

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:

**Einfamilienhaus
als Reihenendhaus**

Arndtstraße 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.

Die Einsicht des Gesamtgutachtens ist bei der Geschäftsstelle des Versteigerungsgerichts möglich.

Auftraggeber: Amtsgericht Mönchengladbach-Rheydt

Geschäfts-Nummer 502 K 022/23

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	5
1.5 BAULASTEN	6
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	7
2 OBJEKTBESCHREIBUNG	8
2.1 ART UND UMFANG DER NUTZUNG	8
2.2 ZUM ÜBERBAU AUSGEHEND VON DEN FLURSTÜCKEN 130 UND 356	8
2.3 UNTERHALTUNGSZUSTAND / SICHTBARE BAUSCHÄDEN	9
3 GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG	12
4 BAUBESCHREIBUNG	13
4.1 ROHBAU	13
4.2 AUSBAU	14
5 BAUZAHLN / FLÄCHENBERECHNUNGEN	16
5.1 BEBAUTE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE	16
5.2 BRUTTO-GRUNDFLÄCHE NACH DIN 277 (2005/2016)	16
5.3 WOHN- UND NUTZFLÄCHENBERECHNUNG	17
6 WERTERMITTLUNG	18
6.1 BODENWERT	20
6.2 SACHWERT	22
6.3 ZU- UND ABSCHLÄGE	23
7 AUSWERTUNG	24
8 RECHTLICHE GRUNDLAGEN	25

1 ALLGEMEINE ANGABEN

1.1 OBJEKT / KATASTERBEZEICHNUNG / GRUNDBUCHBEZEICHNUNG

OBJEKT:

Einfamilienhaus
als Reihenendhaus

41238 Mönchengladbach
Arndtstraße 11

KATASTERBEZEICHNUNG:

Gemarkung:	Giesenkirchen
Flur:	4
Flurstücke:	420, 357

GRUNDBUCHBEZEICHNUNG:

Amtsgericht:	Mönchengladbach-Rheydt
Grundbuch von:	Giesenkirchen
Blatt:	599
Lfd. Nr. im Bestandsverzeichnis:	1 - Flurstück 420 - 2 - Flurstück 357 -

Wirtschaftsart und Lage
lt. Grundbuch:

Flurstück 420
Gebäude- und Freifläche,
Arndtstraße 11

Flurstück 357
Gebäude- und Freifläche,
Arndtstraße 11

Grundstücksgrößen:	383 m ² - Flurstück 420 - 14 m ² - Flurstück 357 -
--------------------	---

1.2 BEAUFTRAGUNG / ORTSBESICHTIGUNG / BEWERTUNGSSTICHTAG

Gemäß Schreiben des Amtsgerichts Mönchengladbach-Rheydt vom 19.02.2024 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.

- 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: Dienstag, den 14. Mai 2024, ab 10 ⁰⁰ Uhr

Bewertungsstichtag: der Tag der Ortsbesichtigung

Teilnehmer:

1. die Eigentümer
2. der Unterzeichner
3. eine technische Mitarbeiterin

Zum Ortsbegehungstermin konnten das Grundstück sowie das aufstehende Wohnhaus vollumfänglich begangen werden. Den anwesenden Miteigentümern wurde im Termin die Gelegenheit gegeben, sich zu den ihrer Meinung nach wesentlichen, den Wert bestimmenden Umständen zu äußern.

1.3 QUELLEN / BEWERTUNGSUNTERLAGEN

Nachstehende Unterlagen standen für die Bewertung zur Verfügung:

