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:

**Historisches Wohnhaus
mit drei Wohneinheiten sowie
acht Garagen auf dem rückwärtigen
Grundstück**

Bachstraße 48/50
41239 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 503 K 008/23

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	7
1.7	ALTLASTENAUSKUNFT	7
1.8	AUSKUNFT ÜBER EINE MÖGLICHE ÖFFENTLICHE FÖRDERUNG	7
1.9	ZUM DENKMALSTATUS	8
1.10	BELASTUNGEN GEMÄß DER ABTEILUNG II DES GRUNDBUCHS	8
2	OBJEKTBE SCHREIBUNG	9
2.1	ART UND UMFANG DER NUTZUNG	9
2.2	UNTERHALTUNGSZUSTAND / SICHTBARE BAUSCHÄDEN	9
3	GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG	12
4	BAUBESCHREIBUNG	14
4.1	ROHBAU	14
4.2	AUSBAU - WOHNEINHEIT IM DACHGESCHOSS -	15
5	BAUZAHLN / FLÄCHENBERECHNUNGEN	16
5.1	WOHNFLÄCHE	16
6	WERTERMITTLUNG	17
6.1	BODENWERT	19
6.2	ERTRAGSWERT	21
6.3	WERTBEEINFLUSSUNG DURCH MINDERMIETE (UNDERRENT)	23
6.4	ZU- UND ABSCHLÄGE	24
7	AUSWERTUNG	25
8	RECHTLICHE GRUNDLAGEN	26

1 ALLGEMEINE ANGABEN

1.1 OBJEKT / KATASTERBEZEICHNUNG / GRUNDBUCHBEZEICHNUNG

OBJEKT:

Historisches Wohnhaus mit drei Wohneinheiten
sowie acht Garagen auf dem rückwärtigen Grundstück

41239 Mönchengladbach
Bachstraße 48/50

KATASTERBEZEICHNUNG:

Gemarkung:	Rheydt
Flur:	27
Flurstück:	105

GRUNDBUCHBEZEICHNUNG:

Amtsgericht:	Mönchengladbach-Rheydt
Grundbuch von:	Rheydt
Blatt:	166
Lfd. Nr. im Bestandsverzeichnis:	1
Wirtschaftsart und Lage lt. Grundbuch:	Gebäude- und Freifläche, Bachstraße 48/50
Grundstücksgröße:	629 m ²

1.2 BEAUFTRAGUNG / ORTSBESICHTIGUNG / BEWERTUNGSSTICHTAG

Gemäß Schreiben des Amtsgerichts Mönchengladbach-Rheydt vom 12.06.2023 wurde der unterzeichnende Sachverständige mit der Erstellung eines Gutachtens zur Wertermittlung beauftragt.

Der Auftrag ist wie folgt spezifiziert:

- a) Bei mehreren Grundstücken ist der Wert für jedes Grundstück getrennt zu ermitteln. Sollte es sich bei den mehreren Grundstücken um eine wirtschaftliche Einheit handeln und daher der Wert nicht getrennt festgestellt werden können, so sind hierzu Ausführungen zu machen. In diesem Fall ist anzugeben, wie zumindest annäherungsweise der Wert auf die einzelnen Grundstücke aufgeteilt werden könnte.
- b) Sofern bewegliches Zubehör (§§ 97, 98 BGB) vorhanden ist, ist dies getrennt anzugeben und zu bewerten. Sollte eine solche Bewertung nicht durchgeführt werden können, so ist das Gericht zu verständigen. Die Erstellung des Gutachtens für den Grundbesitz ist davon unabhängig.
- c) Mieter bzw. Pächter sollen festgestellt werden.
- d) Im Falle von Wohnungseigentum soll möglichst auch angegeben werden, wer zum WEG-Verwalter bestellt ist.
- e) Sollte der Zutritt zu dem Grundbesitz nicht gestattet werden, ist dies im Gutachten anzugeben. Die Bewertung soll dann im Rahmen der Möglichkeiten erfolgen.

