

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 Garage auf separater
Grundstücksparzelle**

Stadtwaldstraße 232
41179 Mönchengladbach



Foto M. Sauer

Die nachstehende Internetversion des Gutachtens wurde aus Gründen des Datenschutzes gekürzt. Sie enthält nur einen Teilauszug der Anlagen. Sofern lizenzpflichtige Unterlagen verwendet wurden, liegen die Lizenzen vor. Das Persönlichkeitsrecht wird nicht verletzt. Die Haftung für eventuelle Verletzungen des Urheber- und Persönlichkeitsrechtes werden übernommen. Ferner werden keine Angaben zu Personen gemacht.

Auftraggeber: Amtsgericht Mönchengladbach

Geschäfts-Nummer 043 K 008/25

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 | 6 |
| 1.5 | BAULASTEN | 6 |
| 1.6 | ERSCHLIEßUNGSBEITRÄGE GEMÄß §§ 127 FF BAUGB | 7 |
| 1.7 | ALTLASTENAUSKUNFT | 7 |
| 1.8 | AUSKUNFT ÜBER EINE MÖGLICHE ÖFFENTLICHE FÖRDERUNG | 7 |
| 1.9 | AUSKUNFT ÜBER DEN DENKMALSTATUS | 7 |
| 1.10 | BELASTUNGEN GEMÄß ABTEILUNG II DES GRUNDBUCHS | 7 |
| 1.11 | ZUR WIRTSCHAFTLICHEN EINHEIT DER PARZELLEN | 8 |
| 2 | OBJEKTBE SCHREIBUNG | 9 |
| 2.1 | ART UND UMFANG DER NUTZUNG | 9 |
| 2.2 | UNTERHALTUNGSZUSTAND / SICHTBARE BAUSCHÄDEN | 9 |
| 3 | GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG | 12 |
| 4 | BAUBESCHREIBUNG | 13 |
| 4.1 | ROHBAU | 13 |
| 4.2 | AUSBAU | 14 |
| 5 | BAUZAHLN / FLÄCHENBERECHNUNGEN | 15 |
| 5.1 | BEBAUTE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE | 15 |
| 5.2 | BRUTTO-GRUNDFLÄCHE NACH DIN 277 (2021) | 15 |
| 5.3 | WOHNFLÄCHENBERECHNUNG AUS DER HAUSAKTE DER BAUVERWALTUNG | 16 |
| 6 | WERTERMITTLUNG | 17 |
| 6.1 | BODENWERT | 19 |
| 6.2 | SACHWERT | 21 |
| 6.3 | ZU- UND ABSCHLÄGE | 23 |
| 7 | AUSWERTUNG | 24 |
| 8 | RECHTLICHE GRUNDLAGEN | 25 |
| 9 | OBJEKT FOTOS | 27 |
| 10 | ANLAGEN | 29 |

1 ALLGEMEINE ANGABEN

1.1 OBJEKT / KATASTERBEZEICHNUNG / GRUNDBUCHBEZEICHNUNG

OBJEKT:

Einfamilienreihenhaus
mit Garage auf separater Grundstücksparzelle

41179 Mönchengladbach
Stadtwaldstraße 232

KATASTERBEZEICHNUNG:

| | |
|-------------|------------------|
| Gemarkung: | Rheindahlen |
| Flur: | 55 |
| Flurstücke: | 459 – Wohnhaus – |
| | 470 – Garage – |

GRUNDBUCHBEZEICHNUNG:

| | |
|----------------------------------|---------------------|
| Amtsgericht: | Mönchengladbach |
| Grundbuch von: | Rheindahlen |
| Blatt: | 5944 |
| Lfd. Nr. im Bestandsverzeichnis: | 1 – Flurstück 459 – |
| | 2 – Flurstück 470 – |

| | |
|---|---|
| Wirtschaftsart und Lage lt. Grundbuch: | <u>Flurstück 459</u> Gebäude- und Freifläche, Stadtwaldstraße 232 |
|---|---|

| |
|--|
| <u>Flurstück 470</u> Freifläche, Voosener Straße |
|--|

| | |
|--------------------|--------------------------------------|
| Grundstücksgrößen: | 184 m ² – Flurstück 459 – |
| | 32 m ² – Flurstück 470 – |

1.2 BEAUFTRAGUNG / ORTSBESICHTIGUNG / BEWERTUNGSSTICHTAG

Gemäß Schreiben des Amtsgerichts Mönchengladbach vom 01.07.2025 wurde der unterzeichnende Sachverständige mit der Erstellung eines Gutachtens zur Wertermittlung beauftragt.

Die im Grundbuch eingetragenen Rechte Abteilung II Nr. 2, 3 sollen zur Bestimmung des Zuzahlungsbetrages nach Maßgabe der Vorschrift § 51 ZVG bewertet werden und die Bewertung in einem Begleitschreiben zum Gutachten mitgeteilt werden.

Das Wertgutachten soll auch folgende Angaben bzw. Ausführungen enthalten:

- Ob ein Gewerbebetrieb geführt wird (Art und Inhaber)
- Eine Liste des etwaigen Zubehörs und die Bewertung der einzelnen Positionen; Der Wert der beweglichen Gegenstände, auf die sich die Versteigerung erstreckt, ist unter Würdigung aller Verhältnisse frei zu schätzen. Falls für die Bewertung des Zubehörs ein weiterer Sachverständiger zugezogen werden muss, soll dies umgehend mitgeteilt werden
- Es soll angegeben werden, ob sonstige Zubehörstücke vorhanden sind, die nicht mit geschätzt wurden
- Es soll angegeben werden, ob baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen bestehen
- Eintragungen im Baulastenverzeichnis sollen möglichst wörtlich wiedergegeben werden (ggf. als Anlage zum Gutachten)
- Das Gutachten muss Ausführungen darüber enthalten, ob - und eventuell wie lange - die Versteigerungsobjekte einer Bindung nach dem WoBindG / WFNG NRW unterliegen
- Ob Anhaltspunkte für mögliche Altlasten bestehen und wie diese zu bewerten sind. Falls für die Bewertung von Altlasten ein weiterer Sachverständiger hinzugezogen werden muss, soll dies umgehend mitgeteilt werden
- Zum Bestehen des Denkmalschutzes
- Zu etwaigen Überbauten oder Eigengrenzüberbauungen
- Ob gegebenenfalls Grunddienstbarkeiten zu Gunsten des Objekts und zu Lasten anderer Grundstücke eingetragen sind; diese wären als wesentliche Bestandteile des zu bewertenden Grundbesitzes in die Bewertung einzubeziehen
- Einen einfachen Lage- und Gebäudeplan
- Lichtbilder der Gebäude und der Örtlichkeit
- Es soll geprüft werden, ob die Objektanschrift mit den Grundbuchangaben übereinstimmt

Die Namen etwaiger Mieter und Pächter (einschließlich der Vornamen sowie der Anschriften, falls von der Objektanschrift abweichend) sind im Hinblick auf die Datenschutzbestimmungen nicht im Gutachten selbst, sondern nur in dem Begleitschreiben zum Gutachten aufzuführen.

