

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:

**Wohnhaus, ursprünglich errichtet
als Zweifamilienhaus,
mit rückwärtigen Anbauten,
einer innenliegenden Garage sowie
einer separaten, freistehenden Doppelgarage**

Metzenweg 83
41068 Mönchengladbach



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 015/25

INHALTSVERZEICHNIS

1	ALLGEMEINE ANGABEN	3
1.1	OBJEKT / KATASTERBEZEICHNUNG / GRUNDBUCHBEZEICHNUNG	3
1.2	BEAUFTRAGUNG / ORTSBESICHTIGUNG / BEWERTUNGSSTICHTAG	5
1.3	QUELLEN / BEWERTUNGSUNTERLAGEN	6
1.4	NUTZUNGEN / MIETVERHÄLTNISSE	7
1.5	BAULASTEN	7
1.6	ERSCHLIEßUNGSBEITRÄGE GEMÄß §§ 127 FF BAUGB	8
1.7	ALTLASTENAUSKUNFT	8
1.8	AUSKUNFT ÜBER EINE MÖGLICHE ÖFFENTLICHE FÖRDERUNG	8
1.9	BELASTUNGEN GEMÄß DER ABTEILUNG II DES GRUNDBUCHS	8
1.10	ZUR WIRTSCHAFTLICHEN EINHEIT DER BEWERTUNGSGRUNDSTÜCKE	9
2	OBJEKTBE SCHREIBUNG	10
2.1	ART UND UMFANG DER NUTZUNG	10
2.2	UNTERHALTUNGSZUSTAND / SICHTBARE BAUSCHÄDEN	11
3	GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG	14
4	BAUBESCHREIBUNG	16
4.1	ROHBAU - VORDERHAUS -	16
4.2	AUSBAU - VORDERHAUS -	18
4.3	AUSBAU - ANBAUTEN -	19
5	BAUZAHLN / FLÄCHENBERECHNUNGEN	20
5.1	WOHN- UND NUTZFLÄCHENBERECHNUNG	20
6	WERTERMITTLUNG	23
6.1	BODENWERT	25
6.2	SACHWERT	27
6.3	ZU- UND ABSCHLÄGE	28
7	AUSWERTUNG	29
8	RECHTLICHE GRUNDLAGEN	30
9	OBJEKT FOTOS	32
10	ANLAGEN	35

1 ALLGEMEINE ANGABEN

1.1 OBJEKT / KATASTERBEZEICHNUNG / GRUNDBUCHBEZEICHNUNG

OBJEKT:

Einfamilienhaus, ursprünglich errichtet als Zweifamilienhaus
mit rückwärtigen Anbauten,
einer innenliegenden Garage
sowie einer separaten, freistehenden Doppelgarage
41068 Mönchengladbach
Metzenweg 83

KATASTERBEZEICHNUNG:

Gemarkung: Mönchengladbach-Land
Flur: 23
Flurstücke: 181, 183, 269, 82, 270

GRUNDBUCHBEZEICHNUNG:

Amtsgericht: Mönchengladbach
Grundbuch von: Mönchengladbach-Land
Blatt: 2615

Lfd. Nr. im Bestandsverzeichnis:
9 - Flurstück 181 -
11 - Flurstück 183 -
14 - Flurstück 269 -
15 - Flurstück 82 -
16 - Flurstück 270 -

Wirtschaftsart und Lage
lt. Grundbuch:

Flurstück 181
Gebäude- und Freifläche,
Metzenweg 83

Flurstück 183
Gebäude- und Freifläche,
Metzenweg

Flurstück 269
Gebäude- und Freifläche,
Metzenweg

Flurstück 82
Gebäude- und Freifläche,
Metzenweg

Flurstück 270
Gebäude- und Freifläche,
Metzenweg

Grundstücksgößen:	522 m ²	- Flurstück 181 -
	521 m ²	- Flurstück 183 -
	397 m ²	- Flurstück 269 -
	362 m ²	- Flurstück 82 -
	25 m ²	- Flurstück 270 -

1.2 BEAUFTRAGUNG / ORTSBESICHTIGUNG / BEWERTUNGSSTICHTAG

Gemäß Schreiben des Amtsgerichts Mönchengladbach vom 21.05.2025 wurde der unterzeichnende Sachverständige mit der Erstellung eines Gutachtens zur Wertermittlung beauftragt.

Falls mehrere Grundstücke oder Einheiten zu bewerten sind, sind neben dem Gesamtwert auch Einzelwerte auszuweisen. Dabei soll mitgeteilt werden, welche Grundstücke gegebenenfalls als wirtschaftliche Einheit anzusehen sind.

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: Mittwoch, der 20. August 2025, ab 12 ⁰⁰ Uhr

Bewertungsstichtag: der Tag der Ortsbesichtigung

Teilnehmer:

1. die Eigentümerinnen nebst Familienangehörigen
2. der Unterzeichner
3. eine technische Mitarbeiterin

Am Tage Ortsbegehung konnten die aufstehenden Bebauungen im Wesentlichen begangen werden. Nicht begangen werden konnte die Dachfläche der rückwärtigen Hofüberdachung bzw. der rückwärtigen Anbauten. Ebenfalls konnten die Gartenhäuser auf den rückwärtigen Grundstücksteilen nicht von Innen in Augenschein genommen werden.

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 eines Baugesuchs zum Einbau einer Garage im Jahr 1960, aus der Hausakte der Bauverwaltung
- h) Entwässerungsgesuch aus dem Jahr 1961, aus der Hausakte der Bauverwaltung
- i) Baugesuch (Grundriss, Ansicht, Lageplan) zur Errichtung einer Doppelgarage im Jahr 1988, aus der Hausakte der Bauverwaltung
- j) Historische Baugesuchspläne aus dem Jahr 1927 zur Errichtung des Wohnhauses, überlassen von einer Miteigentümerin
- k) Lagepläne mit eingezeichneten Abstandsflächen zur Baulast auf dem Flurstück 181, überlassen von einer Miteigentümerin
- l) Wohnflächenberechnungen, erstellt nach einem eigenen Aufmaß in der Örtlichkeit
- m) Informationen zum geltenden Planungsrecht aus dem Internetportal der Stadt Mönchengladbach (Bebauungsplan)
- n) Einblick in die Hausakte der Bauverwaltung
- o) Grundbuchauszug, bereitgestellt durch den Auftraggeber

1.4 NUTZUNGEN / MIETVERHÄLTNISSE

Die aufstehenden Gebäude waren am Tage der Ortsbegehung nicht mehr bewohnt, jedoch überwiegend noch möbliert. Mietverträge bestanden angabengemäß nicht.

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 Auskunft des Fachbereichs Bauordnung und Denkmalschutz der Stadt Mönchengladbach ist bezüglich des Flurstücks 181 eine Baulast eingetragen. Bezüglich der übrigen Bewertungsfurstücke sind keine Baulasten eingetragen.

Baulastblatt Nr. 12194 - Seite 1 -

Es wird die Verpflichtung übernommen, die fehlende Abstandfläche gemäß § 6 Abs. 2 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) zugunsten des Bauvorhabens Metzengeweg 85, 85a, Gemarkung Mönchengladbach-Land, Flur 23, Flurstück 302 zu übernehmen. Es erfolgt keine Anrechnung der übernommenen Abstandfläche auf Abstandflächen, die auf dem eigenen Grundstück liegen müssen und keine unzulässige Überbauung der übernommenen Abstandfläche. Die übernommene Abstandfläche ist auf dem Lageplan, der zu dieser Baulast gehört, maßstabsgerecht dargestellt und grün schraffiert gekennzeichnet.

Siehe Schreiben der Stadtverwaltung Mönchengladbach, Fachbereich Bauordnung und Denkmalschutz.

Die durch die Baulast beeinflusste Grundstücksteilfläche liegt außerhalb der gemäß dem vorliegenden Bebauungsplan zu überbauenden Fläche, an der nord-östlichen Grundstücksgrenze zum benachbarten Flurstück 302. Die durch die Baulast beeinträchtigte Fläche beträgt rund 37,5 m².

Es wird von einer negativen Wertbeeinflussung durch die Baulast ausgegangen. Die Wertbeeinflussung wird mit Abzug des hälftigen Bodenwertes für den Flächenanteil der Baulast geschätzt und unter Zu- und Abschläge (Gliederungspunkt 6.3) in Anrechnung gebracht.