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

Termin der Ortsbesichtigung: Dienstag, der 25. Juli 2023, ab 10⁰⁰ Uhr

Bewertungsstichtag: der Tag der Ortsbesichtigung

Teilnehmer:

1. die Hausverwalterin
2. der Unterzeichner
3. die Mieter der begangenen Wohneinheit
4. eine technische Mitarbeiterin

Zum Ortsbegehungstermin konnte lediglich die Wohneinheit im Dachgeschoss begangen werden. Die Wohnungen im Erdgeschoss und im Obergeschoss sowie sämtliche Garagen auf dem rückwärtigen Grundstück konnten nicht begangen werden. Für die nicht begangenen Wohnungen wird, gemäß Angaben der Hausverwalterin derselbe Ausstattungsstandard unterstellt, wie er in der begangenen Wohneinheit vorgefunden werden konnte.

In den nicht begangenen Bereichen ist das Wertgutachten somit nach der Aktenlage und dem äußeren Eindruck erstellt.

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. Die Hausakte wurde dem Unterzeichner erst mit Datum 19.01.2024 zur Einsicht vorgelegt.

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 2023)
- 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) aus dem Jahr 1989, überlassen von der Hausverwaltung
- h) Wohnflächenberechnungen, überlassen von der Hausverwaltung
- i) Eigenes Kontrollaufmaß der Wohnfläche in der begangenen Wohnung im Dachgeschoss
- j) Baugesuch (Grundrisse, Ansichten, Schnitt) aus dem Jahr 1989 zur Errichtung von acht PKW-Garagen, überlassen von der Hausverwaltung
- k) Bauzeichnungen (Grundrisse, Schnitte, Ansichten) zu diversen Baugesuchen aus der Hausakte der Bauverwaltung
- l) Historische Planungsanlagen aus der Hausakte der Bauverwaltung
- m) Informationen zum geltenden Planungsrecht aus dem Internetportal der Stadt Mönchengladbach (Bebauungsplan)
- n) amtlicher Lageplan
- o) Mietspiegel für nicht preisgebundene Wohnungen und Einfamilienhäuser in Mönchengladbach, Stand Januar 2023
- p) Angaben über die derzeit gezahlten Netto-Mieten sowie Heiz- und Nebenkosten, überlassen von der Hausverwaltung
- q) Nebenkostenabrechnung für den Zeitraum 01.10.2021 bis 30.09.2022
- r) Einblick in die Hausakte der Bauverwaltung
- s) Grundbuchauszug, bereitgestellt durch den Auftraggeber

1.4 NUTZUNGEN / MIETVERHÄLTNISSE

Wohnhaus, Erdgeschoss

Mieter:	vermietet
Mietdauer:	ist dem Unterzeichner nicht bekannt
Mietzahlung mtl.:	387,30 € zuzüglich 390,00 € Nebenkosten + 60,00 € Heizkosten

Wohnhaus, Obergeschoss

Mieter:	vermietet
Mietdauer:	ist dem Unterzeichner nicht bekannt
Mietzahlung mtl.:	492,00 € zuzüglich 400,00 € Nebenkosten + 60,00 € Heizkosten

Wohnhaus, Dachgeschoss

Mieter:	vermietet
Mietdauer:	ist dem Unterzeichner nicht bekannt
Mietzahlung mtl.:	426,77 € zuzüglich 382,23 € Nebenkosten + 60,00 € Heizkosten

Garage 1

Mieter: vermietet
Mietdauer: ist dem Unterzeichner nicht bekannt
Mietzahlung mtl.: 46,00 €

Garage 2

Mieter: vermietet
Mietdauer: ist dem Unterzeichner nicht bekannt
Mietzahlung mtl.: 46,00

Garage 3

Mieter: vermietet
Mietdauer: ist dem Unterzeichner nicht bekannt
Mietzahlung mtl.: 45,00 €

Garage 4

Mieter: vermietet
Mietdauer: ist dem Unterzeichner nicht bekannt
Mietzahlung mtl.: 46,00 €

Garage 5

Mieter: vermietet
Mietdauer: ist dem Unterzeichner nicht bekannt
Mietzahlung mtl.: 51,00 €

Garage 6

Mieter: vermietet
Mietdauer: ist dem Unterzeichner nicht bekannt
Mietzahlung mtl.: 51,00 €

Garage 7

Mieter: vermietet
Mietdauer: ist dem Unterzeichner nicht bekannt
Mietzahlung mtl.: 46,00 €

Garage 8

Mieter: vermietet
Mietdauer: ist dem Unterzeichner nicht bekannt
Mietzahlung mtl.: 51,13 €

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 Erschließungsanlage „Bachstraße“ gilt als fertige Straße im Sinne des Erschließungsbeitragsrechts. Erschließungsbeiträge fallen nicht mehr an.