- a) Angaben des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Mönchengladbach (Bodenrichtwerte und Grundstücksmarktbericht 2024)
- b) Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis
- c) Erschließungskostenbescheinigung
- d) 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) Bauzeichnungen (Grundrisse, Ansichten, Schnitt), erstellt im Rahmen des ursprünglichen Baugesuchs des Wohnhauses aus dem Jahr 1938, aus der Hausakte der Bauverwaltung
- h) Bauzeichnungen (Grundrisse, Ansichten, Schnitt), erstellt im Rahmen eines Baugesuchs zur Errichtung eines Anbaus aus dem Jahr 1955, aus der Hausakte der Bauverwaltung
- i) Entwässerungsgesuch aus der Hausakte der Bauverwaltung
- j) Grundrisszeichnungen aus der Hausakte der Bauverwaltung, ergänzt nach einem eigenen Aufmaß in der Örtlichkeit
- k) Wohnflächenberechnung, erstellt nach dem eigenen Aufmaß
- l) Informationen zum geltenden Planungsrecht aus dem Internetportal der Stadt Mönchengladbach (Bebauungsplan)
- m) amtlicher Lageplan
- n) Einblick in die Hausakte der Bauverwaltung
- o) Wertgutachten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Mönchengladbach zum Stichtag 15.05.2020, erstellt im Jahr 2022, überlassen von dem Rechtsbeistand des Miteigentümers
- p) Grundbuchauszug, bereitgestellt durch den Auftraggeber

1.4 NUTZUNGEN / MIETVERHÄLTNISSE

Am Tage der Ortsbegehung wurde das Wohnhaus von dem Miteigentümer selbst genutzt. Mietverhältnisse wurden dem Unterzeichner nicht mitgeteilt.

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.

1.9 AUSKUNFT ÜBER DEN DENKMALSTATUS

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

1.10 BELASTUNGEN GEMÄß DER ABTEILUNG II DES GRUNDBUCHS

Gemäß dem vom Amtsgericht Mönchengladbach-Rheydt überlassenen Grundbuchauszug sind keine wertbeeinflussenden Eintragungen in der Abteilung II des Grundbuchs vorhanden. Zwangsversteigerungsvermerke sind generell nicht wertbeeinflussend.

1.11 ZUR WIRTSCHAFTLICHEN EINHEIT DER PARZELLEN

Zu bewerten sind die Flurstücke 420 und 357. Das Flurstück 420 ist mit dem Wohnhaus bebaut. Das Flurstück 357 ist eine Splitterparzelle, die aufgrund ihrer geringen Größe und ihres Zuschnitts nicht eigenständig baulich nutzbar ist. Aufgrund dessen, dass die Parzelle 357 in der seitlichen Abstandsfläche des rückwärtigen Anbaus des Flurstücks 420 liegt, bilden die Parzellen 420 und 357 eine wirtschaftliche Einheit.

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

2 OBJEKTBESCHREIBUNG

2.1 ART UND UMFANG DER NUTZUNG

Flurstück 420

Die zu bewertende Gebäude- und Freifläche ist bebaut mit einem Reihenendhaus, das als Einfamilienhaus ca. 1938 in konventioneller Massivbauweise, voll unterkellert, mit Satteldach errichtet wurde. Ca. 1955 wurde rückwärtig an das Wohnhaus ein unterkellertes Anbau, ebenfalls in konventioneller Massivbauweise errichtet. Für das zu Wohnzwecken ausgebaute Dachgeschoss konnten in der Hausakte der Bauverwaltung keine Genehmigungspläne vorgefunden werden. Für eine nachträgliche Legalisierung des Dachgeschosses zu Wohnzwecken (sollte diese möglich sein) werden die Kosten geschätzt und nachstehend unter Zu- und Abschläge in Ansatz gebracht.

Für die rückwärtig auf dem Anbau errichtete Terrasse konnte in der Hausakte der Bauverwaltung ebenfalls keine Baugenehmigung vorgefunden werden. Auch die Kosten für eine nachträgliche Legalisierung der Dachterrasse werden unter Zu- und Abschläge berücksichtigt.

Flurstück 357

Es handelt sich um eine Splitterparzelle, die zum Teil von Gebäudeteilen der Nachbarbebauung (Arndtstraße 13) überbaut wird. Eine eigenständige Bebaubarkeit ist nicht gegeben.

Raumprogramm Wohnhaus

Kellergeschoss:	Waschküche, 3 Kellerräume, Treppenhaus
Erdgeschoss:	Wohnzimmer, Esszimmer, Küche, Treppenhaus, Windfang, WC
Obergeschoss:	Schlafzimmer, Bad, Büro, Terrasse, Treppenhaus
Dachgeschoss	2 Zimmer, Flur, WC

Zu den Wohngrundrissen

Das Gebäude weist sowohl im Erdgeschoss als auch im Obergeschoss gefangene Räume auf. Dies sind Räume, die nur über einen anderen Raum zugänglich sind. Insofern sind die Wohngrundrisse, aus heutiger Sicht, nicht mehr zeitgemäß.

