

# 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:

**Reihenmittelhaus historischen Ursprungs,  
ursprünglich errichtet als Einfamilienhaus,  
derzeit umgenutzt in ein Wohnhaus mit  
drei Wohneinheiten**

Mühlenstraße 162  
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.

### 1. Überarbeitung der Wertschätzung vom 21. März 2022

Auftraggeber: Amtsgericht Mönchengladbach-Rheydt

**Geschäfts-Nummer 503 K 017/21**

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1</b>	<b>ALLGEMEINE ANGABEN</b>	<b>3</b>
1.1	OBJEKT / KATASTERBEZEICHNUNG / GRUNDBUCHBEZEICHNUNG	3
1.2	BEAUFTRAGUNG / ORTSBESICHTIGUNG / BEWERTUNGSSTICHTAG	4
1.3	QUELLEN / BEWERTUNGSUNTERLAGEN	5
1.4	NUTZUNGEN / MIETVERHÄLTNISSE	6
1.5	BAULASTEN	7
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
<b>2</b>	<b>OBJEKTBE SCHREIBUNG</b>	<b>8</b>
2.1	ART UND UMFANG DER NUTZUNG	8
2.2	UNTERHALTUNGSZUSTAND / SICHTBARE BAUSCHÄDEN	9
<b>3</b>	<b>GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG</b>	<b>12</b>
<b>4</b>	<b>BAUBESCHREIBUNG</b>	<b>13</b>
4.1	ROHBAU	13
4.2	AUSBAU	14
<b>5</b>	<b>BAUZAHLEN / FLÄCHENBERECHNUNGEN</b>	<b>16</b>
5.1	BEBAUTE GRUNDSTÜCKSF LÄCHE	16
5.2	BRUTTO-GRUNDFLÄCHE NACH DIN 277 (2005/2016)	16
5.3	WOHNFLÄCHENBERECHNUNG NACH WOFLV	17
<b>6</b>	<b>WERTERMITTLUNG</b>	<b>18</b>
6.1	BODENWERT	20
6.2	SACHWERT	22
6.3	ZU- UND ABSCHLÄGE	23
<b>7</b>	<b>AUSWERTUNG</b>	<b>24</b>
<b>8</b>	<b>RECHTLICHE GRUNDLAGEN</b>	<b>25</b>

## 1 ALLGEMEINE ANGABEN

### 1.1 OBJEKT / KATASTERBEZEICHNUNG / GRUNDBUCHBEZEICHNUNG

#### OBJEKT:

Reihenmittelhaus historischen Ursprungs,  
ursprünglich errichtet als Einfamilienhaus,  
derzeit umgenutzt in ein Wohnhaus mit drei Wohneinheiten

41236 Mönchengladbach  
Mühlenstraße 162

#### KATASTERBEZEICHNUNG:

Gemarkung:	Rheydt
Flur:	37
Flurstück:	55

#### GRUNDBUCHBEZEICHNUNG:

Amtsgericht:	Mönchengladbach-Rheydt
Grundbuch von:	Rheydt
Blatt:	3556
Lfd. Nr. im Bestandsverzeichnis:	8
Wirtschaftsart und Lage lt. Grundbuch:	Gebäude- und Freifläche, Wohnen Mühlenstraße 162
Grundstücksgröße:	267 m <sup>2</sup>

## 1.2 BEAUFTRAGUNG / ORTSBESICHTIGUNG / BEWERTUNGSSTICHTAG

Gemäß Schreiben des Amtsgerichts Mönchengladbach-Rheydt vom 12.10.2021 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 1. Ortsbesichtigung: Freitag, der 21. Januar 2022, ab 10<sup>00</sup> Uhr

Bewertungsstichtag: der Tag der Ortsbesichtigung

Teilnehmer:

1. zwei Miteigentümer
2. die Mieterin der Räumlichkeiten im Dachgeschoss
3. der Unterzeichner
4. eine technische Mitarbeiterin

Das Grundstück sowie das aufstehende Wohnhaus nebst der innenliegenden Garage konnten zum Ortsbegehungstermin vollumfänglich begangen werden.

Den terminteilnehmenden Eigentümern wurde die Gelegenheit gegeben, sich zu den ihrer Meinung nach wesentlichen, den Wert bestimmenden Umständen zu äußern.

**Aufgrund von erfolgten Einwendungen eines Miteigentümers wurde zur Erörterung der Sachverhalte ein weiterer Ortstermin durchgeführt, der wie nachstehend stattgefunden hat. An diesem Ortstermin wurden neben einer allgemeinen Begehung des Objekts insbesondere die Einwendungen zu folgenden Punkten näher betrachtet:**

1. Wurde die zum Ortstermin am 21. Januar 2022 festgestellte Dachundichtigkeit mittlerweile behoben.
2. Steht die rückwärtige, südliche Grenzmauer des Bewertungsgrundstücks nicht an der im Liegenschaftskataster dargestellten, tatsächlichen Grundstücksgrenze.