1.6 ERSCHLIEßUNGSBEITRÄGE GEMÄß §§ 127 ff BauGB

Die Erschließungskosten sowie die Kanalanschlussbeiträge sind abgegolten.

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

1.7 ALTLASTENAUSKUNFT

Das zu bewertende Grundstück wird nicht im Fachinformationssystem Altlasten und schädliche Bodenveränderungen der Stadt Mönchengladbach geführt. Es wird somit ein altlastenfreies Grundstück unterstellt.

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

1.8 AUSKUNFT ÜBER EINE MÖGLICHE ÖFFENTLICHE FÖRDERUNG

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

Siehe Schreiben der Stadtverwaltung Mönchengladbach, Fachbereich Soziales und Wohnen.

1.9 BELASTUNGEN GEMÄß DER ABTEILUNG II DES GRUNDBUCHS

Gemäß dem vom Amtsgericht Mönchengladbach überlassenen Grundbuchauszug sind keine wertbeeinflussenden Eintragungen in der Abteilung II des Grundbuchs vorhanden.

1.10 ZUR WIRTSCHAFTLICHEN EINHEIT DER BEWERTUNGSGRUNDSTÜCKE

Zu bewerten sind die Flurstücke 181, 183, 269, 82 und 270.

Das Flurstück 181 ist im Wesentlichen mit einem Wohnhaus und rückwärtigen Anbauten bebaut. Es bildet das so genannte Stammgrundstück, da von ihm die Bebauung ausgeht. Auf dem Flurstück 183 wurden weitere Teile eines Anbaus, ausgehend von dem Wohnhaus, errichtet. Diese stehen in räumlicher Verbindung mit dem Wohnhaus. Insofern bilden die Flurstücke 181 und 183 derzeit eine wirtschaftliche Einheit.

Die Flurstücke 269, 183, 82 und 270 sind übergreifend mit einer Doppelgarage bebaut, die derzeit ausgehend von dem Wohnhaus auf dem Flurstück 181 (Stammgrundstück) genutzt wird. Insofern ist auch hier von einer wirtschaftlichen Einheit mit den Flurstücken 181 und 183 auszugehen. Insofern bilden derzeit alle Bewertungsgrundstücke eine wirtschaftliche Einheit.

Aus Gründen, die sich aus dem Zwangsversteigerungsgesetz ergeben, werden dennoch hilfweise Einzelwerte für die Grundstücke ausgewiesen (vergl. Gliederungspunkt 7 / Auswertung).

2 OBJEKTBESCHREIBUNG

2.1 ART UND UMFANG DER NUTZUNG

Die zu bewertenden Gebäude- und Freiflächen (Flurstücke 181, 183, 269, 82 und 270) sind wie nachstehend bebaut:

Flurstücke 181 und 183

Die Flurstücke sind übergreifend mit einem Wohnhaus bebaut, das ca. 1927, ursprünglich als Zweifamilienhaus in der damaligen konventionellen Massivbauweise errichtet wurde. Gemäß einem in der Hausakte der Bauverwaltung vorliegenden Baugesuch wurde das Wohnhaus ca. 1960 umgebaut und in der Kellergeschossebene eine innenliegende Garage eingerichtet. Aufgrund der Hanglage zum rückwärtigen Grundstück hin, liegt die Kellergeschossebene vorderseitig auf Straßenniveau. Rückwärtig an das Wohnhaus (Vorderhaus) anschließend wurden zu einer dem Unterzeichner unbekanntem Bauzeit Überdachungen und Anbauten errichtet, die als Abstellräume, Wohnraumerweiterung sowie als Wintergarten dienen. Zudem wurden auf dem rückwärtigen Teil der Flurstücke Gartenhäuser in Holzbauweise errichtet. Das Wohnhaus wurde zuletzt offensichtlich im Wesentlichen als Einfamilienhaus genutzt.

Für die rückwärtigen Anbauten konnten in der Hausakte der Bauverwaltung keine Baugenehmigungen vorgefunden werden. Lediglich ist in dem vorliegenden Baugesuch aus dem Jahr 1960 zum Umbau des Wohnhauses ein außerhalb der dort verzeichneten Baulinien gelegener, kleinerer rückwärtiger Anbau (ehemals Vorratsraum) eingetragen, in dem heute eine Küche eingerichtet ist. Zu welchen Bauzeiten die rückwärtigen Anbauten errichtet wurden, ist dem Unterzeichner gesamt nicht bekannt.

Da die Anbauten im Wesentlichen außerhalb der im Bebauungsplan dargestellten Baulinien liegen und diese überdies zudem teils nicht im Liegenschaftskataster erfasst sind, kann davon ausgegangen werden, dass diese nicht legal, d.h. ohne Baugenehmigung errichtet wurden. Für einen zukünftigen Ersteher handelt es sich diesbezüglich um ein Risikoobjekt, da erst durch eine Bauvoranfrage bei der zuständigen Bauaufsichtsbehörde geklärt werden kann, ob die Anbauten genehmigungsfähig sind. In der nachstehenden Sachwertberechnung finden die Anbauten somit keine positive Wertberücksichtigung.

Raumprogramm Wohnhaus (Vorderhaus) und Anbauten

Vorderhaus Kellergeschoss:	Garage, Waschküche, Vorratsraum, Kellerraum
Vorderhaus Erdgeschoss:	2 Zimmer, 2 Küchen, WC, überdachter Hof
Anbau, Erdgeschoss:	2 Flure, Bad, Büro, Schlafzimmer, Schuppen, Wintergarten
Vorderhaus Obergeschoss:	3 Zimmer (1 Zimmer ehemals Küche), Bad, Flur
Vorderhaus Dachgeschoss:	3 Zimmer (2 Zimmer in den ursprünglichen Genehmigungsplänen als Speicher gekennzeichnet, Flur

Flurstücke 269, 82 und 270 (sowie Teilfläche von Flurstück 183)

Die Flurstücke sind übergreifend mit zwei Betonfertiggaragen in Überlänge bebaut, die im rückwärtigen Teil durch einen Wanddurchbruch miteinander verbunden wurden.

Aufgrund des in Richtung nord-westen hin ansteigenden Geländeniveaus liegen die Garagen rückwärtig im Erdreich.

2.2 UNTERHALTUNGSZUSTAND / SICHTBARE BAUSCHÄDEN

Gem. § 8 ImmoWertV sind die besonderen objektspezifischen Merkmale, wie beispielsweise eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel oder Bauschäden sowie von den marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge durch marktgerechte Zu- und Abschläge oder in geeigneter Weise bei der Bewertung zu berücksichtigen.

Baumängel und Bauschäden sind jedoch nur dann in die Bewertung aufzunehmen, wenn sie

- nicht bereits durch die technische Wertminderung im Rahmen des Gesamtlebensalters erfasst sind oder
- nicht aus der jährlichen Instandhaltung, wie unter Bewirtschaftungskosten in einer Ertragswertberechnung aufgeführt, bestritten werden können.

Nachstehend möglicherweise aufgeführte Instandhaltungsdefizite, Baumängel oder Bauschäden erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit, da es sich hier um ein Wert- und nicht um ein Schadensgutachten handelt.

Diese Wertermittlung ist kein Bausubstanzgutachten. Die Beschreibung des Gebäudes beruht auf einer Objektbegehung und reflektiert den optisch erkennbaren Gebäudezustand.

Untersuchungen bezüglich

- der Standsicherheit,
- des Schall- und Wärmeschutzes,
- des Brandschutzes,
- Befall durch tierische oder pflanzliche Schädlinge,
- Rohrfraß und sonstiger Zustand der haustechnischen Leitungen,
- schadstoffbelasteter Baustoffe und des Bodens

wurden nicht vorgenommen.

Hierzu wären besondere Sach- und Fachkenntnisse sowie spezielle Untersuchungen durch Sonderfachleute erforderlich. Dies aber sprengt den üblichen Umfang einer Grundstückswertermittlung. Bei Wertgutachten dürfen auch keine zerstörenden Untersuchungen durchgeführt werden.

Zu möglichen Baustoffkontaminationen

Es wird darauf hingewiesen, dass Gebäude, die bis Mitte der 1980er Jahre erbaut bzw. renoviert wurden, durch die damals verwendeten Baustoffe wertbeeinflussende "Schadstoffe in der Bausubstanz" erfahren haben könnten (z.B. Asbest in Fußböden, Decken und Isolierungen, behandelte Hölzer, PCB in Dichtfugen und Beschichtungen, PAK in Isoliermaterialien und Beschichtungen u.v.m.). Nutzungsbedingte Schadstoffe können auch bei neueren Objekten nicht ausgeschlossen werden.

