

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:

**Grundstück in einem
Landschaftsschutzgebiet,
vermutlich noch bebaut
mit einer Brandruine einer
ehemaligen Wohnbebauung**

Gritzkesweg 30
41169 Mönchengladbach



Luftbildaufnahme: Foto Dipl.-Ing. G.J. Bommes

Die nachstehende Internetversion des Gutachtens wurde aus Gründen des Datenschutzes gekürzt. Sie enthält nur einen Teilauszug der Anlagen. Ferner werden keine Angaben zu Personen gemacht. Die Einsicht des Gesamtgutachtens ist bei der Geschäftsstelle des Versteigerungsgerichts möglich.

Auftraggeber: Amtsgericht Mönchengladbach

Geschäfts-Nummer 043 K 018/21

INHALTSVERZEICHNIS

| | | |
|----------|--|-----------|
| 1 | ALLGEMEINE ANGABEN | 3 |
| 1.1 | OBJEKT / KATASTERBEZEICHNUNG / GRUNDBUCHBEZEICHNUNG | 3 |
| 1.2 | BEAUFTRAGUNG / ORTSBESICHTIGUNG / BEWERTUNGSSTICHTAG | 4 |
| 1.3 | QUELLEN / BEWERTUNGSUNTERLAGEN | 5 |
| 1.4 | NUTZUNGEN / MIETVERHÄLTNISSE | 5 |
| 1.5 | BAULASTEN | 5 |
| 1.6 | ERSCHLIEßUNGSBEITRÄGE GEMÄß §§ 127 FF BAUGB | 5 |
| 1.7 | ALTLASTENAUSKUNFT | 6 |
| 1.8 | AUSKUNFT ÜBER EINE ÖFFENTLICHE FÖRDERUNG | 6 |
| 1.9 | AUSKUNFT ÜBER DEN DENKMALSTATUS | 6 |
| 1.10 | BELASTUNGEN GEMÄß DER ABTEILUNG II DES GRUNDBUCHS | 6 |
| 2 | OBJEKTBSCHREIBUNG | 7 |
| 2.1 | ART UND UMFANG DER NUTZUNG | 7 |
| 2.2 | UNTERHALTUNGSZUSTAND / SICHTBARE BAUSCHÄDEN | 8 |
| 3 | GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG | 11 |
| 4 | BAUBESCHREIBUNG | 12 |
| 5 | BAUZAHLNEN / FLÄCHENBERECHNUNGEN | 12 |
| 5.1 | BEBAUTE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE | 12 |
| 5.2 | BRUTTO-GRUNDFLÄCHE NACH DIN 277/2005 | 12 |
| 6 | WERTERMITTLUNG | 13 |
| 6.1 | BODENWERT | 15 |
| 7 | AUSWERTUNG | 16 |
| 8 | RECHTLICHE GRUNDLAGEN | 17 |
| 9 | FOTOS | 18 |

1 ALLGEMEINE ANGABEN

1.1 OBJEKT / KATASTERBEZEICHNUNG / GRUNDBUCHBEZEICHNUNG

OBJEKT:

Grundstück in einem Landschaftsschutzgebiet,
vermutlich noch bebaut mit einer Brandruine
einer ehemaligen Wohnbebauung

41169 Mönchengladbach
Grizkesweg 30

KATASTERBEZEICHNUNG:

| | |
|------------|------------|
| Gemarkung: | Hardt-Alte |
| Flur: | 24 |
| Flurstück: | 78 |

GRUNDBUCHBEZEICHNUNG:

| | |
|---|---|
| Amtsgericht: | Mönchengladbach |
| Grundbuch von: | Hardt-Alte |
| Blatt: | 854 |
| Lfd. Nr. im Bestandsverzeichnis: | 3 |
| Wirtschaftsart und Lage lt. Grundbuch: | Gebäude- und Freifläche Holzung Grizkesweg 30 |
| Grundstücksgröße: | 747 m ² 4.685 m ² |

1.2 BEAUFTRAGUNG / ORTSBESICHTIGUNG / BEWERTUNGSTICHTAG

Gemäß Schreiben des Amtsgerichts Mönchengladbach vom 27.07.2021 wurde der unterzeichnende Sachverständige mit der Erstellung eines Gutachtens zur Wertermittlung beauftragt.