Termin der 2. Ortsbesichtigung: Freitag, der 27. Januar 2023, ab 10<sup>00</sup> Uhr

Teilnehmer:

1. zwei Miteigentümer
2. die Mieterin der Räumlichkeiten im Dachgeschoss
3. der zuständige Rechtspfleger des Versteigerungsgerichts
4. eine weitere Rechtspflegerin des Versteigerungsgerichts
5. der Unterzeichner
6. eine technische Mitarbeiterin
7. ein Schülerpraktikant des Unterzeichners

**Zum 2. Ortsbegehungstermin konnten hinsichtlich der Ergänzungsfragen folgende Feststellungen gemacht werden:**

**Zu 1:**

**Die im ursprünglichen Begehungstermin festgestellte Undichtigkeit im Bereich des Daches (Wohnung Dachgeschoss) wurde offensichtlich zwischenzeitlich von außen abgedichtet. Eine Feuchtemessung im Bereich der schadhaften Stellen in der Wohnung im Dachgeschoss ergab keinen erhöhten Feuchtegehalt der Bauteile. Eine Instandsetzung der Altschäden an Wand- und Deckenflächen in der Wohneinheit wurde nicht durchgeführt.**

**Eine Berücksichtigung erfolgt durch Änderung in den „Besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen“, hier Bauschäden und Instandhaltungsdefizite (Gliederungspunkt 6.3).**

**Zu 2:**

**Hinsichtlich des Verlaufs der rückwärtigen Grundstücksgrenze konnten keine von den zum 1. Begehungstermin abweichenden Feststellungen gemacht werden (vergl. Gliederungspunkt 2.1). Insofern bleibt es diesbezüglich bei der Aussage, dass die katasterliche Grundstücksgrenze in westlicher Verlängerung der Grundstücksgrenze zwischen den Wohnhäusern Stümgesgasse 5 und 7 gelegen ist.**

### **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 2021)
- b) Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis
- c) Erschließungskostenbescheinigung
- d) Angabe über den Denkmalstatus aus der Denkmalliste der Stadt Mönchengladbach
- e) Auskunft aus dem Fachinformationssystem Altlasten und schädliche Bodenveränderungen
- f) Auskunft über eine mögliche öffentliche Förderung

- g) Angabe über den Denkmalstatus aus der Denkmalliste der Stadt Mönchengladbach
- h) Auskunft aus dem Fachinformationssystem Altlasten und schädliche Bodenveränderungen
- i) Auskunft über eine mögliche öffentliche Förderung
- j) Historische Bauzeichnungen zu dem ursprünglichen Baugesuch des Wohnhauses (Grundrisse / Schnitt / Ansichten), aus der Hausakte der Bauverwaltung
- k) Historische Bauzeichnungen zu dem ursprünglichen Baugesuch des Wohnhauses (Grundrisse / Schnitt / Ansichten), überlassen von zwei Miteigentümern
- l) Wohnflächenberechnung, erstellt nach einem eigenen Aufmaß in der Örtlichkeit
- m) Informationen zum geltenden Planungsrecht (Durchführungsplan) aus dem Internetportal der Stadt Mönchengladbach
- n) Angaben zu Mietzahlungen und Nebenkosten, von der Mieterin des Dachgeschosses im Ortstermin sowie von einer Miteigentümerin
- o) amtlicher Lageplan
- p) Einblick in die Hausakte der Bauverwaltung
- q) Grundbuchauszug, bereitgestellt durch den Auftraggeber

#### 1.4 NUTZUNGEN / MIETVERHÄLTNISSE

##### **Hochgeschoss (Wohneinheit 1)**

Mieter:	Leerstand
Mieter:	./.
Mietzahlung / Nebenkosten mtl.:	./.

##### **Obergeschoss (Wohneinheit 2)**

Mieter:	Eigennutzung durch einen Miteigentümer
Mietdauer:	./.
Mietzahlung / Nebenkosten mtl.:	./.

##### **Dachgeschoss (Wohneinheit 3)**

Mieter:	vermietet
Mietdauer:	ist dem Unterzeichner nicht bekannt
Mietzahlung / Nebenkosten mtl.:	370,00 € inkl. Nebenkosten

##### **Erdgeschoss / Sockelgeschoss (Garage)**

Mieter:	Leerstand
Mietdauer:	./.
Mietzahlung / Nebenkosten mtl.:	./.

## **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 deshalb 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 keine wertbeeinflussenden Eintragungen in der Abteilung II des Grundbuchs vorhanden.

Zwangsversteigerungsvermerke sind generell nicht wertbeeinflussend.

