

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:

**Wohnhaus mit sechs Wohneinheiten,
ehemals genehmigt als Wohn- und
Bürohaus**

Königstraße 43
41236 Mönchengladbach

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

Auftraggeber: Amtsgericht Mönchengladbach-Rheydt

Geschäfts-Nummer 502 K 018/23

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	6
1.5	BAULASTEN	6
1.6	ERSCHLIEßUNGSBEITRÄGE GEMÄß §§ 127 FF BAUGB	7
1.7	ALTLASTENAUSKUNFT	7
1.8	AUSKUNFT ÜBER EINE MÖGLICHE ÖFFENTLICHE FÖRDERUNG	7
1.9	AUSKUNFT ÜBER DEN DENKMALSTATUS	7
1.10	BELASTUNGEN GEMÄß DER ABTEILUNG II DES GRUNDBUCHS	7
2	OBJEKTBESCHREIBUNG	10
2.1	ART UND UMFANG DER NUTZUNG	10
2.2	UNTERHALTUNGSZUSTAND / SICHTBARE BAUSCHÄDEN	11
3	GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG	14
4	BAUBESCHREIBUNG	15
4.1	ROHBAU	15
4.2	AUSBAU - VORDERHAUS -	16
4.3	AUSBAU - ANBAU -	17
5	BAUZAHLNEN / FLÄCHENBERECHNUNGEN	18
5.1	WOHNFLÄCHE NACH WOFLV	18
6	WERTERMITTLUNG	20
6.1	BODENWERT	22
6.2	ERTRAGSWERT	24
6.3	ZU- UND ABSCHLÄGE	25
7	AUSWERTUNG	26
8	RECHTLICHE GRUNDLAGEN	27

1 ALLGEMEINE ANGABEN

1.1 OBJEKT / KATASTERBEZEICHNUNG / GRUNDBUCHBEZEICHNUNG

OBJEKT:

Wohnhaus mit sechs Wohneinheiten,
ehemals genehmigt als Wohn- und Bürohaus

41236 Mönchengladbach
Königstraße 43

KATASTERBEZEICHNUNG:

Gemarkung:	Rheydt
Flur:	71
Flurstück:	215

GRUNDBUCHBEZEICHNUNG:

Amtsgericht:	Mönchengladbach-Rheydt
Grundbuch von:	Rheydt
Blatt:	5931
Lfd. Nr. im Bestandsverzeichnis:	4
Wirtschaftsart und Lage lt. Grundbuch:	Gebäude- und Freifläche, Königstraße 43
Grundstücksgröße:	285 m ²

1.2 BEAUFTRAGUNG / ORTSBESICHTIGUNG / BEWERTUNGSSTICHTAG

Gemäß Schreiben des Amtsgerichts Mönchengladbach-Rheydt vom 17.11.2023 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.

- 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
- Einem 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: Freitag, der 26. Januar 2024, ab 11 ¹⁵ Uhr

Bewertungsstichtag: der Tag der Ortsbesichtigung

Teilnehmer:

1. die Mieter der Wohneinheit im Anbau, Erdgeschoss
2. der Unterzeichner
3. eine technische Mitarbeiterin

Zum Ortsbegehungstermin konnte das Wohngebäude nur eingeschränkt begangen werden. Kein Zutritt wurde dem Unterzeichner zu den Wohneinheiten im Erdgeschoss, 2. Obergeschoss und 3. Obergeschoss des Vorderhauses ermöglicht.

Für die nicht begangenen Wohneinheiten wird ein ähnlicher Ausstattungs- und Unterhaltungszustand unterstellt, wie er in den begangenen Wohneinheiten festgestellt werden konnte.

Die Bearbeitungszeit des Wertgutachtens hat sich recht lange verzögert, da die Bauaktenkammer der Stadt Mönchengladbach die Bauakte aufgrund von Digitalisierungsmaßnahmen über einen längeren Zeitraum nicht zur Verfügung stellen konnte.