In der Bachstraße sollen straßenbauliche Maßnahmen durchgeführt werden, die eine Beitragspflicht nach dem Kommunalabgabengesetz NW begründen. Über die Höhe der zu zahlenden Beiträge können zurzeit noch keine Angaben gemacht werden.

Die straßenbauliche Maßnahme fällt unter die „Richtlinie über die Gewährung von Zuwendungen an Kommunen zur Entlastung von Beitragspflichtigen bei Straßenausbaumaßnahmen in Nordrhein-Westfalen (Förderrichtlinie Straßenausbaubeiträge).“

Durch die Förderung soll bei allen beitragsfähigen Maßnahmen aktuell 100 % des auf die Anlieger entfallenden Anteils auf Antrag vom Land Nordrhein-Westfalen (NRW.Bank) übernommen werden. Nach der Förderrichtlinie gibt es weder einen Anspruch der Kommunen auf die Fördermittel (bei entsprechender Erfüllung der Antragsvoraussetzungen) noch einen Anspruch der Beitragspflichtigen auf Antragstellung durch die Kommunen.

Die Erschließungsanlage „Kiesweg“ gilt als unfertige Straße im Sinne des Erschließungsbeitragsrechts. Die voraussichtliche Höhe des Erschließungsbeitrags kann zurzeit nicht angegeben werden.

Einmalige Kanalanschlussbeiträge nach § 8 KAG/NW fallen nicht mehr an.

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

Eine Berücksichtigung der noch nicht abgerechneten Erschließungsbeiträge für die Erschließungsanlage „Kiesweg“ erfolgt unter Gliederungspunkt 6.4 (Zu- und Abschläge).

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 ZUM DENKMALSTATUS

Gemäß der im Internet veröffentlichten Denkmalliste der Stadt Mönchengladbach ist das hier zu bewertende Objekt in der Denkmalliste seit dem 15.06.1989 unter der Nummer B076 eingetragen und unterliegt somit denkmalpflegerischen Bestimmungen.

Für alle baulichen oder nutzungsrechtlichen Veränderungen ist insofern eine Genehmigung gemäß § 9 Denkmalschutzgesetz NRW erforderlich.

Allgemein führt die Unterschutzstellung einer baulichen oder sonstigen Anlage unter Denkmalschutz nicht zwangsläufig zu einer Wertminderung oder Werterhöhung des Grundstücks. Vielmehr müssen Vor- und Nachteile der Unterschutzstellung entsprechend der Anschauung des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs miteinander „aufgerechnet“ werden. Im Ergebnis kann sich der Denkmalschutz dabei auch wertneutral auswirken.

Aufgrund der oftmals überschuldeten öffentlichen Haushalte, fließen Baukostenzuschüsse, die die erhöhten Instandsetzungskosten von Denkmälern ausgleichen sollen, heute nur sehr selten. Lediglich steuerliche Vorteile, deren Höhe jedoch in Abhängigkeit der persönlichen finanziellen Verhältnisse stehen, können sich vorteilhaft auswirken.

Auch können die Auflagen der Denkmalpflege einer ertragsorientierten Nutzung entgegenstehen. Nach dem Denkmalschutzgesetz dürfen die Auflagen des Denkmalschutzes keine enteignende Wirkung haben.

Im vorliegenden Bewertungsfall wird von keiner Wertbeeinflussung für den baulichen Bestand ausgegangen.

1.10 BELASTUNGEN GEMÄß DER ABTEILUNG II DES GRUNDBUCHS

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

Lfd.-Nr. 4

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wohnungsbesetzungsrecht) für die Stadt Mönchengladbach befristet bis zum 30. Dezember 2015. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 17. Oktober 1990 eingetragen am 15. November 1990 mit Rang nach dem Recht Abteilung III Lfd. Nummer 2.

Die Bewilligung vom 17. Oktober 1990 wurde durch den Unterzeichner eingesehen.