## 2 OBJEKTBESCHREIBUNG

### 2.1 ART UND UMFANG DER NUTZUNG

Die zu bewertende Gebäude- und Freifläche ist bebaut mit einem dreigeschossigen, nicht unterkellerten Wohnhaus historischen Ursprungs, das gemäß den vorliegenden Genehmigungsplänen aus der Hausakte der Bauverwaltung ursprünglich ca. 1930 als *Einfamilienhaus* mit innenliegender Garage und Nebenräumen im Sockelgeschoss, in der damaligen konventionellen Massivbauweise errichtet wurde. Das Dachgeschoss ist in den historischen Plänen als nicht zu Wohnzwecken ausgebaut dargestellt.

Das ursprünglich als Einfamilienhaus errichtete Gebäude wurde zu einem dem Unterzeichner nicht bekannten Zeitpunkt in drei Wohneinheiten aufgeteilt, die jeweils im Hochgeschoss, im Obergeschoss und im Dachgeschoss angeordnet sind. Eine Nutzungsänderung hierfür konnte in der Hausakte der Bauverwaltung nicht vorgefunden werden. Ob eine Nachtragsgenehmigung als Wohnhaus mit *drei* Wohneinheiten möglich ist, kann nur im Rahmen eines Baugesuchs geklärt werden, das bei der zuständigen Baubehörde zu stellen ist. Zu bedenken ist, dass für Gebäude mit mehr als zwei Wohneinheiten und einer Höhe des höchstgelegenen Aufenthaltsraumes von über 7,00 m über der mittleren Geländehöhe (Gebäudeklasse 4) erhöhte Anforderungen an die bautechnischen Nachweise, insbesondere an den vorbeugenden Brandschutz gestellt werden. Im Rahmen eines Nutzungsänderungsantrages sind möglicherweise auch noch weitere KFZ-Stellplätze nachzuweisen, die auf dem Grundstück nicht vorhanden sind und möglicherweise noch bei der Stadt Mönchengladbach abgelöst werden müssen.

Aus vorstehenden Gründen wird das Gebäude gemäß seinem ursprünglichen Genehmigungsstand, als *Gebäudetyp Einfamilienhaus* mit nicht ausgebautem Dachgeschoss bewertet. Aufgrund des ehemals erheblichen Sanierungs- und Instandsetzungsbedarfs stellt eine Rücknutzung gemäß dem historischen Genehmigungsstand keinen höheren Aufwand gegenüber der derzeitigen Nutzung als Wohnhaus mit drei Wohneinheiten dar, da hierfür neben den bauordnungsrechtlichen Genehmigungen in beiden Nutzungsfällen erhebliche Sanierungsaufwendungen zu erwarten sind.

#### Zu dem derzeitigen rückwärtigen Grenzverlauf und der Größe des Grundstücks

Die südliche Grundstücksgrenze des Bewertungsgrundstücks verläuft gemäß dem vorliegenden Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 25.10.2021 in westlicher Verlängerung der Grundstücksgrenze, die zwischen den Gebäuden Stümgesgasse 5 und 7 liegt. Ein flächenmäßiger Abgleich der im Grundbuch angegebenen Grundstücksgröße von 267 m<sup>2</sup> mit der herausgemessenen Fläche aus dem Liegenschaftskataster bestätigt dies.

In der Örtlichkeit ist jedoch eine Grundstückseinfriedung durch eine Grenzmauer deutlich weiter nördlich vorhanden und zwar in Höhe des Wohnhauses Stümgesgasse 9, etwa in Höhe der Grundstücksgrenze der westlich angrenzenden Flurstücke 365 und 366 (vergl. Lageplan in der Anlage). Faktisch wird das Bewertungsgrundstück somit lediglich auf einer Fläche von rund 190 m<sup>2</sup> genutzt. Die übrige Grundstücksfläche von rund 77 m<sup>2</sup> dient vermutlich als rückwärtige Freifläche des Wohnhauses Stümgesgasse 7. Da die Bauakte des Objekts Stümgesgasse 7 durch den Unterzeichner nicht eingesehen werden konnten, konnte nicht festgestellt werden, wie der in der Örtlichkeit abgetretene Grundstücksbereich genutzt wird und ob auf diesem gegebenenfalls bauordnungsrechtlich notwendige Abstandsflächen ruhen.

Bewertet wird hier die gesamte Grundstücksfläche, da sich diese sowohl aus dem Liegenschaftskataster als auch aus dem Bestandsverzeichnis des Grundbuchs ergibt. Für mögliche juristische Auseinandersetzungen sowie für bauliche Aufwendungen im Zusammenhang mit der Wiederherstellung der Grundstücksgrenze gemäß dem Liegenschaftskataster, wird nachstehend ein Sicherheitsabschlag getätigt (vergl. Gliederungspunkt 6.3 /Zu- und Abschläge).