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) Auskunft über den Denkmalstatus aus der Denkmalliste der Stadt Mönchengladbach
- g) Baugesuch (Grundrisse, Schnitte, Ansichten) zur Errichtung des Wohn- und Bürohauses aus dem Jahr 1952, erstellt durch den Architekten Erich Jäckel, aus der Hausakte der Bauverwaltung sowie überlassen von der Antragstellerin
- h) Baugenehmigung auf Widerruf aus dem Jahr 1955 zum Ausbau des Dachgeschosses zu Wohnzwecken, aus der Hausakte der Bauverwaltung
- i) Baugesuch (Ansicht, Schnitt) zur Errichtung von rückwärtigen Balkonen aus dem Jahr 1960, erstellt durch den Architekten Erich Jäckel, aus der Hausakte der Bauverwaltung
- j) Baugesuch (Lageplan, Ansicht, Schnitt) zur Erweiterung der Büroräume aus dem Jahr 1960, erstellt durch den Architekten Erich Jäckel, aus der Hausakte der Bauverwaltung sowie überlassen von der Antragstellerin
- k) Baugesuch (Grundriss, Ansicht, Schnitt) für einen Erweiterungsbau (Öltankraum) aus dem Jahr 1965, erstellt durch den Architekten Erich Jäckel, aus der Hausakte der Bauverwaltung
- l) Baubeschreibung aus der Hausakte der Bauverwaltung
- m) Wohnflächenberechnung, erstellt nach einem eigenen Teilaufmaß in der Örtlichkeit
- n) Energieausweis mit Erstellungsdatum 18.12.2020, überlassen von der Antragstellerin
- o) Informationen zum geltenden Planungsrecht aus dem Internetportal der Stadt Mönchengladbach (Durchführungsplan)

- p) amtlicher Lageplan
- q) Mietspiegel für nicht preisgebundene Wohnungen und Einfamilienhäuser in Mönchengladbach, Stand Januar 2023
- r) Angaben über die gezahlten Netto-Mieten sowie Nebenkosten im Jahr 2021, überlassen von der Antragstellerin
- s) Einblick in die Hausakte der Bauverwaltung
- t) Grundbuchauszug, bereitgestellt durch den Auftraggeber

1.4 NUTZUNGEN / MIETVERHÄLTNISSE

Vorderhaus, Erdgeschoss

Mieter: vermietet
Mietdauer: ist dem Unterzeichner nicht bekannt
Mietzahlung mtl.: 300,00 € zuzüglich 90,00 € Nebenkosten

Vorderhaus, 1. Obergeschoss

Mieter: Leerstand
Mietdauer: ist dem Unterzeichner nicht bekannt
Mietzahlung mtl.: ./.

Vorderhaus, 2. Obergeschoss

Mieter: vermietet
Mietdauer: ist dem Unterzeichner nicht bekannt
Mietzahlung mtl.: 555,00 € zuzüglich 100,00 € Nebenkosten

Vorderhaus, 3. Obergeschoss

Mieter: vermietet
Mietdauer: ist dem Unterzeichner nicht bekannt
Mietzahlung mtl.: 464,00 € zuzüglich 120,00 € Nebenkosten

Vorderhaus, Dachgeschoss

Mieter: Leerstand
Mietdauer: ist dem Unterzeichner nicht bekannt
Mietzahlung mtl.: ./.

Anbau, Erdgeschoss

Mieter: vermietet
Mietdauer: ist dem Unterzeichner nicht bekannt
Mietzahlung mtl.: 740,00 € zuzüglich 180,00 € Nebenkosten

Die Angaben über die Mietverhältnisse entstammen von der Antragstellerin

1.5 BAULASTEN

Es sind keine Baulasten im Baulastenverzeichnis eingetragen.

Siehe Schreiben der Stadtverwaltung Mönchengladbach, Fachbereich Bauordnung und Denkmalschutz.

1.6 ERSCHLIEßUNGSBEITRÄGE GEMÄß §§ 127 ff BauGB

Die Erschließungskosten sowie die Kanalanschlussbeiträge sind abgegolten.

Siehe Schreiben der Stadtverwaltung Mönchengladbach, Fachbereich Straßenbau und Verkehrstechnik, Abteilung Verwaltung und Service.

1.7 ALTLASTENAUSKUNFT

Das zu bewertende Grundstück wird nicht im Fachinformationssystem Altlasten und schädliche Bodenveränderungen der Stadt Mönchengladbach geführt. Es wird somit ein altlastenfreies Grundstück unterstellt.

Siehe Schreiben der Stadt Mönchengladbach, Fachbereich Umwelt, Abteilung Bodenschutz.