Zur Veröffentlichung im Internet soll ein anonymisiertes Gutachtenexemplar im PDF-Format an des Versteigerungsgericht übermittelt werden sowie eine schriftliche Erklärung abgegeben werden, dass

- lediglich nicht lizenzpflichtige Unterlagen verwertet wurden oder entsprechende Lizenzen vorliegen,

- Persönlichkeitsrechte nicht verletzt wurden,
- die Haftung für eventuelle Verletzungen des Urheber- und Persönlichkeitsrechtes übernommen wird

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

Termin der Ortsbesichtigung: Dienstag, der 02. September 2025, ab 10⁰⁰ Uhr

Bewertungsstichtag: der Tag der Ortsbesichtigung

Teilnehmer:

1. ein Miteigentümer
2. ein Vertreter der Antragstellerin
3. der Unterzeichner
4. eine technische Mitarbeiterin

Zum Ortsbegehungstermin konnte das Wohngebäude vollumfänglich begangen werden. Die auf dem separaten Flurstück errichtete Garage konnte nicht von Innen in Augenschein genommen werden.

Dem terminteilnehmenden Miteigentümer wurde die Möglichkeit gegeben, sich zu den wesentlichen, den Wert bestimmenden Umständen zu äußern.

1.3 QUELLEN / BEWERTUNGSUNTERLAGEN

Nachstehende Unterlagen standen für die Bewertung zur Verfügung:

- a) Angaben des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Mönchengladbach (Bodenrichtwerte und Grundstücksmarktbericht 2025)
- b) Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis
- c) Erschließungskostenbescheinigung
- d) Auskunft aus dem Fachinformationssystem Altlasten und schädliche Bodenveränderungen
- e) Auskunft über eine mögliche öffentliche Förderung
- f) Angabe über den Denkmalstatus aus der Denkmalliste der Stadt Mönchengladbach
- g) Bauzeichnungen (Grundrisse, Ansichten, Schnitt) erstellt im Rahmen des Baugesuchs aus der Hausakte der Bauverwaltung, erstellt durch den Architekten Helmuth Classen, Mönchengladbach
- h) Wohnflächen- und Kubaturberechnung aus der Hausakte der Bauverwaltung, erstellt durch den Architekten Helmuth Classen, Mönchengladbach
- i) Entwässerungsgesuch aus der Hausakte der Bauverwaltung, erstellt durch den Architekten Helmuth Classen, Mönchengladbach
- j) Bauantrag aus dem Jahr 2007 zur Errichtung einer Fertiggarage auf dem Flurstück 470, überlassen von dem Miteigentümer im Ortstermin
- k) Informationen zum geltenden Planungsrecht aus dem Internetportal der Stadt Mönchengladbach (Bebauungsplan)
- l) Einblick in die Hausakte der Bauverwaltung
- m) Bewilligung zu dem Recht in der Abteilung II Nr. 2 (Schmutz- und Regenwasserableitungsrecht), überlassen von dem zuständigen Grundbuchamt
- n) Grundbuchauszug, bereitgestellt durch den Auftraggeber

1.4 NUTZUNGEN / MIETVERHÄLTNISSE

Angabengemäß wird das Wohnhaus derzeit an ein Familienmitglied vermietet. Die Höhe der monatlichen Mietzahlungen liegt bei 830,00.- € inklusive Nebenkosten.

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 Fachbereichs Bauordnung und Denkmalschutz der Stadt Mönchengladbach ist nachstehende Baulast im Baulastenverzeichnis eingetragen:

Baulast Nr. 04219 - (betreffend des Flurstücks 470)

Ich stelle die Grundfläche für die Errichtung eines notwendigen Stellplatzes gemäß § 47 Absatz 1 BauoNW mit der zugehörigen Vorfläche zugunsten des Grundstücks Stadtwaldstraße 232, Gemarkung Rheindahlen, Flur 55, Flurstück 459 zur Verfügung und gestatte die Anlegung durch den Bauherrn des begünstigten Objekts. Die Fläche ist im beigefügten Lageplan vom 18.01.1985 grün dargestellt und wird von mir in benutzbarem Zustand gehalten.

Die Baulast sichert hier die Anbindung eines baurechtlich notwendigen PKW-Stellplatzes für das Wohnhaus Stadtwaldstraße 232. Insofern ergibt sich keine Wertbeeinflussung durch die Baulast.

1.6 ERSCHLIEßUNGSBEITRÄGE GEMÄß §§ 127 ff BauGB

Die Erschließungsanlage gilt als teilfertige Straße im Sinne des Erschließungsbeitragsrechts. Die Erschließungsbeiträge fallen bis auf die Kosten für den Fahrbahnausbau und die Oberflächenentwässerung noch an. Über die Höhe der noch anfallenden restlichen Erschließungsbeiträge können zurzeit keine Angaben gemacht werden.

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

1.7 ALTLASTENAUSKUNFT

Die zu bewertenden Grundstücke werden nicht im Fachinformationssystem Altlasten und schädliche Bodenveränderungen der Stadt Mönchengladbach geführt.

Siehe Schreiben der Stadt Mönchengladbach, Fachbereich Umwelt, Abteilung Bodenschutz.

1.8 AUSKUNFT ÜBER EINE MÖGLICHE ÖFFENTLICHE FÖRDERUNG

Das Objekt besitzt nicht die Eigenschaft öffentlich gefördert. Die Vorschriften des Gesetzes zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNG NRW) sind deshalb nicht anwendbar.

Siehe Schreiben der Stadtverwaltung Mönchengladbach, Fachbereich Soziales und Wohnen.

1.9 AUSKUNFT ÜBER DEN DENKMALSTATUS

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

1.10 BELASTUNGEN GEMÄß ABTEILUNG II DES GRUNDBUCHS

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

Lfd. Nr. 2 (betreffend des Flurstücks 459)

Grunddienstbarkeit (Schmutz- und Regenwasserableitungsrecht) für die jeweiligen Eigentümer des im Grundbuch von Rheindahlen

a) Blatt 5943 eingetragenen Grundstücks Flur 55, Flurstück 458

- b) Blatt 5945 eingetragenen Grundstücks Flur 55, Flurstück 460
- c) Blatt 5946 eingetragenen Grundstücks Flur 55, Flurstück 461
- d) Blatt 5947 eingetragenen Grundstücks Flur 55, Flurstück 462

- als Gesamtberechtigte gemäß § 428 BGB -

Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 11. Oktober 1995 (UR Nr. 1422/1995, Notar Dr. Herfs Mönchengladbach) eingetragen am 6. Dezember 1995.

Die Festlegung eines Ersatzwertes für das Recht erfolgt in einem separaten Anschreiben an das Versteigerungsgericht.

Lfd. Nr. 3 (betreffend der Flurstücke 459 und 470)

Lastend auf dem Anteil eines Miteigentümers:

Über das Vermögen des Miteigentümers ist das Insolvenzverfahren eröffnet (Amtsgericht Mönchengladbach, 33 IN 37/24). Eingetragen am 11.09.2024.

Die Festlegung eines Ersatzwertes für das Recht erfolgt in einem separaten Anschreiben an das Versteigerungsgericht.

1.11 ZUR WIRTSCHAFTLICHEN EINHEIT DER PARZELLEN

Zu bewerten sind die Flurstücke 459 und 470.

Das Flurstück 459 ist mit dem Reihenwohnhaus bebaut. Bei dem Flurstück 470 handelt es sich um eine Garagen- und Stellplatzparzelle.

Da gemäß der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (§ 48) zu jeder Wohneinheit mindestens ein Stellplatz gehört, handelt es sich bei den Flurstücken 459 und 470 - hinsichtlich eines möglicherweise notwendigen Stellplatznachweises - um eine wirtschaftliche Einheit.

