konstruktionsart ist dem Unterzeichner nicht bekannt.
Dachkonstruktion	vermutlich Flachdächer
Dacheindeckung	vermutlich bituminös
Treppen	Die Konstruktionsart ist dem Unterzeichner nicht bekannt.
Fassaden	Die Konstruktionsart ist dem Unterzeichner nicht bekannt.
Besondere Bauteile	sind dem Unterzeichner nicht bekannt
Besondere Einrichtungen	sind dem Unterzeichner nicht bekannt

4.2 AUSBAU - Bebauung auf den rückwärtigen Grundstücksteilen -

Wand-/ Deckenflächen	sind dem Unterzeichner nicht bekannt
Fenster	sind dem Unterzeichner nicht bekannt
Innentüren	sind dem Unterzeichner nicht bekannt
Oberböden	sind dem Unterzeichner nicht bekannt
Wandfliesen	sind dem Unterzeichner nicht bekannt
Sanitäre Installationen	sind dem Unterzeichner nicht bekannt
Heizung	Die Art der Wärmeerzeugung ist dem Unterzeichner nicht bekannt.
Warmwasserbereitung	Die Art der Warmwasserbereitung ist dem Unterzeichner nicht bekannt.
Außenanlagen	<u>Flurstück 213</u> Soweit von der Straße aus einsehbar, Wegeflächen mit Betonsteinplatten befestigt; Baum- und Strauchbestand; Straßenseitige Grundstückseinfriedung durch Grenzmauer und Metalltoranlage <u>Flurstück 310</u> Die rückwärtige Freifläche des Flurstücks konnte nicht eingesehen werden.

5 BAUZAHLN / FLÄCHENBERECHNUNGEN

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

5.1 BEBAUTE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

Flurstück 213

gemäß Flächenabriff aus dem Liegenschaftskataster	86,00 m ²
	<u>18,00 m²</u>
	104,00 m²

Flurstück 310

gemäß Flächenabriff aus dem Liegenschaftskataster	75,50 m²
---	----------------------------

Flurstück 213

Bei einer Grundstücksfläche von 488 m² ist ca. **21%** des Grundstücks bebaut.

Flurstück 310

Bei einer Grundstücksfläche von 195 m² ist ca. **39%** des Grundstücks bebaut.

5.2 SCHÄTZUNG DES UMBAUTEN RAUMES NACH DIN 277 (2021)

Flurstück 213

rückwärtiger Baukörper	104,00 m ²	x	4,50 m	=	468,00 m ³
Garage	18,00 m ²	x	2,50 m	=	<u>45,00 m³</u>
					513,00 m³

Flurstück 310

rückwärtiger Baukörper	75,50 m ²	x	4,00 m	=	302,00 m ³
------------------------	----------------------	---	--------	---	-----------------------

6 WERTERMITTLUNG

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

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

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

Marktanpassung / Sachwertfaktor

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

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

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

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

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

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

Zur Verfahrenswahl

Der Verkehrswert wird aus dem Bodenwert abzüglich der geschätzten Rückbaukosten abgeleitet (vergleiche Gliederungspunkt 2.1 / 2.2).

6.1 BODENWERT

Die Bodenrichtwertkarte **2024** des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Mönchengladbach weist für die zu bewertenden Grundstücke direkt keinen Bodenrichtwert aus. Es wird wie nachstehend angegeben:

Wert je m²: **320,00 €**

Dieser Wert bezieht sich auf folgende Merkmale:

Nutzung: Wohnbaufläche

Anzahl Geschosse: 3

Geschossflächenzahl: 1,0

Grundstücksgröße: 500 m²

Grundstückstiefe: 40 m

Erschließungskosten: beitragsfrei

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

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

Flurstück 213

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

- Lage zur Himmelsrichtung == > Ist = süd-west

Berücksichtigung der Lage des Grundstücks zur Himmelsrichtung

Für die Lage der rückwärtigen Seite des Grundstücks zur Himmelsrichtung (süd-west) wird ein Anpassungsfaktor wie nachstehend angehalten:

- Anpassungsfaktor: 1,05

Daraus ergibt sich der korrigierte Bodenwert zu:

$1,05 \times 320,00 \text{ €} = 336,00 \text{ €} == > \text{somit rund } 340,00 \text{ €}$

Der Bodenwert wird wie nachstehend berechnet:

Parz. Nr.	Größe	Anteil	Nutzung	Preis pro m ²	Gesamtwert
213	488 m ²	1 / 1	Gebäude- und Freifläche	340,00 €	165.920,00 €

Flurstück 310

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

- Lage im Erschließungssystem == > Ist = Hinterliegergrundstück

Berücksichtigung der Lage des Grundstücks

Aufgrund der Lage des Grundstücks, von der Berliner Straße aus gesehen hinter der Bebauung auf dem Flurstück 309, wird das Flurstück 310 vermutlich nicht selbstständig zu bebauen sein. Das Flurstück wird somit als Gartenland mit 16,50 €/m² bewertet.

Der Bodenwert wird wie nachstehend berechnet:

Parz. Nr.	Größe	Anteil	Nutzung	Preis pro m²	Gesamtwert
310	195 m ²	1 / 1	Hof- und Gebäudefläche	16,50 €	3.217,50 €

6.2 KOSTENSCHÄTZUNG EINES RÜCKBAUS

Die Kosten für den Abbruch und die Entsorgung der aufstehenden Bebauungen werden überschlägig hilfsweise mit 40,00 € brutto je Kubikmeter umbauter Raum angesetzt.

Die Rückbaukosten ergeben sich somit wie nachstehend:

Flurstück 213

umbauter Raum	Kosten je m³	gesamt	gerundet
513,00 m ³	40,00 €	20.520,00 €	21.000,00 €

Flurstück 310

umbauter Raum	Kosten je m³	gesamt	gerundet
302,00 m ³	40,00 €	12.080,00 €	12.000,00 €

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die geschätzten Rückbaukosten aufgrund der Nichtbegehungsmöglichkeit und der nicht möglichen Erfassung des aufstehenden Baukörpers erheblich abweichen können.

7 AUSWERTUNG

Aufgrund der in der Hausakte der Bauverwaltung nicht vorliegenden Baugenehmigung bzw. Bauzeichnungen der vermuteten Bebauungen und des vermutet abgängigen baulichen Zustands, ist der Unterzeichner der Auffassung, der vorliegenden Wertschätzung ein Rückbau aller Gebäudeteile auf den Flurstücken zu unterstellen. Der Verkehrswert wird im vorliegenden Bewertungsfall aus dem Bodenwert abgeleitet und um die geschätzten Kosten eines Rückbaus gemindert.

Der Verkehrswert wird somit geschätzt auf:

Flurstück 213

		geschätzte Rückbaukosten	gesamt
Bodenwert	165.920,00 €	-21.000,00 €	144.920,00 €

Flurstück 310

		geschätzte Rückbaukosten	gesamt
Bodenwert	3.217,50 €	-12.000,00 €	-8.782,50 €

Die Einzelwerte der Grundstücksparzellen werden somit hilfsweise geschätzt auf:

Flurstück 213	136.137,00 €
Flurstück 310	1,00 €
	136.138,00 €

Der Verkehrswert wird gesamt geschätzt auf rund:

136.000,00 €

(in Worten: einhundertsechsdreißigtausend Euro)

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

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

Korschenbroich, den 28. August 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.