1.8 AUSKUNFT ÜBER EINE MÖGLICHE ÖFFENTLICHE FÖRDERUNG

Das Objekt besitzt nicht die Eigenschaft öffentlich gefördert. Die Vorschriften des Gesetzes zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNG NRW) sind 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 sind nachstehende Eintragungen in der Abteilung II des Grundbuchs vorhanden:

Lfd. Nr. 4

Auf dem 1/3 Anteil einer Miteigentümerin ist ein Nießbrauchrecht für eine namentlich benannte weibliche Person eingetragen, geboren am 05. Februar 1942. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 15. November 1995 (UR-Nr. 2052/95 des Notars Dr. Boos in Mönchengladbach) eingetragen am 24. Januar 1996 im gleichen Rang mit der Vormerkung Abteilung II Nummer 5.

Lfd. Nr. 5

Auf dem 1/3 Miteigentumsanteil einer Miteigentümerin ist eine Vormerkung zur Sicherung des bedingten Anspruchs auf Rückübertragung des Eigentums für eine namentlich benannte Person, geboren am 5. Februar 1942 eingetragen. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 15. November 1995 (UR-Nr. 2052/95 des Notars Dr. Boos in Mönchengladbach) eingetragen am 24. Januar 1996 im gleichen Rang mit der Vormerkung Abteilung II Nummer 4.

Lfd. Nr. 6

Auf dem 1/3 Anteil eines Miteigentümers ist ein Nießbrauchrecht für eine namentlich benannte weibliche Person eingetragen, geboren am 05. Februar 1942. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 15. November 1995 (UR-Nr. 2052/95 des Notars Dr. Boos in Mönchengladbach) eingetragen am 24. Januar 1996 im gleichen Rang mit der Vormerkung Abteilung II Nummer 7.

Lfd. Nr. 7

Auf dem 1/3 Miteigentumsanteil eines Miteigentümers ist eine Vormerkung zur Sicherung des bedingten Anspruchs auf Rückübertragung des Eigentums für eine namentlich benannte Person, geboren am 5. Februar 1942 eingetragen. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 15. November 1995 (UR-Nr. 2052/95 des Notars Dr. Boos in Mönchengladbach) eingetragen am 24. Januar 1996 im gleichen Rang mit der Vormerkung Abteilung II Nummer 6.

Lfd. Nr. 8

Auf dem 1/3 Anteil eines Miteigentümers ist ein Nießbrauchrecht für eine namentlich benannte weibliche Person eingetragen, geboren am 05. Februar 1942. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 15. November 1995 (UR-Nr. 2052/95 des Notars Dr. Boos in Mönchengladbach) eingetragen am 24. Januar 1996 im gleichen Rang mit der Vormerkung Abteilung II Nummer 9.

Lfd. Nr. 9

Auf dem 1/3 Miteigentumsanteil eines Miteigentümers ist eine Vormerkung zur Sicherung des bedingten Anspruchs auf Rückübertragung des Eigentums für eine namentlich benannte Person, geboren am 5. Februar 1942 eingetragen. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 15. November 1995 (UR-Nr. 2052/95 des Notars Dr. Boos in Mönchengladbach) eingetragen am 24. Januar 1996 im gleichen Rang mit der Vormerkung Abteilung II Nummer 8.

Zu den Eintragungen unter den laufenden Nummern 4, 6, und 8

Die Bewilligung zu den Rechten wurde durch den Unterzeichner eingesehen.

Ein Nießbrauchrecht beeinflusst nicht den Verkehrswert eines Grundstücks. Wohl aber kann es den Barwert beeinflussen. Aufgrund dessen, dass die Berechtigte bereits verstorben ist, wird ein Ersatzwert für das Recht nicht berechnet.

Zu den Eintragungen unter den laufenden Nummern 5, 7, und 9

Ein bedingter Anspruch auf Rückübertragung ist nach Auffassung des Unterzeichners kein der Zwangsversteigerung entgegenstehendes Recht. Es wird somit von keiner Wertbeeinflussung ausgegangen. Zudem ist die Berechtigte bereits verstorben.

Lfd. Nr. 10

Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Mönchengladbach-Rheydt, AZ: 502 K 018/23). Eingetragen am 11.10.2023.

Zwangsversteigerungsvermerke sind generell nicht wertbeeinflussend.

