

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:

**Miteigentumsanteil an dem Grundstück
Gebäude- und Freifläche Dohler Straße 169
Gemarkung Rheydt, Flur 41, Flurstück 377,
verbunden mit dem Sondereigentum
an der im Aufteilungsplan mit Nr. 1
gekennzeichneten Garage**

**- anstelle einer Garage ist in der Örtlichkeit
lediglich ein Schuppenanbau vorhanden -**

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 023/22

INHALTSVERZEICHNIS

1	ALLGEMEINE ANGABEN	3
1.1	OBJEKT / KATASTERBEZEICHNUNG / GRUNDBUCHBEZEICHNUNG	3
1.2	BEAUFTRAGUNG / ORTSBESICHTIGUNG / BEWERTUNGSSTICHTAG	4
1.3	QUELLEN / BEWERTUNGSUNTERLAGEN	5
1.4	NUTZUNGEN / MIETVERHÄLTNISSE	5
1.5	OBJEKTVERWALTUNG / INSTANDHALTUNGSRÜCKLAGE	5
1.6	BAULASTEN	5
1.7	ERSCHLIEßUNGSBEITRÄGE GEMÄß §§ 127 FF BAUGB	7
1.8	ALTLASTENAUSKUNFT	7
1.9	AUSKUNFT ÜBER EINE MÖGLICHE ÖFFENTLICHE FÖRDERUNG	8
1.10	AUSKUNFT ÜBER DEN DENKMALSTATUS	8
1.11	BELASTUNGEN GEMÄß DER ABTEILUNG II DES GRUNDBUCHS	8
2	OBJEKTBSCHREIBUNG	9
2.1	ART UND UMFANG DER NUTZUNG	9
2.2	UNTERHALTUNGSZUSTAND / SICHTBARE BAUSCHÄDEN	9
3	GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG	11
4	BAUBESCHREIBUNG	12
4.1	ROHBAU	12
4.2	AUSBAU	12
5	BAUZAHLN / FLÄCHENBERECHNUNGEN	12
6	WERTERMITTLUNG	13
6.1	BODENWERT	15
6.2	ZU- UND ABSCHLÄGE	16
7	AUSWERTUNG	17
8	RECHTLICHE GRUNDLAGEN	18

1 ALLGEMEINE ANGABEN

1.1 OBJEKT / KATASTERBEZEICHNUNG / GRUNDBUCHBEZEICHNUNG

OBJEKT:

Miteigentumsanteil an dem Grundstück
Gebäude- und Freifläche Dohler Straße 169
Gemarkung Rheydt, Flur 41, Flurstück 377,
verbunden mit dem Sondereigentum
an der im Aufteilungsplan mit Nr. 1 gekennzeichneten Garage

**- anstelle einer Garage ist in der Örtlichkeit
lediglich ein Schuppenanbau vorhanden -**

41238 Mönchengladbach
hinter dem Gebäude Dohler Straße 169 gelegen

KATASTERBEZEICHNUNG:

Gemarkung:	Rheydt
Flur:	41
Flurstück:	377

GRUNDBUCHBEZEICHNUNG:

Amtsgericht:	Mönchengladbach-Rheydt
Grundbuch von:	Rheydt
Blatt:	18506
Lfd. Nr. im Bestandsverzeichnis:	1
Wirtschaftsart und Lage lt. Grundbuch:	Gebäude- und Freifläche, Dohler Straße 169
Miteigentumsanteil:	1/10
Grundstücksgröße:	714 m ²

1.2 BEAUFTRAGUNG / ORTSBESICHTIGUNG / BEWERTUNGSSTICHTAG

Gemäß Schreiben des Amtsgerichts Mönchengladbach-Rheydt vom 17.02.2023 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 12. April 2023, ab 11⁰⁰ Uhr

Bewertungsstichtag: der Tag der Ortsbesichtigung

Teilnehmer:
1. der Unterzeichner
2. eine technische Mitarbeiterin

Eine Reaktion auf die Anschreiben des Unterzeichners zur Vorbereitung des Ortsbegehungstermins erfolgte seitens des Eigentümers nicht.

