

# 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:

**Einfamilienreihenhaus  
mit Doppelgarage**

Wilhelm-Krumme-Straße 54  
41199 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 019/23**

## 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                       | 4         |
| 1.4      | NUTZUNGEN / MIETVERHÄLTNISSE                         | 5         |
| 1.5      | BAULASTEN                                            | 5         |
| 1.6      | ERSCHLIEßUNGSBEITRÄGE GEMÄß §§ 127 FF BAUGB          | 6         |
| 1.7      | ALTLASTENAUSKUNFT                                    | 6         |
| 1.8      | AUSKUNFT ÜBER EINE MÖGLICHE ÖFFENTLICHE FÖRDERUNG    | 7         |
| 1.9      | AUSKUNFT ÜBER DEN DENKMALSTATUS                      | 7         |
| 1.10     | BELASTUNGEN GEMÄß DER ABTEILUNG II DES GRUNDBUCHS    | 7         |
| <b>2</b> | <b>OBJEKTBESCHREIBUNG</b>                            | <b>8</b>  |
| 2.1      | ART UND UMFANG DER NUTZUNG                           | 8         |
| 2.2      | UNTERHALTUNGSZUSTAND / SICHTBARE BAUSCHÄDEN          | 8         |
| <b>3</b> | <b>GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG</b>                       | <b>11</b> |
| <b>4</b> | <b>BAUBESCHREIBUNG</b>                               | <b>12</b> |
| 4.1      | ROHBAU                                               | 12        |
| 4.2      | AUSBAU                                               | 13        |
| <b>5</b> | <b>BAUZAHLN / FLÄCHENBERECHNUNGEN</b>                | <b>14</b> |
| 5.1      | BEBAUTE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE                            | 14        |
| 5.2      | BRUTTO-GRUNDFLÄCHE NACH DIN 277/2005                 | 14        |
| 5.3      | WOHN- UND NUTZFLÄCHENAUFSTELLUNG                     | 15        |
| <b>6</b> | <b>WERTERMITTLUNG</b>                                | <b>17</b> |
| 6.1      | BODENWERT                                            | 19        |
| 6.2      | SACHWERT                                             | 21        |
| 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:

Einfamilienreihenhaus  
mit Doppelgarage  
41199 Mönchengladbach  
Wilhelm-Krumme-Straße 54

#### KATASTERBEZEICHNUNG:

|            |             |
|------------|-------------|
| Gemarkung: | Odenkirchen |
| Flur:      | 14          |
| Flurstück: | 1148        |

#### GRUNDBUCHBEZEICHNUNG:

|                                           |                                                   |
|-------------------------------------------|---------------------------------------------------|
| Amtsgericht:                              | Mönchengladbach-Rheydt                            |
| Grundbuch von:                            | Odenkirchen                                       |
| Blatt:                                    | 435A                                              |
| Lfd. Nr. im Bestandsverzeichnis:          | 6                                                 |
| Wirtschaftsart und Lage<br>lt. Grundbuch: | Gebäude- und Freifläche,<br>Wilhelm-Krumme-Straße |
| Grundstücksgröße:                         | 311 m <sup>2</sup>                                |

#### Zur Angabe der Wirtschaftsart und Lage im Grundbuch

Im Grundbuch ist keine Hausnummer angegeben. Vermutlich aus dem Grund, da das Wohnhaus ursprünglich in einer Bauträgermaßnahme errichtet wurde.

## 1.2 BEAUFTRAGUNG / ORTSBESICHTIGUNG / BEWERTUNGSSTICHTAG

Gemäß Schreiben des Amtsgerichts Mönchengladbach-Rheydt vom 13.12.2023 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: Mittwoch, der 21. Februar 2024, ab 11 00 Uhr

Bewertungsstichtag: der Tag der Ortsbesichtigung

Teilnehmer:

1. ein Vertreter der betreibenden Gläubigerin
2. der Unterzeichner
3. eine technische Mitarbeiterin