2 OBJEKTBESCHREIBUNG

2.1 ART UND UMFANG DER NUTZUNG

Die zu bewertende Gebäude- und Freifläche ist bebaut mit einem gereihten Wohngebäude in Innenstadtlage, das als Wiederaufbau nach Kriegszerstörung ca. 1953 in konventioneller Massivbauweise, als viergeschossiges, voll unterkellertes Vorderhaus mit einem eingeschossigen, nicht unterkellerten Anbau errichtet wurde. Ursprünglich wurde das Vorderhaus zu Wohnzwecken genehmigt (je eine Wohnung pro Etage). Für den eingeschossige Anbau liegt eine Genehmigung als Büro vor. Im Erdgeschoss wurde ursprünglich eine Gebäudedurchfahrt angeordnet, die mittlerweile durch Hauseingangstüren verschlossen wurde.

Der Ursprung der Bebauung ist gemäß Hausakte der Bauverwaltung um 1908 zu datieren.

In der Aktenkammer der Bauverwaltung konnte eine Baugenehmigung für die Erweiterung der rückwärtigen Büroräume aus dem Jahr 1960 vorgefunden werden.

Zudem konnte dort eine Baugenehmigung zur Errichtung von Balkonen, rückwärtig an das Wohnhaus, vorgefunden werden. Die Balkone wurden jedoch offensichtlich nie errichtet.

Zudem konnte eine Baugenehmigung aus dem Jahr 1965 für einen Erweiterungsbau im Hofraum (Öltankraum und Raum für Mülleimer) vorgefunden werden. Der Erweiterungsbau ist in der Örtlichkeit vorhanden.

Die Wohnnutzung im Dachgeschoss des Vorderhauses war gemäß Schriftverkehr aus der Hausakte der Bauverwaltung längstens befristet bis zum 31.07.1961. Die Räumlichkeiten im Dachgeschoss wurden in der Örtlichkeit jedoch offensichtlich bis vor kurzem zu Wohnzwecken genutzt (derzeit Leerstand). Für eine weiterführende Nutzung zu Wohnzwecken müsste eine Baugenehmigung erlangt werden, sollte dies möglich sein. In diesem Zusammenhang sei erwähnt, dass die lichte Durchgangshöhe im Treppenhaus vor der Wohneinheit im Dachgeschoss an einer Stelle lediglich rund 1,85 Meter beträgt, d.h. die Vorgaben der Landesbauordnung hinsichtlich der lichten Durchgangshöhe wird weit unterschritten. Aufgrund der nicht vorliegenden bauordnungsrechtlichen Genehmigung des Dachgeschosses zu Wohnzwecken und der darüber hinaus unklaren Genehmigungsfähigkeit, fließt dieses nicht positiv in die nachstehende Ertragswertberechnung ein.

Für die Räume im Anbau (Erdgeschoss) müsste ebenfalls ein Bauantrag für die Nutzung zu Wohnzwecken gestellt werden, da hier lediglich eine bauordnungsrechtliche Genehmigung für eine Büronutzung vorliegt. Eine Nutzungsänderung wird hier generell als möglich unterstellt. Die Kosten hierfür werden geschätzt und unter Zu- und Abschläge (Gliederungspunkt 6.3) in Ansatz gebracht.

Hinweis zur Darstellung der Gebäude im Liegenschaftskataster

Im Liegenschaftskataster der Stadt Mönchengladbach sind Teile des rückwärtigen Anbaus als strichpunktierte Linie dargestellt, d.h. eine katasterliche Einmessung ist noch nicht erfolgt. Insofern können auf einen zukünftigen Ersterher Kosten für nachträgliche Gebäudeeinmessungen sowie die Übernahme in das Liegenschaftskataster zukommen. Die möglichen Kosten werden geschätzt und unter Zu- und Abschläge (Gliederungspunkt 6.3) in Ansatz gebracht.

Raumprogramm (in den nicht begangenen Bereichen nach Aktenlage)

Kellergeschoss, VH.:

Kellerräume, Flur

Erdgeschoss, VH.:
(Wohneinheit 1)

Wohnküche, Schlafzimmer, Bad, Diele

Erdgeschoss, AB.: (Büro, derzeit Wohneinheit. 2)	Wohnzimmer, Schlafzimmer, Küche/Essen, Diele/Flur, Büro, Bad, WC
1. Obergeschoss, VH.: (Wohneinheit 3)	Wohnzimmer, Schlafzimmer, Küche, Bad, Abstellraum, Diele
2. Obergeschoss, VH.: (Wohneinheit 4)	Wohnzimmer, Schlafzimmer, Küche, Bad, Abstellraum, Diele
3. Obergeschoss, VH.: (Wohneinheit 5)	Wohnzimmer, Schlafzimmer, Küche, Bad, Abstellraum, Diele
Dachgeschoss, VH.: (Wohneinheit 6)	Wohnzimmer, Schlafzimmer, Küche, Bad, Abstellraum, Diele
VH. = Vorderhaus	
AB. = Anbau	

