



Amtsgericht Langenfeld
Postfach 1162
AZ 037 K 004/25

40736 Langenfeld

Datum: 16.01.2026

Gutachten

über den
Verkehrswert

(i. S. d. § 194 Baugesetzbuch)

des Gewerbegrundstückes Gewerbefabrik mit Bürogebäude und Garage

Sandstraße 87, Borsigstraße 1
in 40789 Monheim

Flur 5
Flurstücksnummer 1008
Grundbuchblatt 8511

Zum
Wertermittlungsstichtag

08.01.2026

wurde
der Verkehrswert

mit

700.000 €

in Worten
siebenhunderttausend
Euro

ermittelt.

„Internetversion“

Aus technischen, urheberrechtlichen und
privatrechtlichen Gründen
müssen in dieser Version einige Seiten
und Daten gelöscht werden.

Das Gutachten besteht aus insgesamt 29
Gutachtenseiten und 23 Anlagenseiten.
Es wurden 4 Ausfertigungen erstellt.

Inhaltsangabe

1. Allgemeine Angaben.....	3
1.1 Auftragsdaten	3
1.2 Zweck und Gegenstand des Gutachtens	3
1.3 Ortsbesichtigung.....	3
1.4 Wertermittlungsgrundlagen.....	4
2. Grundstücksbeschreibung.....	5
2.1 Lage	5
2.2 Gestalt und Form.....	6
2.3 Erschließung/Bodenzustand	6
2.4 Planungsrecht	7
2.5 Grundbuch.....	7
3. Gebäude- und Grundstücksbeschreibung.....	7
3.1 Außenanlagen	7
3.2 Aufbauten	8
3.3 Ausführung und Ausstattung	9
3.4 Zustand	13
3.5 Allgemeine Beurteilung der Liegenschaft.....	15
4. Wertbestimmende technische Daten.....	15
4.3 Nutzfläche	15
4.4 Brutto-Grundfläche	16
5. Zur Wertermittlung.....	16
6. Ermittlung des Bodenwertes.....	16
6.3 Ermittlung des Bodenwertes	16
7. Sachwertermittlung.....	17
7.2 Berechnung des Sachwertes	17
8. Ertragswertermittlung.....	17
8.2 Berechnung des Ertragswertes.....	17
9. Verkehrswert	18
9.1 Verkehrswertermittlung	18
9.2 Zu den übrigen Punkten des Gutachtenauftrags.....	18

1. Allgemeine Angaben

1.1 Auftragsdaten

Auftraggeber	Amtsgericht Langenfeld Postfach 1162 40736 Langenfeld (Rhld.).
Auftragserteilung	Schriftlich durch Gutachterauftrag vom 22.09.2025.

1.2 Zweck und Gegenstand des Gutachtens

Zweck des Gutachtens	Feststellung des Verkehrswertes im Zwangsversteigerungsverfahren 037 K 004/25 vor dem Amtsgericht Langenfeld (Rhld.).
Gegenstand des Gutachtens	Zu bewerten ist das mit einer Gewerbehalle mit Bürogebäude und Garagengebäude bebaute Gewerbegrundstück Sandstraße 87, Borsigstraße 1 in 40789 Monheim.
Hinweis	Von der Bauaufsicht wurde mitgeteilt, dass sämtliche Nutzungen in den Gebäuden erloschen sind. In der folgenden Bewertung werden wirtschaftliche Nutzungen unterstellt, welche sich an früheren genehmigten Nutzungen und welche als genehmigungsfähig angesehen werden orientieren. Die in den ursprünglichen Genehmigungen ausgeführten Betriebswohnungen sind derzeit nicht genehmigungsfähig. Die Wohnung im Kellergeschoss und in der Garage wurde ohne Genehmigung errichtet.

1.3 Ortsbesichtigung

Tag	1. Besichtigung: 08. Januar 2026
Teilnehmer	Die Besichtigung führte ich mit dem Mieter und einem Vertreter der Zwangsverwaltung durch. Die ebenfalls zum Termin eingeladenene Eigentümerin erschien nicht zum Termin.

Anmerkungen zum Termin

Das Bewertungsobjekt konnte in einem für den Wertermittlungszweck angemessenen Umfang besichtigt werden.