**Eine Reaktion auf die Anschreiben des Unterzeichners zur Vorbereitung des Ortstermins erfolgte seitens der Eigentümer nicht. Zum Ortsbegehungstermin öffnete auch niemand die Haustüre, sodass dem Unterzeichner kein Einlass in das Wohnhaus gewährt wurde. Die rückwärtige Garage sowie die Gartenfläche konnten ebenfalls nicht in Augenschein genommen werden. Das vorliegende Wertgutachten ist insofern ausschließlich nach dem äußeren Eindruck und der Aktenlage erstellt.**

## 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, Lageplan), erstellt im Rahmen des ursprünglichen Baugesuchs des Wohnhauses durch das Architekturbüro Wolfgang Fellner und Reinhold Wimmers, aus der Hausakte der Bauverwaltung
- h) Bauzeichnungen (Grundrisse, Schnitt, Ansichten, Lageplan), bereitgestellt von der betreibenden Gläubigerin
- i) Wohn- und Nutzflächenaufstellung, bereitgestellt von der betreibenden Gläubigerin
- j) Entwässerungsgesuch, erstellt im Rahmen des ursprünglichen Baugesuchs des Wohnhauses, aus der Hausakte der Bauverwaltung
- k) Verkaufsexposé zum erstmaligen Erwerb der erstellten Wohnhäuser, bereitgestellt von der betreibenden Gläubigerin
- l) Baubeschreibung, erstellt im Rahmen des ursprünglichen Baugesuchs des Wohnhauses durch das Architekturbüro Wolfgang Fellner und Reinhold Wimmers, bereitgestellt von der betreibenden Gläubigerin
- m) Informationen zum geltenden Planungsrecht aus dem Internetportal der Stadt Mönchengladbach (Bebauungsplan)
- n) amtlicher Lageplan
- o) Einblick in die Hausakte der Bauverwaltung
- p) Grundbuchauszug, bereitgestellt durch den Auftraggeber

#### **1.4 NUTZUNGEN / MIETVERHÄLTNISSE**

Gemäß der durch das Versteigerungsgericht angegebenen postalischen Anschrift der Eigentümer, wird das Wohnhaus und die Garage von den Eigentümern selbst genutzt.

#### **1.5 BAULASTEN**

Die Baulast und das Baulastenverzeichnis werden unter § 85 BauO NRW definiert:

„Durch Erklärung gegenüber der Bauaufsichtsbehörde kann die Grundstückseigentümerin oder der Grundstückseigentümer öffentlich-rechtliche Verpflichtungen zu einem ihr oder sein Grundstück betreffenden Tun, Dulden oder Unterlassen übernehmen, die sich nicht schon aus öffentlich-rechtlichen Vorschriften ergeben.“

Durch die Eintragung einer Baulast ergeben sich im Regelfall Rechtspositionen für den Baulastverpflichteten, den Baulastbegünstigten und für die Bauaufsichtsbehörde. Die Baulast wird angewendet, um Sachverhalte und Grundstückseigenschaften, die einer Baugenehmigung entgegenstehen und die sonst nicht durch öffentliche Vorschriften geregelt sind, auszuräumen, damit sodann eine Baugenehmigung erteilt werden kann.

Nicht wertbeeinflussend sind, nach Auffassung des Unterzeichners, unter anderem:

- Baulasten, die die privaten Erschließungsmaßnahmen privater Erschließungsflächen öffentlich-rechtlich sichern
- Vereinigungsbaulasten zur Anbindung von baurechtlich notwendigen PKW- Stellplätzen

- Vereinigungsbaulasten mehrerer Parzellen, wenn diese baurechtlich als ein Baugrundstück anzusehen sind und die Baukörper eine wirtschaftliche Einheit bilden
- Baulasten zur Sicherung von Abstandsflächen, wenn diese auf gemeinschaftlichen, privaten Verkehrsflächen ruhen
- Anbauverpflichtungen bei grenzständigen Einfamilienhäusern, die in einer Bauträgermaßnahme errichtet werden
- Baulasten, die die zugedachte Nutzung des Eigentums nicht nachteilig beeinflussen