Da das Wohnungsbesetzungsrecht für die Stadt Mönchengladbach befristet war bis zum 30. Dezember 2015, wird von keiner Wertbeeinflussung durch das Recht ausgegangen. Die Nachbindefrist von 3 Jahren gem. § 17 des Wohnungsbindungsgesetzes, die im Falle einer Zwangsversteigerung zu beachten wäre, ist zum Bewertungsstichtag zudem verstrichen.

Lfd.-Nr. 5

Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (503 K 008/23 Amtsgericht Mönchengladbach-Rheydt). Ingetragen am 17.04.2023.

Zwangsversteigerungsvermerke sind generell nicht wertbeeinflussend.

2 OBJEKTBE SCHREIBUNG

2.1 ART UND UMFANG DER NUTZUNG

Die zu bewertende Gebäude- und Freifläche ist bebaut mit einem historischen, nicht unterkellerten, zweigeschossigen Wohnhaus mit voll ausgebautem Dachgeschoss, das ursprünglich um 1820 als Teil einer ehemals vierseitig geschlossenen Hofanlage errichtet wurde. Ein Umbau des Wohnhauses und die Errichtung von drei Wohneinheiten samt Errichtung von Dachgauben erfolgte im Jahr 1989. Gemäß den in der Hausakte der Bauverwaltung vorliegenden Genehmigungsplänen, erfolgte die Errichtung eines doppelstöckigen Garagengebäudes mit insgesamt acht PKW-Garagen an der nördlichen Grundstücksgrenze ebenfalls im Jahr 1989. Die Erschließung der Garagen erfolgt vom Kiesweg aus.

Raumprogramm (in den nicht begangenen Bereichen nach Aktenlage)

Erdgeschoss: (Wohneinheit 1)	Wohnzimmer, Esszimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Bad, Küche, Diele, Abstellkammer
Obergeschoss: (Wohneinheit 2)	Wohnzimmer/Esszimmer, Schlafzimmer, 3 Kinderzimmer, Bad, Dusche, Küche, Diele, Abstellraum
Dachgeschoss: (Wohneinheit 3)	Wohnzimmer/Esszimmer, Schlafzimmer, 2 Kinderzimmer, Bad, Dusche, Küche, Diele, Abstellraum

Zusätzliche Räume im EG:

Heizungsraum, Trockenraum / Fahrradraum

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 Unterhaltungszustand auf. Die begangene Wohnung im Dachgeschoss wies ebenfalls einen durchschnittlichen Unterhaltungszustand auf. Schäden oder Instandhaltungsdefizite, die über das Maß der Alterswertminderung hinausgehen, konnten zum Zeitpunkt der Ortsbegehung in den begangenen Bereichen nicht festgestellt werden. Diese sind aufgrund der überwiegenden Nichtbegehungsmöglichkeit (2 Wohneinheiten und sämtliche Garagen) jedoch nicht ausgeschlossen. Insofern handelt es sich für einen Ersterher um ein Risikoobjekt.

Die energetischen Eigenschaften des Gebäudes entsprechen weitestgehend dem Zeitraum des erfolgten Umbaus, Ende der 1980er Jahre.

Ein energieausweis wurde dem Unterzeichner nicht vorgelegt. Auf die diesbezüglichen Bestimmungen der zum Bewertungsstichtag gültigen EnEV wird ausdrücklich hingewiesen.