Altlastenuntersuchungen und Untersuchungen der Gebäude auf Schadstoffe wurden nicht durchgeführt und waren auch nicht Bestandteil dieses Auftrages.

Allgemeines zur Gebäudeenergieeffizienz und den bauphysikalischen Eigenschaften

Die Energieeffizienz und die damit verbundenen Energiekosten stellen für alle Wohn- und Nichtwohngebäude mittlerweile einen wichtigen Aspekt dar, der bei der Wertermittlung berücksichtigt werden muss. Dies liegt allein schon darin begründet, dass die Ausgaben für Raumbeheizung und Warmwasser in den letzten Jahren deutlich gestiegen sind. Die erste Wärmeschutzverordnung (WSVO) trat 1977 in Kraft. Die erste Energieeinsparverordnung (EnEV), hervorgegangen aus der Wärmeschutzverordnung, wurde 2002 verbindlich. Mittlerweile werden durch das Gebäudeenergiegesetz (GEG), das seit dem 1. November 2020 in Kraft getreten ist und das Energieeinsparungsgesetz (EnEG), die Energieeinsparverordnung (EnEV) sowie das Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) ersetzt, deutlich verschärfte Anforderungen an neu zu errichtende Wohn- und Nichtwohngebäude sowie auch an Gebäude im Bestand gestellt. Mit der 2. Novelle des Gebäudeenergiegesetzes und deren Inkrafttreten zum 1. Januar 2024 soll der Umstieg auf klimafreundliche Heizungen eingeleitet und damit die Abhängigkeit von fossilen Brennstoffen reduziert werden.

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

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

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

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

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

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

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

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

Zur Örtlichkeit

Das zu bewertende Wohnhaus nebst den rückwärtigen Anbauten weist insgesamt einen unterdurchschnittlichen Unterhaltungszustand auf. In großen Bereichen besteht Sanierungs- bzw. Renovierungsbedarf. Der Ausbau des Wohnhauses wird überwiegend zu erneuern sein. Auch Teilbereiche des Rohbaus sind zu sanieren bzw. instandzusetzen.

Soweit erkennbar, entsprechen die energetischen Eigenschaften aller Gebäudeteile, insbesondere hinsichtlich der Wärmedämmeigenschaften der Gebäudehüllflächen (Umfassungs-wände / Dachflächen / Art der Wärmeerzeugung etc.) im Wesentlichen noch den Errichtungszeiten. Somit werden auch energetische Sanierungsmaßnahmen durchzuführen sein.

Derzeit ist das Wohngebäude aufgrund des unterdurchschnittlichen Unterhaltungszustandes nicht mehr wirtschaftlich nutzbar. Ein zukünftiger Ersterher muss somit erhebliche Instandsetzungskosten ins Kalkül ziehen. Ob die rückwärtigen, ohne Baugenehmigungen errichteten Anbauten bauordnungsrechtlich legalisiert werden können, konnte im Rahmen der Wert-

schätzung nicht geprüft werden. Hierfür wäre eine Bauvoranfrage bei der zuständigen Bauaufsichtsbehörde zu stellen.

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.

Zu sanieren bzw. renovieren sind im Wesentlichen:

- die Erneuerung von Wand-, Decken- und Oberbodenbelägen
- die Erneuerung bzw. Ergänzung der elektrischen Anlage
- die Erneuerung der sanitären Installationen (zumindest teilweise)
- die Erneuerung der Heizungsanlage, zumindest mittelfristig
- die Erneuerung der Warmwasserbereitung, zumindest mittelfristig
- die Erneuerung der Fensterelemente (zumindest teilweise)
- Sanierungsarbeiten im Bereich der Kellerwände und des Kellerbodens
- die Instandsetzung und Pflege der Außenanlagen

Da die rückwärtigen Anbauten vermutlich ohne Baugenehmigung errichtet wurden, ist ein Rückbau der Anbauten nicht ausgeschlossen. Eine Sanierung / bzw. Renovierung wird hier nicht in Erwägung gezogen und fließt nachstehend nicht in die Berechnung ein (vergl. Gliederungspunkt 6.3).

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 Waldhausen / Windberg Kindergärten und Schulen in der näheren Umgebung vorhanden
Verkehrslage *	zur nächsten Linienbushaltestelle ca. 200 m zum HBF Mönchengladbach ca. 2,9 km zum Autobahnanschluss A 61 (MG-Nordpark) ca. 3,0 km zum Autobahnanschluss A 44 (MG-Ost) ca. 6,5 km zum Autobahnkreuz Mönchengladbach (A 52/A61) ca. 5,3 km
Wohn- Geschäftslage	außerhalb der Geschäftslage
Entfernungen *	zum Einkaufszentrum von Mönchengladbach ca. 1,5 km zum Einkaufszentrum von Mönchengladbach-Rheydt ca. 5,5 km zur Innenstadt von Düsseldorf ca. 32,0 km
Umgebung	Wohngebiet
Baurecht / Baubeschränkungen	Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 158 der Stadt Mönchengladbach vom 10.05.1964. <u>Ausweisungen</u> WA – Allgemeines Wohngebiet II – zweigeschossige Bebauung o – offene Bauweise Darstellung des Baufensters durch Baufluchtlinien / Baulinien
Straßenausbau	vergl. Gliederungspunkt 1.6
Zufahrt	über Straße
Baugrund / Terrain	<u>Flurstück 181</u> unregelmäßiger Zuschnitt; Hanglage; Grundstücksbreite vorne ca. 7,0 m (im Mittel) Grundstücksbreite hinten ca. 7,5 m (im Mittel) Grundstückstiefe: ca. 70,0 m (im Mittel) <u>Flurstück 183</u> unregelmäßiger Zuschnitt; Hanglage; Grundstücksbreite vorne ca. 5,0 m (im Mittel) Grundstücksbreite hinten ca. 7,5 m (im Mittel) Grundstückstiefe: ca. 69,0 m (im Mittel) <u>Flurstück 269</u> regelmäßiger Zuschnitt; Hanglage; Grundstücksbreite ca. 5,5 m (im Mittel) Grundstückstiefe: ca. 67,0 m (im Mittel)

Baugrund / TerrainFlurstück 82

regelmäßiger Zuschnitt; Hanglage;
Grundstücksbreite ca. 5,5 m (im Mittel)
Grundstückstiefe: ca. 60,5 m (im Mittel)

Flurstück 270

regelmäßiger Zuschnitt;
Grundstücksbreite vorne ca. 5,5 m (im Mittel)
Grundstückstiefe: ca. 4,0 m (im Mittel)

Der Baugrund wurde bezüglich der Tragfähigkeit nicht untersucht. Altlastenauskunft vergl. Gliederungspunkt 1.7

Versorgungsleitungen

Gas, Wasser, Strom, Kanal, Telekommunikation

Wasserschutzzone

Das zu bewertende Objekt liegt nicht im Bereich einer Wasserschutzzone

Störende Betriebe / Immissionen

sind dem Unterzeichner nicht bekannt

Straßenlandabtretung

ist dem Unterzeichner nicht bekannt

* Entfernungen annähernd angegeben

4 BAUBESCHREIBUNG

Die Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungen und Ausführungen. In Teilbereichen können Abweichungen vorliegen. Die Baubeschreibung der rückwärtigen Anbauten, für die offensichtlich keine Baugenehmigungen vorliegen erfolgt nur nachrichtlich, da hier davon ausgegangen werden muss, dass eine weiterführende Nutzung zumindest nicht ohne nachträgliche Baugenehmigung möglich sein wird. Ob eine Genehmigungsfähigkeit für die Anbauten vorliegt, konnte im Rahmen der Wertschätzung nicht geprüft werden.