### Raumprogramm Wohnhaus

Untergeschoss: (Sockelgeschoss)	Garage, Waschküche / Heizungsraum, Kellerräume / Abstellräume
Hochgeschoss:	2 Zimmer, Küche, Bad, Diele, Terrasse
Obergeschoss:	2 Zimmer, Küche, Bad, Diele, Balkon / Terrasse
Dachgeschoss:	2 Zimmer, Küche, Bad, Flur

## 2.2 UNTERHALTUNGSZUSTAND / SICHTBARE BAUSCHÄDEN

Gem. § 8 (Abs. 2 u. 3) 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 Be-

schichtungen 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 bisherige 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. Der damit auch geforderte Energieausweis ist bei einem Verkauf, einer Vermietung oder Verpachtung eines Objektes verpflichtend vorzulegen.

Die Gebäude, erstellt in der Nachkriegszeit bis zum Ende der 1970er Jahre, weisen in der Regel noch keine ausreichende Wärmedämmung der wärmeübertragenden Gebäudehülle auf. Die Technik zur Wärmeerzeugung und Wärmeverteilung ist zumeist veraltet.

Seit Einführung der Energieeinsparverordnung 2009 sind bereits oberste Geschossdecken über unbeheizten Dachräumen oder ersatzweise die Dachflächen ohne Mindestwärmeschutz mit einer Wärmedämmung zu versehen. Heizkessel, die vor dem 1.10.1985 eingebaut wurden, waren ab 2015 stillzulegen. Nach dem neuen Gebäudeenergiegesetz (GEG) 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.

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 somit schlechtere Verkaufschancen am Immobilienmarkt, als neue oder modernisierte Gebäude.

### **Zur Örtlichkeit**

Das Grundstück und das aufstehende Wohngebäude weisen insgesamt einen vernachlässigten Unterhaltungszustand auf. Modernisierungen wurden offensichtlich schon seit längerem nicht mehr durchgeführt. Zum Ortstermin konnten bauliche Mängel in den Bereichen von Rohbau und Ausbau sowie erhebliche Instandhaltungsdefizite festgestellt werden. Auch die haustechnischen Anlagen sind überaltert und überwiegend erneuerungsbedürftig.

Eine Vermietbarkeit ist nach Auffassung des Unterzeichners in dem derzeitigen baulichen Unterhaltungszustand nicht mehr gegeben. Auf dem Treppenzwischenpodest zur derzeitigen Wohneinheit im Dachgeschoss beträgt die lichte Durchgangshöhe lediglich ca. 1,85 m und ist aus bauordnungsrechtlicher Sicht deutlich zu gering bemessen. Vermutlich müsste auch aus diesem Grunde eine Wohnnutzung im Dachgeschoss unterbleiben.

Die energetischen Eigenschaften des Gebäudes hinsichtlich der Wärmedämmungen der Gebäudehüllflächen und der Technik zur Wärmeerzeugung sind aus heutiger Sicht überaltert. Für eine zukünftige wirtschaftliche Nutzung werden auch energetische Sanierungsmaßnahmen durchzuführen sein.

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

Wesentliche Schäden oder Instandhaltungsdefizite sowie daraus resultierende Maßnahmen:

- Instandsetzung der Dacheindeckung und Beseitigung der Feuchteschäden in der Wohneinheit im Dachgeschoss
- Sanierung der Feuchteschäden und Putzablösungen im Sockelgeschoss (Garage und Nebenräume)
- Instandsetzung der Balkon- und Terrassenentwässerung sowie die Beseitigung der Feuchteschäden, hervorgerufen durch ein defektes Fallrohr
- Instandsetzung von Putzschäden und Mauerwerksrisse an der Rückfassade des Wohnhauses
- Austausch der noch verbliebenen einfachverglasten Holzfensterelemente
- Modernisierung der elektrischen Anlage
- Modernisierung der Heizungsanlage und der Anlagen zur Warmwassererzeugung
- Modernisierung des Ausbaus (Bäder, Oberböden, Wandbeläge etc.)
- die Rodung und Versäuberung der rückwärtigen Grundstücksfläche

**Zur Berücksichtigung von Bauschäden und Instandhaltungsdefiziten**

Die unter „Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale“ (Gliederungspunkt 6.3) angegebenen Kosten für die Beseitigung von Bauschäden, Baumängeln oder Instandhaltungsdefiziten werden geschätzt und nicht nach einer Bauteilmethode (Massenermittlung mit Einheitspreisen) ermittelt. Hierbei greift der Unterzeichner auf eigene Markt- und Kostenerfahrung zurück. Es handelt sich hier um bauliche Defizite, die nicht mit der Wertminderung wegen Alters erfasst werden und die Funktionstüchtigkeit und Nutzbarkeit des Gebäudes beschränken. Eine unterlassene Instandhaltung wird gegebenenfalls als Bauschaden berücksichtigt.