Allgemeines zur Berücksichtigung von Instandhaltungsdefiziten und Bauschäden

Die unter „Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale“ (Gliederungspunkt 6.4) 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, Stadtteil Rheydt
Verkehrslage *	zur nächsten nächste Linienbushaltestelle ca. 150 m zum HBF Mönchengladbach-Rheydt ca. 600 m zum Autobahnanschluss A 61 (MG-Rheydt) ca. 2,9 km zum Autobahnanschluss A 44 (MG-Odenkirchen) ca. 7,5 km zum Autobahnkreuz Mönchengladbach (A 61/A 52) ca. 10,0 km
Wohn- Geschäftslage	Mischgebiet
Entfernungen *	zum Einkaufszentrum von Mönchengladbach-Rheydt ca. 300 m zum Einkaufszentrum von Mönchengladbach ca. 4,5 km zum Zentrum von Düsseldorf ca. 43,0 km
Umgebung	überwiegend Wohnnutzung
Baurecht / Baubeschränkungen	Das Grundstück befindet sich im räumlichen Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 226/VI der Stadt Mönchengladbach. <u>Ausweisungen:</u> MI – Mischgebiet g – geschlossene Bauweise III – dreigeschossige Bauweise zur Bachstraße hin I – eingeschossige Bauweise zum Kiesweg hin SD 30°- 45° – Satteldach mit Dachneigung 30 Grad bis 45 Grad zur Bachstraße hin FD – Flachdach zum Kiesweg hin GRZ 1,0 – Grundflächenzahl von 1,0 GFZ 2,0 – Geschossflächenzahl von 2,0
Straßenausbau	vergl. Gliederungspunkt 1.6
Zufahrt	über Straße
Baugrund / Terrain	Zum Kiesweg hin ansteigendes Geländeniveau, weitestgehend regelmäßiger Grundstückszuschnitt; Grundstücksbreite vorderseitig: ca. 18,0 m Grundstücksbreite rückseitig: ca. 14,3 m Grundstückstiefe: ca. 37,5 m Der Baugrund wurde bezüglich der Tragfähigkeit nicht untersucht. Altlastenauskunft vergl. Gliederungspunkt 1.7
Versorgungsleitungen	Gas, Wasser, Strom, Kanal, Telekommunikation
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 Immissionen durch temporär erhöhtes Verkehrsaufkommen auf der Bachstraße

Straßenlandabtretung nicht erforderlich

* Entfernungen annähernd angegeben

4 BAUBESCHREIBUNG

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

4.1 ROHBAU

Baujahr	Ursprung um 1820 (vergl. Gliederungspunkt 2.1)
Umbau/Anbau	ca. 1989 Umbau des Wohnhauses, Errichtung von Dachgauben sowie Errichtung der Garagen
Vollgeschosse	Wohnhaus: 2 Garagenblock: 2
Unterkellerung	Wohnhaus: nicht unterkellert Garagenblock: nicht unterkellert
Dachausbau	Wohnhaus: zu 100 % Garagenblock: ./.
Geschosshöhen	siehe Schnitt
Nutzungsart	Wohnhaus historischen Ursprungs mit Garagen
Fundamente	nach Statik
Sperrungen	soweit sichtbar wirksam
Außenwände	einschaliges Mauerwerk
Innenwände	Mauerwerk / Dielenwände / Trockenbauwände
Decken	vermutlich Stahlbeton
Dachkonstruktion	Wohnhaus: Satteldach in zimmermannsmäßiger Holzkonstruktion Garagenblock: Flachdach, Stahlbeton
Dacheindeckung	Wohnhaus: Pfannen Garagenblock: bituminös
Treppen	Stahlbeton, gefliest
Fassaden	Wohnhaus, straßenseitig: Putzfassade mit Ornamentik Wohnhaus, rückseitig: Backstein, gestrichen Wohnhaus, Giebelseite: Backstein, verfugt / ungestrichen Garagenblock: Sichtmauerwerk, verfugt
Besondere Bauteile	Wohnhaus: Dachgauben

4.2 AUSBAU - Wohneinheit im Dachgeschoss -

Wand-/ Deckenflächen	geputzt, tapeziert, gestrichen
Fenster	Holz-isolierverglast; Dachflächenfenster Holz-isolierverglast
Innentüren	Holzumfassungszargen mit glatt abgesperrten Holztürblättern
Oberböden	Bad, Dusche: Fliesen sonst: Laminat
Wandfliesen	Küche: Fliesenspiegel Bad: drempelhoch bis türhoch Dusche: drempelhoch bis türhoch
Sanitäre Installationen	Küche: Kalt- und Warmwasseranschluss Bad: Badewanne, Waschbecken, WC Dusche: Dusche, Waschbecken, WC
Heizung	über Gas-Zentralheizung
Warmwasserbereitung	über Elektro-Durchlauferhitzer
Außenanlagen	Vorderseitig grenzt das Wohnhaus unmittelbar an den öffentlichen Straßenraum; rückwärtige Hoffläche, Zuwegungen und Stellplätze mit Betonsteinpflaster befestigt; Rasenflächen sowie Baum- und Strauchbestand; Grundstückseinfriedungen durch Grenzmauern, Grenzbebauungen sowie Heckenbepflanzungen

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 teilweise Kontrollaufmaß) 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 WOHNFLÄCHE

Die Angaben über die Wohnflächen wurden dem Unterzeichner von der Hausverwaltung überlassen. Es konnte lediglich eine Überprüfung in der begangenen Wohneinheit im Dachgeschoss erfolgen. Die Wohnflächen der Wohneinheiten im Erdgeschoss und im Obergeschoss wurden anhand der vorliegenden Bauzeichnungen plausibilisiert.