Das Bewertungsgrundstück, dessen Bestandteil das Teileigentum an der Garage ist, konnte nur in Teilbereichen begangen werden. Anstelle der Garage, die im Lageplan mit Nr. 1 gekennzeichnet ist, war lediglich ein in massiver Bauweise errichteter Schuppenanbau vorzufinden. Dieser konnte nicht von Innen in Augenschein genommen werden, da eine Zugänglichkeit nicht gegeben war.

Das vorliegende Wertgutachten ist somit 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 2023)
- 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) Baugesuchspläne (Grundrisse, Ansichten, Schnitt), aus dem Jahr 2009 zur Errichtung von 7 Stahlbeton-Fertigaragen, aus der Hausakte der Bauverwaltung
- h) Baugesuchspläne zur Errichtung von 3 Stahlbeton-Fertigaragen aus dem Jahr 2009, aus der Hausakte der Bauverwaltung
- i) Informationen zum geltenden Planungsrecht aus dem Internetportal der Stadt Mönchengladbach
- j) Teilungserklärung vom 03.03.2009 nebst Bescheinigung der Abgeschlossenheit sowie Aufteilungspläne
- k) amtlicher Lageplan
- l) Einblick in die Hausakte der Bauverwaltung
- m) Einblick in die Teilungserklärung
- n) Grundbuchauszug, bereitgestellt durch den Auftraggeber

1.4 NUTZUNGEN / MIETVERHÄLTNISSE

Nach dem äußeren Eindruck ist der Baukörper (Schuppenanbau), der an Stelle des Teileigentums an einer Garage errichtet wurde, nicht wirtschaftlich nutzbar. Angaben zu möglichen Mietverhältnissen wurden dem Unterzeichner nicht gemacht.

1.5 OBJEKTVERWALTUNG / INSTANDHALTUNGSRÜCKLAGE

Da der Unterzeichner seitens des Eigentümers keine Informationen erhielt, ist ihm nicht bekannt, ob eine Hausverwaltung nach dem Wohnungseigentumsgesetz existiert. Aufgrund dessen, dass auf dem Grundstück keine Garagen gemäß dem Aufteilungsplan errichtet wurden, ist anzunehmen, dass keine Hausverwaltung installiert wurde.

1.6 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 Grund-

stück 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

Auf dem Flurstück 377 sind Baulasten eingetragen (Baulastenblattnummer 08127).

Siehe Schreiben der Stadt Mönchengladbach, Fachbereich Bauordnung und Denkmalschutz.

Baulastenblatt Nr. 08127 Lfd. Nr. 1

Es wird die Verpflichtung übernommen, 2 notwendige Garagen zugunsten des Bauvorhabens Dohler Straße 153, Gemarkung Rheydt, Flur 41, Flurstück 373 gemäß § 51 Abs. 3 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) bereitzustellen, diese Garagen dauerhaft in benutzbarem Zustand zu erhalten und deren zweckgerechte Nutzung nach § 51 Abs. 8 BauO NRW zu sichern. Die notwendigen Garagen sind auf dem Lageplan Nr. 1, der zu dieser Baulast gehört, maßstabgerecht dargestellt und grün gekennzeichnet.

Baulastenblatt Nr. 08127 Lfd. Nr. 2

Es wird die Verpflichtung übernommen, 6 notwendige Garagen zugunsten des Bauvorhabens Dohler Straße 169, Gemarkung Rheydt, Flur 41, Flurstück 374 gemäß § 51 Abs. 3 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) bereitzustellen, diese Garagen dauerhaft in benutzbarem Zustand zu erhalten und deren zweckgerechte Nutzung nach § 51 Abs. 8 BauO NRW zu sichern. Die notwendigen Garagen sind auf dem Lageplan Nr. 2, der zu dieser Baulast gehört, maßstabgerecht dargestellt und grün gekennzeichnet.

Baulasten zur Anbindung von baurechtlich notwendigen PKW-Stellplätzen sind nicht wertbeeinflussend. Sie beeinflussen lediglich die Zweckbindung des Stellplatzes im bauordnungsrechtlichen Sinne.