Der Auftrag ist wie folgt spezifiziert:

- a) Bei mehreren Grundstücken ist der Wert für jedes Grundstück möglichst getrennt zu ermitteln. Sollte es sich bei den Grundstücken um eine wirtschaftliche Einheit handeln und kann daher der Wert nicht getrennt festgestellt werden, so sind hierzu Ausführungen zu machen. In diesem Fall ist anzugeben, wie zumindest annäherungsweise der Wert auf die einzelnen Grundstücke und Grundstücksanteile aufgeteilt werden könnte.
- b) Sofern bewegliches Zubehör vorhanden ist, ist dies getrennt anzugeben und zu bewerten.
- c) Mieter bzw. Pächter sollen festgestellt werden.
- d) Im Falle von Wohnungseigentum soll möglichst auch angegeben werden, wer zum WEG- Verwalter bestellt ist.
- e) Der Name des Architekten, der die Baupläne zum Versteigerungsobjekt erstellt hat, soll im Rahmen der Quellenangaben angegeben werden.
- f) Sollte der Zutritt zu dem Grundbesitz nicht gestattet werden, ist dies im Gutachten anzugeben. Die Bewertung soll dann im Rahmen der Möglichkeiten und nach dem äußeren Eindruck erfolgen.

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

Termin der Ortsbesichtigung: Donnerstag, der 23. September 2021, ab 10⁰⁰ Uhr

Bewertungstichtag: Tag der Ortsbesichtigung

Teilnehmer: 1. der Unterzeichner
2. eine technische Mitarbeiterin

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

Dem Unterzeichner wurde an dem anberaumten Ortsbesichtigungstermin auch kein Zutritt zum Grundstück gewährt. Das vorliegende Wertgutachten ist somit ausschließlich nach der Aktenlage und dem äußeren Eindruck erstellt.

1.3 QUELLEN / BEWERTUNGSUNTERLAGEN

Nachstehende Unterlagen standen für die Bewertung zur Verfügung:

- a) Angaben des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Mönchengladbach (Bodenrichtwerte und Grundstücksmarktbericht 2021)
- b) Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis
- c) Erschließungskostenbescheinigung
- d) Angabe über den Denkmalstatus aus der Denkmalliste (Internet)
- e) Auskunft aus dem Fachinformationssystem Altlasten und schädliche Bodenveränderungen
- f) Auskunft über eine mögliche öffentliche Förderung
- g) Schriftverkehr aus der Hausakte der Bauverwaltung bezüglich der Historie der Altbebauung und deren generellen Genehmigungsfähigkeit
- h) Auszug aus dem Durchführungsplan DP 94, aus dem Internetportal der Stadt Mönchengladbach samt Begründung zum Durchführungsplan
- i) Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Mönchengladbach
- j) amtlicher Lageplan
- k) Einblick in die Hausakte der Bauverwaltung
- l) Auskunft des Fachbereichs 63 der Stadt Mönchengladbach (Bauordnung und Denkmalschutz) zum Bau- und Planungsrecht
- m) Grundbuchauszug, bereitgestellt durch den Auftraggeber

1.4 NUTZUNGEN / MIETVERHÄLTNISSE

Nutzungen und Mietverhältnisse sind dem Unterzeichner nicht bekannt.

1.5 BAULASTEN

Es sind keine Baulasten im Baulastenverzeichnis eingetragen.

Siehe Schreiben der Stadtverwaltung Mönchengladbach, Fachbereich Bauordnung und Denkmalschutz.

1.6 ERSCHLIEßUNGSBEITRÄGE GEMÄß §§ 127 ff BauGB

Die Erschließungsanlage Gritzkesweg gilt als unfertige Straße im Sinne des Erschließungsbeitragsrechts. Die voraussichtliche Höhe des Erschließungsbeitrages kann zur Zeit nicht angegeben werden.

Einmalige Kanalanschlussbeiträge nach § 8 KAG/NW sind noch nicht bezahlt. Die voraussichtliche Höhe kann zur Zeit nicht angegeben werden, da noch keine Kanalverlegung erfolgte.