Gemäß Schreiben der Stadt Mönchengladbach, Fachbereich Bauordnung und Denkmalschutz ist nachstehende Baulast im Baulastenverzeichnis eingetragen:

**Baulastenblattnummer 05852 lfd. Nr. 1 (bezüglich des Flurstücks 1148)**

Es wird die Verpflichtung übernommen, die Verlegung der Entwässerungsanlagen der Grundstücke

Wilhelm-Krumme-Straße 42, Gemarkung Odenkirchen, Flur 14, Flurstück 1141,  
Wilhelm-Krumme-Straße 44, Gemarkung Odenkirchen, Flur 14, Flurstück 1142,  
Wilhelm-Krumme-Straße 46, Gemarkung Odenkirchen, Flur 14, Flurstück 1143,  
Wilhelm-Krumme-Straße 48, Gemarkung Odenkirchen, Flur 14, Flurstück 1144,  
Wilhelm-Krumme-Straße 50, Gemarkung Odenkirchen, Flur 14, Flurstück 1145,  
Wilhelm-Krumme-Straße 50, Gemarkung Odenkirchen, Flur 14, Flurstück 1146,  
Wilhelm-Krumme-Straße 52, Gemarkung Odenkirchen, Flur 14, Flurstück 1147

entsprechend den zeichnerischen Darstellungen in dem Lageplan über das eigene Grundstück zu dulden. Der Lageplan ist Bestandteil dieser Baulast. Die Entwässerungsanlagen sind in den erläuternden Plänen grün dargestellt als Rigolen-Rohrversickerung.

Außerdem werden die Erneuerung, Veränderung, Unterhaltung und Instandsetzung dieser Entwässerungsanlagen gestattet.

*Die Baulast sichert die Versickerung des Regenwassers auf dem Bewertungsgrundstück und den benachbarten Flurstücken, die mit insgesamt sieben Reihenhäusern bebaut wurden. Nach Auffassung des Unterzeichners geht von dem Baulasteneintrag keine Wertbeeinflussung für das hier zu bewertende Grundstück aus.*

## **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 ist mit öffentlichen Mitteln gefördert und unterliegt somit im vollen Umfang den Bestimmungen des ab dem 01.01.2010 geltenden Gesetzes zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen.

Siehe Schreiben der Stadtverwaltung Mönchengladbach, Fachbereich Soziales und Wohnen.

*Das geförderte Wohneigentum ist dazu bestimmt, der Antragstellerin/dem Antragsteller mit ihren oder seinen Haushaltsangehörigen dauerhaft zu eigenen Wohnzwecken zu dienen. Die Zweckbindung endet mit dem Ablauf des Monats, in dem das Baudarlehen vollständig (planmäßig oder außerplanmäßig) zurückgezahlt worden ist.*

*Bei einer Zwangsversteigerung endet die Zweckbindung des Förderobjektes mit dem Zuschlag, wenn die aufgrund der Förderung eingetragene Hypothek mit dem Zuschlag erlischt (§ 23 Abs. 2 WFNG NRW).*

*Insofern wird von keiner Wertbeeinflussung durch die öffentliche Förderung ausgegangen.*

## 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 ist nachstehende Eintragung in der Abt. II des Grundbuchs vorhanden:

### Lfd. Nr. 7

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Mönchengladbach-Rheydt, 503 K 019/23). Eingetragen am 28.11.2023.

*Zwangsversteigerungsvermerke sind generell nicht wertbeeinflussend.*

## 2 OBJEKTBESCHREIBUNG

### 2.1 ART UND UMFANG DER NUTZUNG

Die zu bewertende Gebäude- und Freifläche ist bebaut mit einem zweigeschossigen, voll unterkellerten Einfamilienhaus mit Satteldach, das als Reihenmittelhaus ca. im Jahr 2000, als eines von insgesamt sieben Wohnhäusern, in konventioneller Massivbauweise, mit rückwärtigen Doppelgaragen errichtet wurde. Gemäß der vorliegenden Baubeschreibung wurde das Dachgeschoss zunächst nicht ausgebaut, jedoch für eine Ausbaumöglichkeit vorgesehen. Ob ein nachträglicher Ausbau des Dachgeschosses zu Wohnzwecken mittlerweile durchgeführt wurde, ist dem Unterzeichner aufgrund der Nichtbelegungsmöglichkeit nicht bekannt. In der nachstehenden Sachwertberechnung wird daher der Gebäudetyp gemäß der NHK 2010 mit nicht ausgebautem Dachgeschoss unterstellt.

