

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:

**Mehrfamilienhaus
mit PKW-Garage**

Kohlenweg 4
41189 Mönchengladbach

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

Auftraggeber: Amtsgericht Mönchengladbach-Rheydt

Geschäfts-Nummer 502 K 004/22

INHALTSVERZEICHNIS

1	ALLGEMEINE ANGABEN	3
1.1	OBJEKT / KATASTERBEZEICHNUNG / GRUNDBUCHBEZEICHNUNG	3
1.2	BEAUFTRAGUNG / ORTSBESICHTIGUNG / BEWERTUNGSSTICHTAG	4
1.3	QUELLEN / BEWERTUNGSUNTERLAGEN	4
1.4	NUTZUNGEN / MIETVERHÄLTNISSE	5
1.5	BAULASTEN	5
1.6	ERSCHLIEßUNGSBEITRÄGE GEMÄß §§ 127 FF BAUGB	5
1.7	ALTLASTENAUSKUNFT	5
1.8	AUSKUNFT ÜBER EINE MÖGLICHE 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	7
3	GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG	10
4	BAUBESCHREIBUNG	11
4.1	ROHBAU	11
4.2	AUSBAU	12
5	BAUZAHLN / FLÄCHENBERECHNUNGEN	13
5.1	WOHNFLÄCHENBERECHNUNG NACH WOFLV	13
6	WERTERMITTLUNG	14
6.1	BODENWERT	16
6.2	ERTRAGSWERT	18
6.3	ZU- UND ABSCHLÄGE	19
6.4	ERSATZWERTE FÜR DIE RECHTE IN DER ABTEILUNG II DES GRUNDBUCHS	19
7	AUSWERTUNG	20
8	RECHTLICHE GRUNDLAGEN	21

1 ALLGEMEINE ANGABEN

1.1 OBJEKT / KATASTERBEZEICHNUNG / GRUNDBUCHBEZEICHNUNG

OBJEKT:

Mehrfamilienhaus
mit PKW-Garage
41189 Mönchengladbach
Kohlenweg 4

KATASTERBEZEICHNUNG:

Gemarkung: Wickrath
Flur: 2
Flurstück: 408

GRUNDBUCHBEZEICHNUNG:

Amtsgericht: Mönchengladbach-Rheydt
Grundbuch von: Wickrath
Blatt: 3045
Lfd. Nr. im Bestandsverzeichnis: 1
Wirtschaftsart und Lage
lt. Grundbuch: Gebäude- und Freifläche,
Kohlenweg 4
Grundstücksgröße: 314 m²

1.2 BEAUFTRAGUNG / ORTSBESICHTIGUNG / BEWERTUNGSSTICHTAG

Gemäß Schreiben des Amtsgerichts Mönchengladbach-Rheydt vom 28.04.2022 wurde der unterzeichnende Sachverständige mit der Erstellung eines Gutachtens zur Wertermittlung beauftragt.

Der Auftrag ist wie folgt spezifiziert:

- a) Bei mehreren Grundstücken ist der Wert für jedes Grundstück getrennt zu ermitteln. Sollte es sich bei den mehreren Grundstücken um eine wirtschaftliche Einheit handeln und daher der Wert nicht getrennt festgestellt werden können, so sind hierzu Ausführungen zu machen. In diesem Fall ist anzugeben, wie zumindest annäherungsweise der Wert auf die einzelnen Grundstücke aufgeteilt werden könnte.
- b) Sofern bewegliches Zubehör (§§ 97, 98 BGB) vorhanden ist, ist dies getrennt anzugeben und zu bewerten. Sollte eine solche Bewertung nicht durchgeführt werden können, so ist das Gericht zu verständigen. Die Erstellung des Gutachtens für den Grundbesitz ist davon unabhängig.
- c) Mieter bzw. Pächter sollen festgestellt werden.
- d) Im Falle von Wohnungseigentum soll möglichst auch angegeben werden, wer zum WEG - Verwalter bestellt ist.
- e) Sollte der Zutritt zu dem Grundbesitz nicht gestattet werden, ist dies im Gutachten anzugeben. Die Bewertung soll dann im Rahmen der Möglichkeiten erfolgen.