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

1.7 ATLASTENAUSKUNFT

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 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 DER ABTEILUNG II DES GRUNDBUCHS

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

Lfd. Nr. 1

Eigentumsvormerkung (bedingter Rückübertragungsanspruch) für zwei namentlich benannte Personen - als Gesamtberechtigte gemäß § 428 BGB.

Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 05. Juli 1996, eingetragen am 12. September 1996.

Eine Vormerkung zur Sicherung des Eigentumsverschaffungsanspruchs (Eigentumsvormerkung) ist kein der Zwangsversteigerung entgegenstehendes Recht. Insofern ergibt sich hieraus keine Wertbeeinflussung.

Lfd. Nr. 4

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Mönchengladbach, 043 K 018/21).
Eingetragen am 28.04.2021.

Zwangsversteigerungsvermerke sind generell nicht wertbeeinflussend.

2 OBJEKTBESCHREIBUNG

2.1 ART UND UMFANG DER NUTZUNG

Bei dem zu bewertenden Grundstück handelt es sich planungsrechtlich um eine Waldfläche in einem Landschaftsschutzgebiet. Ehemals war das Grundstück vermutlich im Wesentlichen mit einem eingeschossigen Wohnhaus sowie mit einem Schuppengebäude bebaut.

Gemäß einem dem Unterzeichner vorliegenden Bericht aus der lokalen Presse und den Angaben der Bauaufsichtsbehörde der Stadt Mönchengladbach, ist das Wohnhaus am 6. August 2019 abgebrannt und wurde dabei vollkommen zerstört.

Aufgrund der Nichtbegehungsmöglichkeit des Grundstücks, ist dem Unterzeichner nicht bekannt, ob heute möglicherweise noch bauliche Überreste auf dem Grundstück vorhanden sind und ob weitere bauliche, intakte Anlagen auf dem Grundstück verblieben sind. Vermutlich ist dies jedoch nicht der Fall.

Zum Gritzkesweg hin wurde das Grundstück durch einen Holzzaun sowie zusätzlich durch einen Metallmaschenzaun eingefriedet, sodass ein Einblick von dort aus kaum möglich ist. Zudem ist die Grundstücksgrenze stark bewachsen. Seitlich und rückwärtig an das Grundstück grenzen ebenfalls Waldflächen an. Soweit erkennbar, ist das Grundstück zu großen Teilen bewachsen bzw. bewaldet.

Das Bewertungsgrundstück befindet sich in einem Landschaftsschutzgebiet. Der Flächennutzungsplan der Stadt Mönchengladbach weist das Gebiet als Waldfläche aus.

Der Durchführungsplan, DP 94, der Stadt Mönchengladbach vom 12.12.1961 weist für die Grundstücksfläche ein Forstgebiet aus.

In der textlichen Erklärung zu den Durchführungsplänen 92, 93, 94, 95 und 96 vom 31.07.1961 heißt es wie nachstehend (Teilabschrift):

"Dieses Gebiet ist Forstgebiet und zugleich fast ausschließlich Landschaftsschutzgebiet nach der Landschaftsschutzverordnung. Die erwähnten Rechtsgrundlagen verbieten jedes Bauen, da die Öffentlichkeit ein starkes Interesse an der Erhaltung des Waldes hat. Es müsste daher jegliches Bauen durch die vorstehenden Durchführungspläne grundsätzlich verboten werden, mit Ausnahme der im § 12, Abs. 1 b Aufbaugesetz festgelegten Fälle.