Zu den Grundrisszuschnitten

Die Grundrisse im Erdgeschoss und Dachgeschoss des Vorderhauses sowie im Erdgeschoss des Anbaus weisen gefangene Räume auf. Dies sind Räume, die nur über einen anderen Raum begangen werden können. Insofern sind diese Grundrisszuschnitte aus heutiger Sicht nicht mehr zeitgemäß.

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 Grundstück und die aufstehenden Bebauungen wiesen zum Ortsbegehungstermin insgesamt einen durchschnittlichen, dem Alter angemessenen Unterhaltungszustand auf. In Teilbereichen sind indes Sanierungen bzw. Modernisierungen notwendig.

In der begangenen Wohneinheit im Anbau, Erdgeschoss konnten Feuchteschäden im Bereich der Außenwände festgestellt werden, die bereits zu Schimmelpilzbildungen geführt haben. Vermutlich sind diese auf Undichtigkeiten im Bereich der Außenwände und Dachrandabdeckungen zurückzuführen.

Im Kellergeschoss des Vorderhauses konnten baujahrestypische Feuchteschäden im Bereich der Außenwände und der Bodenplatte festgestellt werden, die zu Putz- und Farbablösungen sowie Aussandungen der Mauerwerksfugen geführt haben.

Die energetischen Eigenschaften des Gebäudes sind generell als überaltert anzusehen, hinsichtlich den Wärmedämmeigenschaften der Gebäudehüllflächen (Außenwände, Dachflächen etc.) sowie der Art der Wärmeerzeugung. Beheizt wird das Gebäude über eine ölgefeuerte Zentralheizung. Diese wird aufgrund ihres Alters mittelfristig durch eine neue Heizungsanlage zu ersetzen sein.

Dem Unterzeichner wurde von der Antragstellerin ein Energieausweis mit Datum der Ausstellung 18.12.2020 vorgelegt. Dieser konnte im Rahmen der Wertschätzung nicht auf Richtigkeit geprüft werden.

Allgemeines zur Berücksichtigung von Instandhaltungsdefiziten und Bauschäden

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

Lage	Stadt Mönchengladbach, Innenstadtlage von Rheydt
Verkehrslage *	zur nächsten nächste Linienbushaltestelle ca. 250 m zum HBF Mönchengladbach-Rheydt ca. 900 m zum Autobahnanschluss A 61 (MG-Rheydt) ca. 4,8 km zum Autobahnanschluss A 44 (MG-Odenkirchen) ca. 7,5 km zum Autobahnkreuz Mönchengladbach (A 61/A 52) ca. 10,5 km
Wohn- Geschäftslage	gemischt gewerbliches Gebiet
Entfernungen *	zum Einkaufszentrum von Mönchengladbach-Rheydt ca. 500 m zum Einkaufszentrum von Mönchengladbach ca. 5,5 km zum Zentrum von Düsseldorf ca. 30,0 km
Umgebung	überwiegend Wohnnutzung
Baurecht / Baubeschränkungen	Das Grundstück befindet sich im räumlichen Geltungsbereich des rechtskräftigen Durchführungsplans Nr. 1003 der Stadt Rheydt. <u>Ausweisungen straßenseitig:</u> C – gemischt gewerbliches Gebiet III – dreigeschossige Bauweise g – geschlossene Bauweise <u>Ausweisungen rückseitig:</u> C – gemischt gewerbliches Gebiet I – eingeschossige Bauweise
Straßenausbau	vergl. Gliederungspunkt 1.6
Zufahrt	über Straße
Baugrund / Terrain	Grundstücksbreite: ca. 7,5 m (im Mittel) Grundstückstiefe: ca. 40,0 m (im Mittel) Der Baugrund wurde bezüglich der Tragfähigkeit nicht untersucht. Altlastenauskunft vergl. Gliederungspunkt 1.7
Versorgungsleitungen	Wasser, Strom, Kanal, Telekommunikation, Gas zumindest in der Straße
Wasserschutzzone	Das zu bewertende Objekt liegt nicht in einem ausgewiesenen Wasserschutzgebiet. Zur Durchführungspflicht der Dichtigkeitsprüfung wird auf die Bestimmungen der Stadt Mönchengladbach verwiesen.
Störende Betriebe / Immissionen	sind dem Unterzeichner nicht bekannt
Straßenlandabtretung	nicht erforderlich