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

Termin der Ortsbesichtigung: Mittwoch, der 20. Juli 2022, ab 10⁰⁰ Uhr

Bewertungsstichtag: der Tag der Ortsbesichtigung

Teilnehmer:
1. der Unterzeichner
2. eine technische Mitarbeiterin

Zum Ortsbegehungstermin öffnete niemand die Haustüre, sodass dem Unterzeichner kein Einlass in das Wohnhaus gewährt wurde. Die Klingelschilder und die Briefkastenbeschriftungen waren mit Papier überklebt, sodass mögliche Mieter im Haus nicht ermittelt werden konnten. Die rückwärtige Grundstücksfläche konnte ebenfalls nicht in Augenschein genommen werden.

Das vorliegende Wertgutachten ist insofern ausschließlich nach dem äußeren Eindruck und der Aktenlage erstellt.

1.3 QUELLEN / BEWERTUNGSUNTERLAGEN

Nachstehende Unterlagen standen für die Bewertung zur Verfügung:

- a) Angaben des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Mönchengladbach (Bodenrichtwerte und Grundstücksmarktbericht 2022)

- b) Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis
- c) Erschließungskostenbescheinigung
- d) Angabe über den Denkmalstatus aus der Denkmalliste der Stadt Mönchengladbach
- e) Auskunft aus dem Fachinformationssystem Altlasten und schädliche Bodenveränderungen
- f) Auskunft über eine mögliche öffentliche Förderung
- g) Bauzeichnungen aus dem Jahr 1970 (Grundrisse / Schnitt / Ansichten), erstellt im Rahmen des Baugesuchs aus der Hausakte der Bauverwaltung
- h) Baubeschreibung, aus der Hausakte der Bauverwaltung, erstellt im Rahmen des Baugesuchs
- i) Wohnflächenaufstellung, hilfsweise erstellt anhand der vorliegenden Pläne aus der Hausakte der Bauverwaltung
- j) Informationen zum geltenden Planungsrecht aus dem Internetportal der Stadt Mönchengladbach
- k) amtlicher Lageplan
- l) Einblick in die Hausakte der Bauverwaltung
- m) Grundbuchauszug, bereitgestellt durch den Auftraggeber

1.4 NUTZUNGEN / MIETVERHÄLTNISSE

Informationen zu möglichen Mietverhältnissen liegen dem Unterzeichner nicht vor. Vermutlich wird zumindest eine Wohnung im Haus durch die Eigentümerin selbst genutzt.

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 Erschließungskosten sowie die Kanalanschlussbeiträge sind abgegolten.

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

1.7 ALTLASTENAUSKUNFT

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

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

1.8 AUSKUNFT ÜBER EINE MÖGLICHE ÖFFENTLICHE FÖRDERUNG

Das Objekt 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 Denkmalliste der Stadt Mönchengladbach eingetragen und unterliegt somit keinen weiteren denkmalpflegerischen Bestimmungen.

1.10 BELASTUNGEN GEMÄß DER ABTEILUNG II DES GRUNDBUCHS

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

Lfd. Nr. 1

Nießbrauch für eine namentlich benannte, männliche Person, geboren am 29. März 1937. Zur Löschung des Rechts genügt der Nachweis des Todes des Berechtigten. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 7. Mai 1993, eingetragen am 14. September 1993 im gleichen Rang mit dem Recht Abteilung II Nummer 2.

Der Nießbrauch beeinflusst nicht den Verkehrswert, wohl aber kann er den Barwert der Immobilie beeinflussen. Berechnung eines Ersatzwertes für das Nießbrauchrecht siehe Gliederungspunkt 6.4.