2.2 ZUM ÜBERBAU AUSGEHEND VON DEN FLURSTÜCKEN 130 und 356

Die Bebauung auf dem Nachbarflurstück 130 und 356 (Garage und Carport) überbaut das hier ebenfalls zu bewertende Flurstück 357 auf einer Fläche von ca. 5 m².

Nach Auffassung des Unterzeichners entsteht dem hier zu bewertenden Flurstück dadurch ein wirtschaftlicher Nachteil, da die überbaute Grundstücksfläche für die Restnutzungsdauer des „Überbau-Gebäudes“ nicht genutzt werden kann. Die Berücksichtigung der Wertminderung erfolgt unter Zu- und Abschläge (Gliederungspunkt 6.3).

Eine angemessene Überbaurente wird wie nachstehend berechnet.

Wert des Überbaus kapitalisiert über eine Restnutzungsdauer des Überbaugeschäftes von (unterstellt) 25 Jahren:

Parz. Nr.	Überbaufläche	Anteil	Nutzung	Preis pro m ²	Gesamtwert
357	5,00 m ²	1 / 1	Gebäude- und Freifläche	350,00 €	1.750,00 €

1.750,00 € bei einem Liegenschaftszinssatz von 1,5% 26,25 €

Wert kapitalisiert über 25 Jahre bei einem Liegenschaftszinssatz von 1,5%

26,25 € x 20,7196 = **543,89 €**

2.3 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 Wohnhaus wies zum Ortsbegehungstermin einen im Wesentlichen durchschnittlichen Unterhaltungszustand auf. In Teilbereichen konnten Bauschäden festgestellt werden. Hierbei handelt es sich insbesondere um Feuchteschäden im Bereich der westlichen, freien Giebelwand sowie im Bereich des Kellers. Die Ursache der Feuchteinträge, insbesondere im Bereich der Giebelwand, konnte im Ortstermin nicht abschließend geklärt werden. Es kann vermutet werden, dass die Herkunft der Undichtigkeit im Bereich des Dachrandes sowie im Bereich der Fensterbrüstungsabdeckungen an der westlichen Fassade liegt. Im Kellergeschoss handelt es sich vermutlich um aufsteigendes sowie drückendes Wasser von der Kellersohle bzw. von den Kelleraußenwänden.

Die Dachentwässerungen des Hauses sind aufgrund von offensichtlich teils nicht fachgerechten Entwässerungsleitungsführungen zu überprüfen bzw. zu korrigieren.

An einem nachträglich eingebauten Fenster an der freien Giebelwand im Obergeschoss war keine Sturzausbildung im Klinkermauerwerk (Grenadierschicht) vorhanden.

Die elektrische Anlage wird in Teilbereichen fertigzustellen sein.

Die energetischen Eigenschaften des Wohnhauses entsprachen gesamt noch der Errichtungszeit und sind aus heutiger Sicht als überaltert anzusehen. Im Spitzboden über dem Dachgeschoss waren keine Wärmedämmungen vorhanden.

Ein Energieausweis wurde dem Unterzeichner nicht vorgelegt. Auf die diesbezüglichen Bestimmungen der zum Bewertungsstichtag gültigen GEG (Gebäudeenergiegesetz) wird hier ausdrücklich hingewiesen.