### 3 GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG

<b>Lage</b>	Stadt Mönchengladbach, Rheydt Innenstadt; Kindergärten und Schulen in der näheren Umgebung
<b>Verkehrslage *</b>	zur nächsten Linienbushaltestelle ca. 250 m zum HBF Mönchengladbach-Rheydt ca. 1,3 km zum Autobahnanschluss A 61 (MG-Wickrath) ca. 4,1 km zum Autobahnanschluss A 44 (Mönchengladbach-Odenkirchen) ca. 7,5 km zum Autobahnkreuz Mönchengladbach (A 61/A 52) ca. 10,0 km
<b>Wohn-/ Geschäftslage</b>	außerhalb der reinen Geschäftslage
<b>Entfernungen *</b>	zum Zentrum von Rheydt ca. 500 m zum Zentrum von Mönchengladbach ca. 3,5 km
<b>Umgebung</b>	Mischgebiet, geschlossene Bauweise
<b>Baurecht / Baubeschränkungen</b>	Das Grundstück liegt im räumlichen Geltungsbereich des rechtskräftigen Durchführungsplanes Nr. 1004 der Stadt Rheydt vom 09.09.1922. <u>Ausweisungen:</u> Bafläche 5 – gemischt gewerbliches Gebiet g – geschlossene Bauweise III – dreigeschossige Bauweise + 12,00 – Bebauungstiefe von 12,00 Meter
<b>Straßenausbau</b>	fertig gestellt (vergl. Gliederungspunkt 1.6)
<b>Zufahrt</b>	über Straße
<b>Baugrund / Terrain</b>	ebenes Grundstück; regelmäßiger Zuschnitt; Der Baugrund wurde bezüglich der Tragfähigkeit nicht untersucht. Altlastenauskunft siehe Gliederungspunkt 1.7 Grundstücksbreite: ca. 5,7 m (im Mittel) Grundstückstiefe: ca. 47,0 m (im Mittel)
<b>Versorgungsleitungen</b>	Gas, Wasser, Strom, Kanal, Telekommunikation
<b>Wasserschutzzone</b>	Das zu bewertende Objekt liegt nicht in einem ausgewiesenen Wasserschutzgebiet. Zur Durchführungspflicht der Dichtigkeitsprüfung wird auf die Bestimmungen und Durchführungsfristen der Stadt Mönchengladbach verwiesen.
<b>Störende Betriebe / Immissionen</b>	sind dem Unterzeichner nicht bekannt.
<b>Straßenlandabtretung</b>	ist dem Unterzeichner nicht bekannt

\* Entfernungen annähernd angegeben

## 4 BAUBESCHREIBUNG

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

### 4.1 ROHBAU

<b>Baujahr</b>	ca. 1930 (gemäß Hausakte der Bauverwaltung)
<b>Umbau/Anbau</b>	Die Zeiträume von Umbauten sind dem Unterzeichner nicht bekannt.
<b>Vollgeschosse</b>	3
<b>Unterkellerung</b>	nicht unterkellert; Sockelgeschoss = Untergeschoss
<b>Dachausbau</b>	zu 100 % (ohne bauordnungsrechtliche Genehmigung)
<b>Geschosshöhen</b>	siehe Schnitt
<b>Nutzungsart</b>	genehmigt als Einfamilienhaus; Derzeit drei Wohneinheiten vorhanden
<b>Fundamente</b>	nach Statik
<b>Sperrungen</b>	nicht mehr wirksam (vergl. Gliederungspunkt 2.2)
<b>Außenwände</b>	einschaliges Mauerwerk
<b>Innenwände</b>	Mauerwerk / Dielenwände
<b>Decken</b>	über UG: Stahlbeton mit Eisenträgern sonst: vermutlich Kehlbalckenlagen
<b>Dachkonstruktion</b>	asymmetrisches Satteldach in zimmermannsmäßiger Holzkonstruktion mit Dachgauben
<b>Dacheindeckung</b>	Pfannen; Gauben vermutlich bituminös Anbau, Bad: Kunststoffabdichtungsbahnen
<b>Treppen</b>	Holz Wangentreppen
<b>Fassaden</b>	straßenseitig: Sichtmauerwerk und Putzflächen gartenseitig: Putz, gestrichen
<b>Besondere Bauteile</b>	Flachdachgaube, vorderseitig; Außentreppenanlage, rückseitig; Terrasse im Hochgeschoss; Balkon im Obergeschoss
<b>Besondere Einrichtungen</b>	./.