Da sich in dem von den Durchführungsplänen erfassten Gebiet aber auch genehmigte bauliche Anlagen aus früherer Zeit befinden, gilt unter Abwägung der öffentlichen Interessen mit den Interessen der Eigentümer von Grundstücken, die mit Genehmigung bebaut worden sind, folgende Regelung:

- 1. Vorhandene, genehmigte bauliche Anlagen können im bisherigen Umfange genutzt werden.*
- 2. Bauliche Maßnahmen, die ausschließlich der notwendigen Erhaltung vorhandener, genehmigter baulicher Anlagen dienen, werden auf Antrag unter der Voraussetzung genehmigt, dass bei Außenwänden, Dach usw. das selbe Material wiedergewählt wird.*
- 3. Erweiterungen einschließlich Garagen und Wiederaufbauten sind grundsätzlich nicht erlaubt. In besonders gelagerten Fällen kann jedoch eine Ausnahme erteilt werden.*
- 4. Innere bauliche Veränderungen vorhandener, genehmigter baulicher Anlagen sind auf Antrag gleichfalls zulässig, wenn keine Vergrößerung des Bauvolumens und keine Nutzungsänderung eintreten (z.B. keine Umwandlung eines Wochenendhauses zu einem Dauerwohnhaus).*
- 5. Einfriedungen: Grundstücke, auf denen sich genehmigte, bauliche Anlagen befinden, können durch Spiegelzäune bis zu 1,50 m oder lebende Hecken in beliebiger Höhe eingefriedet werden. Grundstücke, auf denen sich keine genehmigten Bauten befinden, dürfen*

nicht eingefriedet werden, es sei denn, dass forstwirtschaftliche Belange eine Einfriedung erfordern.

6. *Die Erteilung einer Ausnahmegenehmigung in den oben angeführten Fällen setzt voraus, dass die Forderungen der Unteren Naturschutzbehörde erfüllt und sonstige baurechtliche Vorschriften eingehalten werden.*
7. *Alle hier nicht aufgeführten Baumaßnahmen (insbesondere Neubauten) sind unzulässig.*
8. *Auf die vorstehenden Durchführungspläne findet auch das Bundesbaugesetz (BBauG), insbesondere § 31, Abs. 2 Anwendung. Danach können mit Zustimmung der höheren Verwaltungsbehörde gemäß § 31, Abs. 2 BBauG Befreiungen von den Festlegungen des Bebauungsplanes erteilt werden, wenn entweder*
die Durchführung des Bebauungsplanes im Einzelfall zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde und die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist oder
wenn Gründe des Wohles der Allgemeinheit die Befreiung erfordern.
9. *Anträge auf Ausnahmen und Befreiungen von den Durchführungsplänen 92 bis 96 sind dem Bauausschuss zur Entscheidung vorzulegen.*

Die Wohnbebauung auf dem Grundstück wurde durch ein Brandereignis im Jahr 2019 offensichtlich zerstört. Es kann unterstellt werden, dass ein Wiederaufbau bauordnungsrechtlich sehr wahrscheinlich nicht erlaubt sein wird. Ob weitere bauliche Anlagen auf dem Grundstück vorhanden sind, die noch einen Zeitwert besitzen, ist dem Unterzeichner aufgrund der Nichtbegehungsmöglichkeit nicht bekannt. Vermutet wird dies jedoch nicht.

Insofern wird der Wert für das hier in Rede stehende Grundstück ausschließlich aus dem Wert des Grund und Bodens abgeleitet. Finanzielle Aufwendungen für Entsorgungsarbeiten des abgebrannten Wohnhauses sind aufgrund der Nichtbegehungsmöglichkeit nicht auszuschließen. Insofern handelt es sich hier um ein Risikoobjekt.

2.2 UNTERHALTUNGSZUSTAND / SICHTBARE BAUSCHÄDEN

Gem. § 8 (Abs. 2 u. 3) ImmoWertV sind die besonderen objektspezifischen Merkmale, wie beispielsweise eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel oder Bauschäden sowie von den marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge durch marktgerechte Zu- und Abschläge oder in geeigneter Weise bei der Bewertung zu berücksichtigen.

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

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

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

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

Untersuchungen bezüglich

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

wurden nicht vorgenommen.

Hierzu wären besondere Sach- und Fachkenntnisse sowie spezielle Untersuchungen durch Sonderfachleute erforderlich. Dies aber sprengt den üblichen Umfang einer Grundstücks- wertermittlung. 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 bisherige 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.