Aufgrund dessen, dass keine Begehung der Wohneinheiten im Erdgeschoss und im Obergeschoss erfolgen konnte, kann die Wohnfläche in der Örtlichkeit von den Angaben der Hausverwaltung dennoch abweichen.

Flächenzusammenstellung, gemäß Angabe der Hausverwaltung

Erdgeschoss:	98,76 m ²
Obergeschoss:	119,08 m ²
Dachgeschoss:	105,31 m ²

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 eine ertragsorientierte Nutzung im Vordergrund steht.

6.1 BODENWERT

Die Bodenrichtwertkarte **2023** 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: 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

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

- a) Grundstücksgröße == > Ist = 629 m²
- b) Grundstückstiefe == > Ist = ca. 37,5 m
- c) Lage zur Himmelsrichtung == > Ist = Nord

a, b) 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:

$$F = 1,50509 - 0,00407 \times 37,5 \text{ (Tiefe)} - 0,00068 \times 629 \text{ (Fläche)} = 0,925$$

c) 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:

$$0,925 \times 0,95 \times 310,00 \text{ €} = 272,41 \text{ €} \Rightarrow \text{somit rund } 270 \text{ €}$$

Der Bodenwert wird somit wie nachstehend berechnet:

Parz. Nr.	Größe	Anteil	Nutzung	Preis pro m²	Gesamtwert
105	629 m ²	1 / 1	Gebäude- und Freifläche	270,00 €	169.830,00 €

6.2 ERTRAGSWERT

Ortsüblich erzielbare Vergleichsmiete

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

Kategorie C, 1973-1982	6,30 - 6,75 €/m ²
Abschläge für Wohnungen ohne Balkon (zum Aufenthalt nutzbar ab 1 m ²)	-3%
Abschläge für Dachgeschosswohnungen	-5%
Abschläge für Wohnfläche 100 m ² bis über 130 m ²	0-10%

Nachhaltig erzielbare Miete, geschätzt (nach Anpassung)

Erdgeschoss, Wohneinheit 1	98,76 m ²	à	6,30 €	=	622,19 €
Obergeschoss, Wohneinheit 2	119,08 m ²	à	6,00 €	=	714,48 €
Dachgeschoss, Wohneinheit 3	105,31 m ²	à	5,70 €	=	600,27 €
	<u>323,15 m²</u>				<u>1.936,94 €</u>
Jahresrohertrag Wohneinheiten	12	x	1.936,94 €		23.243,28 €
8 Garagen		à	50,00 €	=	400,00 €
Jahresrohertrag Garagen	12	x	400,00 €		4.800,00 €
Jahresrohertrag gesamt					28.043,28 €

Allgemeines zum Mietansatz

Die derzeit gezahlten Mieten der Wohneinheiten liegen rund 33 % unter den als nachhaltig erzielbar angenommenen Mieten.

Insofern ergibt sich ein Underrent, der aufgrund der Mietdifferenz zu den nachhaltige erzielbaren Mieten zu einer Wertbeeinflussung führt. Allgemein ist bei der Wahl des erzielbaren Mietansatzes die Kappungsgrenze nach § 558 BGB zu beachten. Die Wertbeeinflussung wird unter Zu- und Abschläge berücksichtigt (vergl.,. Gliederungspunkt 6.4).

abzüglich Bewirtschaftungskosten vom Rohertrag

Verwaltungskosten für 3 Wohnungen (à 344,00 €)					1.032,00 €
Verwaltungskosten für 8 Garagen (à 45,00 €)					360,00 €
Mietausfallwagnis, gesamt		2,0 %	»		560,87 €
Instandhaltungskosten/m ² Wohnungen	13,50 €/m ²				
Instandhaltungskosten bei einer Gesamtfläche von		323,15 m ²	»		4.362,53 €
Instandhaltungskosten für 8 Garagen (à 102,00 €)					<u>816,00 €</u>
					-7.131,40 €
Jahresreinertrag					20.911,88 €
abzüglich Ertragsanteil des Bodens vom Nettoertrag bei einem					
Liegenschaftszinssatz von	3,0 %	und Bodenwert von	169.830,00 €		<u>-5.094,90 €</u>
Nettoertrag des Gebäudeanteils					15.816,98 €