* Entfernungen annähernd angegeben

4 BAUBESCHREIBUNG

Die Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungen und Ausführungen. In Teilbereichen können Abweichungen vorliegen. Für die Wohneinheiten, zu denen dem Unterzeichner kein Zutritt gewährt wurde, wird ein ähnlicher Ausstattungsstandard unterstellt, wie er in den begangenen Wohneinheiten vorgefunden werden konnte.

4.1 ROHBAU

Baujahr	Ursprung um 1908; Wiederaufbau nach Kriegszerstörung ca. 1953
Umbau/Anbau	ca. 1960 Erweiterung der Büroräume
Vollgeschosse	Vorderhaus: 4 Anbau: 1
Unterkellerung	Vorderhaus: zu 100 % Anbau: nicht unterkellert
Dachausbau	Vorderhaus: zu 100 % (vergl. Gliederungspunkt 2.1) Anbau: ./.
Geschosshöhen	siehe Schnitte in den Anlagen
Nutzungsart	Wohnhaus (ehemals genehmigt als Wohn- und Bürohaus)
Fundamente	nach Statik
Sperrungen	nicht mehr wirksam (vergl. Gliederungspunkt 2.2)
Außenwände	einschaliges Mauerwerk
Innenwände	Mauerwerk / Dielenwände / Trockenbauwände
Decken	Vorderhaus: Stahlbeton
Dachkonstruktion	Vorderhaus: Satteldach in zimmermannsmäßiger Holzkonstruktion Anbau: Flachdach, vermutlich Stahlbeton
Dacheindeckung	Wohnhaus: Pfannen Anbau: vermutlich bituminös unter Kiesschüttung
Treppen	Vorderhaus: Stahlbeton mit Werksteinbelag Abbau: ./.
Fassaden	Vorderhaus: straßenseitig und rückseitig: Putz, gestrichen Anbau: Wärmedämmverbundsystem mit Putzoberfläche, gestrichen
Besondere Bauteile	Vorderhaus: Dachgauben vorder- und rückseitig

4.2 AUSBAU - Vorderhaus -

Wand-/ Deckenflächen	geputzt, tapeziert, gestrichen	
Fenster	Kunststoff-isolierverglast	
Innentüren	Holzumfassungszargen mit glatt abgesperrten Holztürblättern, teils mit Lichtausschnitten	
Oberböden	<u>1. OG</u>	
	Küche, Bad:	Fliesen
	sonst:	Laminat
	<u>DG</u>	
	Küche:	Laminat
	Bad, Abstellraum:	Fliesen
	sonst:	Laminat, Textil
Wandfliesen	<u>1. OG</u>	
	Küche:	Fliesenspiegel
	Bad:	türhoch
	<u>DG</u>	
	Küche:	Fliesenspiegel
	Bad:	drempelhoch bis raumhoch
	Abstellraum:	teilgefliest
Sanitäre Installationen	<u>1. OG</u>	
	Bad:	Badewanne, Dusche, Waschbecken, WC
	<u>DG</u>	
	Bad:	Dusche, Waschbecken, WC
Heizung	über Öl-Zentralheizung	
Warmwasserbereitung	über Elektro-Durchlauferhitzer	
Außenanlagen	Vorderseitig grenzt das Wohnhaus unmittelbar an den öffentlichen Straßenraum; rückwärtige Hoffläche mit Betonsteinplatten befestigt	

4.3 AUSBAU - Anbau -

Wand-/ Deckenflächen	geputzt, tapeziert, gestrichen	
Fenster	Kunststoff-isolierverglast	
Innentüren	Holzumfassungszargen mit glatt abgesperrten Holztürblättern	
Oberböden	Bad, WC, Küche, Arbeitszimmer: sonst:	Fliesen Laminat
Wandfliesen	Küche: Bad: WC:	Fliesenspiegel raumhoch ca. 1,50 m hoch
Sanitäre Installationen	Bad: WC:	Badewanne, Dusche, Waschbecken, WC Waschbecken, WC
Heizung	über Öl-Zentralheizung	
Warmwasserbereitung	über Elektro-Durchlauferhitzer	
Außenanlagen	Hoffläche mit Betonsteinplatten befestigt; Rückwärtige Austrittsfläche zur Wohneinheit des Anbaus mit Holzdielung befestigt	