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

2 OBJEKTBESCHREIBUNG

2.1 ART UND UMFANG DER NUTZUNG

Flurstück 459

Das zu bewertende Flurstück ist bebaut mit einem zweigeschossigen, voll unterkellerten Einfamilienreihenhaus, das als Mittelhaus ca. 1994 in konventioneller Massivbauweise errichtet wurde. In den Genehmigungsplänen aus der Hausakte der Bauverwaltung wird das Dachgeschoss als „Studio“ bezeichnet. In dem Grundrissplan des Dachgeschosses ist zur Gebäudevorderseite ein 2. Rettungsweg eingezeichnet, was darauf schließen lässt, dass das Dachgeschoss als Wohnraum genehmigt ist. In der Örtlichkeit wird das Dachgeschoss auch zu Wohnzwecken genutzt. Insofern wird der nachstehenden Sachwertberechnung der Gebäudetyp „mit ausgebautem Dachgeschoss“ zugrunde gelegt.

Raumprogramm Wohnhaus

Kellergeschoss: 2 Kellerräume, Flur
Erdgeschoss: Wohn-, Esszimmer, Küche, Diele, WC
Obergeschoss: Kinderzimmer, Büro (unbelichtet), Schlafzimmer, Bad, Flur
Dachgeschoss: 1 Raum (Studio), Abstellraum

Von den Plänen des ursprünglichen Baugesuchs weicht der Grundriss des Obergeschosses und des Dachgeschosses in der Örtlichkeit ab. Im Obergeschoss wurde ein Kinderzimmer verkleinert und die Fläche dem anderen ehemaligen Kinderzimmer zugeschlagen. Aus dem verkleinerten Kinderzimmer wurde ein unbelichteter Raum (Büro) geschaffen.

Im Studio des Dachgeschosses wurde ein Abstellraum abgeteilt.

Flurstück 470

Das Flurstück 470 ist bebaut mit einer Fertiggarage. Eine Baugenehmigung für die Fertiggarage wurde offensichtlich nicht erteilt. Das dem Unterzeichner durch den Miteigentümer ausgehändigte Baugesuch aus dem Jahr 2007 erhielt im Jahr 2009 eine Ablehnung durch die Bauaufsichtsbehörde der Stadt Mönchengladbach. Insofern wird das Flurstück 470 als Stellplatzparzelle, ohne Bebauung, bewertet.

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-Wärme-gesetz (EEWärmeG) ersetzt, deutlich verschärfte Anforderungen an neu zu errichtende Wohn- und Nichtwohngebäude sowie auch an Gebäude im Bestand gestellt. Mit der 2. Novelle des Gebäudeenergiegesetzes und deren Inkrafttreten zum 1. Januar 2024 soll der Umstieg auf klimafreundliche Heizungen eingeleitet und damit die Abhängigkeit von fossilen Brennstoffen reduziert werden.

Mit der Novelle des GEG wird nun die Nutzung von mindestens 65 % erneuerbarer Energie spätestens ab 2028 für alle *neuen* Heizungen verbindlich.

Nach dem Gebäudeenergiegesetz dürfen Heizkessel (Gas bzw. Öl), die vor dem 1. Januar 1991 eingebaut oder aufgestellt worden sind, nicht mehr betrieben werden.

Für Gasheizungen und Ölheizungen, die ab dem 1. Januar 1991 installiert wurden, gilt die Austauschpflicht nach Ablauf von 30 Jahren.

Die Verpflichtung gilt jedoch nur für so genannte Standardkessel oder Konstanttemperaturkessel. Nach wie vor gilt die Austauschpflicht nicht für Niedertemperatur- und Brennwertkessel sowie für Anlagen von weniger als 4 KW und mehr als 400 KW Leistung.

Im Allgemeinen weisen die Gebäude, die in der Nachkriegszeit bis zum Ende der 1970er Jahre erstellt wurden, noch keine ausreichende Wärmedämmung der wärmeübertragenden Gebäudehülle auf.

Die Technik zur Wärmeerzeugung und Wärmeverteilung ist zumeist veraltet. Seit Einführung der Energieeinsparverordnung 2009 waren bereits oberste Geschossdecken über unbeheizten Dachräumen oder ersatzweise die Dachflächen ohne Mindestwärmeschutz mit einer Wärmedämmung zu versehen. Der damit auch geforderte Energieausweis ist bei einem Verkauf, einer Vermietung oder Verpachtung eines Objektes verpflichtend vorzulegen.

Generell muss bei Bauteilerneuerungen oder Erweiterungen, deren Anteil mehr als 10% der jeweiligen Bauteilfläche ausmacht, der Wärmedurchgangskoeffizient des Bauteils den Vorgaben der aktuellen Energieeinsparverordnung entsprechen.

Insgesamt haben Gebäude mit einem geringen energetischen Modernisierungsgrad deutlich schlechtere Verkaufschancen am Immobilienmarkt, als neue oder modernisierte Gebäude.

Zur Örtlichkeit

Das zu bewertende Wohnhaus weist, gemessen am verhältnismäßig eher geringen Alter, einen unterdurchschnittlich gepflegten Unterhaltungszustand auf. Der Ausbau (Wand- und Deckenflächen, Oberbodenbeläge, Innentüren etc.) wird zu renovieren und in Teilbereichen zu sanieren sein. Die sanitären Einrichtungen entstammen noch aus der Errichtungszeit des Gebäudes und sind somit bereits rund 30 Jahre alt. Aufgrund des vernachlässigten Unterhaltungszustands kann unterstellt werden, dass auch die sanitären Einrichtungen zumindest mittelfristig zu erneuern sein werden.

In Teilbereichen fehlt das Schalter- und Steckmaterial der elektrischen Anlage. Dies wird zu ergänzen sein.

Der Rollladen an der Terrassentüre im Erdgeschoss ist defekt und muss instandgesetzt werden.

Die rückwärtige Außenfläche ist ungepflegt und verkrautet.

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

Zur Berücksichtigung von Instandhaltungsdefiziten und Bauschäden

Die unter „Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale“ (Gliederungspunkt 6.3) angegebenen Kosten für die Beseitigung von Baumängeln, Bauschäden oder Instandhaltungsdefiziten, die über das übliche Maß der Alterswertminderung hinausgehen, werden geschätzt und nicht nach einer Bauteilmethode (Massenermittlung mit Einheitspreisen) ermittelt.

Hierbei greift der Unterzeichner auf eigene Markt- und Kostenerfahrung zurück. Es handelt sich hier um bauliche Defizite, die nicht mit der Wertminderung wegen Alters erfasst werden und die Funktionstüchtigkeit und Nutzbarkeit des Gebäudes beschränken. Eine unterlassene Instandhaltung wird gegebenenfalls als Bauschaden berücksichtigt.