Zur Berücksichtigung von Instandhaltungsdefiziten und Bauschäden

Die unter „Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale“ (Gliederungspunkt 6.3) angegebenen Kosten für die Beseitigung von Baumängeln, Bauschäden oder Instandhaltungsdefiziten, die über das übliche Maß der Alterswertminderung hinausgehen, 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, Stadtteil Rheydt-Giesenkirchen Kindergärten und Schulen in der Nähe vorhanden
Verkehrslage *	günstige Lage zu öffentlichen Verkehrsmitteln; zur nächsten Linienbushaltestelle ca. 70 m zum HBF Mönchengladbach-Rheydt ca. 4,0 km zum Autobahnanschluss A 61 (MG-Wickrath) ca. 5,4 km zum Autobahnanschluss A 46 (Jüchen) ca. 9,0 km zum Autobahnanschluss A 44 (MG-Ost) ca. 11,0 km zum Autobahnkreuz Mönchengladbach (A 61/A 52) ca. 15,0 km
Wohn- Geschäftslage	Wohngebiet, außerhalb der Geschäftslage
Entfernungen *	zum Einkaufszentrum von Mönchengladbach-Rheydt ca. 3,5 km zur Innenstadt von Mönchengladbach ca. 7,0 km zur Innenstadt von Düsseldorf ca. 26,5 km
Umgebung	Wohngebiet, offene Bauweise
Baurecht / Baubeschränkungen	Das Grundstück befindet sich im räumlichen Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 3006 der Stadt Rheydt vom 3.3.1970. <u>Ausweisungen:</u> B – Wohngebiet g – geschlossene Bauweise II – zweigeschossige Bauweise
Straßenausbau	vergl. Gliederungspunkt 1.6
Zufahrt	über Straße
Baugrund / Terrain	ebenes Gelände; regelmäßige Grundstückszuschnitte; <u>Flurstück 420</u> Grundstücksbreite: ca. 9,0 m Grundstückstiefe: ca. 41,0 m <u>Flurstück 357</u> Grundstücksbreite: ca. 0,5 m Grundstückstiefe: ca. 41,0 m Der Baugrund wurde bezüglich der Tragfähigkeit nicht untersucht. Altlastenauskunft vergl. Gliederungspunkt 1.7
Versorgungsleitungen	Gas, Wasser, Strom, Kanal, Telekommunikation
Wasserschutzzone	Das zu bewertende Grundstück liegt im Wasserschutzbereich Hopbruch mit der Wasserschutzzone IIIB.
Störende Betriebe / Immissionen	sind dem Unterzeichner nicht bekannt
Straßenlandabtretung	ist dem Unterzeichner nicht bekannt

* Entfernungen annähernd angegeben

4 BAUBESCHREIBUNG

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

4.1 ROHBAU

Baujahr	ca. 1938
Umbau/Anbau	Errichtung des rückwärtigen Anbaus ca. 1955
Vollgeschosse	Vorderhaus: 2 Anbau: 1
Unterkellerung	gesamt: zu 100 %
Dachausbau	Vorderhaus: zu 100 % (ohne vorliegende baurechtliche Genehmigung)
Geschosshöhen	siehe Schnitte in den Anlagen
Nutzungsart	Einfamilienhaus
Fundamente	nach Statik
Sperrungen	nicht mehr wirksam (vergl. Gliederungspunkt 2.2)
Außenwände	Kellergeschoss: einschaliges Mauerwerk sonst: zweischaliges Mauerwerk
Innenwände	Mauerwerk / Dielenwände / Trockenbauwände
Decken	über KG: Stahlbeton sonst: Holzbalkenlagen
Dachkonstruktion	Vorderhaus: Satteldach in zimmermannsmäßiger Holzkonstruktion Anbau: Flachdach
Dacheindeckung	Vorderhaus: Pfannen Anbau: bituminös
Treppen	Holzwangentreppen
Fassaden	Vollverblender
Besondere Bauteile	Haupteingangstreppeanlage mit Überdachung; Nebeneingangstreppe mit Überdachung; Außentreppe zur Terrasse; Überdachung an der östlichen Grundstücksgrenze, Kelleraußentreppe, Terrassenumwehrung OG
Besondere Einrichtungen	Festbrennstoffkamin in Edelstahl