Lfd. Nr. 2

Vormerkung zur Sicherung des bedingten Anspruchs auf Eigentumsübertragung für eine namentlich benannte, männliche Person, geboren am 29. März 1937. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 7. Mai 1993, eingetragen am 14. September 1993 im gleichen Rang mit dem Recht Abteilung II Nummer 1.

Die Vormerkung zur Sicherung des bedingten Anspruchs auf Eigentumsübertragung ist kein der Zwangsversteigerung entgegenstehendes Recht. Insofern wird von keiner Wertbeeinflussung durch das Recht ausgegangen.

Lfd. Nr. 4

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Mönchengladbach-Rheydt, 502 K 004/22). Ingetragen am 21.03.2022.

Zwangsversteigerungsvermerke sind generell nicht wertbeeinflussend.

2 OBJEKTBESCHREIBUNG

2.1 ART UND UMFANG DER NUTZUNG

Gemäß den vorliegenden Plänen aus der Hausakte der Bauverwaltung ist die zu bewertende Gebäude- und Freifläche bebaut mit einem zweigeschossigen, voll unterkellerten Reihenendhaus mit drei Wohneinheiten. Das Wohnhaus wurde ca. 1972 in der damaligen, konventionellen Massivbauweise, mit voll ausgebautem Dachgeschoss errichtet. An der süd-westlichen Grundstücksgrenze wurde zudem eine grenzständige PKW-Garage, ebenfalls in massiver Bauweise errichtet.

Raumprogramm (gemäß Aktenlage)

Kellergeschoss:	Waschküche, Trocken- und Bügelraum, Heizungsraum, Tankraum, 3 Vorratsräume, Treppenhaus sowie Treppenraum von der Wohnung im Erdgeschoss ausgehend
Erdgeschoss:	Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Küche, 2 Flure, Bad, WC, Treppenhaus
Obergeschoss:	Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Küche, Flur, Bad, Abstellkammer, Freisitz, Treppenhaus
Dachgeschoss:	Wohnzimmer, Schlafzimmer, Küche, Flur, Bad, Abstellkammer, Treppenhaus sowie Speicherraum (vom Treppenhaus aus begehbar)

(Aufgrund der Nichtbegehungsmöglichkeit kann das angegebene Raumprogramm abweichen)

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 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 bisherige 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. 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

Das zu bewertende Objekt weist nach dem äußeren, straßenseitigen Eindruck einen baujahrestypischen Unterhaltungszustand auf. Die energetischen Eigenschaften des Gebäudes hinsichtlich der Wärmedämmungen der Gebäudehüllflächen entsprechen, soweit erkennbar, noch der Errichtungszeit des Gebäudes. Vermutlich werden mittelfristig energetische Sanierungsmaßnahmen durchzuführen sein.

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

In Ermangelung an Informationen über den baulichen Zustand, insbesondere im Inneren des Wohnhauses, wird der nachstehenden Ertragswertberechnung das Ursprungsbaujahr, ohne Anrechnung von Modernisierungen, zugrunde gelegt (vergl. Gliederungspunkt 6.2). Für mögliche Schäden oder Instandhaltungsdefizite wird nachstehend ein Sicherheitsabschlag getätigt (vergl. Gliederungspunkt 7).

Zur Berücksichtigung von Bauschäden und Instandhaltungsdefiziten

Die unter „Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale“ (Gliederungspunkt 6.3) möglicherweise angegebenen Kosten für die Beseitigung von Bauschäden, Baumängeln oder Instandhaltungsdefiziten werden geschätzt und nicht nach einer Bauteilmethode (Massenermittlung mit Einheitspreisen) ermittelt. Hierbei greift der Unterzeichner auf eigene Markt- und Kostenerfahrung zurück. Es handelt sich hier um bauliche Defizite, die nicht mit der Wertminderung wegen Alters erfasst werden und die Funktionstüchtigkeit und Nutzbarkeit des Gebäudes beschränken. Eine unterlassene Instandhaltung wird gegebenenfalls als Bauschaden berücksichtigt.