3 GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG

| | |
|--|---|
| Lage | Stadt Mönchengladbach, Stadtteil Günhoven / Rheindahlen Schulen und Kindergärten in der näheren Umgebung |
| Verkehrslage * | zum zur nächsten Linienbushaltestelle ca. 25 m zum BF Rheindahlen ca. 2,0 km zum HBF Mönchengladbach ca. 8,0 km zum Autobahnanschluss A 61 (MG-Rheydt) ca. 1,7 km zum Autobahnkreuz Mönchengladbach (A 52/A61) ca. 9,0 km |
| Wohn- Geschäftslage | außerhalb der Geschäftslage |
| Entfernungen * | zum Zentrum von Rheindahlen ca. 1,5 km zur Innenstadt von Mönchengladbach ca. 8,0 km zur Innenstadt von Mönchengladbach-Rheydt ca. 6,0 km zur Innenstadt von Düsseldorf ca. 41,0 km |
| Umgebung | Mischgebiet |
| Baurecht / Baubeschränkungen | Die Bewertungsgrundstücke liegen im räumlichen Geltungsbe- reich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 386/1 der Stadt Mönchengladbach. <u>Ausweisungen:</u> MD – Dorfgebiet g – geschlossene Bebauung II – zweigeschossige Bebauung GRZ 0,4 – Grundflächenzahl von 0,4 GFZ 0,8 – Geschossflächenzahl von 0,8 GA – Garagenausweisung |
| Straßenausbau | vergl. Gliederungspunkt 1.6 |
| Zufahrt | über Straße |
| Baugrund / Terrain | ebenes Gelände; weitestgehend regelmäßige Grundstückszu- schnitte; Der Baugrund wurde bezüglich der Tragfähigkeit nicht untersucht; Altlastenauskunft vergl. Gliederungspunkt 1.7 <u>Flurstück 459</u> Grundstücksbreite im Mittel ca. 5,0 m Grundstückstiefe im Mittel ca. 37,0 m <u>Flurstück 470</u> Grundstücksbreite im Mittel ca. 3,0 m Grundstückstiefe im Mittel ca. 10,5 m |
| Versorgungsleitungen | Gas, Wasser, Strom, Kanal, Telekommunikation |
| Wasserschutzzone | Das zu bewertende Objekt liegt nicht in einem ausgewiesenen Wasserschutzgebiet. |
| Störende Betriebe / Immissionen | temporäre Geräuschimmissionen durch den Verkehr auf der Stadtwaldstraße |

* Entfernungen annähernd angegeben

4 BAUBESCHREIBUNG

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

4.1 ROHBAU

| | |
|--------------------------------|--|
| Baujahr | ca. 1994 |
| Umbau/Anbau | ./. |
| Vollgeschosse | 2 |
| Unterkellerung | zu 100 % |
| Dachausbau | zu 100 % (vergl. Gliederungspunkt 2.1) |
| Geschosshöhen | siehe Schnitt |
| Nutzungsart | Einfamilienreihenhaus mit Garage auf separater Grundstücksparzelle |
| Fundamente | nach Statik |
| Sperrungen | soweit sichtbar wirksam |
| Außenwände | KG: einschaliges Mauerwerk EG, OG: zweischaliges Mauerwerk |
| Innenwände | Mauerwerk / Dielenwände / Trockenbauwände |
| Decken | Stahlbeton |
| Dachkonstruktion | Satteldach in zimmermannsmäßiger Holzkonstruktion |
| Dacheindeckung | Pfannen |
| Treppen | geschweißte Stahlkonstruktion mit aufgesattelten Holzstufen |
| Fassaden | Vollverblendstein |
| Besondere Bauteile | Dachgaube, straßenseitig |
| Besondere Einrichtungen | ./. |

4.2 AUSBAU

| | | |
|--------------------------------|--|---|
| Wand-/ Deckenflächen | geputzt, tapeziert, gestrichen; teils Abhangdecken aus Holzpaneelen - insgesamt Sanierungs- bzw. Renovierungsbedarf - | |
| Fenster | Kunststoff, isolierverglast | |
| Innentüren | Holzumfassungszargen mit glatt abgesperrten Holztürblättern - insgesamt Sanierungs- bzw. Renovierungsbedarf - | |
| Oberböden | <u>Kellergeschoss</u> gesamt: | Fliesen |
| | <u>Erdgeschoss</u> gesamt: | Fliesen |
| | <u>Obergeschoss</u> gesamt: | Fliesen |
| | <u>Dachgeschoss</u> gesamt: | Laminat |
| Wandfliesen | <u>Erdgeschoss</u> WC: | raumhoch |
| | <u>Obergeschoss</u> Bad: | raumhoch |
| Sanitäre Installationen | <u>Erdgeschoss</u> WC: | Waschbecken, WC |
| | <u>Obergeschoss</u> Bad: | Eckbadewanne, Dusche, Waschbecken, WC - insgesamt Sanierungsbedarf - |
| Heizung | Gas-Zentralheizung; Wärmeverteilung über Fußbodenheizkreise | |
| Warmwasserbereitung | über Heizung, mittels Brauchwasserspeicher | |
| Außenanlagen | Hauszuwegung mit Betonsteinpflaster befestigt; Vorgarten mit Strauchbestand; Rückwärtige Gartenfläche ungepflegt und verkrautet; Holz-Gartenhaus ohne Wertansatz; Grundstückseinfriedung durch Grenzmäuerchen, Stahl-Maschenzaun | |

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

Flurstück 459

Wohnhaus 5,00 m x 12,00 m = 60,00 m²

Flurstück 470

Garage 2,98 m x 5,60 m = 16,69 m²

Bei einer Grundstücksfläche von 163 m² (Flurstück 459) ist ca. **37%** des Grundstücks bebaut.

5.2 BRUTTO-GRUNDFLÄCHE NACH DIN 277 (2021)

Wohnhaus

Kellergeschoss: 5,00 m x 12,00 m = 60,00 m²

Erdgeschoss: 5,00 m x 12,00 m = 60,00 m²

Obergeschoss: 5,00 m x 12,00 m = 60,00 m²

Dachgeschoss: 5,00 m x 12,00 m = 60,00 m²
240,00 m²

Garage

2,98 m x 5,60 m = **16,69 m²**

5.3 WOHNFLÄCHENBERECHNUNG AUS DER HAUSAKTE DER BAUVERWALTUNG

21

Wohnflächenberechnung für den Neubau eines Einfamilienhauses in
4050 Mönchengladbach 5, Stadtwaldstraße

Bauherr:
Baugesellschaft
M. Langen GmbH & Co KG
Stadtwaldstr. 60-62
4050 Mönchengladbach 5

Grundstück:
Gemarkung: Rheindahlen
Flur: 55
Flurstück: aus 405

Erdgeschoß

| | | |
|---------------|---|------------|
| Wohnen/Essen: | $4,59 \times 4,615 + 3,32 \times 2,875 +$ $0,37 \times 0,94 + 3,26 \times 0,665$ | = 33,24 qm |
| Küche: | $1,99 \times 2,99 + 0,77 \times 1,50 +$ $0,77 \times 0,77 : 2$ | = 7,40 qm |
| WC: | $1,24 \times 1,615 - 0,715 \times 0,715 : 2 -$ $0,36 \times 0,36$ | = 1,62 qm |
| Diele: | $1,74 \times 2,135 + 1,10 \times 1,00 +$ $1,18 \times (0,27 + 0,72) : 2 -$ $0,40 \times 1,15 : 2$ | = 5,17 qm |
| Terrasse: | $5,00 \times 3,00 \times 1/2$ | = 7,50 qm |
| | EG - gesamt | = 54,93 qm |

Obergeschoß

| | | |
|-----------|--|-------------|
| Schlafen: | $4,59 \times 3,655 - 0,36 \times 0,36$ | = 16,65 qm |
| Kind I: | $2,25 \times 4,615 - 0,715 \times 0,715 : 2$ | = 10,13 qm |
| Kind II: | $2,25 \times 4,615 - 0,715 \times 0,715 : 2$ | = 10,13 qm |
| Bad: | $2,25 \times 2,74 - 0,715 \times 0,715 : 2$ | = 5,91 qm |
| Flur: | $0,98 \times 2,74 + 0,37 \times 0,94 +$ $0,99 \times 1,10 - 0,715 \times 0,715 : 2$ | = 3,87 qm |
| | OG - gesamt | = 46,69 qm |
| | Wohnfläche - gesamt | = 101,62 qm |
| | | ===== |

Dachgeschoß (mögl. Ausbau)

| | | |
|---------|---|------------|
| Studio: | $4,59 \times 8,71 + 1,24 \times 0,515 - 1,27 \times 2,76 -$ $4,59 \times 1,428 : 2 - 3,35 \times 1,428 : 2 - 0,36 \times 0,36$ | = 31,31 qm |
| | | ===== |