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

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

Seit Einführung der Energieeinsparverordnung 2009 sind bereits oberste Geschossdecken über unbeheizten Dachräumen oder ersatzweise die Dachflächen ohne Mindestwärmeschutz mit einer Wärmedämmung zu versehen. Heizkessel, die vor dem 1.10.1985 eingebaut wurden, waren ab 2015 stillzulegen. Nach dem neuen Gebäudeenergiegesetz (GEG) dürfen Heizkessel (Gas bzw. Öl), die vor dem 1. Januar 1991 eingebaut oder aufgestellt worden sind nicht mehr betrieben werden.

Für Gasheizungen und Ölheizungen, die ab dem 1. Januar 1991 installiert wurden, gilt die Austauschpflicht nach Ablauf von 30 Jahren. Die Verpflichtung gilt jedoch nur für so genannte Standardkessel oder Konstanttemperaturkessel. Nach wie vor gilt die Austauschpflicht nicht

für Niedertemperatur- und Brennwertkessel sowie für Anlagen von weniger als 4 KW und mehr als 400 KW Leistung.

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

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

Zur Örtlichkeit

Aufgrund der Nichtbegehungsmöglichkeit des Grundstücks und der Unkenntnis des Unterzeichners über möglicherweise noch verbliebene Baukörper oder Bauteile, können hier keine Angaben zu Bauschäden, Instandhaltungsdefiziten oder Kontaminationen der Bausubstanz oder des Baugrundes gemacht werden.

3 GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG

| | |
|--|---|
| Lage | Stadt Mönchengladbach, Stadtteil Hardt (Hardter Wald) Kindergärten und Schulen in der näheren Umgebung |
| Verkehrslage * | zur nächsten Linienbushaltstelle ca. 1,5 km zum HBF Mönchengladbach ca. 11,0 km zum Autobahnanschluss A 52 (Hardt) ca. 3,0 km zum Autobahnanschluss A 61 (Nordpark) ca. 5,5 km |
| Wohn- Geschäftslage | Außenbereichslage, außerhalb einer Geschäftslage |
| Entfernungen * | Zum Zentrum von Hardt ca. 2,0 km zur Innenstadt von Mönchengladbach ca. 9,5 km zur Innenstadt von Rheydt ca. 13,0 km |
| Umgebung | Flächen der Land- und Forstwirtschaft |
| Baurecht / Baubeschränkungen | Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des Durchführungsplanes DP 94 der Stadt Mönchengladbach vom 12.12.1961; Ausweisung als Forstgebiet; Der Flächennutzungsplan weist die Fläche als Waldfläche aus (vergl. hierzu Gliederungspunkt 2.1). |
| Straßenausbau | vergl. Gliederungspunkt 1.6 |
| Zufahrt | über Waldweg, vom Lehloher Weg aus |
| Zuschnitt / Topographie | ebenes Gelände; regelmäßiger Zuschnitt; mittlere Grundstücksbreite ca. 65,0 m mittlere Grundstückstiefe ca. 83,5 m Der Baugrund wurde bezüglich der Tragfähigkeit nicht untersucht. Altlastenauskunft siehe Gliederungspunkt 1.7 |
| Versorgungsleitungen | sind dem Unterzeichner nicht bekannt; Ein Kanalanschluss ist nicht vorhanden |
| Wasserschutzzone | Das zu bewertende Objekt liegt im Bereich des Wasserschutzgebietes Amern mit der Wasserschutzzone IIIB. Auf die diesbezüglichen Bestimmungen der zum Bewertungsstichtag gültigen SüwVO Abw (§ 8 Abs. 3) wird rein vorsorglich hingewiesen. |
| Störende Betriebe / Immissionen | sind dem Unterzeichner nicht bekannt |
| Straßenlandabtretung | ist dem Unterzeichner nicht bekannt |