3 GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG

Lage	Stadt Mönchengladbach, Stadtteil Wickrath Kindergärten und Schulen in der näheren Umgebung
Verkehrslage *	zur nächsten Linienbushaltestelle ca. 350 m zum BF MG-Wickrath ca. 550 m zum HBF Mönchengladbach-Rheydt ca. 4,6 km zum Autobahnanschluss A 61 (MG-Wickrath) ca. 1,5 km zum Autobahnanschluss A 44 (MG-Odenkirchen) ca. 6,0 km zum Autobahnkreuz Mönchengladbach (A 52/A61) ca. 10,5 km
Wohn-/ Geschäftslage	außerhalb der Geschäftslage
Entfernungen *	zum Stadtteilzentrum von Wickrath ca. 300 m zum Einkaufszentrum von MG-Rheydt ca. 5,5 km zum Einkaufszentrum von Mönchengladbach ca. 10,0 km
Umgebung	Wohnbauflächen, angrenzend Mischgebiet
Baurecht / Baubeschränkungen	Das Grundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans. Bauanträge sind nach § 34 BauGB zu beurteilen, d.h. Bauvorhaben müssen sich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Das Grundstück ist vermutlich erschöpfend bebaut.
Straßenausbau	fertig gestellt (vergl. Gliederungspunkt 1.6)
Zufahrt	über Straße
Baugrund / Terrain	ebenes Grundstück; regelmäßiger Zuschnitt; Der Baugrund wurde bezüglich der Tragfähigkeit nicht untersucht. Altlastenauskunft siehe Gliederungspunkt 1.7 Grundstücksbreite: ca. 11,0 m Grundstückstiefe: ca. 29,0 m
Versorgungsleitungen	vermutlich Wasser, Strom, Kanal, Telekommunikation, Gas vermutlich zumindest in der Straße
Wasserschutzzone	Das zu bewertende Objekt liegt nicht in einem ausgewiesenen Wasserschutzgebiet. Zur Durchführungspflicht der Dichtigkeitsprüfung wird auf die Bestimmungen und Durchführungsfristen der Stadt Mönchengladbach verwiesen.
Störende Betriebe / Immissionen	sind dem Unterzeichner nicht bekannt
Straßenlandabtretung	ist dem Unterzeichner nicht bekannt

* Entfernungen annähernd angegeben

4 BAUBESCHREIBUNG

Die Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungen und Ausführungen. In Teilbereichen können Abweichungen vorliegen. Da dem Unterzeichner keine Begehungsmöglichkeit gewährt wurde, erfolgen die nachstehenden Angaben ausschließlich nach dem äußeren Eindruck und der Aktenlage.

4.1 ROHBAU

Baujahr	ca. 1972 (gemäß Hausakte der Bauverwaltung)
Umbau/Anbau	ist dem Unterzeichner nicht bekannt
Vollgeschosse	2
Unterkellerung	100 %
Dachausbau	zu ca. 80 %
Geschosshöhen	siehe Schnitt
Nutzungsart	Mehrfamilienhaus (3 Wohneinheiten)
Fundamente	nach Statik
Sperrungen	Die Wirksamkeit ist dem Unterzeichner nicht bekannt.
Außenwände	vermutlich ein- und zweischaliges Mauerwerk
Innenwände	vermutlich Mauerwerk / Dielenwände
Decken	vermutlich Stahlbeton
Dachkonstruktion	Satteldach in zimmermannsmäßiger Holzkonstruktion mit Dachgauben, vorder- und rückseitig
Dacheindeckung	Pfannen; Gauben vermutlich bituminös
Treppen	die Konstruktionsart ist dem Unterzeichner nicht bekannt
Fassaden	straßenseitig: Klinker-Vorsatzschale freie Giebelseite: Klinker-Vorsatzschale und Putz, gestrichen
Besondere Bauteile	Dachgauben, vorder- und rückseitig
Besondere Einrichtungen	sind dem Unterzeichner nicht bekannt