4.1 ROHBAU - Vorderhaus -

Baujahr	Ursprung um 1927
Umbau/Anbau	ca. 1960 Umbau und Einbau einer Kellergarage ca. 1988 Errichtung von zwei Garagen in Überlänge Die Errichtungszeiten der rückwärtigen Anbauten sind dem Unterzeichner nicht bekannt.
Vollgeschosse	Vorderhaus: 2 Anbauten: 1
Unterkellerung	Vorderhaus: zu ca. 100 % Anbauten: nicht unterkellert
Dachausbau	Vorderhaus: teilausgebaut (gemäß Ursprungsbaugesuch) Hinterhaus: ./.
Geschosshöhen	siehe Schnitt (Anlagen)
Nutzungsart	Einfamilienhaus mit rückwärtigen Anbauten und zwei zusätzlichen Garagen
Fundamente	nach Statik
Sperrungen	nicht mehr überall wirksam
Außenwände	einschaliges Mauerwerk
Innenwände	Mauerwerk / Dielenwände / Trockenbauwände
Decken	über KG: Stahlbeton mit Eisenträgern sonst: vermutlich Holzbalkendecken
Dachkonstruktion	Satteldach in zimmermannsmäßiger Holzkonstruktion mit Dachgauben, vorder- und rückseitig
Dacheindeckung	Pfannen; Gauben vermutlich bituminös

Treppen	zum KG: Stahlbeton (massiv) sonst: Holzwangentreppen
Fassaden	historisches Sichtmauerwerk mit gemauerten Zierfriesen; in Kellergeschossebene Verblender aus Naturstein
Besondere Bauteile	Dachgauben, vorder- und rückseitig; Kelleraußentreppe, rück- seitig, Hauseingangstreppenanlage
Besondere Einrichtungen	./.

4.2 AUSBAU - Vorderhaus -

Wand-/ Deckenflächen	geputzt, tapeziert, gestrichen; teils Holz-Deckenbekleidungen - überwiegend Renovierungs- bzw. Sanierungsbedarf -
Fenster	Kunststoff - isolierverglast; Holz- isolierverglast (teils mit Aufdeckbeschlägen)
Innentüren	Holzumfassungszargen mit Holz-Türblättern; teils historische Holztürelemente - überwiegend Renovierungs- bzw. Sanierungsbedarf -
Oberböden	gesamt: Holzdielung, Fliesen, Textil, Vinyl - überwiegend Renovierungs- bzw. Sanierungsbedarf -
Wandfliesen	<u>KG</u> gesamt: Estrich (unbehandelt), Fliesen
	<u>EG</u> Küche: Fliesenspiegel WC: raumhoch WC, Hof: raumhoch
	<u>OG</u> Bad: teilgefliest (raumhoch) sowie Holzpaneele - insgesamt Renovierungs- bzw. Sanierungsbedarf -
Sanitäre Installationen	<u>KG</u> Waschküche: Waschmaschinenanschluss
	<u>EG</u> WC: Handwaschbecken, WC WC, Hof: Handwaschbecken, WC
	<u>OG</u> Bad: Badewanne, Waschbecken, WC - insgesamt Renovierungs- bzw. Sanierungsbedarf -
	<u>DG</u> Zimmer: Waschbecken
Heizung	über Zentralheizung (Gas)
Warmwasserbereitung	über Gas-Warmwassertherme sowie 5 Liter Untertischgerät
Außenanlagen	Hausvorfläche mit Pflanzbeeten und Strauchbestand; Garagenvorflächen mit Betonsteinpflaster und Natursteinplatten befestigt; Die rückwärtige Grundstücksfläche ist ungepflegt und verkrautet; Rasenfläche, Baum- und Strauchbestand; Holz- Gartenhäuser

4.3 AUSBAU - Anbauten -

Wand-/ Deckenflächen	geputzt, tapeziert, gestrichen; teils Holz-Deckenbekleidungen mit Einbauleuchten
Fenster	Kunststoff - isolierverglast; Aluminium- isolierverglast; Glasbausteine
Innentüren	Holzumfassungszargen mit Holz-Türblättern; eine Holz-Schiebetüre
Oberböden	gesamt: Fliesen, Textil, PVC - teils Renovierungs- bzw. Sanierungsbedarf -
Wandfliesen	<u>EG</u> Bad: raumhoch
Sanitäre Installationen	<u>EG</u> Bad: Eckbadewanne, Dusche, Waschtisch, WC, Bidet
Heizung	über Zentralheizung (Gas) im Vorderhaus
Warmwasserbereitung	über Elektrodurchlauferhitzer
Außenanlagen	Die rückwärtige Grundstücksfläche ist ungepflegt und verkrautet; Rasenfläche, Baum- und Strauchbestand; Holz- Gartenhäuser; Terrassenflächen im Bereich der Anbauten mit Betonsteinpflaster und Natursteinplatten befestigt

5 BAUZAHLN / FLÄCHENBERECHNUNGEN

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

5.1 WOHN- UND NUTZFLÄCHENBERECHNUNG

Geschoss	Raum	Länge	Breite	Fläche	Gesamt
(Alle Maße gemäß einem örtlichen Aufmaß)					
Erdgeschoss	Flur / Treppenhaus	1,21 m	x 5,10 m	= 6,17 m ²	
	Gäste-WC	1,02 m	x 0,91 m	= 0,93 m ²	
	Wohnen	4,15 m	x 4,98 m	= 20,67 m ²	
	Küche	3,46 m	x 5,10 m	= 17,65 m ²	
	Zimmer	3,03 m	x 5,13 m	= 15,54 m ²	
	Küche / Abstl.	2,51 m	x 3,13 m		
		-1,14 m	x 0,98 m	= 6,74 m ²	
	WC (Hof)	0,89 m	x 0,86 m	= <u>0,77 m²</u>	68,47 m²
Obergeschoss	Flur / Treppenhaus	1,08 m	x 3,06 m	= 3,30 m ²	
		(im Mittel)			
	Zimmer (ehem. Küche)	3,54 m	x 5,09 m	= 18,02 m ²	
	Zimmer	3,00 m	x 5,09 m	= 15,27 m ²	
	Zimmer	4,16 m	x 4,97 m	= 20,68 m ²	
	Bad	1,73 m	x 2,23 m	= <u>3,86 m²</u>	61,13 m²
Dachgeschoss	Flur / Treppenhaus	1,08 m	x 5,45 m		
		1,17 m	x 1,05 m		
	(Abzug Schräge, pauschal)	-1,00 m		= 6,11 m ²	
	Zimmer	4,17 m	x 4,30 m		
		-1,39 m	x 0,60 m	= 17,51 m ²	
		<u>2</u>			
	Zimmer (Speicher)	4,16 m	x 4,48 m		
	-3,08 m	x 0,60 m	= 17,71 m ²		
	<u>2</u>				
	Zimmer (Speicher)	2,30 m	x 3,15 m		
	-1,26 m	x 0,60 m	= 6,87 m ²		
	<u>2</u>				
					48,20 m²

Geschoss	Raum	Länge	Breite	Fläche	Gesamt	
(Alle Maße gemäß einem örtlichen Aufmaß)						
Anbau	Flur 1	3,30 m	x 1,48 m	= 4,88 m ²		
	Flur 2	1,24 m	x 2,25 m	= 2,79 m ²		
	Büro	2,23 m	x 3,40 m	= 7,58 m ²		
	Bad	2,33 m	x 3,12 m	= 7,27 m ²		
	Schlafen	4,55 m	x 4,97 m			
			0,58 m	x 1,27 m	= 23,35 m ²	
	Wintergarten		3,93 m	x 7,55 m	= 14,84 m ²	
			<u>2</u>		<u>60,71 m²</u>	
Flächen gesamt					238,51 m²	

5.2 BRUTTO-GRUNDFLÄCHE NACH DIN 277 (2021)

Wohnhaus

Kellergeschoss:	7,38 m	x	11,00 m	=	81,18 m ²
Erdgeschoss:	7,38 m	x	11,00 m		
	3,80 m	x	3,70 m	=	95,24 m ²
Obergeschoss:	7,38 m	x	11,00 m	=	81,18 m ²
Dachgeschoss:	7,38 m	x	11,00 m	=	<u>81,18 m²</u>
					338,78 m²

Garagen

$$5,96 \text{ m} \times 11,88 \text{ m} = \mathbf{70,80 \text{ m}^2}$$

6 WERTERMITTLUNG

Nach der ImmoWertV kann der Verkehrswert nach dem Vergleichs-, dem Sach- oder dem Ertragswertverfahren ermittelt werden.

Das **Vergleichswertverfahren** bietet sich grundsätzlich für die Ermittlung des Verkehrswertes unbebauter Grundstücke an. Es wird bei bebauten Grundstücken in erster Linie nur für Eigentumswohnungen und allenfalls für Reihenhäuser angewendet. Dazu sind Vergleichspreise geeigneter Grundstücke, möglichst mit zeitnahen Kaufdaten und in ausreichender Anzahl, heranzuziehen. Darüberhinausgehend ist das Vergleichswertverfahren in der Regel für die Ermittlung des Verkehrswertes bebauter Grundstücke nicht anwendbar, da die zuvor genannten Voraussetzungen für den Vergleich bestehender Gebäude im Allgemeinen nicht gegeben sind.