* Entfernungen annähernd angegeben

4 BAUBESCHREIBUNG

- entfällt -

5 BAUZAHLN / FLÄCHENBERECHNUNGEN

- entfällt -

5.1 BEBAUTE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

- entfällt -

5.2 BRUTTO-GRUNDFLÄCHE NACH DIN 277/2005

- entfällt -

6 WERTERMITTLUNG

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

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

Die Grundlage für die Ermittlung des Verkehrswertes von Eigenheimen oder diesen gleichgestellten Objekten bildet, wenn keine Vergleichsobjekte vorhanden sind, das **Sachwertverfahren**, da derartige Objekte in der Regel nicht vermietet, sondern den Eigentümern zur eigenen Nutzung zur Verfügung stehen und daher keinen Ertrag abwerfen. Dabei wird der Herstellungswert des Gebäudes basierend auf den zum Bewertungsstichtag anzusetzenden Herstellungskosten ermittelt. Grundlage für die Bemessung des Herstellungswertes sind die Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010). Der daraus ermittelte Herstellungswert der baulichen Anlage ist um die Alterswertminderung unter Berücksichtigung der Gesamtnutzungsdauer und der Restnutzungsdauer zu reduzieren. Des Weiteren sind die besonderen 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 Bodewert 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

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

Im vorliegenden Bewertungsfall, einem durch ein Brandereignis zerstörten Wohnhaus in einem Landschaftsschutzgebiet, wird der Wert ausschließlich aus den statistischen Werten der Bodenrichtwertkarte abgeleitet. Somit kommt hier das Vergleichswertverfahren zur Anwendung.

6.1 BODENWERT

Die Bodenrichtwertkarte **2021** des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Mönchengladbach weist für das zu bewertende Grundstück wie nachstehend aus:

Wert je m²: **6,50 €**

Dieser Wert bezieht sich auf folgende Merkmale:

Entwicklungszustand: Fläche der Land- und Forstwirtschaft

Nutzungsart: Landwirtschaftliche Flächen

Planungsrechtlich liegt das Grundstück außerhalb der ausgewiesenen Richtwertflächen, die für eine Bebauung zur Verfügung stehen, im Außenbereich. Zudem ist das Gebiet als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen.

Der Bodenwert ergibt sich somit wie nachstehend:

| Parz. Nr. | Größe | Anteil | Nutzung | Preis pro m² | Gesamtwert |
|------------------|----------------------------|---------------|-------------------------|--------------------------------|--------------------|
| 78 | 747 m ² | 1 / 1 | Gebäude- und Freifläche | | |
| | 4.685 m ² | | Holzung | | |
| | <u>5.432 m²</u> | | | 6,50 € | 35.308,00 € |

7 AUSWERTUNG

Der Verkehrswert wird in Anlehnung an die statistischen Werte der Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Mönchengladbach ermittelt.

Der Verkehrswert wird geschätzt auf rund:

35.000,00 €

(in Worten: fünfunddreißigtausend Euro)

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es sich aufgrund der Nichtbegehungsmöglichkeit und der Lage in einem Landschaftsschutzgebiet um ein Risikoobjekt handelt.

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

Korschenbroich, den 29. September 2021

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 7. Mai 2010 vom Bundesrat beschlossenen und für die Veröffentlichung im BGBl. vorgesehenen Fassung (BR-Drs. 171/10)

Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken (Wertermittlungsrichtlinien, WertR 2006)

Sachwertrichtlinie (SW-RL) vom 05.09.2012 (SW 11 – 4124.4/2) und Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010)

Die Richtlinie ersetzt die Nummern 1.5.5 Absatz 4, 3.1.3, 3.6 bis 3.6.2 sowie die Anlagen 4, 6, 7 und 8 der Wertermittlungsrichtlinien 2006 (WertR 2006) vom 1. März 2006

Ertragswertrichtlinie (EW-RL) in der Fassung vom 12.11.2015

Vergleichswertrichtlinie (VW-RL) in der Fassung vom 20.03.2014

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung, BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

Wohnflächenverordnung (WoFIV) vom 25. November 2003

Literaturangaben

Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 9. Auflage 2020, Bundesanzeiger Verlag

Ross / Brachmann: Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken und des Wertes baulicher Anlagen, 29. Auflage, Theodor Oppermann Verlag, Hannover-Kirchrode

Vogels: Grundstücks- und Gebäudebewertung - marktgerecht, 5. Auflage, Bauverlag GmbH, Wiesbaden und Berlin

Kröll, Hausmann: Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 3. Auflage 2006, Luchterhand Verlag

9 FOTOS



Zufahrt über den Gritzkesweg



GEBÄUDEFOTOS