Mönchengladbach, den 25.05.1993

Der Bauherr:

**Baugesellschaft
MANFRED LANGEN
GmbH & Co KG
Stadtwaldstraße 60/62
4050 Mönchengladbach 5
Tel. 02161 / 591017, Fax 02161 / 570955**

Der Architekt:

HELMUTH CRASSEN
ARCHITECT
4050 MÖNCHENGLADBACH 1
TEL. 02161/82033

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 **2025** des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Mönchengladbach weist für das zu bewertende Grundstück, mit der angetroffenen Nutzung, direkt keinen Bodenrichtwert aus. Es wird wie nachstehend angegeben:

Wert je m²: **310,00 €**

Dieser Wert bezieht sich auf folgende Merkmale:

Nutzung: Mischgebiet

Anzahl Geschosse: 2

Geschossflächenzahl: 0,8

Grundstücksgröße: 500 m²

Grundstückstiefe: 40 m

Erschließungskosten: beitragsfrei

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

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

Vom Richtwertgrundstück weichen die hier zu bewertenden Grundstückspartellen im Wesentlichen von folgenden, wertbestimmenden Eigenschaften ab:

Flurstück 459

- Grundstücksgröße == > Ist = 184 m²
- Lage im Erschließungssystem == > Ist = Mehrfrontenerschließung
- Lage zur Himmelsrichtung == > Ist = Süd

Anpassung zur Grundstücksgröße

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

- Anpassungsfaktor: 1,40

Anpassung zur Lage im Erschließungssystem

Für Wohnbaugrundstücke mit Mehrfrontenerschließung wird ein Anpassungsfaktor von 0,90 angehalten.

Anpassung für die Lage zur Himmelsrichtung

Für die Ausrichtung der straßenabgewandten Grundstücksseite zur Himmelsrichtung (Süd) wird ein Anpassungsfaktor von 1,05 angehalten.

Daraus ergibt sich der korrigierte Bodenwert zu:

$$1,40 \times 0,90 \times 1,05 \times 310,00 \text{ €} = 410,13 \text{ €} == > \underline{\text{somit rund } 410,00 \text{ € / m}^2}$$

Flurstück 470

Für Garagen- und Stellplatzparzellen wird etwa 2/3 des Bodenrichtwertes in Ansatz gebracht.

Daraus ergibt sich der korrigierte Bodenwert zu:

$$0,66 \times 310,00 \text{ €} = 204,60 \text{ €} == > \underline{\text{somit rund } 200,00 \text{ € / m}^2}$$

Der Bodenwert wird somit wie nachstehend berechnet:

| Parz. Nr. | Größe | Anteil | Nutzung | Preis pro m ² | Gesamtwert |
|-----------|--------------------|--------|-------------------------|--------------------------|-------------|
| 459 | 184 m ² | 1 / 1 | Gebäude- und Freifläche | 410,00 € | 75.440,00 € |
| 470 | 32 m ² | 1 / 1 | Gebäude- und Freifläche | 200,00 € | 6.400,00 € |

6.2 SACHWERT

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

| | | Faktor | Gesamt- faktor |
|---|-------|--------|-------------------|
| Preisindex für Wohngebäude zum Stichtag (Basis 2010 = 100) | 189,6 | 1,896 | |
| Regionalisierungsfaktor | | 1,000 | 1,896 |

Gebäudekenndaten gemäß NHK 2010

| Bauteil: | Baujahr: | Gebäudetyp: | Standardstufe | NHK 2010 |
|----------|----------|-------------|---------------|-------------|
| Wohnhaus | ca. 1994 | 3.11 (RMH.) | 2 bis 3 | 692,47 € |
| Garage | ca. 1978 | Fertigarage | 3 | ohne Ansatz |

(Gebäudetypen näherungsweise)

Herstellungskosten Wohnhaus

| Bauteil | BGF m ² | Anpass.- Faktor | € | |
|--|-----------------------|--------------------|-----|---------------------|
| Wohnhaus | 240,00 | 1,896 | 692 | 314.887,68 € |
| Herstellungskosten der baulichen Anlagen, inkl. Baunebenkosten | | | | 314.887,68 € |

Wertminderung wegen Alters, linear

| Bauteil | Baujahr | Gesamt- Nutzungsd. | Alter | Rest- nutzungsd. | Wertmind. wg. Alters | |
|---|---------|-----------------------|-------|---------------------|-------------------------|---------------------|
| Wohnhaus | 1994 | 80 | 31 | 49 | -38,75% | -122.018,98 € |
| alterswertgeminderte Herstellungskosten | | | | | | 192.868,70 € |

Herstellungskosten Garage

| Bauteil | BGF m ² | Anpass.- Faktor | € | |
|--|-----------------------|--------------------|-------------|---------------|
| Garage | 16,69 | 1,896 | ohne Ansatz | 0,00 € |
| Herstellungskosten der baulichen Anlagen, inkl. Baunebenkosten | | | | 0,00 € |

Zusammenstellung der anrechenbaren, alterswertgeminderten Herstellungskosten

| | |
|--|--------------|
| alterswertgeminderte Herstellungskosten Wohnhaus | 192.868,70 € |
| alterswertgeminderte Herstellungskosten Garage (ohne Wertansatz, vergl. Gliederungspunkt 2.1) | 0,00 € |

Zeitwert der besonderen Bauteile

| | |
|--------------------------------------|---------------------|
| Dachgaube am Wohnhaus, straßenseitig | 4.500,00 € |
| | 197.368,70 € |

| | | |
|---|------|---------------------|
| Übertrag alterswertgeminderte Herstellungskosten | | 197.368,70 € |
| Zuschläge | | |
| <i>Zeitwert der besonderen Einrichtungen</i> | | |
| <i>./.</i> | | 0,00 € |
| Sachwert der Außenanlagen inkl. Hausanschlüsse, geschätzter Zeitwert (rund 5 % der alterswertgeminderten Herstellungskosten) | | 9.900,00 € |
| Bodenwert (Flurstück 459) | | <u>75.440,00 €</u> |
| vorläufiger Sachwert | | 282.708,70 € |
| bei einem Sachwertfaktor (vergl. Gld.-Pkt. 6) zur Marktanpassung von | 1,15 | |
| ergibt sich der marktangepasste Sachwert | | 325.115,01 € |

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 marktangepassten Sachwert werden folgende besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale angebracht:

I. Gebäudewertbezogene Besonderheiten

Wertminderung wegen Alters - linear

| Bauteil | Baujahr | Gesamt- nutzungsdauer | Alter | Rest- nutzungsdauer | Wertmind. w. Alters |
|---------|----------|--------------------------|-------|------------------------|------------------------|
| EFH. | ca. 1994 | 80 | 31 | 49 | -38,75% |

Bauschäden, Instandhaltungsdefizite (nicht zyklisch)

| BGF m ² | | €/ m ² | |
|--------------------|---|-------------------|--------|
| 240,00 | x | 0,00 € | 0,00 € |

Reparatur- und Renovierungsstau (zyklisch/als Zeitwert)

| BGF m ² | | €/ m ² | | anrechenbar in % | |
|--------------------|---|-------------------|---|------------------|---------------|
| 240,00 | x | 250,00 € | x | 61,25% | - 36.750,00 € |

II. Bodenwertbezogene Besonderheiten

Berücksichtigung noch nicht erhobener Erschließungsbeiträge (geschätzt) *

| | | | |
|--------------------|---|---------|--------------|
| 184 m ² | x | 15,00 € | - 2.760,00 € |
|--------------------|---|---------|--------------|

* Die tatsächlich zur Abrechnung kommenden Erschließungsbeiträge können abweichen.