Übertrag Nettoertrag des Gebäudeanteils **15.816,98 €**

Baujahr (modifiziert) *	1975	
Gesamtnutzungsdauer	80	Jahre
Alter (theoretisch)	48	Jahre
wirtschaftliche Restnutzungsdauer	32	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:	32	Faktor:	20,3888
--------	----	---------	---------

Gebäudeertragswert	322.489,24 €
Bodenwert	<u>169.830,00 €</u>
Ertragswert, vorläufig	492.319,24 €

Zum Liegenschaftszinssatz

Der Grundstücksmarktbericht **2023** des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Mönchengladbach weist für Dreifamilienhäuser, bei einer Restnutzungsdauer von 25 bis 45 Jahren einen Liegenschaftszinssatz von 2,2 % mit einer Standardabweichung von +/- 1,5 %P aus.

Aufgrund der Lage des Objekts wird ein Liegenschaftszinssatz von 3,0 % als marktkonform erachtet.

6.3 WERTBEEINFLUSSUNG DURCH MINDERMIETE (UNDERRENT)

Nachhaltige Mieteinnahme jährlich - **Marktmiete** -

98,76 m ²	à	6,30 €	=	622,19 €	
119,08 m ²	à	6,00 €	=	714,48 €	
105,31 m ²	à	5,70 €	=	600,27 €	
				<u>1.936,94 €</u>	
12			x	1.936,94 €	= 23.243,28 €

Derzeitige Mieteinnahmen jährlich

98,76 m ²	à	3,92 €	=	387,14 €	
119,08 m ²	à	4,13 €	=	491,80 €	
105,31 m ²	à	4,05 €	=	426,51 €	
				<u>1.305,45 €</u>	
12			x	1.305,45 €	= 15.665,40 €

Jahresfehlbetrag 7.577,88 €

Fehlbeträge aus Mindermiete

Nachhaltige Mieteinnahme jährlich 23.243,28 €

Mieteinnahmen nach erster 20 %-iger Erhöhung

15.665,40 € + 20% = 18.798,48 €
Fehlbetrag 4.444,80 €

Mieteinnahmen nach zweiter 20 %-iger Erhöhung

18.798,48 € + 20% = 22.558,18 €
Fehlbetrag 685,10 €

Kapitalisierung der Fehlbeträge

Jahre	L-Zins	x	Faktor		Fehlbetrag	Gesamt
3	3,0%		2,83	x	3.133,08 €	8.866,62 €
6	3,0%		5,42	x	3.759,70 €	20.377,57 €
9	3,0%		7,79	x	685,10 €	5.336,93 €
						<u>34.581,12 €</u>

6.4 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. Gliederungspunkt 2.2):

I. Gebäudewertbezogene Besonderheiten

Besondere Aufwendungen / Abschläge

Wertbeeinflussung durch Mindermiete (Underrent) (vergl. Gliederungspunkt 6.3)	- 34.581,12 €
--	---------------

II. Bodenwertbezogene Besonderheiten

Schätzkosten für noch nicht abgerechnete Erschließungsbeiträge

629 m ²	x	5,00 €	=	<u>- 3.145,00 €</u>
--------------------	---	--------	---	---------------------

Es wird darauf hingewiesen, dass die tatsächlich zur Abrechnung kommenden Erschließungsbeiträge von dem Schätzbetrag erheblich abweichen können.

Objektspezifische Merkmale gesamt	- 37.726,12 €
--	----------------------

7 AUSWERTUNG

	vorläufig	BoG	gesamt
Ertragswert	492.319,24 €	-37.726,12 €	454.593,12 €

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

Unter Berücksichtigung des hohen Sanierungsaufwandes und der damit derzeit nur eingeschränkten Nutzbarkeit bzw. Vermietbarkeit, wird der Verkehrswert geschätzt auf rund:

455.000,00 €

(in Worten: vierhundertfünfundfünfzigtausend Euro)

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es sich aufgrund der teilweisen Nichtbehebungsmöglichkeit 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 22. Januar 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.