4.2 AUSBAU

Wand-/ Deckenflächen	geputzt, tapeziert, gestrichen; - im Bereich der Feuchteschäden Renovierungs- bzw. Sanierungsbedarf - (vergl. Gliederungspunkt 2.2)	
Fenster	Kunststoff, isolierverglast	
Innentüren	Holzumfassungszargen mit glatt abgesperrten Holztürblättern; im Erdgeschoss eine Ganzglasschiebetüre	
Oberböden	<u>KG</u> gesamt: Estrich (ohne Belag) sowie gestrichen Renovierungs- bzw. Sanierungsbedarf (vergl. Gliederungspunkt 2.2) <u>EG</u> Treppenhaus / Windfang, WC, Küche: Fliesen Wohn-/ Esszimmer: Parkett <u>OG</u> Bad, Schlafzimmer, Treppenhaus: Holzdielen Arbeitszimmer: Fliesen Dachterrasse: ohne Belag <u>DG</u> gesamt: Holzdielen	
Wandfliesen	<u>EG</u> WC ca. 1,20 m hoch <u>OG</u> Bad: ca. 1,20 m hoch bis raumhoch <u>DG</u> WC: teilgefliest ca. 1,20 m hoch	
Sanitäre Installationen	<u>KG</u> Waschküche: Waschmaschinenanschluss <u>EG</u> WC: Handwaschbecken, WC <u>OG</u> Bad: Badewanne, Dusche, Waschtisch, WC <u>DG</u> WC: Waschtisch, WC	
Heizung	über Gas-Zentralheizung (Brennwerttherme)	
Warmwasserbereitung	über Elektro-Durchlauferhitzer	

Außenanlagen

Hausvorfläche, Hauszuwegung Stellplatz sowie rückwärtige Terrassenfläche mit Betonsteinpflaster und Betonsteinplatten befestigt;

Rückwärtiger Hausgarten mit Rasenfläche und Strauchbestand; Grundstückseinfriedung durch Heckenbepflanzungen, Metall-Doppelstabzaun, Metalltoranlage, Holzschuppen

5 BAUZAHLN / FLÄCHENBERECHNUNGEN

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

5.1 BEBAUTE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

Wohnhaus:	5,66 m	x	8,93 m		
	1,36 m	x	3,60 m		
	3,65 m	x	2,26 m		
	4,00 m	x	5,40 m	=	85,29 m ²

Bei einer Grundstücksfläche von 397,00 m² (Flurstücke 420 und 357 gesamt) ist ca. 21% des Grundstücks bebaut.

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

Wohnhaus

Kellergeschoss:	5,73 m	x	8,93 m		
	3,65 m	x	2,23 m		
	4,00 m	x	5,40 m	=	80,91 m ²
Erdgeschoss:	5,66 m	x	8,93 m		
	1,36 m	x	3,60 m		
	3,65 m	x	2,26 m		
	4,00 m	x	5,40 m	=	85,29 m ²
Obergeschoss:	5,66 m	x	8,93 m		
	3,65 m	x	2,26 m	=	58,79 m ²
Dachgeschoss:	5,66 m	x	8,93 m	=	50,54 m ²
					275,53 m²

5.3 WOHN- UND NUTZFLÄCHENBERECHNUNG

Geschoss	Raum	Länge	Breite	Fläche	Gesamt
(Alle Maße gemäß einem örtlichen Aufmaß. Bei konischen Raumzuschnitten oder Teilflächen als Mittelmaße angegeben)					
Erdgeschoss	Windfang	1,07 m	x 1,41 m	= 1,51 m ²	
	WC	0,97 m	x 1,07 m	= 1,04 m ²	
	Treppenhaus	1,84 m	x 3,35 m		
		-0,68 m	x 2,34 m	= 4,57 m ²	
	Treppenpodest	1,84 m	x 0,97 m	= 1,78 m ²	
	Wohnzimmer	5,02 m	x 3,77 m	= 18,93 m ²	
	Essen	3,01 m	x 3,71 m	= 11,17 m ²	
	Küche (Anbau)	3,00 m	x 2,00 m		
		-0,30 m	x 0,44 m		
		3,56 m	x 4,53 m	= <u>21,99 m²</u>	60,99 m²
Obergeschoss	Treppenhaus	1,83 m	x 1,21 m		
		-0,83 m	x 1,15 m	= 1,26 m ²	
	Treppenpodest	1,84 m	x 1,08 m	= 1,99 m ²	
	Bad	3,01 m	x 4,22 m		
		-0,45 m	x 0,45 m	= 12,50 m ²	
	Schlafzimmer	5,00 m	x 3,77 m	= 18,85 m ²	
	Büro	3,11 m	x 2,23 m		
		-0,26 m	x 1,88 m	= 6,45 m ²	
	Terrasse	3,59 m	x 4,37 m	= <u>3,92 m²</u>	
	(ohne baur. Genehmigung)		4		44,97 m²
Dachgeschoss *	Flur / Treppenhaus	1,06 m	x 1,36 m	= 1,44 m ²	
	WC	0,73 m	x 1,28 m	= 0,93 m ²	
	Zimmer 1	5,08 m	x 2,93 m		
		-5,08 m	x 0,11 m		
		-5,08 m	x 1,05 m	= 11,66 m ²	
			2		
	Zimmer 2	3,01 m	x 3,40 m		
		-0,46 m	x 0,45 m		
		-3,01 m	x 0,15 m		
		-3,01 m	x 1,04 m	= <u>8,01 m²</u>	
			2		22,04 m²