Bodenwert Flurstück 470 (Garagen- bzw. Stellplatzparzelle) 6.400,00 €

Objektspezifische Merkmale gesamt - 33.110,00 €

7 AUSWERTUNG

| | marktangepasst | BoG | gesamt |
|-----------------|-----------------------|--------------|---------------|
| Sachwert | 325.115,01 € | -33.110,00 € | 292.005,01 € |

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

Die ImmoWertV § 7, Absatz 2 sieht eine weitere mögliche Marktanpassung vor. Es wird keine weitere Anpassung durchgeführt.

Die Einzelwerte der Flurstücke werden hilfsweise geschätzt auf:

| | |
|----------------------|----------------------------|
| Flurstück 470 | 7.000,00 € |
| Flurstück 459 | 285.000,00 € |
| | <u>292.000,00 €</u> |

Der Verkehrswert wird geschätzt auf rund:

292.000,00 €

(in Worten: zweihundertzweiundneunzigtausend Euro)

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

Korschenbroich, den 10. November 2025

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.

9 OBJEKTFOTOS



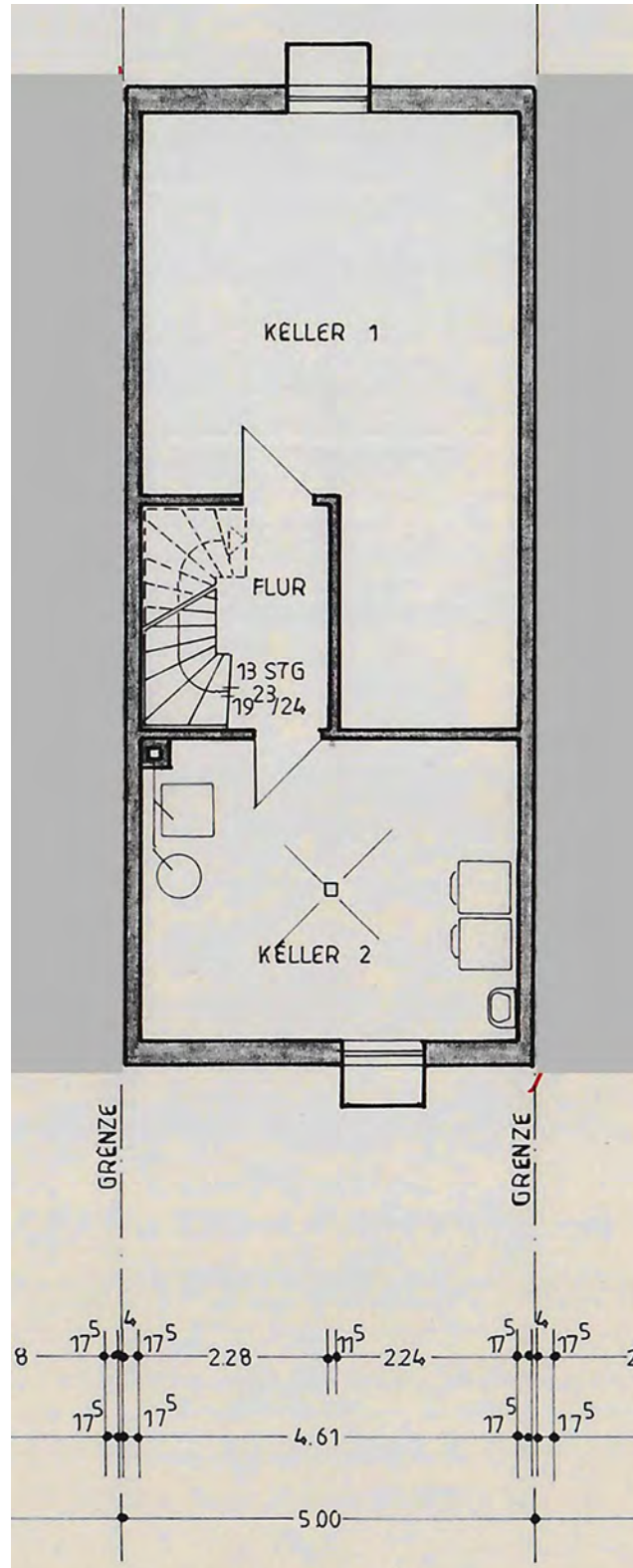
OBJEKTFOTOS



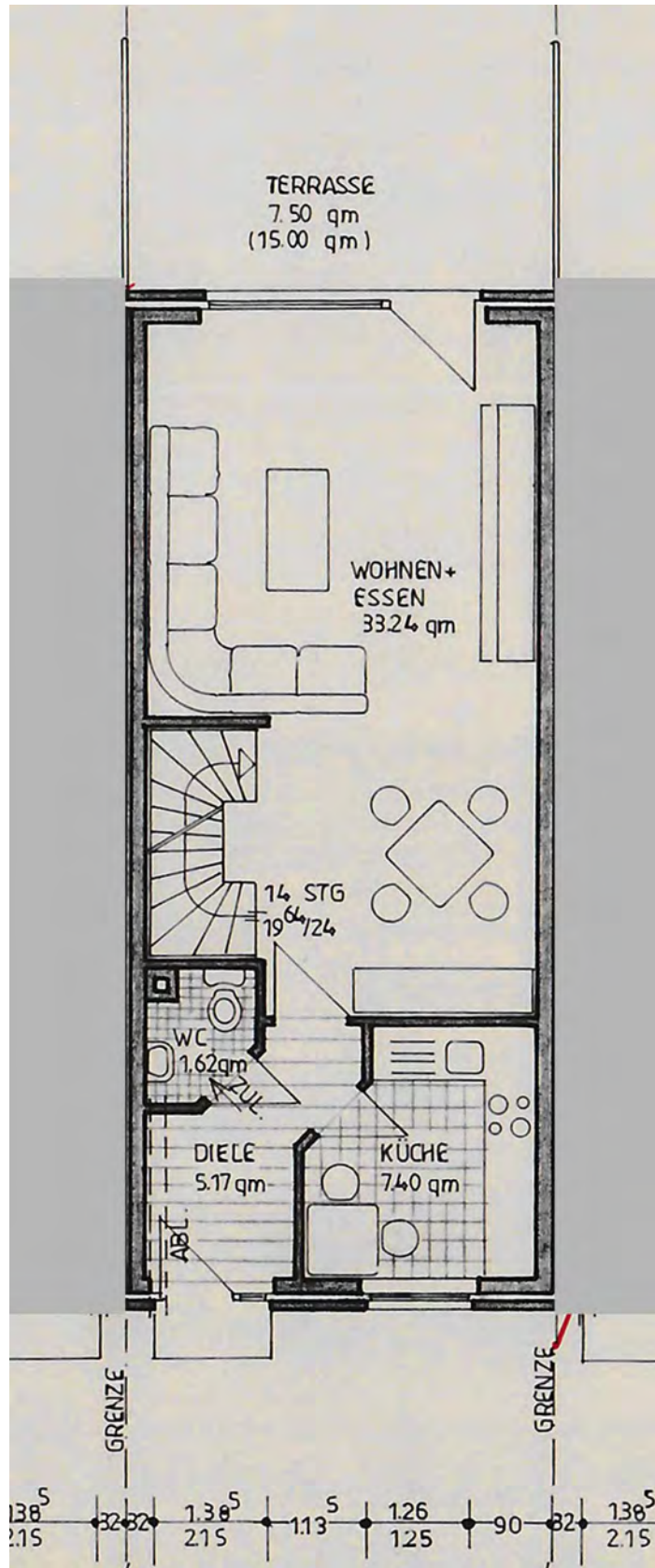
Garage auf dem Flurstück 470

10 ANLAGEN

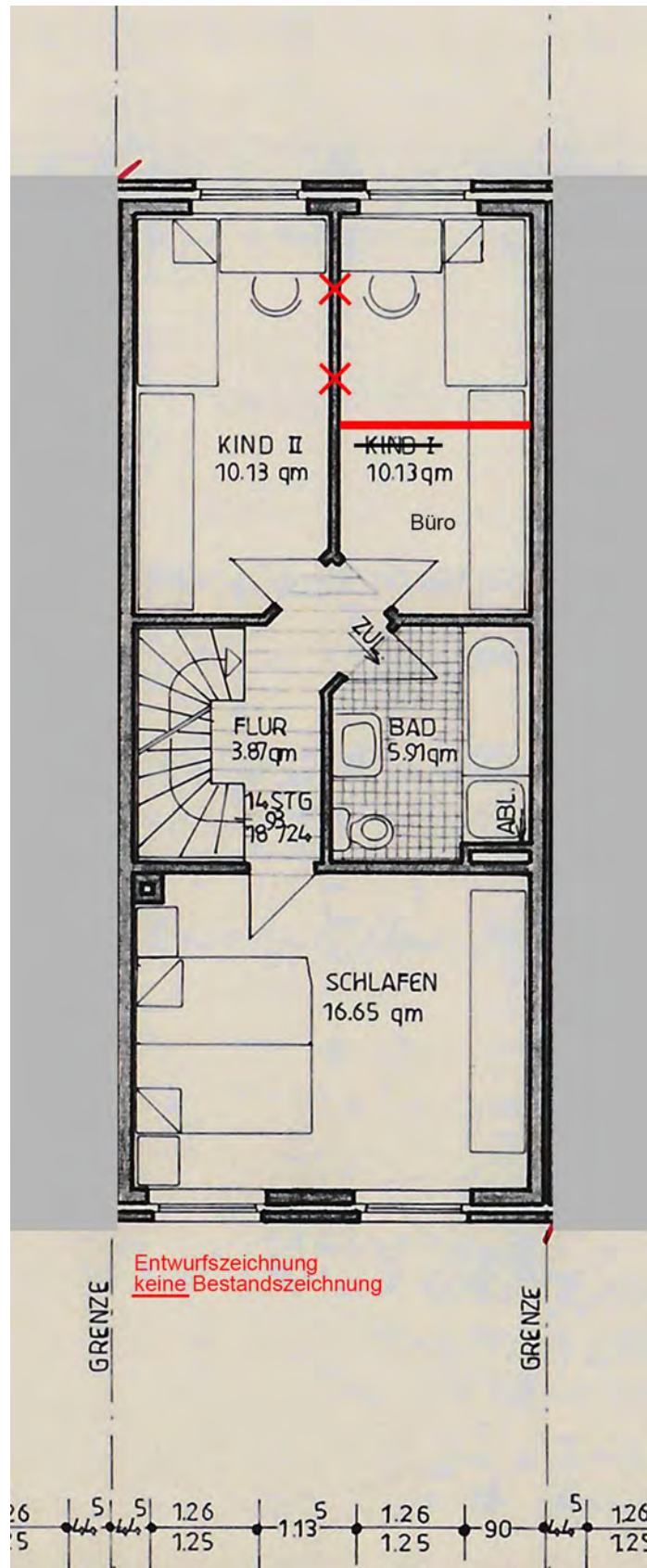
Alle Bauzeichnungen werden maßstabslos dargestellt.



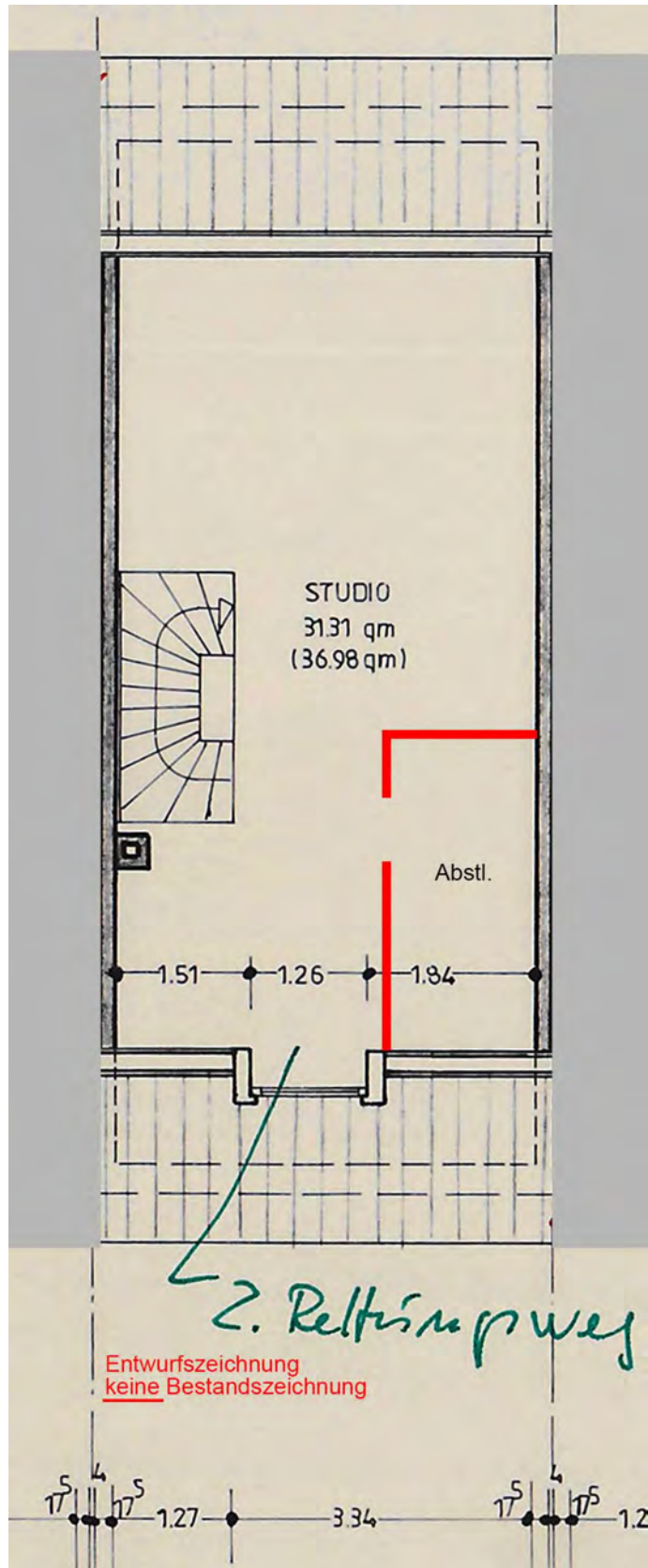
Grundriss Kellergeschoss aus der Hausakte der Bauverwaltung