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

Marktanpassung / Sachwertfaktor

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

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

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

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

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

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

Zur Verfahrenswahl

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 die zu bewertenden Grundstücke, mit der angetroffenen Nutzung, direkt keinen Bodenrichtwert aus. Es wird wie nachstehend angegeben:

Wert je m²: 370,00 €

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 weichen die hier zu bewertende Grundstückspartellen (im Zusammenhang betrachtet) im Wesentlichen von folgender, wertbestimmenden Eigenschaften ab:

- Grundstückstiefe == > Ist = ca. 69,0 m (im Mittel)

Anpassung zur Grundstückstiefe

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

- Anpassungsfaktor: 0,80

Daraus ergibt sich der korrigierte Bodenwert zu:

$0,80 \times 370,00 \text{ €} = 296,00 \text{ €/m}^2 \implies \underline{\text{somit rund } 300,00 \text{ €/m}^2}$

Der Bodenwert wird somit wie nachstehend berechnet:

Parz. Nr.	Größe	Anteil	Nutzung	Preis pro m²	Gesamtwert
181	522 m ²	1 / 1	Gebäude- und Freifläche	300,00 €	156.600,00 €
183	521 m ²	1 / 1	Gebäude- und Freifläche	300,00 €	156.300,00 €
269	397 m ²	1 / 1	Gebäude- und Freifläche	300,00 €	119.100,00 €
82	362 m ²	1 / 1	Gebäude- und Freifläche	300,00 €	108.600,00 €
270	25 m ²	1 / 1	Gebäude- und Freifläche	300,00 €	7.500,00 €
					548.100,00 €

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. 1927	2.11 (REH.)	1 bis 2	668,90 €
Garagen	ca. 1988	Fertigaragen	3	245,00 €

(Gebäudetypen jeweils näherungsweise)

Herstellungskosten Wohnhaus

Bauteil	BGF m ²	Anpass.- Faktor	€	
Vorderhaus	338,78	1,896	669	429.716,68 €
Herstellungskosten der baulichen Anlagen, inkl. Baunebenkosten				429.716,68 €

Wertminderung wegen Alters, linear

Bauteil	Baujahr (modifiziert)	Gesamt- Nutzungsd.	Alter (theoretisch)	Rest- nutzungsd.	Wertmind. wg. Alters	
Vorderhaus	1960	80	65	15	-81,25%	-349.144,80 €
alterswertgeminderte Herstellungskosten						80.571,88 €

Herstellungskosten Garagen

Bauteil	BGF m ²	Anpass.- Faktor	€	
Garagen	70,80	1,896	245	32.888,02 €
Herstellungskosten der baulichen Anlagen, inkl. Baunebenkosten				32.888,02 €

Bauteil	Baujahr	Gesamt- Nutzungsd.	Alter	Rest- nutzungsd.	Wertmind. wg. Alters	
Garagen	1988	50	37	13	-74,00%	-24.337,13 €
alterswertgeminderte Herstellungskosten						8.550,89 €

Zusammenstellung der alterswertgeminderten Herstellungskosten

alterswertgeminderte Herstellungskosten Wohnhaus	80.571,88 €
alterswertgeminderte Herstellungskosten Garagen	8.550,89 €

Zeitwert der besonderen Bauteile

Hauseingangstreppenanlage, vorderseitig	3.000,00 €
Kelleraußentreppe, rückseitig	2.000,00 €
Dachgauben	5.000,00 €
	99.122,77 €

Übertrag alterswertgeminderte Herstellungskosten		99.122,77 €
Zuschläge		
<i>Zeitwert der besonderen Einrichtungen</i>		
./.		0,00 €
Sachwert der Außenanlagen inkl. Hausanschlüsse, geschätzter Zeitwert (rund 5 % der alterswertgeminderten Herstellungskosten)		5.000,00 €
Bodenwert (Flurstücke 181, 183, 269, 82, 270)		<u>548.100,00 €</u>
vorläufiger Sachwert		652.222,77 €
bei einem Sachwertfaktor (vergl. Gld.-Pkt. 6) zur Marktanpassung von	0,86	
ergibt sich der marktangepasste Sachwert		560.911,58 €

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 Sachwert werden folgende besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale angebracht:

I. Gebäudewertbezogene Besonderheiten

Wertminderung wegen Alters - linear

Bauteil	Baujahr (modifiziert)	Gesamt- nutzungsdauer	Alter (theoretisch)	Rest- nutzungsdauer	Wertmind. w. Alters
EFH.	1960	80	65	15	-81,25%

Bauschäden, Instandhaltungsdefizite im Sinne von Direktmaßnahmen (nicht zyklisch) ohne Einfluss auf die Restnutzungsdauer

BGF m ²		€/ m ²	
338,78	x	100,00 €	33.878,00 €

Reparatur- und Renovierungsstau (zyklisch/als Zeitwert)

BGF m ²		€/ m ²	anrechenbar in %	
338,78	x	0,00 €	x	18,75%
				0,00 €

II. Bodenwertbezogene Besonderheiten

Berücksichtigung der Wertbeeinflussung durch die Baulast (vergl. Gliederungspunkt 1.5)

37,50 m ²	x	150,00 €	<u>5.625,00 €</u>
Objektspezifische Merkmale gesamt			39.503,00 €

7 AUSWERTUNG

	marktangepasst	BoG	gesamt
Sachwert	560.911,58 €	-39.503,00 €	521.408,58 €

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

Die ImmoWertV § 7, Absatz 2 sieht eine weitere mögliche Marktanpassung vor.

Aufgrund der nicht vorliegenden Baugenehmigungen für die rückwärtigen Anbauten und der damit verbundenen Unwägbarkeiten wird eine weitere Anpassung von rund 10 % auf den festgestellten Sachwert als marktkonform erachtet.

Der Verkehrswert wird somit gesamt geschätzt auf rund:

469.000,00 €

(in Worten: vierhundertneunundsechzigtausend Euro)

Die Einzelwerte der Flurstücke werden hilfsweise geschätzt auf rund:

Flurstück 181	130.000,00 €
Flurstück 183	130.000,00 €
Flurstück 269	110.000,00 €
Flurstück 82	93.000,00 €
Flurstück 270	6.000,00 €
	469.000,00 €