#### Raumprogramm, gemäß Aktenlage

Kellergeschoss: 2 Kellerräume, Wasch- /Trockenraum, Flur  
Erdgeschoss: Wohnzimmer / Esszimmer, Küche, Diele, WC, Abstellraum  
Obergeschoss: Schlafzimmer, Kinderzimmer, Bad, Flur  
Dachgeschoss: die Raumaufteilung ist dem Unterzeichner nicht bekannt

### 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**

Nach dem äußeren Eindruck wiesen das Grundstück sowie das aufstehende Wohnhaus nebst der Doppelgarage zum Ortsbegehungstermin einen eher vernachlässigten Unterhaltungszustand auf. Soweit erkennbar, war der Rollladen im Erdgeschoss (Küche) defekt. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass im Inneren des Wohnhauses Renovierungs- bzw. Sanierungen notwendig sind.

Mögliche Bauschäden oder über die Alterswertminderung hinausgehende Instandhaltungsdefizite sind dem Unterzeichner aufgrund der Nichtbegehungsmöglichkeit nicht bekannt. Statistisch beträgt die wirtschaftliche Nutzungsdauer des Ausbaus von Wohnhäusern, je nach Bauteil, zwischen 5 und 30 Jahre. Das statistische Mittel beträgt ca. 25 Jahre.

Das Wohngebäude ist zum Bewertungsstichtag bereits rund 24 Jahre alt. Da dem Unterzeichner kein Einlass in das Gebäude gewährt wurde, wird ein allgemeiner Sanierungs- bzw. Renovierungsbedarf des Ausbaus (*im Sinne eines Sicherheitsabschlages*) unterstellt. Hierfür werden pauschal 150,00 € je m<sup>2</sup> Bruttogrundfläche (BGF) in Ansatz gebracht (siehe Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale - Gliederungspunkt 6.3).

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

### **Zur Berücksichtigung von Instandhaltungsdefiziten und Bauschäden**

Die unter „Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale“ (Gliederungspunkt 6.3) möglicherweise 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

|                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|----------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Lage</b>                            | Stadt Mönchengladbach, Stadtteil Odenkirchen-Sasserath<br>Kindergärten und Schulen in der Nähe vorhanden                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>Verkehrslage *</b>                  | günstige Lage zu öffentlichen Verkehrsmitteln;<br>zur nächsten Linienbushaltestelle ca. 300 m<br>zum HBF Mönchengladbach-Rheydt ca. 5,0 km<br>zum Autobahnanschluss A 61 (MG-Güdderath) ca. 3,4 km<br>zum Autobahnanschluss A 44 (MG-Odenkirchen) ca. 2,3 km<br>zum Autobahnkreuz Mönchengladbach (A 61/A52) ca. 15,0 km                                                                       |
| <b>Wohn- Geschäftslage</b>             | Wohngebiet, außerhalb der Geschäftslage                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>Entfernungen *</b>                  | zum Einkaufszentrum von Mönchengladbach-Rheydt ca. 5,2 km<br>zur Innenstadt von Mönchengladbach ca. 9,0 km<br>zur Innenstadt von Düsseldorf ca. 34,0 km                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>Umgebung</b>                        | Wohngebiet, geschlossene Bauweise                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>Baurecht / Baubeschränkungen</b>    | Das Grundstück befindet sich im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 344/VIII der Stadt Mönchengladbach<br><u>Ausweisungen:</u><br>WR – reines Wohngebiet<br>g – geschlossene Bauweise<br>II – zweigeschossige Bauweise<br>SD 40° – Satteldach 40 Grad Dachneigung<br>GRZ 0,4 – Grundflächenzahl von 0,4<br>GFZ 0,8 – Geschossflächenzahl von 0,8<br>rückseitig Garagenausweisung |
| <b>Straßenausbau</b>                   | vergl. Gliederungspunkt 1.6                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>Zufahrt</b>                         | über Straße                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>Baugrund / Terrain</b>              | vermutlich leicht abfallendes Höhenniveau zur rückwärtigen Grundstückseite; weitestgehend regelmäßiger Zuschnitt;<br>Grundstücksbreite (vorne): ca. 5,7 m<br>Grundstücksbreite (hinten): ca. 4,8 m<br>Grundstückstiefe (im Mittel): ca. 55,0 m<br>Der Baugrund wurde bezüglich der Tragfähigkeit nicht untersucht. Altlastenauskunft vergl. Gliederungspunkt 1.7                               |
| <b>Versorgungsleitungen</b>            | vermutlich Gas, Wasser, Strom, Kanal, Telekommunikation                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>Wasserschutzzone</b>                | Das zu bewertende Grundstück liegt nicht in einem ausgewiesenen Wasserschutzgebiet. Zur Durchführungspflicht der Dichtigkeitsprüfung wird auf die Bestimmungen 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. Da dem Unterzeichner keine Behebungsmöglichkeit gewährt wurde, erfolgen die nachstehenden Angaben ausschließlich nach dem äußeren Eindruck und der Aktenlage.