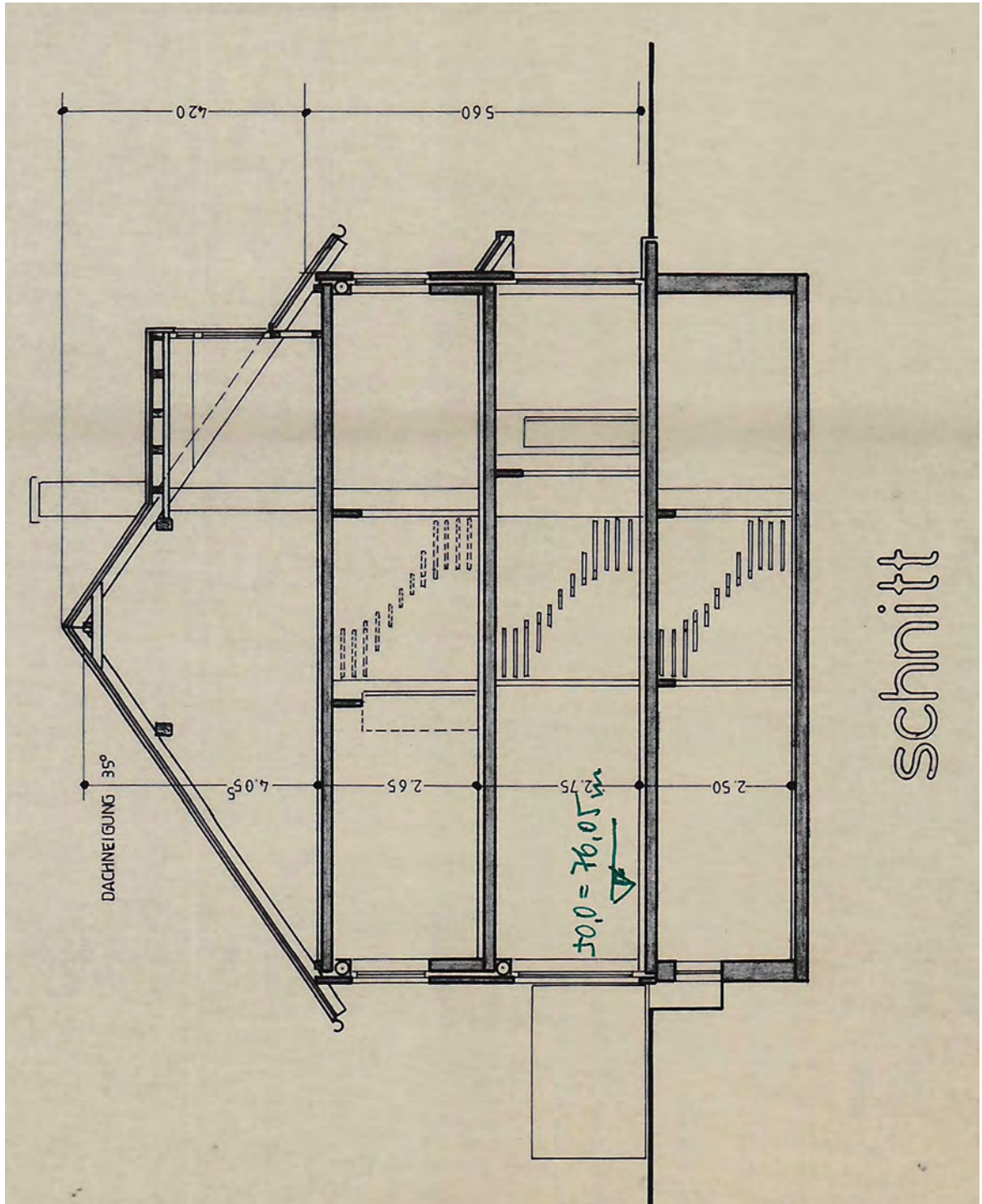
Grundriss Erdgeschoss aus der Hausakte der Bauverwaltung



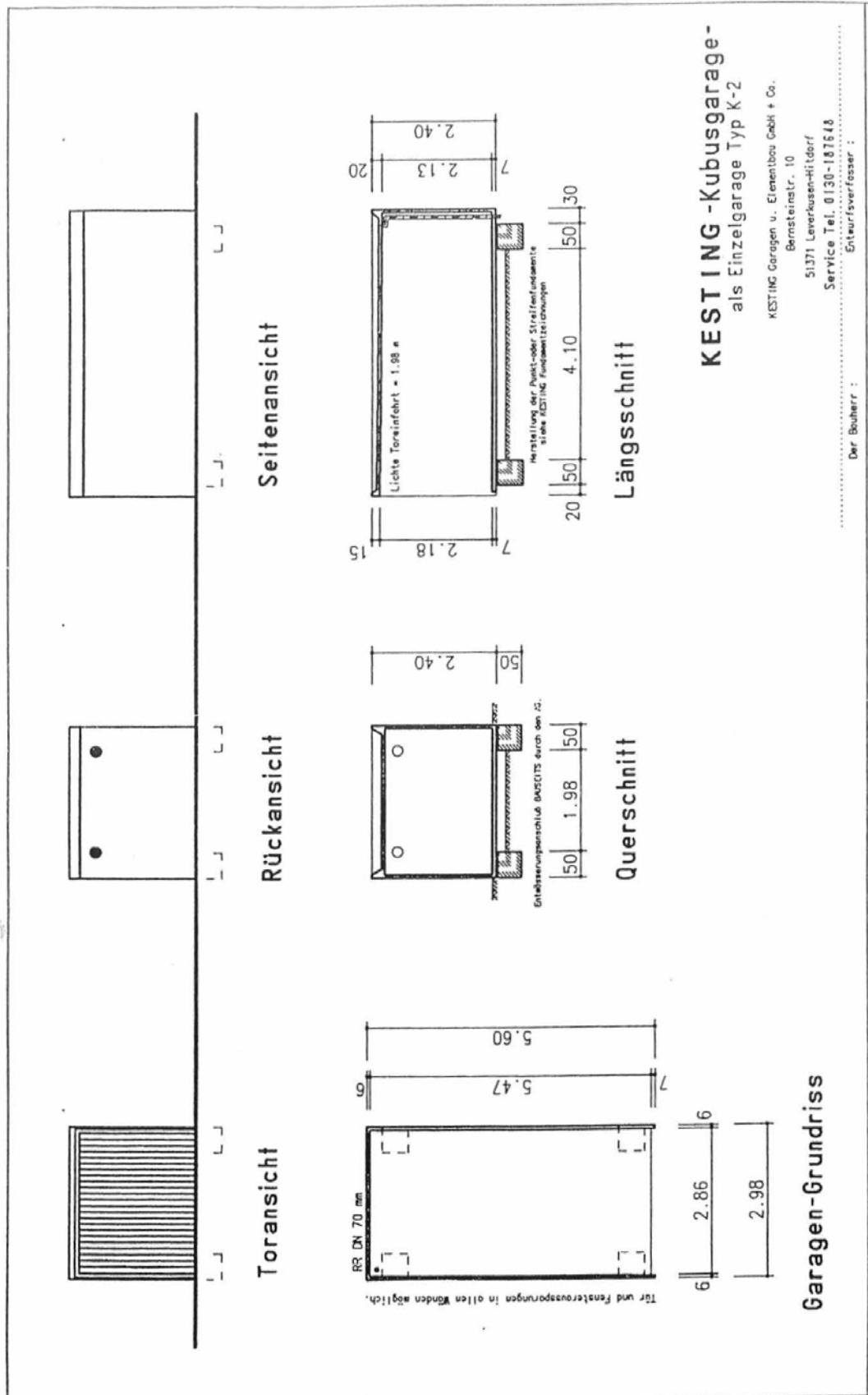
Grundriss Obergeschoss aus der Hausakte der Bauverwaltung



Grundriss Dachgeschoss aus der Hausakte der Bauverwaltung



Gebüdeschnitt aus der Hausakte der Bauverwaltung



Grundriss / Schnitt / Ansicht Garage, überlassen von dem Miteigentümer