* ohne bauordnungsrechtliche Genehmigung zu Wohnzwecken

Flächenzusammenstellung:

Erdgeschoss:	60,99 m ²
Obergeschoss:	44,97 m ²
Dachgeschoss:	22,04 m ²
	<u>128,00 m²</u>

6 WERTERMITTLUNG

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

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

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

Marktanpassung / Sachwertfaktor

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

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

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

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

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

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

Zur Verfahrenswahl

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

6.1 BODENWERT

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

Dieser Wert bezieht sich auf folgende Merkmale:

Nutzung: Wohnbaufläche

Anzahl Geschosse: 2

Geschossflächenzahl: 0,8

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

Vom Richtwertgrundstück weichen die hier zu bewertenden Grundstücke (Flurstücke 420 und 357 gesamt betrachtet) im Wesentlichen von folgenden, wertbestimmenden Eigenschaften ab:

- Grundstücksgröße == > Ist = 397 m²
- Lage zur Himmelsrichtung: == > Ist = Süd

I. Anpassung zur Grundstücksgröße und Grundstückstiefe

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Mönchengladbach hat Gleichungen veröffentlicht, aus denen Umrechnungsfaktoren abgeleitet werden können, wenn das zu bewertende Grundstück in der Tiefe und der Fläche von den Parametern des Bodenrichtwertgrundstücks abweicht.

Der Anpassungsfaktor ergibt sich gemäß nachstehender Gleichung zu:

$$F = 1,50509 - 0,00407 \times 41,0 \text{ (Tiefe)} - 0,00068 \times 397 \text{ (Fläche)} = 1,068$$

II. Anpassung zur Lage der straßenabgewandten Seite zur Himmelsrichtung

Aufgrund der Lage zur Himmelsrichtung (Süd) wird eine Wertanpassung vorgenommen.

- Anpassungsfaktor: 1,05

Daraus ergibt sich der angepasste Bodenwert wie nachstehend:

$$1,07 \times 1,05 \times 310 \text{ €/m}^2 = 348,28 \text{ €/m}^2 == > \underline{\text{somit rund } 350,00 \text{ €/m}^2}$$

Der Bodenwert wird wie nachstehend berechnet:

Parz. Nr.	Größe	Anteil	Nutzung	Preis pro m ²	Gesamtwert
420	383 m ²	1 / 1	Gebäude- und Freifläche	350,00 €	134.050,00 €
357	14 m ²	1 / 1	Gebäude- und Freifläche	350,00 €	4.900,00 €
					138.950,00 €

6.2 SACHWERT

Der Sachwert errechnet sich auf der Grundlage der Normalherstellungskosten (NHK) 2010. Nachstehende Faktoren zur Anpassung an das regionale Preisgefüge, an den Bewertungsstichtag, an die Bauform bzw. Grundrissart liegen der Berechnung zugrunde:

		Faktor	Gesamt- faktor
Preisindex für Wohngebäude zum Stichtag (Basis 2010 = 100)	181,3	1,813	
Regionalisierungsfaktor		1,000	1,813

Gebäudekenndaten gemäß NHK 2010

Bauteil:	Baujahr:	Gebäudetyp:	Standardstufe:	NHK 2010 *
Wohnhaus	1938	2.11 (EFH.)	1 bis 3	710,62 €
Anbau	1955	2.03 (EFH.)	1 bis 3	710,62 €