### 4.1 ROHBAU

|                                |                                                                         |
|--------------------------------|-------------------------------------------------------------------------|
| <b>Baujahr</b>                 | ca. 2000                                                                |
| <b>Umbau/Anbau</b>             | ist dem Unterzeichner nicht bekannt                                     |
| <b>Vollgeschosse</b>           | 2                                                                       |
| <b>Unterkellerung</b>          | zu ca. 100 %                                                            |
| <b>Dachausbau</b>              | ist dem Unterzeichner nicht bekannt<br>(vergl. Gliederungspunkt 2.1)    |
| <b>Geschosshöhen</b>           | siehe Schnitt                                                           |
| <b>Nutzungsart</b>             | Einfamilienhaus mit Doppelgarage                                        |
| <b>Fundamente</b>              | nach Statik                                                             |
| <b>Sperrungen</b>              | Die Wirksamkeit ist dem Unterzeichner nicht bekannt.                    |
| <b>Außenwände</b>              | Kellergeschoss: vermutlich Stahlbeton<br>sonst: zweischaliges Mauerwerk |
| <b>Innenwände</b>              | Mauerwerk / Dielenwände                                                 |
| <b>Decken</b>                  | Stahlbeton<br>über OG und DG: vermutlich Holzbalkenlage                 |
| <b>Dachkonstruktion</b>        | Satteldach in zimmermannsmäßiger Holzkonstruktion                       |
| <b>Dacheindeckung</b>          | Pfannen                                                                 |
| <b>Treppen</b>                 | vermutlich geschweißte Stahlrohrkonstruktion mit Holzstufen             |
| <b>Fassaden</b>                | Verblendstein                                                           |
| <b>Besondere Bauteile</b>      | Eingangsüberdachung                                                     |
| <b>Besondere Einrichtungen</b> | sind dem Unterzeichner nicht bekannt                                    |

## 4.2 AUSBAU

|                                |                                                                                                                                                                                           |
|--------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Wand-/ Deckenflächen</b>    | sind dem Unterzeichner nicht bekannt                                                                                                                                                      |
| <b>Fenster</b>                 | soweit erkennbar, Kunststoff isolierverglast                                                                                                                                              |
| <b>Innentüren</b>              | sind dem Unterzeichner nicht bekannt                                                                                                                                                      |
| <b>Oberböden</b>               | sind dem Unterzeichner nicht bekannt                                                                                                                                                      |
| <b>Wandfliesen</b>             | sind dem Unterzeichner nicht bekannt                                                                                                                                                      |
| <b>Sanitäre Installationen</b> | sind dem Unterzeichner nicht bekannt                                                                                                                                                      |
| <b>Heizung</b>                 | Die Art der Wärmeerzeugung ist dem Unterzeichner nicht bekannt.                                                                                                                           |
| <b>Warmwasserbereitung</b>     | Die Art der Warmwasserbereitung ist dem Unterzeichner nicht bekannt.                                                                                                                      |
| <b>Außenanlagen</b>            | Hauszuwegung mit Betonsteinpflaster befestigt; Vorgarten mit Rasenflächen und Pflanzbeeten und Strauchbestand; Die rückwärtige Gartenfläche konnte im Ortstermin nicht eingesehen werden. |