2. Obergeschoss

Wohneinheit 4	Nicht begangen (gem. WE Nr. 3)	58,82 m²
---------------	--------------------------------	----------------------------

3. Obergeschoss

Wohneinheit 5	Nicht begangen (gem. WE Nr. 3)	58,82 m²
---------------	--------------------------------	----------------------------

Dachgeschoss

Wohneinheit 6	Flur / Diele	0,94 m	x	3,84 m	=	3,61 m ²
	Wohnen	4,34 m	x	4,06 m		
		-3,23 m	x	0,31 m		
		-3,23 m	x	1,39 m	=	14,37 m ²
						2
	Schlafen	3,33 m	x	4,85 m		
		-1,25 m	x	0,34 m		
		-1,25 m	x	1,69 m	=	14,67 m ²
						2
	Kochnische	2,04 m	x	3,45 m		
		-2,04 m	x	0,31 m		
		-2,04 m	x	1,39 m	=	4,99 m ²
						2
	Abstellraum	1,94 m	x	1,38 m		
		-1,19 m	x	0,29 m		
		-0,49 m	x	0,32 m	=	2,18 m ²
	Bad	2,38 m	x	2,89 m		
		0,83 m	x	0,28 m	=	7,11 m ²
						46,93 m²
						Wohnfläche gesamt: 345,02 m²

6 WERTERMITTLUNG

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

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

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

Marktanpassung / Sachwertfaktor

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

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

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

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

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

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

Zur Verfahrenswahl

Als wertbestimmendes Verfahren wird das **Ertragswertverfahren** angewendet, da bei Mehrfamilienhäusern sowie bei Wohn- und Geschäftshäusern eine ertragsorientierte Nutzung im Vordergrund steht.

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 m²: 330,00 €

Dieser Wert bezieht sich auf folgende Merkmale:

Nutzung: Wohnbaufläche

Anzahl Geschosse: 3

Geschossflächenzahl: 1,2

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

Von den Parametern des Richtwertgrundstücks weicht das Bewertungsgrundstück im Wesentlichen von folgenden, wertbestimmenden Eigenschaften ab:

- Grundstücksgröße == > Ist = 285 m²
- Lage zur Himmelsrichtung == > Ist = Nord

I. Anpassung zur Grundstücksgröße

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

- Anpassungsfaktor: 1,10

II. Anpassung für die Lage zur Himmelsrichtung

Es wird eine weitere Anpassung für die Lage zu Himmelsrichtung (straßenabgewandte Grundstücksseite) von 0,95 angehalten.

Daraus ergibt sich der korrigierte Bodenwert zu:

$$1,10 \times 0,95 \times 330,00 \text{ €} = 344,85 \text{ €} \Rightarrow \text{somit rund } 340 \text{ €}$$

Der Bodenwert wird somit wie nachstehend berechnet:

Parz. Nr.	Größe	Anteil	Nutzung	Preis pro m²	Gesamtwert
215	285 m ²	1 / 1	Gebäude- und Freifläche	340,00 €	96.900,00 €

6.2 ERTRAGSWERT

Ortsüblich erzielbare Vergleichsmiete

Gemäß Mietspiegel für nicht preisgebundene Wohnungen und Einfamilienhäuser in Mönchengladbach, Stand Januar 2023

Kategorie B, 1963-1972	6,35 - 6,70 €/m ²
Abschläge für Wohnungen ohne Balkon (zum Aufenthalt nutzbar ab 1 m ²)	-3%
Abschläge für Dachgeschosswohnungen	-5%
Zuschläge für Kleinwohnungen (Wohnfläche 37 - 50 m ²)	5%
Zuschläge für Kleinwohnungen (Wohnfläche 25 - 36 m ²)	10%
Zuschläge für Gartennutzung	5 bis 10%
Zuschläge für Einbauküche	5 bis 15%