Baulastenblatt Nr. 08127 Lfd. Nr. 3

Es wird die Verpflichtung übernommen, die Erschließung nach § 4 Abs. 1 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) von den in Ziff. 1 und 2 genannten Garagen zugunsten der Bauvorhaben Dohler Straße 153, Gemarkung Rheydt, Flur 41, Flurstück 373 und Dohler Straße 169, Gemarkung Rheydt, Flur 41, Flurstück 374 über die im Lageplan, der zu dieser Baulast gehört, mit „Zufahrt“ gekennzeichneten Wegefläche zur öffentlichen Verkehrsfläche zu sichern und diese Wegefläche zum Gehen und Fahren in benutzbarem Zustand zu erhalten.

Baulastenblatt Nr. 08127 Lfd. Nr. 4

Es wird die Verpflichtung übernommen, die Zuwegung des Spielplatzes, der sich auf dem Grundstück Dohler Straße 153, Gemarkung Rheydt, Flur 41, Flurstück 373 befindet, über die in dem Lageplan Nr. 3, der zu dieser Baulast gehört bemaßte und grün gekennzeichnete Wegefläche zur öffentlichen Verkehrsfläche zu sichern und diese Wegefläche zum Gehen und Fahren in benutzbarem Zustand zu erhalten.

Die Baulast beeinflusst den Verkehrswert des Miteigentumsanteils an dem zu bewertenden Flurstück nicht, insofern als dass es sich ehemals um eine Fläche handelt, die als Garagenfläche nutzbar ist und als solche bewertet wird (vergl. Gliederungspunkt 6.1 / Bodenwert).

1.7 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.

1.8 ALTLASTENAUSKUNFT

Das zu bewertende Grundstück wird im Fachinformationssystem Altlasten und schädliche Bodenveränderungen der Stadt Mönchengladbach wegen diverser Gewerbebeanmeldungen geführt. Der Altstandort wird unter der Kategorie „Keine Gefahr / Kein Verdacht bei gegenwärtiger oder planungsrechtlich zulässiger Nutzung“ im Kataster geführt.

Gutachterliche Untersuchungen sowie Hinweise auf Schadensfälle sind zu den Bewertungsgrundstücken nicht bekannt.

Bei einer Begehung durch die Untere Bodenschutzbehörde im Jahr 2011 wurden auf dem Grundstück kleinere Mengen an unsachgemäß entsorgten Bauabfällen angetroffen. Hinweise auf eine unsachgemäße Handhabung mit umweltgefährdenden Stoffen durch das frühere Gewerbe waren seinerzeit nicht zu erkennen.

Ferner sind der Unteren Bodenschutzbehörde auch keine Untersuchungen des Standortes im Hinblick auf seine Altlastenrelevanz bekannt. Es sind keine Schadensfälle und auch keine gutachterlichen Untersuchungen des Bodens sowie der Wirkungspfade „Boden-Mensch“ und „Boden-Grundwasser“ zu den Bewertungsgrundstücken bekannt.

Für die vorliegende Bewertung werden somit altlastenfreie Grundstücke unterstellt.

Siehe Schreiben der Stadt Mönchengladbach, Fachbereich Umwelt, Abteilung Bodenschutz, Altlasten und Abgrabungen.

1.9 AUSKUNFT ÜBER EINE MÖGLICHE ÖFFENTLICHE FÖRDERUNG

Das Objekt Dohler Straße 169 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.

1.10 AUSKUNFT ÜBER DEN DENKMALSTATUS

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

1.11 BELASTUNGEN GEMÄß DER ABTEILUNG II DES GRUNDBUCHS

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

Lfd. Nr. 5

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Mönchengladbach-Rheydt, 503 K 023/22). Eingetragen am 20.12.2022.

Zwangsversteigerungsvermerke sind generell nicht wertbeeinflussend.