## 5 BAUZAHLN / FLÄCHENBERECHNUNGEN

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

### 5.1 BEBAUTE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

|           |        |   |         |   |                            |
|-----------|--------|---|---------|---|----------------------------|
| Wohnhaus: | 5,71 m | x | 11,08 m | = | 63,27 m <sup>2</sup>       |
| Garage:   | 4,74 m | x | 5,94 m  | = | 28,16 m <sup>2</sup>       |
|           |        |   |         |   | <u>91,43 m<sup>2</sup></u> |

Bei einer Grundstücksfläche von 311 m<sup>2</sup> ist ca. **29%** des Grundstücks bebaut.

### 5.2 BRUTTO-GRUNDFLÄCHE NACH DIN 277/2005

#### Wohnhaus

|                 |        |   |         |   |                             |
|-----------------|--------|---|---------|---|-----------------------------|
| Kellergeschoss: | 5,71 m | x | 11,04 m | = | 63,04 m <sup>2</sup>        |
| Erdgeschoss:    | 5,71 m | x | 11,08 m | = | 63,27 m <sup>2</sup>        |
| Obergeschoss:   | 5,71 m | x | 11,08 m | = | 63,27 m <sup>2</sup>        |
| Dachgeschoss:   | 5,71 m | x | 11,08 m | = | 63,27 m <sup>2</sup>        |
|                 |        |   |         |   | <u>252,85 m<sup>2</sup></u> |

|               |        |   |        |   |                            |
|---------------|--------|---|--------|---|----------------------------|
| <b>Garage</b> | 4,74 m | x | 5,94 m | = | <b>28,16 m<sup>2</sup></b> |
|---------------|--------|---|--------|---|----------------------------|

**5.3 WOHN- UND NUTZFLÄCHENAUFSTELLUNG****7 Reiheneinfamilienhäuser mit Doppelgarage  
Wilhelm-Krumme-Straße TYP B****TYP B EG / OG ( ohne Putzabzug )****AUFSTELLUNG DER WOHNFLÄCHEN:****ERDGESCHOSS:**

|                 |                      |                      |
|-----------------|----------------------|----------------------|
| Diele:          | 8,15 m <sup>2</sup>  |                      |
| Küche:          | 8,26 m <sup>2</sup>  |                      |
| WC:             | 1,87 m <sup>2</sup>  |                      |
| Wohnen / Essen: | 30,39 m <sup>2</sup> |                      |
| Terrasse:       | 5,08 m <sup>2</sup>  |                      |
| Abstellraum:    | 0,97 m <sup>2</sup>  |                      |
|                 | <hr/>                |                      |
| Wohnfläche EG:  |                      | 54,72 m <sup>2</sup> |

**2. OBERGESCHOSS:**

|                   |                      |                      |
|-------------------|----------------------|----------------------|
| Flur:             | 3,55 m <sup>2</sup>  |                      |
| Schlafen:         | 16,67 m <sup>2</sup> |                      |
| Kinder:           | 24,48 m <sup>2</sup> |                      |
| Bad / WC:         | 5,82 m <sup>2</sup>  |                      |
|                   | <hr/>                |                      |
| Wohnfläche 2. OG: |                      | 50,52 m <sup>2</sup> |

**WOHNFLÄCHE GESAMT:** 

---

**105,24 m<sup>2</sup>**

## **7 Reiheneinfamilienhäuser mit Doppelgarage Wilhelm-Krumme-Straße TYP B**

**TYP B KG - gesamt**

### **AUFSTELLUNG DER NUTZFLÄCHEN:**

|                     |                            |
|---------------------|----------------------------|
| Flur:               | 6,58 m <sup>2</sup>        |
| Keller A:           | 22,45 m <sup>2</sup>       |
| Keller B:           | 6,43 m <sup>2</sup>        |
| Waschen / Trocknen: | <u>17,96 m<sup>2</sup></u> |