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 28. Januar 2026

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

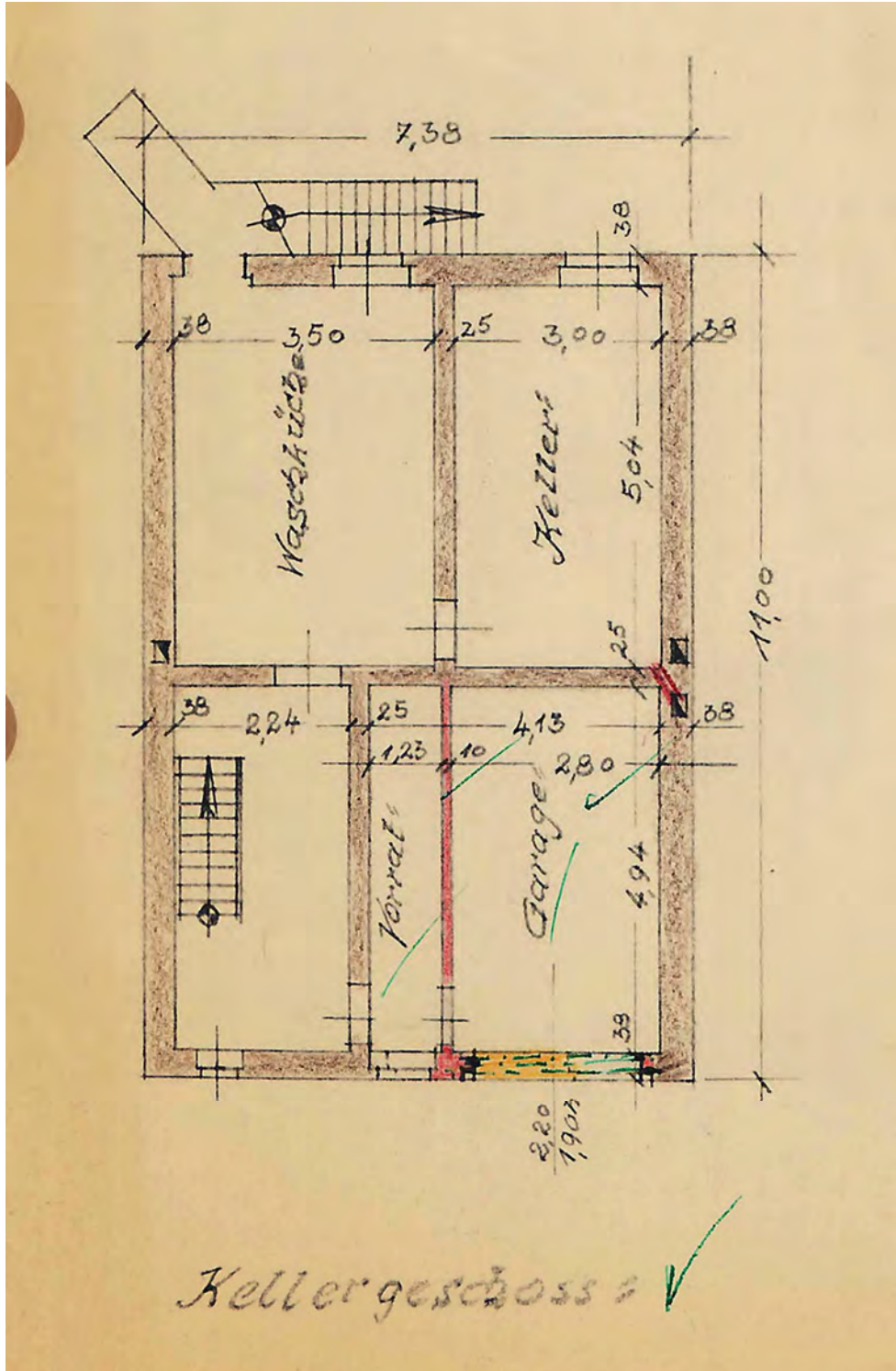


OBJEKTFOTOS

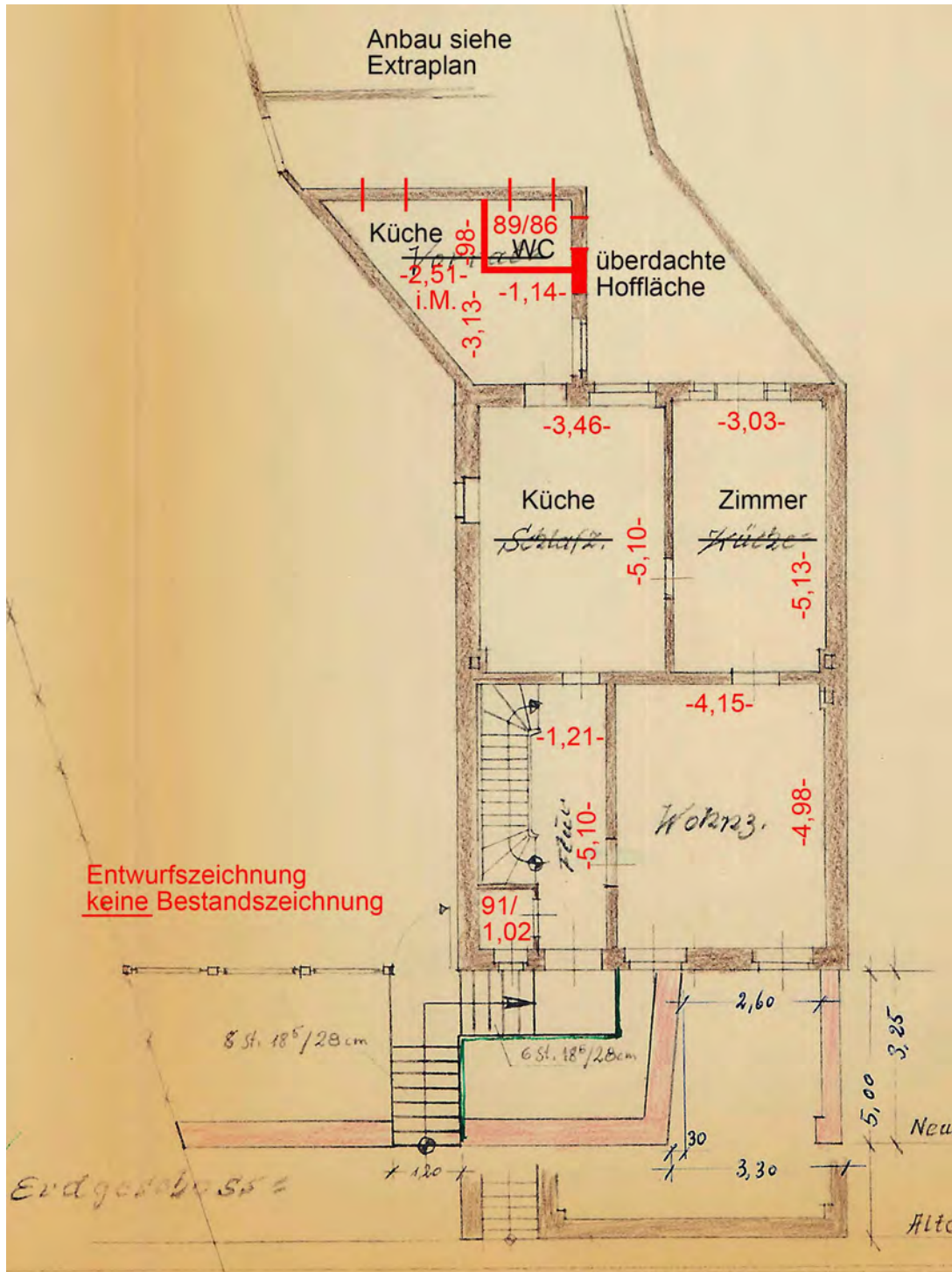


10 ANLAGEN

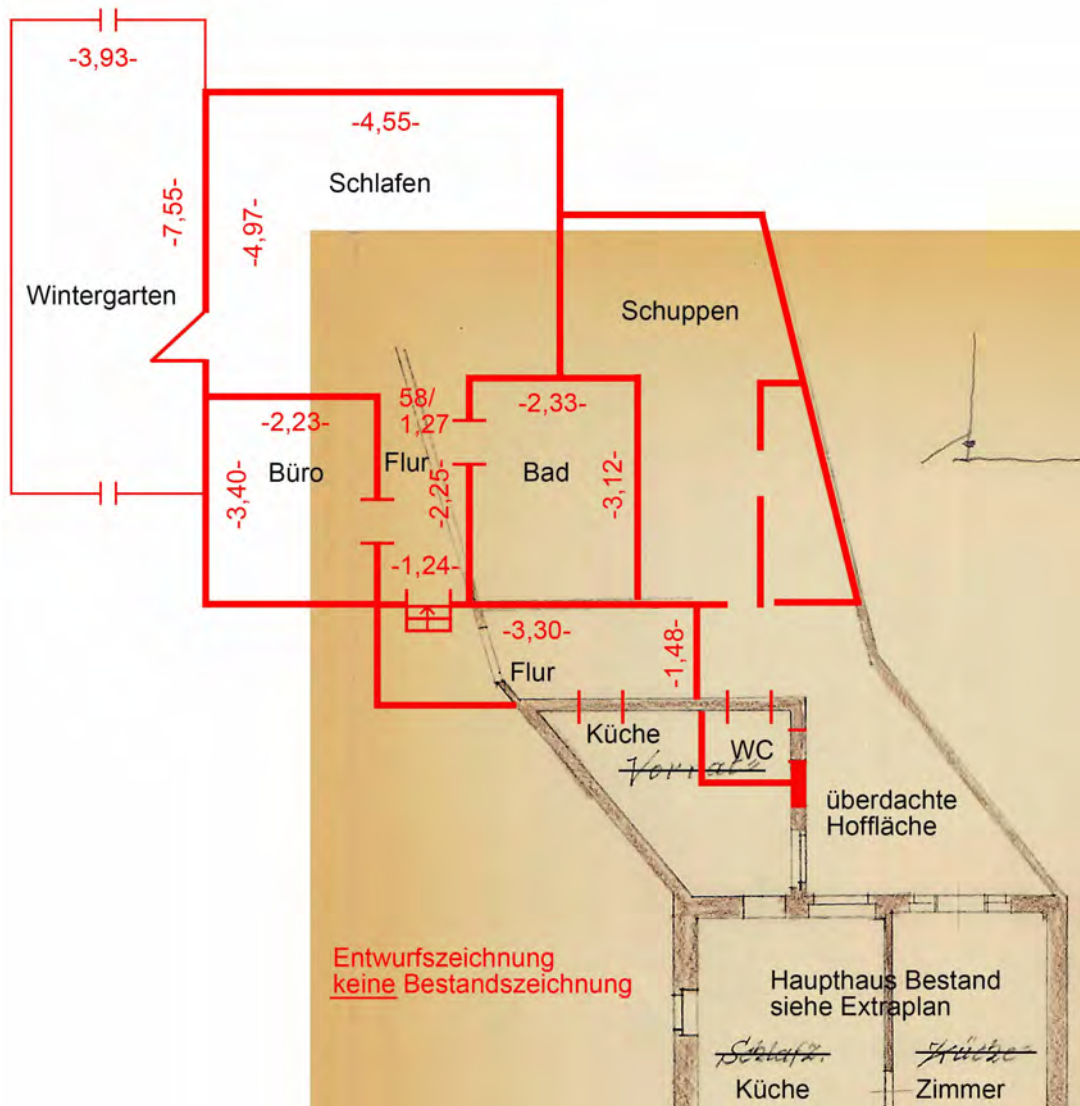
Alle Bauzeichnungen werden maßstabslos dargestellt.