4.2 AUSBAU

Wand-/ Deckenflächen	sind dem Unterzeichner nicht bekannt
Fenster	sind dem Unterzeichner nicht bekannt
Innentüren	sind dem Unterzeichner nicht bekannt
Oberböden	sind dem Unterzeichner nicht bekannt
Wandfliesen	sind dem Unterzeichner nicht bekannt
Sanitäre Installationen	sind dem Unterzeichner nicht bekannt
Heizung	Die Art der Wärmeerzeugung ist dem Unterzeichner nicht bekannt. Gemäß Hausakte der Bauverwaltung, Zentralheizung Öl-gefeuert
Warmwasserbereitung	Die Art der Warmwasserbereitung ist dem Unterzeichner nicht bekannt.
Außenanlagen	Hauzuwegung und Garagenzufahrt mit Betonsteinpflaster befestigt; Vorgarten mit Pflanzbeet, Baum- und Strauchbestand. Grundstückseinfriedung an der süd-westlichen Grundstücksgrenze durch Grenzmauer sowie Metallzaunanlage. Die rückwärtige Grundstücksfläche konnte im Ortstermin nicht eingesehen werden.

5 BAUZAHLN / FLÄCHENBERECHNUNGEN

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

5.1 WOHNFLÄCHENBERECHNUNG NACH WoFLV

Eine Wohnflächenberechnung konnte in der Hausakte der Bauverwaltung nicht vorgefunden werden. Die hilfsweise aus den vorliegenden Genehmigungsplänen ermittelten Flächen ergeben sich wie nachstehend:

Erdgeschoss: (Wohneinheit 1)	73,40 m ²
Obergeschoss: (Wohneinheit 2)	68,70 m ²
Dachgeschoss: (Wohneinheit 3)	49,20 m ²

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Flächenangaben von den tatsächlichen Gegebenheiten in der Örtlichkeit abweichen können.

6 WERTERMITTLUNG

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

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

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

Marktanpassung / Sachwertfaktor

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

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

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

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

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

Als wertbestimmendes Verfahren wird das **Ertragswertverfahren** angewendet, da bei Mehrfamilienhäusern eine ertragsorientierte Nutzung im Vordergrund steht.

6.1 BODENWERT

Die Bodenrichtwertkarte **2022** 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: 290,00 €

Dieser Wert bezieht sich auf folgende Merkmale:

Nutzung: Wohnbaufläche
Anzahl Geschosse: 2
Geschossflächenzahl: 0,8
Grundstücksgröße: 400 m²
Grundstückstiefe: 40 m
Erschließungskosten: beitragsfrei

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

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

Vom Richtwertgrundstück weicht das hier zu bewertende Grundstück im Wesentlichen von folgenden, wertbestimmenden Eigenschaften ab:

- Grundstücksgröße == > Ist = 314 m²
- Grundstückstiefe == > Ist = 29 m

Anpassung zur Grundstücksgröße und Grundstückstiefe

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Mönchengladbach hat Gleichungen veröffentlicht, aus denen Umrechnungsfaktoren abgeleitet werden können, wenn das zu bewertende Grundstück in der Tiefe und der Fläche von den Parametern des Bodenrichtwertgrundstücks abweicht.

Der Anpassungsfaktor ergibt sich gemäß nachstehender Gleichung zu:

$$F = 1,41799 - 0,00384 \times 29,0 \text{ (Tiefe)} - 0,00064 \times 314 \text{ (Fläche)} = 1,106$$

Daraus ergibt sich der korrigierte Bodenwert zu:

$$1,106 \times 290,00 \text{ €} = 320,74 \text{ €} \text{ == > somit rund } 320,00 \text{ €}$$

Der Bodenwert wird somit wie nachstehend berechnet:

Parz. Nr.	Größe	Anteil	Nutzung	Preis pro m²	Gesamtwert
408	314 m ²	1 / 1	Gebäude- und Freifläche	320,00 €	100.480,00 €