**NUTZFLÄCHE KELLER: 53,42 m<sup>2</sup>**

## 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 m<sup>2</sup>:**                      **330,00 €**

Dieser Wert bezieht sich auf folgende Merkmale:

Nutzung:                      Wohnbaufläche  
Anzahl Geschosse:        2  
Geschossflächenzahl:    0,8  
Grundstücksgröße:      400 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:

- Grundstücksgröße                      == > Ist = 311 m<sup>2</sup>
- Lage zur Himmelsrichtung            == > Ist = Süd-West

### I. Anpassung zur Grundstücksgröße

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

- Anpassungsfaktor: 1,05

### II. Anpassung für Grundstücksausrichtung

Aufgrund der Ausrichtung der straßenabgewandten Grundstücksseite zur Himmelsrichtung (Süd-West), wird ein Anpassungsfaktor von 1,05 angehalten.

Daraus ergibt sich der Bodenwert wie nachstehend:

$$1,05 \times 1,05 \times 330 \text{ €/m}^2 = 363,83 \text{ €/m}^2 == > \underline{\text{somit rund } 360,00 \text{ €/m}^2}$$

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> |
|------------------|--------------------|---------------|-------------------------|--------------------------------|-------------------|
| 1148             | 311 m <sup>2</sup> | 1 / 1         | Gebäude- und Freifläche | 360,00 €                       | 111.960,00 €      |

## 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-<br>faktor |
|---------------------------------------------------------------|-------|--------|-------------------|
| Preisindex für Wohngebäude zum Stichtag<br>(Basis 2010 = 100) | 179,0 | 1,790  |                   |
| Regionalisierungsfaktor                                       |       | 1,000  | <b>1,790</b>      |

### Gebäudekenndaten gemäß NHK 2010

| Bauteil: | Baujahr: | Gebäudetyp:       | Standardstufe | NHK 2010 |
|----------|----------|-------------------|---------------|----------|
| Wohnhaus | 2000     | 3.12              | 2 bis 3       | 610,32 € |
| Garage   | 2000     | 14.1 Doppelgarage | 4             | 485,00 € |

### Herstellungskosten Wohnhaus

| Bauteil                                                        | BGF<br>m² | Anpass.-<br>Faktor | €   |                     |
|----------------------------------------------------------------|-----------|--------------------|-----|---------------------|
| Wohnhaus                                                       | 252,85    | 1,790              | 610 | 276.086,92 €        |
| Herstellungskosten der baulichen Anlagen, inkl. Baunebenkosten |           |                    |     | <b>276.086,92 €</b> |

Wertminderung wegen Alters, linear

| Bauteil                                 | Baujahr | Gesamt-<br>Nutzungsd. | Alter | Rest-<br>nutzungsd. | Wertmind.<br>wg. Alters |                     |
|-----------------------------------------|---------|-----------------------|-------|---------------------|-------------------------|---------------------|
| Wohnhaus                                | 2000    | 80                    | 24    | 56                  | -30,00%                 | -82.826,08 €        |
| alterswertgeminderte Herstellungskosten |         |                       |       |                     |                         | <b>193.260,84 €</b> |

### Herstellungskosten Garage

| Bauteil                                                        | BGF<br>m² | Anpass.-<br>Faktor | €   |                    |
|----------------------------------------------------------------|-----------|--------------------|-----|--------------------|
| Garage                                                         | 28,16     | 1,790              | 485 | 24.447,10 €        |
| Herstellungskosten der baulichen Anlagen, inkl. Baunebenkosten |           |                    |     | <b>24.447,10 €</b> |