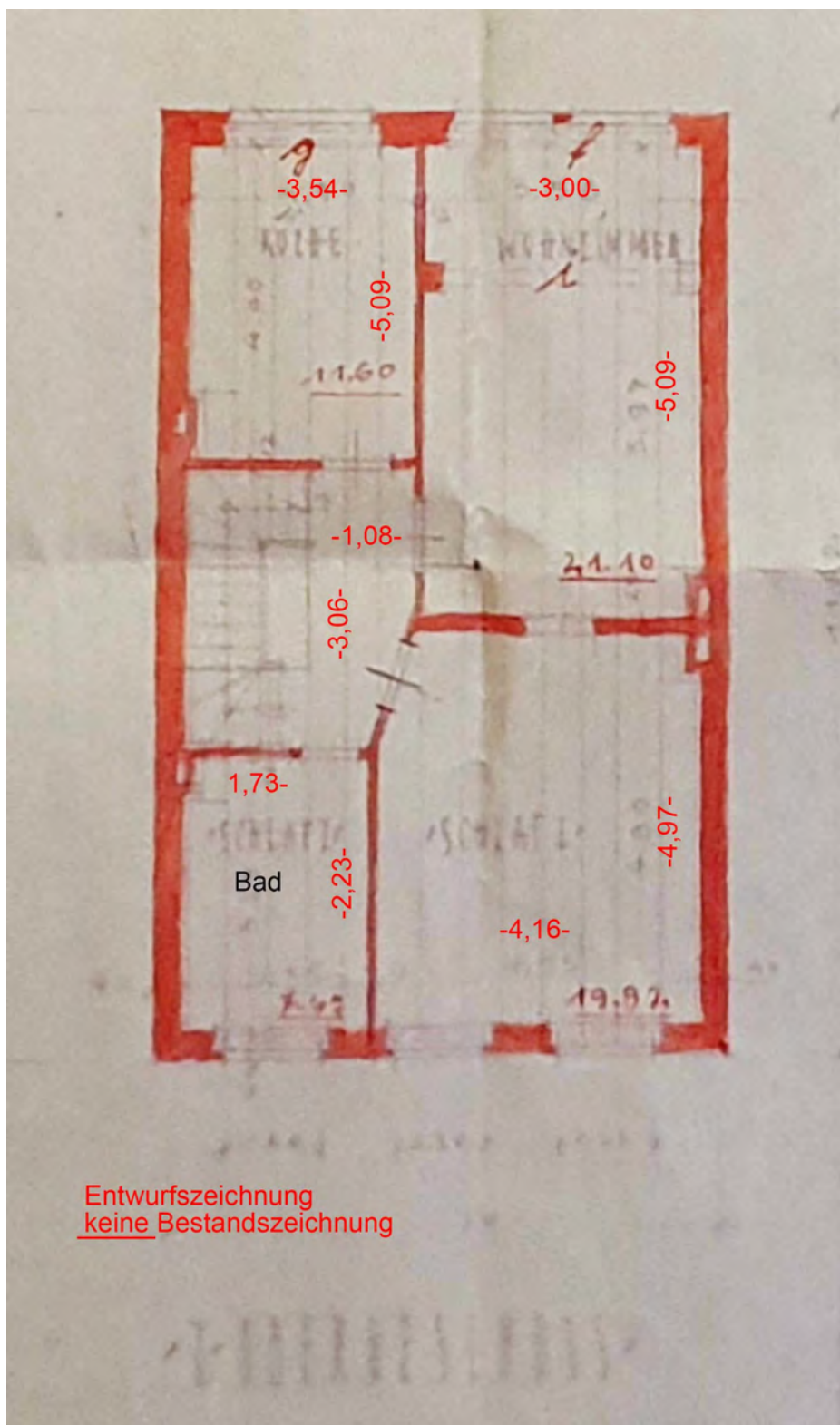
Grundriss Kellergeschoss Vorderhaus



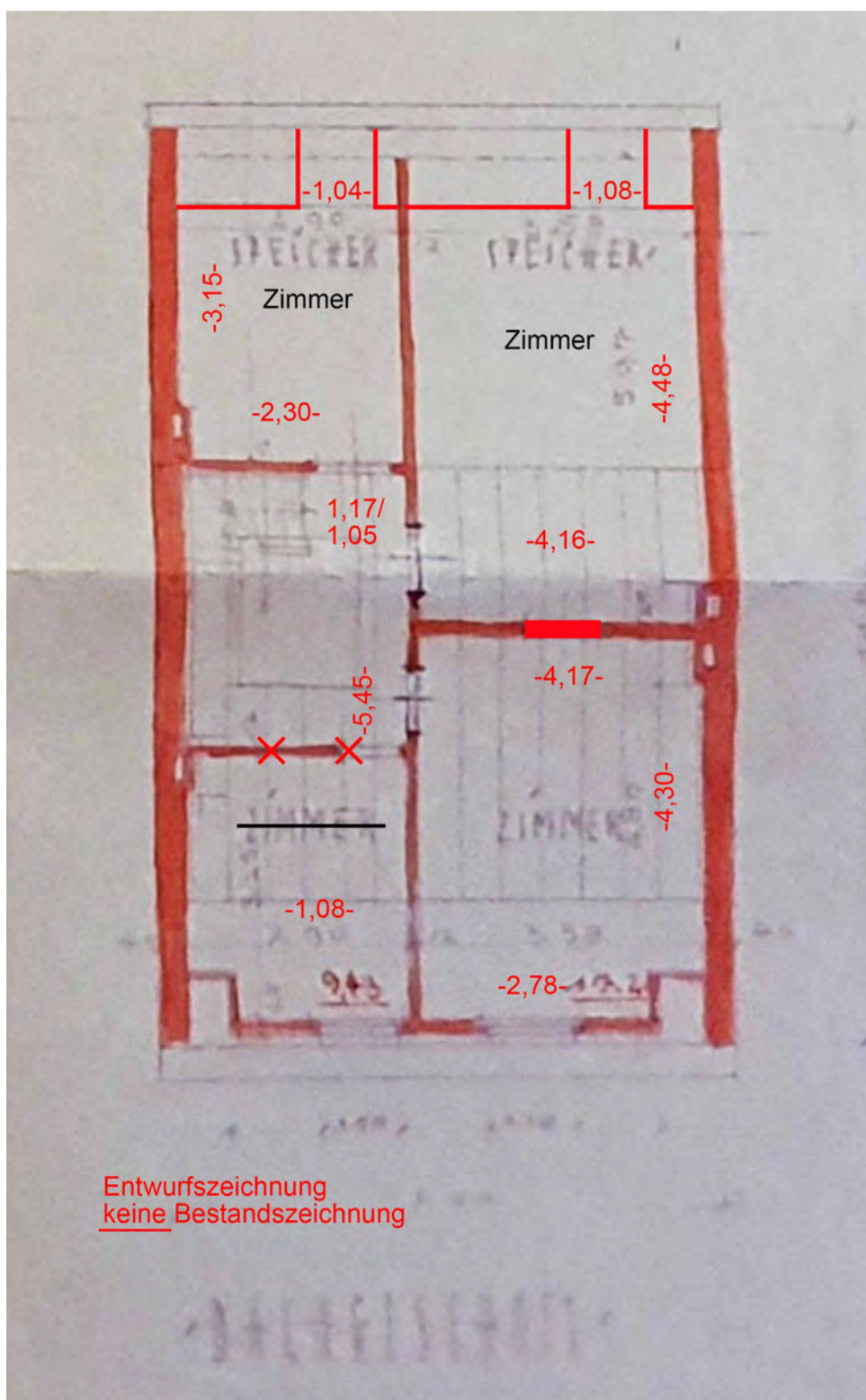
Grundriss Erdgeschoss Vorderhaus



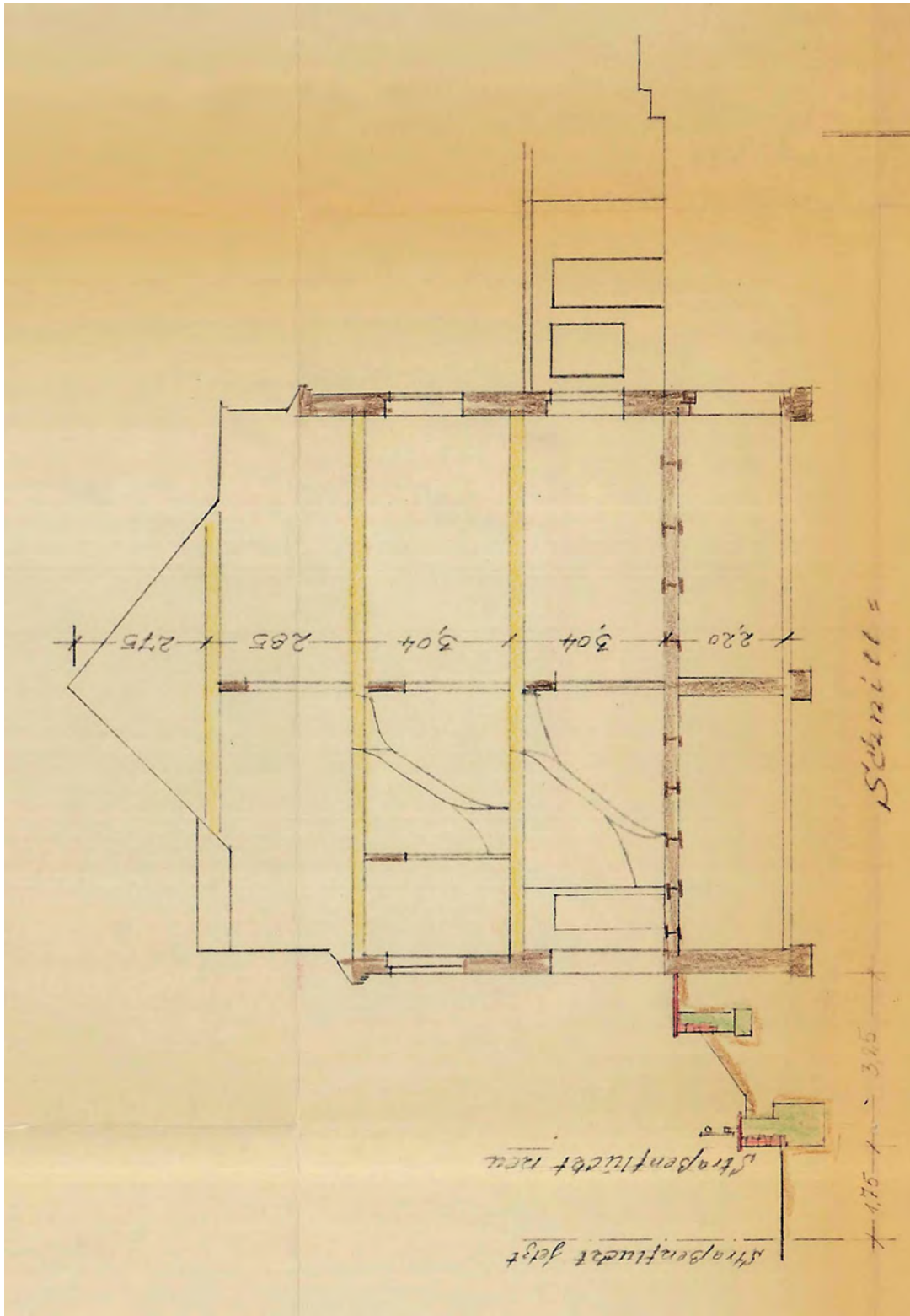