Nachhaltig erzielbare Miete, geschätzt

VH. Erdgeschoss, Wohneinheit 1	31,24 m ²	à	7,30 €	=	228,05 €
Anbau Erdgeschoss, Wohneinheit 2	90,39 m ²	à	7,40 €	=	668,89 €
VH. 1. Obergeschoss, Wohneinheit 3	58,82 m ²	à	7,40 €	=	435,27 €
VH. 2. Obergeschoss, Wohneinheit 4	58,82 m ²	à	6,50 €	=	382,33 €
VH. 3. Obergeschoss, Wohneinheit 5	58,82 m ²	à	6,50 €	=	382,33 €
VH. Dachgeschoss, Wohneinheit 6	46,93 m ²	à	- €	=	- €
	<u>345,02 m²</u>				<u>2.096,87 €</u>
Jahresrohertrag	12	x	2.096,87 €		25.162,44 €

abzüglich Bewirtschaftungskosten vom Rohertrag

Verwaltungskosten für 5 Wohnungen (à 339,00 €)					1.695,00 €
Mietausfallwagnis		2,0 %	»		503,25 €
Instandhaltungskosten/m ² Wohnungen	13,20 €/m ²				
Instandhaltungskosten bei einer anrechenbaren Wfl. von	298,09 m ²	»			<u>3.934,79 €</u>
					-6.133,04 €
Jahresreinertrag					19.029,40 €

abzüglich Ertragsanteil des Bodens vom Nettoertrag bei einem

Liegenschaftszinssatz von	2,5 %	und Bodenwert von	96.900,00 €		<u>-2.422,50 €</u>
Nettoertrag des Gebäudeanteils					16.606,90 €

Baujahr (modifiziert / gewichtet) *	1967
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
Alter (theoretisch)	57 Jahre
wirtschaftliche Restnutzungsdauer	23 Jahre

* modifiziertes Baujahr, ermittelt aufgrund von Modernisierungspunkten, in Anlehnung an die Sachwertrichtlinie.

Kapitalisierung unter Berücksichtigung der Gebäudeabschreibung

bei gleichem Liegenschaftszinssatz und einer Restnutzungsdauer von:

Jahre:	23	Faktor:	17,3321
--------	----	---------	---------

Gebäudeertragswert	287.832,45 €
Bodenwert	<u>96.900,00 €</u>
Ertragswert, vorläufig	384.732,45 €

Zum Liegenschaftszinssatz

Der Grundstücksmarktbericht **2024** des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Mönchengladbach weist für Mehrfamilienhäuser mit 4 – 6 Wohneinheiten inkl. einem gewerblichen Anteil von bis 20 % vom Rohertrag einen Liegenschaftszinssatz von 2,3 % mit einer Standardabweichung von +/- 1,5 Prozentpunkten aus.

Aufgrund der geringen wirtschaftlichen Restnutzungsdauer wird ein Liegenschaftszinssatz von 2,5 % als marktkonform erachtet.

6.3 ZU- UND ABSCHLÄGE

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale ("BoG")

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

Auf den vorläufigen Ertragswert werden nachstehende objektspezifische Grundstücksmerkmale angebracht (vergl. Gliederungspunkte 2.1 / 2.2):

I. Gebäudewertbezogene Besonderheiten

Besondere Aufwendungen / Abschläge

Schätzkosten für die baurechtliche Legalisierung der Wohnnutzung im Anbau sowie Gebäudeeinmessungen (vergl. Gliederungspunkt 2.1)	- 5.000,00 €
---	--------------

Instandsetzung der Feuchteschäden im Anbau (vergl. Gliederungspunkt 2.2) geschätzt rund	- 5.000,00 €
---	--------------

II. Bodenwertbezogene Besonderheiten

./.	0,00 €
Objektspezifische Merkmale gesamt	- 10.000,00 €

7 AUSWERTUNG

	vorläufig	BoG	gesamt
Ertragswert	384.732,45 €	-10.000,00 €	374.732,45 €

Der Verkehrswert orientiert sich an der jeweils herrschenden zeit- und ortsbezogenen Lage von Angebot und Nachfrage.

Unter Berücksichtigung der nicht vorliegenden Baugenehmigung für die Wohnnutzung im Dachgeschoss des Vorderhauses wird der Verkehrswert geschätzt auf rund:

375.000,00 €

(in Worten: dreihundertfünfundsiebzigtausend Euro)

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es sich aufgrund der teilweisen Nicht-begehungsmöglichkeit 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 15. Mai 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.