* gewogener Kostenkennwert bei einer Wichtung von 84 % Gebäudetyp 2.11 und 16 % Gebäudetyp 2.03

Herstellungskosten Wohnhaus + Anbau

Bauteil	BGF m²	Anpass.- Faktor	€	
gesamt	275,53	1,813	711	355.170,02 €
Herstellungskosten der baulichen Anlagen, inkl. Baunebenkosten				355.170,02 €

Wertminderung wegen Alters, linear

Bauteil	Baujahr (modifiziert)	Gesamt- Nutzungs-d.	Alter (theoretisch)	Rest- nutzungs-d.	Wertmind. wg. Alters	
gesamt	1971	80	53	27	-66,25%	-235.300,14 €
alterswertgeminderte Herstellungskosten						119.869,88 €

Zusammenstellung der alterswertgeminderten Herstellungskosten

alterswertgeminderte Herstellungskosten Wohnhaus + Anbau	119.869,88 €
<i>Zeitwert der besonderen Bauteile</i>	
Haupteingangstreppeanlage mit Überdachung	2.000,00 €
Nebeneingangstreppeanlage mit Überdachung	2.500,00 €
Überdachung an der östlichen Grundstücksgrenze	2.500,00 €
Kelleraußentreppe	1.500,00 €
Terrassenumwehrung im Obergeschoss	1.000,00 €
Außentreppe zur Terrasse	500,00 €
	129.869,88 €

Zuschläge

Zeitwert der besonderen Einrichtungen

Festbrennstoffkamin in Edelstahl	1.500,00 €
	131.369,88 €

Übertrag	131.369,88 €
Sachwert der Außenanlagen inkl. Hausanschlüsse, geschätzter Zeitwert (rund 5 % der alterswertgeminderten Herstellungskosten)	6.500,00 €
Bodenwert	138.950,00 €
vorläufiger Sachwert	276.819,88 €
bei einem Sachwertfaktor (objektspezifisch) zur Marktanpassung von 1,15	
ergibt sich der marktangepasste Sachwert	318.342,86 €

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 Sachwert werden nachstehende objektspezifische Grundstücksmerkmale angebracht (vergl. Gliederungspunkt 2.3):

I. Gebäudewertbezogene Besonderheiten

Wertminderung wegen Alters - linear

Bauteil	Baujahr (modifiziert)	Gesamt- nutzungsdauer	Alter (theoretisch)	Rest- nutzungsdauer	Wertmind. w. Alters
EFH.	1971	80	53	27	-66,25%

Schätzkosten für besondere Aufwendungen

Kellerabdichtung gegen drückende und aufsteigende Feuchtigkeit	25.000,00 €
Sanierung der Feuchteschäden an der westlichen Giebelwand inkl. Ergänzung der Fensterbrüstungsabdeckungen	15.000,00 €
Fertigstellung des Fenstersturzes im Obergeschoss	500,00 €
Fertigstellung der elektrischen Anlage	2.000,00 €
Überprüfung und Überarbeitung der Dachentwässerungen	2.500,00 €
Planungs- und Genehmigungskosten für nachträgliche bauordnungsrechtliche Legalisierungen (Dachgeschoss und Dachterrasse)	10.000,00 €
Evtl. notwendige bauliche Anpassung im Zusammenhang mit den nachträglichen bauordnungsrechtlichen Legalisierungen	5.000,00 €

II. Bodenwertbezogene Besonderheiten

Wertbeeinflussung durch den Überbau (vergl. Gliederungspunkt 2.2), rund	550,00 €
Objektspezifische Merkmale gesamt	60.550,00 €

7 AUSWERTUNG

	marktangepasst	BoG	gesamt
Sachwert	318.342,86 €	-60.550,00 €	257.792,86 €

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 Parzellen werden hilfsweise geschätzt auf:

Flurstück 420:	254.000,00 €
Flurstück 357:	4.000,00 €

Der Verkehrswert wird gesamt geschätzt auf rund:

258.000,00 €

(in Worten: zweihundertachtundfünfzigtausend Euro)

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

Korschenbroich, den 03. Juli 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.