Wertminderung wegen Alters, linear

| Bauteil                                 | Baujahr<br>(modifiziert) | Gesamt-<br>Nutzungsd. | Alter<br>(theoretisch) | Rest-<br>nutzungsd. | Wertmind.<br>wg. Alters |                    |
|-----------------------------------------|--------------------------|-----------------------|------------------------|---------------------|-------------------------|--------------------|
| Garage                                  | 2000                     | 80                    | 24                     | 56                  | -30,00%                 | -7.334,13 €        |
| alterswertgeminderte Herstellungskosten |                          |                       |                        |                     |                         | <b>17.112,97 €</b> |

Aus gutachterlicher Sicht wird für die an das Wohnhaus anschließende Garage eine Restnutzungsdauer von 56 Jahren (ebenso wie bei dem Wohnhaus) in Ansatz gebracht, da Wohngebäude und Garage als baulich zusammenhängende Einheit betrachtet werden.

**Zusammenstellung der alterswertgeminderten Herstellungskosten**

|                                                  |                     |
|--------------------------------------------------|---------------------|
| alterswertgeminderte Herstellungskosten Wohnhaus | 193.260,84 €        |
| alterswertgeminderte Herstellungskosten Garage   | 17.112,97 €         |
| <i>Zeitwert der besonderen Bauteile</i>          |                     |
| Eingangsüberdachung                              | 200,00 €            |
|                                                  | <b>210.573,81 €</b> |

**Zuschläge**

|                                                                                                                                 |                     |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|
| <i>Zeitwert der besonderen Einrichtungen</i>                                                                                    |                     |
| ./.                                                                                                                             | 0,00 €              |
| Sachwert der Außenanlagen inkl. Hausanschlüsse, geschätzter Zeitwert<br>(rund 5 % der alterswertgeminderten Herstellungskosten) | 10.500,00 €         |
| Bodenwert                                                                                                                       | 111.960,00 €        |
| <b>vorläufiger Sachwert</b>                                                                                                     | <b>333.033,81 €</b> |

|                                                                    |      |                     |
|--------------------------------------------------------------------|------|---------------------|
| bei einem Sachwertfaktor (objektspezifisch) zur Marktanpassung von | 1,00 |                     |
| <b>ergibt sich der marktangepasste Sachwert</b>                    |      | <b>333.033,81 €</b> |

### 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 2.2):

#### I. Gebäudewertbezogene Besonderheiten

##### Wertminderung wegen Alters - linear

| Bauteil | Baujahr | Gesamt-<br>nutzungsdauer | Alter | Rest-<br>nutzungsdauer | Wertmind.<br>w. Alters |
|---------|---------|--------------------------|-------|------------------------|------------------------|
| EFH.    | 2000    | 80                       | 24    | 56                     | -30,00%                |

##### Bauschäden, Instandhaltungsdefizite, Sicherheitsabschlag (nicht zyklisch)

| BGF (m²) |   | €/ m²    |               |
|----------|---|----------|---------------|
| 252,85   | x | 150,00 € | - 37.927,50 € |

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

| BGF (m²) |   | €/ m²  | gesamt geschätzt |   | anrechenbar in % |        |
|----------|---|--------|------------------|---|------------------|--------|
| 252,85   | x | 0,00 € | 0,00 €           | x | 70,00%           | 0,00 € |

##### Besondere Aufwendungen / Abschläge

|     |        |
|-----|--------|
| ./. | 0,00 € |
|-----|--------|

#### II. Bodenwertbezogene Besonderheiten

|     |        |
|-----|--------|
| ./. | 0,00 € |
|-----|--------|

|                                          |                      |
|------------------------------------------|----------------------|
| <b>Objektspezifische Merkmale gesamt</b> | <b>- 37.927,50 €</b> |
|------------------------------------------|----------------------|

## 7 AUSWERTUNG

|                 | marktangepasst | BoG          | gesamt              |
|-----------------|----------------|--------------|---------------------|
| <b>Sachwert</b> | 333.033,81 €   | -37.927,50 € | <b>295.106,31 €</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.

Der Verkehrswert wird geschätzt auf:

**295.000,00 €**

( in Worten: zweihundertfünfundneunzigtausend Euro )

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

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

Korschenbroich, den 16. April 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.