Grundriss Erdgeschoss Anbauten



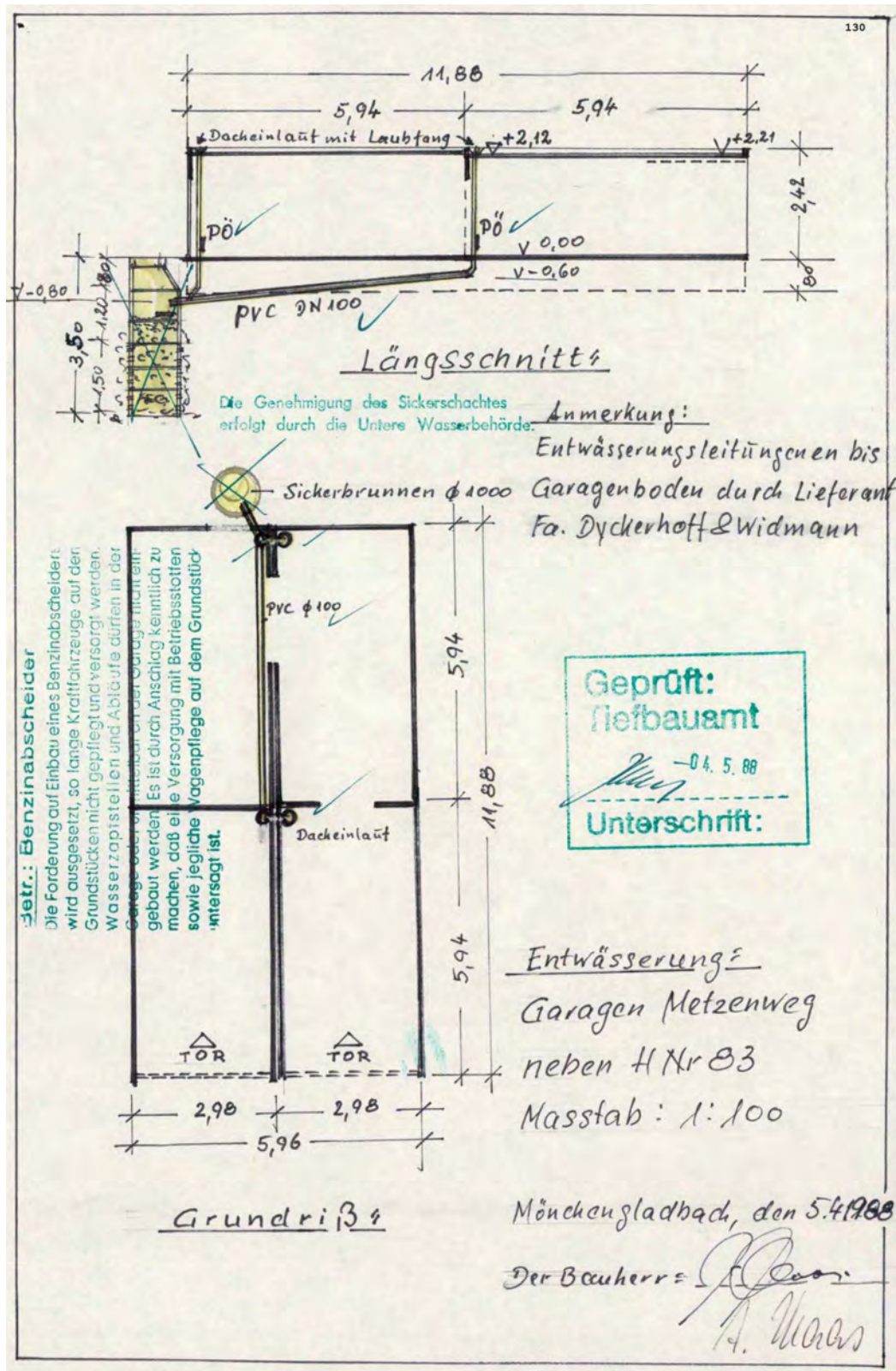
Grundriss Obergeschoss Vorderhaus



Grundriss Dachgeschoss Vorderhaus



Gebäudeschnitt Vorderhaus



Grundriß / Schnitt Garagen