## 4.2 AUSBAU

<b>Wand-/ Deckenflächen</b>	geputzt, tapeziert, gestrichen; Teils Wand- und Deckenbekleidungen mit Holzpaneelen	
	- überwiegend Sanierungs- bzw. Renovierungsbedarf -	
<b>Fenster</b>	Holz einfachverglast, Holz isolierverglast, Kunststoff isolierverglast – aufgrund des Alters überwiegend Sanierungsbedarf -	
<b>Innentüren</b>	Historische Holztürelemente mit Füllungen und Verglasungen sowie Holztürelemente mit glatt abgesperrten Holztürblättern, teils mit Verglasungen	
	- überwiegend Sanierungsbedarf -	
<b>Oberböden</b>	<i>Untergeschoss</i>	
	Flur:	Fliesen
	sonst:	Estrich, unbehandelt
	<i>Hochgeschoss</i>	
	Küche, Bad:	Fliesen
	Terrasse:	Beton, gestrichen
	sonst:	Holzdielen, gestrichen
	<i>Obergeschoss</i>	
	Bad:	Fliesen
	Balkon:	Fliesen
	sonst:	PVC
	<i>Dachgeschoss</i>	
	Bad:	Fliesen
	sonst:	Textil
	- überwiegend Sanierungs- bzw. Renovierungsbedarf -	
<b>Wandfliesen</b>	<i>Hochgeschoss</i>	
	Küche:	ca. 1,35 m hoch
	Bad:	raumhoch
	<i>Obergeschoss</i>	
	Küche:	teilgefliest, ca. 1,30 m hoch
	Bad:	türhoch
	<i>Dachgeschoss</i>	
	Küche:	Fliesenspiegel
	Bad:	raumhoch
	- überwiegend Sanierungs- bzw. Renovierungsbedarf -	

<b>Sanitäre Installationen</b>	<i>Hochgeschoss</i>	
	Bad:	Badewanne, Wachbecken, WC
	<i>Obergeschoss</i>	
	Bad:	Badewanne, Wachbecken, WC
	<i>Dachgeschoss</i>	
	Bad:	Dusche, Waschbecken, WC
<b>Heizung</b>	über Gas-Zentralheizung; Im DG, Bad über Elektroeinzelheizer	
<b>Warmwasserbereitung</b>	über Gas-Wandthermen, Elektro-Durchlauferhitzer sowie Elektro - 5 L-Untertischgerät	
<b>Außenanlagen</b>	Vorderseitig grenzt das Wohnhaus unmittelbar an den öffentlichen Straßenraum; Rückwärtige Hoffläche mit Betonsteinplatten befestigt; Rückwärtige Gartenfläche mit Baum- und Strauchbestand; Grundstückseinfriedungen durch Grenzmauern und Grenzbebauungen Ein nicht einsehbarer Teil des Grundstücks wird vermutlich ausgehend von der Bebauung Stümgesgasse 7 genutzt (vergl. Gliederungspunkt 2.1)	

## 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

<b>Wohnhaus</b>	5,80 m	x	12,00 m		
	1,80 m	x	2,40 m		
	-1,00 m	x	0,60 m	=	<b>73,62 m<sup>2</sup></b>
	<hr/>			2	

Bei einer Grundstücksfläche von 267 m<sup>2</sup> ist ca. **28%** des Grundstücks bebaut.

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

#### Wohnhaus

Untergeschoss (Sockelgeschoss)	5,80 m	x	12,00 m		
	1,80 m	x	2,40 m		
	-1,00 m	x	0,60 m	=	73,62 m <sup>2</sup>
	<hr/>			2	

Hochgeschoss	5,80 m	x	12,00 m		
	1,80 m	x	2,40 m		
	-1,00 m	x	0,60 m	=	73,62 m <sup>2</sup>
	<hr/>			2	

Obergeschoss	5,80 m	x	12,00 m		
	1,80 m	x	2,40 m		
	-1,00 m	x	0,60 m	=	73,62 m <sup>2</sup>
	<hr/>			2	

Dachgeschoss:	5,80 m	x	12,00 m	=	<u>69,60 m<sup>2</sup></u>
					<b>290,46 m<sup>2</sup></b>