6.2 ERTRAGSWERT

Ortsüblich erzielbare Vergleichsmiete

nach Wohnungsmietspiegel für Mönchengladbach, Stand Juli 2020

Kategorie B, 1963-1972 6,10 - 6,40 €/m²

Zuschläge für Gartennutzung 4 - 6%

Zuschläge für Kleinwohnungen (Wohnfläche 50 - 25 m²) 0 - 10%

Abschläge für Wohnungen ohne Balkon 4 - 6%

Abschläge für Dachgeschosswohnungen 0 - 10%

Nachhaltig erzielbare Mieten, geschätzt

EG, Wohneinheit 1	73,40 m ²	à	6,50 €	=	477,10 €	
OG, Wohneinheit 2	68,70 m ²	à	6,30 €	=	432,81 €	
DG, Wohneinheit 3	49,20 m ²	à	6,30 €	=	309,96 €	
	<u>191,30 m²</u>					
PKW-Garage	1	à	50,00 €	=	<u>50,00 €</u>	
Jahresrohertrag	12			x	1.269,87 €	15.238,44 €

Verwaltungskosten für 3 Wohneinheiten (à 298,00 €) 894,00 €

Verwaltungskosten für eine Garage 39,00 €

Mietausfallwagnis, gesamt 2,0 % » 304,77 €

Instandhaltungskosten für 1 Garage 88,00 €

Instandhaltungskosten/m² Wohnungen 11,70 €/m²

Instandhaltungskosten bei einer Gesamtfläche von 191,30 m² » 2.238,21 €

-3.563,98 €

Jahresreinertrag gesamt

11.674,46 €

abzüglich Ertragsanteil des Bodens vom Nettoertrag bei einem

Liegenschaftszinssatz von 3,0 % und Bodenwert von 100.480,00 € -3.014,40 €

Nettoertrag des Gebäudeanteils

8.660,06 €

Baujahr 1972

Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre

Alter 50 Jahre

wirtschaftliche Restnutzungsdauer 30 Jahre

Kapitalisierung unter Berücksichtigung der Gebäudeabschreibung

bei gleichem Liegenschaftszinssatz und einer Restnutzungsdauer von:

Jahre: 30 Faktor: 19,6004

Gebäudeertragswert 169.740,64 €

Bodenwert 100.480,00 €

Ertragswert, vorläufig 270.220,64 €

Zum Liegenschaftszinssatz

Der Grundstücksmarktbericht 2022 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Mönchengladbach weist für Dreifamilienhäuser mit einer Restnutzungsdauer von 25 bis 45 Jahren einen Liegenschaftszinssatz von 3,0 %, bei einer Standardabweichung von +/- 1,5 pp aus.

Der Liegenschaftszinssatz von 3,0 % wird hier als marktkonform erachtet und angewandt.

6.3 ZU- UND ABSCHLÄGE

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale ("BoG")

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z.B. wirtschaftliche Überalterung, überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel etc.) können gemäß § 8 Abs. 3 ImmoWertV durch marktgerechte Zu- und Abschläge berücksichtigt werden.

Auf den vorläufigen Ertragswert werden keine objektspezifischen Grundstücksmerkmale angebracht.

6.4 ERSATZWERTE FÜR DIE RECHTE IN DER ABTEILUNG II DES GRUNDBUCHS

Wert des Nießbrauchs Lfd. Nr. 1

Gemäß Bewilligung vom 7. Mai 1993 steht dem Nießbrauchberechtigten das unentgeltliche, lebenslängliche Nießbrauchrecht an dem Grundbesitz zu. Das Nießbrauchrecht soll sich nach den Bestimmungen des bürgerlichen Gesetzbuchs richten.

Bezüglich des Nießbrauchs wird von der Rechtmäßigkeit der im Vertrag getroffenen Vereinbarungen ausgegangen.