2 OBJEKTBE SCHREIBUNG

2.1 ART UND UMFANG DER NUTZUNG

Das zu bewertende Bruchteilseigentum an der Gebäude- und Freifläche ist verbunden mit dem Sondereigentum:

Lage der Garage: rückwärtig im Anschluss an die Wohnbebauung
Dohler Straße 169, Flurstück 376 gelegen

Nr. der Teilungserklärung: 1

Ein Bauantrag für die Garage liegt in der Hausakte der Bauverwaltung unter dem Tenor „Errichtung von 7 Stahlbeton-Fertigaragen“ vor. In der Örtlichkeit wurden die Garagen vermutlich niemals errichtet. Die Baugenehmigung ist mittlerweile erloschen.

Anstelle der Garage Nr. 1, die hier zu bewerten ist, konnte ein in massiver Bauweise errichtetes Schuppenanbau vorgefunden werden, dessen Nutzung dem Unterzeichner nicht bekannt ist. Aufgrund des angetroffenen baulichen, eher abgängigen Zustands des „Schuppens“, wird diesem kein Wert mehr beigemessen. Möglicherweise wird der Schuppenanbau zurückzubauen sein.

Der Wert des Miteigentumsanteils wird somit ausschließlich aus dem Miteigentumsanteil am Bodenwert abgeleitet.

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.

Zur Örtlichkeit

Das Bewertungsgrundstück, dessen Bestandteil das Miteigentumsanteil ist, weist einen ungepflegten, vernachlässigten Unterhaltungszustand auf. Im Wesentlichen ist das Grundstück mit Strauchwerk und kleinstämmigen Bäumen bewachsen und verkrautet. Für eine wirtschaftliche Nutzung des Grundstücks werden Rodungsarbeiten erforderlich sein.

Die auf dem Flächenanteil des Sondereigentums aufstehende Bebauung weist einen eher abgängigen baulichen Zustand auf. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass ein Rückbau des in massiver Bauweise errichteten Schuppenanbaus erforderlich wird.

Für Freimachungs- und Rodungsarbeiten wird der hälftige Bodenwert des Miteigentumsanteils, im Sinne eines Sicherheitsabschlages, in Abzug gebracht (vergl. Gliederungspunkt 6.2 / Zu- und Abschläge).

Zur Berücksichtigung von Bauschäden und Instandhaltungsdefiziten

Die unter „Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale“ (Gliederungspunkt 6.2) möglicherweise 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

Lage	Stadt Mönchengladbach, Stadtteil Rheydt-Bonnenbroich Kindergärten und Schulen in der Nähe vorhanden
Verkehrslage *	günstige Lage zu öffentlichen Verkehrsmitteln; zur nächsten Linienbushaltestelle ca. 150 m zum HBF Mönchengladbach ca. 2,5 km zum HBF Mönchengladbach-Rheydt ca. 3,5 km zum Autobahnanschluss A 44 (MG-Ost) ca. 7,0 km zum Autobahnanschluss A 52 (MG-Nord) ca. 6,0 km zum Autobahnanschluss A 61 (MG-Holt) ca. 5,3 km zum Autobahnkreuz Mönchengladbach (A 61/A 52) ca. 8,0 km
Wohn-/ Geschäftslage	Wohngebiet, außerhalb der Geschäftslage; Geschäfte des täglichen Bedarfs in der Nähe vorhanden
Entfernungen *	zum Zentrum von MG-Rheydt ca. 2,3 km zum Zentrum von Mönchengladbach ca. 2,5 km
Umgebung	Wohnbauflächen, überwiegend geschlossene Bauweise; an- grenzend Gewerbegebiet
Baurecht / Baubeschränkungen	Das Grundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans. Bauanträge sind nach § 34 BauGB zu beurteilen, d.h. Bauvorhaben müssen sich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen.
Straßenausbau	fertig gestellt (vergl. Gliederungspunkt 1.6)
Zufahrt	über Straße
Baugrund / Terrain	ebenes Gelände; regelmäßiger Zuschnitt; Der Baugrund wurde bezüglich der Tragfähigkeit nicht untersucht. Altlastenauskunft siehe Gliederungspunkt 1.7 Grundstücksbreite: ca. 12,4 m Grundstückstiefe: ca. 57,4 m
Versorgungsleitungen	./.
Wasserschutzzone	Das zu bewertende Objekt liegt nicht in einem ausgewiesenen Wasserschutzgebiet. Zur Durchführungspflicht der Dichtigkeitsprüfung wird auf die Bestimmungen und Durchführungsfristen der Stadt Mönchengladbach verwiesen.
Störende Betriebe / Immissionen	sind dem Unterzeichner nicht bekannt.
Straßenlandabtretung	ist dem Unterzeichner nicht bekannt