### 5.3 WOHNFLÄCHENBERECHNUNG NACH WoFLV

Geschoss	Raum	Länge	Breite	Fläche	Gesamt
	(alle Maße gemäß einem örtlichen Aufmaß)				
<b>Hochgeschoss</b>					
<b>Wohnung 1</b>	Zimmer 1	3,12 m x -1,60 m	5,49 m x 0,28 m	= 16,68 m <sup>2</sup>	
	Zimmer 2	2,91 m x -0,52 m	5,73 m x 0,26 m	= 16,54 m <sup>2</sup>	
	Diele	2,36 m x -0,45 m	2,89 m x 0,28 m	= 6,69 m <sup>2</sup>	
	Küche	2,33 m x	4,35 m	= 10,14 m <sup>2</sup>	
	Bad	1,37 m x 1,16 m	1,06 m x 0,75 m	= 2,32 m <sup>2</sup>	
	Terrasse	1,07 m x	0,12 m	= 0,03 m <sup>2</sup>	
		4			
		3,63 m x	1,87 m	= 1,70 m <sup>2</sup>	
		4			<b>54,10 m<sup>2</sup></b>
<b>Obergeschoss</b>					
<b>Wohnung 2</b>	Zimmer 1	3,12 m x	5,55 m	= 17,32 m <sup>2</sup>	
	Zimmer 2	2,87 m x -0,55 m	5,72 m x 0,27 m	= 16,27 m <sup>2</sup>	
	Diele	2,07 m x	2,66 m	= 5,51 m <sup>2</sup>	
	Küche	2,40 m x	4,57 m	= 10,97 m <sup>2</sup>	
	Bad	1,52 m x 1,25 m	1,15 m x 0,81 m	= 2,76 m <sup>2</sup>	
	Balkon/Terrasse	3,94 m x	0,88 m	= 0,87 m <sup>2</sup>	
		4			
					<b>53,70 m<sup>2</sup></b>
					<b>107,80 m<sup>2</sup></b>
<b>Dachgeschoss</b>					
<b>Wohnung 3</b>	Zimmer 1	3,19 m x -2,47 m	5,55 m x 0,20 m	= 17,21 m <sup>2</sup>	
	Zimmer 2	3,15 m x -0,70 m -3,15 m	3,77 m x 0,26 m x 1,00 m	= 10,12 m <sup>2</sup>	
		2			
	Flur	1,02 m x	2,26 m	= 2,31 m <sup>2</sup>	
	Küche	2,43 m x -2,43 m	4,60 m x 0,27 m	= 8,61 m <sup>2</sup>	
		2			
	Bad	1,05 m x	2,48 m	= 2,60 m <sup>2</sup>	
					<b>40,85 m<sup>2</sup></b>

rot = ohne bauordnungsrechtliche Legalisierung zu Wohnzwecken

## 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. Darüber hinausgehend ist das Vergleichswertverfahren in der Regel für die Ermittlung des Verkehrswertes bebauter Grundstücke nicht anwendbar, da die zuvor genannten Voraussetzungen für den Vergleich bestehender Gebäude im Allgemeinen nicht gegeben sind.

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

### Marktanpassung / Sachwertfaktor

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

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

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

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

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

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

### **Zur Verfahrenswahl**

Es wird das **Sachwertverfahren** angewendet, da der Wert für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke im gewöhnlichen Geschäftsverkehr durch den Sachwert bestimmt wird.

Für die zu bewertende Grundstücksart stehen die für marktkonforme Sachwertermittlungen erforderlichen Daten (Normalherstellungskosten, Bodenwerte und Sachwertfaktoren) in der Regel zur Verfügung.

## 6.1 BODENWERT

Die Bodenrichtwertkarte **2021** des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Mönchengladbach weist für das zu bewertende Grundstück, mit der angetroffenen Nutzung, direkt keinen Bodenrichtwert aus. Es wird wie nachstehend angegeben:

**Wert je m<sup>2</sup>: 250,00 €**

Dieser Wert bezieht sich auf folgende Merkmale:

Nutzung: Mischgebiet

Anzahl Geschosse: 4

Geschossflächenzahl: 1,2

Grundstücksgröße: 500 m<sup>2</sup>

Grundstückstiefe: 40 m

Erschließungskosten: beitragsfrei

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

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

Vom Richtwertgrundstück weicht das hier zu bewertende Grundstück im Wesentlichen von folgenden, wertbestimmenden Eigenschaften ab:

- a) Grundstücksgröße == > Ist = 267 m<sup>2</sup>
- b) Lage zur Himmelsrichtung: == > Ist = Süd

### a)

Aufgrund der gegenüber dem im definierten Bodenrichtwertgrundstück abweichenden Grundstücksgröße wird eine Wertanpassung vorgenommen. Diese ergibt sich, in Anlehnung an die in der Fachliteratur (Kleiber- Verkehrswertermittlung von Grundstücken) vorgeschlagenen Umrechnungskoeffizienten, wie nachstehend:

- Anpassungsfaktor: 1,20

### b)

Aufgrund der Ausrichtung der straßenabgewandten Seite des Grundstücks zur Himmelsrichtung wird ein weiterer Anpassungsfaktor angehalten.

- Anpassungsfaktor: 1,05

Daraus ergibt sich der korrigierte Bodenwert zu:

$$1,20 \times 1,05 \times 250,00 \text{ €} = 315,00 \text{ €} \Rightarrow \text{somit rund } 315,00 \text{ €}$$

Der Bodenwert wird somit wie nachstehend berechnet:

<b>Parz. Nr.</b>	<b>Größe</b>	<b>Anteil</b>	<b>Nutzung</b>	<b>Preis pro m<sup>2</sup></b>	<b>Gesamtwert</b>
55	267 m <sup>2</sup>	1 / 1	Gebäude- und Freifläche	315,00 €	84.105,00 €

## 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)	146,8	1,468
Regionalisierungsfaktor	ohne Anwendung	<b>1,468</b>