Der Barwert des Nießbrauchs ergibt sich aus der Kapitalisierung der für den Berechtigten erzielbaren Mieterträge des Grundstücks und der aufstehenden Gebäulichkeiten über die Restlaufzeit des Nießbrauchs. Da es sich hier um einen lebenslangen Nießbrauch handelt, ist die Restlaufzeit des Nießbrauchs an die Lebensdauer des Berechtigten gebunden. Der Ertrag wird mit dem Leibrentenbarwertfaktor einer Leibrente kapitalisiert.

Gemäß vorliegendem Grundbuchauszug und der Bewilligung hat der am 29. März 1937 geborene Nießbrauchberechtigte das 85. Lebensjahr vollendet. Gemäß Sterbetafel 2019/2021 beträgt die durchschnittliche Lebenserwartung der berechtigten Person noch 5,54 Jahre. Es ergibt sich ein Leibrentenbarwertfaktor - (Eine Person - männlich) von 4,9713.

Die Höhe des der Leibrentenberechnung zu Grunde zu legenden Zinssatzes ist entsprechend der Nutzung des Objektes durch die Berechtigten zu bestimmen. Dies ist der Liegenschaftszinssatz.

Die Berechnung stellt sich wie folgt dar:

Jahresreinertrag der Bebauungen (vergl. 6.2 Ertragswert)	11.674,46 €
---	-------------

Leibrentenbarwertfaktor: 4,9713

Wert des Nießbrauchsrechts, bezogen auf die statistische Lebenserwartung und einem Liegenschaftszinssatz von 3,0 %:

11.674,46 €	x	4,9713	=	58.037,24 €
-------------	---	--------	---	-------------

Gerundeter Wert des Nießbrauchs: 58.000,00 €

7 AUSWERTUNG

	vorläufig	BoG	gesamt
Ertragswert	270.220,64 €	0,00 €	270.220,64 €

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

Aufgrund der Nichtbegehungsmöglichkeit wird ein Sicherheitsabschlag von 5 % angehalten.

Der Wert wird somit hilfsweise geschätzt auf rund:

257.000,00 €

(in Worten: zweihundertsiebenundfünfzigtausend Euro)

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es sich aufgrund der Nichtbegehungsmöglichkeit 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 12. Oktober 2022

Dieses Wertgutachten besteht einschließlich der Anlagen aus _____ Seiten.

Das Gutachten ist urheberrechtlich geschützt. Vervielfältigungen zum eigenen, internen Gebrauch sind nur dem Auftraggeber gestattet.

8 RECHTLICHE GRUNDLAGEN

Gesetze

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585)

§§ 29 - 35 Zulässigkeit von Vorhaben
§§ 39 - 44 Entschädigung
§§ 85 - 103 Enteignung
§§ 152 - 156 Besondere sanierungsrechtliche Vorschriften
§§ 192 - 199 Wertermittlung

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. März 2000 (GV. NRW. S. 256/SGV. NRW. 232), zuletzt geändert durch Art. I G vom 28.10.2008 (GV. NRW. S. 644)

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NRW) vom 12. Juli 2018

Nachbarrechtsgesetz (NachbG NW) vom 15.04.1969 (GV. NW. 1969 S. 190, 18.2.1975 S. 190; 7.3.1995 S. 193; 16.3.2004 S. 135; 5.4.2005 S. 272)

Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz - GEG) vom 08. August 2020

Justizvergütungs- und -entschädigungsgesetz (JVEG) vom 5. Mai 2004 (BGBl. I S. 718, 776), das zuletzt durch Art. 6 des Gesetzes vom 21. Dezember 2020 (BGBl. I S. 3229) geändert worden ist.

Verordnungen / Richtlinien

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) in der am 19. Mai 2010 vom Bundesrat beschlossenen und für die Veröffentlichung im BGBl. vorgesehenen Fassung (BR-Drs. 171/10)

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) in der Fassung vom 14. Juli 2021

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

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

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

Ertragswertrichtlinie (EW-RL) in der Fassung vom 12.11.2015

Vergleichswertrichtlinie (VW-RL) in der Fassung vom 20.03.2014

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

Wohnflächenverordnung (WoFIV) vom 25. November 2003

Literaturangaben

Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 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

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.