* Entfernungen annähernd angegeben

4 BAUBESCHREIBUNG

4.1 ROHBAU

- entfällt -

4.2 AUSBAU

- entfällt -

5 BAUZAHLN / FLÄCHENBERECHNUNGEN

- entfällt -

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 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

Der Verkehrswert des im Wesentlichen unbebauten Flurstücks 377 und somit der Miteigentumsanteil an dem Grundstück wird aus den statistischen Bodenrichtwerten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Mönchengladbach abgeleitet.

6.1 BODENWERT

Die Bodenrichtwertkarte **2023** des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Mönchengladbach weist für die zu bewertenden Grundstücke, mit den angetroffenen Nutzungen, direkt keinen Bodenrichtwert aus. Es wird wie nachstehend angegeben:

Wert je m²: **320,00 €**

Dieser Wert bezieht sich auf folgende Merkmale:

Nutzung: Wohnbaufläche

Anzahl Geschosse: 2

Geschossflächenzahl: 0,8

Grundstücksgröße: 500 m²

Grundstückstiefe: 40 m

Erschließungskosten: beitragsfrei

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

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

Vom Richtwertgrundstück weicht das hier zu bewertende Grundstück im Wesentlichen von folgender, wertbestimmenden Eigenschaft ab:

- Nutzungsmöglichkeit == > Ist = Garagengrundstück / Verkehrsfläche

Für Garagengrundstücke einschließlich der notwendigen Zufahrten wird rund 2/3 des Bodenrichtwertes in Ansatz gebracht.

Daraus ergibt sich der korrigierte Bodenwert zu:

320,00 € x 0,66 = 211,20 € == > somit rund 210,00 € / m²

Der Bodenwert wird somit wie nachstehend berechnet:

Parz. Nr.	Größe	Anteil	Nutzung	Preis pro m ²	Gesamtwert
377	714 m ²	1 / 1	Gebäude- und Freifläche	210,00 €	149.940,00 €

Bodenwert des Miteigentumsanteils:

$\frac{1}{10} \times 149.940,00 \text{ €} = \mathbf{14.994,00 \text{ €}}$

6.2 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 ermittelten Bodenwert des Miteigentumsanteils werden nachstehende objektspezifischen Grundstücksmerkmale angebracht (vergl. Gliederungspunkt 2.2):

I. Gebäudewertbezogene Besonderheiten
--

II. Bodenwertbezogene Besonderheiten

Bodenwertanteil (1/10 Miteigentumsanteil)

14.994,00 €	x	50%	=	<u>7.497,00 €</u>
Objektspezifische Grundstücksmerkmale				7.497,00 €

7 AUSWERTUNG

	vorläufig	BoG	gesamt
Bodenwertanteil	14.994,00 €	7.497,00 €	7.497,00 €

Der Verkehrswert orientiert sich an der jeweils herrschenden zeit- und ortsbezogenen Lage von Angebot und Nachfrage. Der Verkehrswert für Garagen und Stellplätze wird in der Regel aus dem Ertragswert abgeleitet. Im vorliegenden Bewertungsfall ist eine Garagenbebauung nicht vorhanden, sodass der Wert des Miteigentumsanteils hilfsweise aus den statistischen Bodenwerten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Mönchengladbach abgeleitet wird, gemindert um einen Sicherheitsabschlag für möglicherweise notwendige Freimachungs- und Rodungsarbeiten.

Der Verkehrswert des 1/10 Miteigentumsanteils an dem Grundstück wird geschätzt auf rund:

7.500,00 €

(in Worten: siebentausendfünfhundert Euro)

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es sich aufgrund der Nichtbehebungsmöglichkeit der Bebauung 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 31. Juli 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 (WoFIV) 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.