**Gebäudekenndaten gemäß NHK 2010**

Bauteil:	Baujahr:	Gebäudetyp:	Standardstufe	NHK 2010
Wohnhaus	ca. 1930	3.12 / Reihenmittelhaus (näherungsweise)	1 bis 3	551,12 €

### Herstellungskosten

Bauteil	BGF m <sup>2</sup>	Anpass.- Faktor	€	
Wohnhaus	290,46	1,468	551	234.943,80 €
Herstellungskosten der baulichen Anlagen, inkl. Baunebenkosten				<b>234.943,80 €</b>

Wertminderung wegen Alters, linear

Bauteil	Baujahr (modifiziert)	Gesamt- Nutzungs-d.	Alter* (theoretisch)	Rest- nutzungs-d.	Wertmind. wg. Alters	
Wohnhaus	1965	80	57	23	-71,25%	-167.397,46 €
alterswertgeminderte Herstellungskosten						<b>67.546,34 €</b>

\* theoretisches Gebäudealter aufgrund eines modifizierten Baujahres, auf volle Jahre gerundet

### **Zusammenfassung**

alterswertgeminderte Herstellungskosten Wohnhaus 67.546,34 €

### **Zuschläge**

*Zeitwert der besonderen Bauteile (in BGF nicht erfasst)*

Flachdachgaube, vorderseitig	1.650,00 €
Außentreppenanlage, rückseitig	1.500,00 €
Terrasse im Hochgeschoss	2.000,00 €
Balkon im Obergeschoss	1.150,00 €

*Zeitwert der besonderen Einrichtungen*

./.

Sachwert der Außenanlagen inkl. Hausanschlüsse, geschätzter Zeitwert  
(rund 5 % der alterswertgeminderten Herstellungskosten) 3.380,00 €

Bodenwert 84.105,00 €

**vorläufiger Sachwert 161.331,34 €**

bei einem Sachwertfaktor zur Marktanpassung von 1,38

**ergibt sich der marktangepasste Sachwert 222.637,25 €**

### 6.3 ZU- UND ABSCHLÄGE

#### Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale ("BoG")

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z.B. wirtschaftliche Überalterung, überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel etc.) können gemäß § 8 Abs. 3 ImmoWertV durch marktgerechte Zu- und Abschläge berücksichtigt werden.

Auf den marktangepassten, vorläufigen Sachwert werden nachstehende objektspezifische Grundstücksmerkmale angebracht (vergl. Gliederungspunkt 2.2):

#### I. Gebäudewertbezogene Besonderheiten

##### Wertminderung wegen Alters - linear

Bauteil	Baujahr (modifiziert)	Gesamt- nutzungsdauer	Alter (theoretisch)	Rest- nutzungsdauer	Wertmind. w. Alters
EFH.	1965	80	57	23	-71,25%

##### Bauschäden, Instandhaltungsdefizite, vergl. Gliederungspunkt 2.2 (nicht zyklisch)

WF (m <sup>2</sup> )		€ / m <sup>2</sup>	
107,80	x	195,00 €	- 21.021,00 €

##### Reparatur- und Renovierungsstau (zyklisch/als Zeitwert)

WF (m <sup>2</sup> )		€ / m <sup>2</sup>	gesamt geschätzt		anrechenbar in %	
107,80	x	300,00 €	32.340,00 €	x	28,75%	- 9.297,75 €

##### Besondere Aufwendungen / Abschläge

./.	0,00 €
-----	--------

#### II. Bodenwertbezogene Besonderheiten

Abschlag für mögliche juristische Auseinandersetzungen sowie für bauliche Aufwendungen im Zusammenhang mit der Wiederherstellung der katasterlichen Grundstücksgrenze im Sinne eines Risikoabschlages (vergl. Gliederungspunkt 2.1)

- 10.000,00 €

**Objektspezifische Merkmale gesamt**

**- 40.318,75 €**

## 7 AUSWERTUNG

	<b>marktangepasst</b>	<b>BoG</b>	<b>gesamt</b>
<b>Sachwert</b>	222.637,25 €	-40.318,75 €	<b>182.318,50 €</b>

Der Verkehrswert orientiert sich an der jeweils herrschenden zeit- und ortsbezogenen Lage von Angebot und Nachfrage. Der Verkehrswert für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke wird im gewöhnlichen Geschäftsverkehr aus dem Sachwert abgeleitet.

Wenngleich das Wohnhaus derzeit in drei Wohneinheiten aufgeteilt ist, handelt es sich gemäß seiner Ursprungsbaugenehmigung um ein Einfamilienhaus. Als solches wird es bewertet.

Der Verkehrswert wird geschätzt auf rund:

**182.000,00 €**

( in Worten: hundertzweiundachtzigtausend 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 26. Februar 2023

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

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, 9. Auflage 2020, 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.