Bei der Besichtigung wurde festgestellt, dass auf dem Dach des Bürogebäudes ein Schaden vorliegt, welcher nach Auskunft vor Ort nur provisorisch abgedichtet wurde.

Das Garagengebäude konnte nicht besichtigt werden. Darüber hinaus wurde mir vor Ort mitgeteilt, dass die Garage ohne Genehmigung einer abweichenden Nutzung (Wohnen) zugeführt wurde. Sie wird noch von der Eigentümerin genutzt.

Die Nutzung der vermieteten Gewerbefläche ist derzeit nicht genehmigt. Hier kann von einer Genehmigungsfähigkeit ausgegangen werden.

Das Bürogebäude und die Kellerflächen der Gewerbehalle sind nicht vermietet und stehen leer.

Am Tag der Besichtigung lag Schnee. Es konnten somit nicht alle Flächen im Außenbereich eingesehen werden.

Bewertungsstichtag

08.01.2026.

1.4 Wertermittlungsgrundlagen

Rechtliche Grundlagen

Literatur

Unterlagen

- Grundbuchauszug vom 16.10.2025
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster
- Auskunft aus dem Altlastenkataster
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis
- Nachweis über Erschließungsbeiträge
- Bodenrichtwertkarte (Internet)
- Grundstücksmarktbericht
- Baupläne (Grundrisse, Schnitt)
- Flächenberechnung
- Mietspiegel
- Fotos

Zusätzliche Erhebungen	Einsicht in die Bauakte. Telefonat mit dem Planungsamt. Telefonat mit der Zwangsverwaltung.
Wohnungsbindung	
Vertragliche Bindungen	Die Gewerbehalle ist im Erdgeschoss vermietet. Alle weiteren Flächen stehen leer. Das Garagengebäude wurde zum Zeitpunkt der Besichtigung von der Eigentümerin genutzt.

2. Grundstücksbeschreibung

2.1 Lage

Makrolage	Das Bewertungsobjekt befindet sich in Nordrhein-Westfalen, im Kreis Mettmann mit ca. 489.000 Einwohnern auf rund 407 km² Fläche. Monheim mit rd. 42.700 Einwohnern auf 23,05 km² Fläche ist eine Mittelstadt im Kreis Mettmann. Sie liegt an einem Rheinbogen und wird neben Düsseldorf im Norden von der A 59 Düsseldorf - Köln im Osten und Leverkusen im Süden begrenzt.
Mikrolage	Das Bewertungsobjekt befindet sich im Stadtteil Baumberg nördlich vom Stadtzentrum in der Sandstraße Ecke Borsigstraße.
Infrastruktur	Monheim bietet die Infrastrukturmerkmale einer Mittelstadt. Gute Kfz-Anbindung über städtische Straßen; Autobahnauffahrt zur A 59 liegt im Stadtgebiet und ist gut zu erreichen. Darüber hinaus befriedigende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr durch die S-Bahn-Linie S 6 mit Haltestelle Langenfeld-Berghausen in ca. 2,3 km und Bus-Linien mit Haltestellen in fußläufiger Entfernung. Einkaufsmöglichkeiten mit Geschäften des täglichen Bedarfs stehen im Stadtzentrum von Monheim und im Stadtteil als auch in der Lage des Bewertungsobjektes zur Verfügung. An Naherholungs- bzw. Freizeitgestaltungsgelegenheiten bieten sich das Rheinufer mit den vorgelagerten Rheinauen

sowie stehende Gewässer (Wasserskianlage) in der Umgebung an.

Unmittelbare Nachbarschaft

Das Bewertungsobjekt liegt in einem Gewerbegebiet. In unmittelbarer Nachbarschaft das neu geschaffene Versorgungszentrum mit Lidl, REWE und weiteren Angeboten für die Nahversorgung.

Immissionen

Anlässlich der Ortsbesichtigung konnten keine nachteiligen Belastungen für das Gewerbegebiet festgestellt werden.

In der Straße durch die Nähe zum neu errichteten Versorgungszentrum erhöhte Verkehrsbelastung.

Lagequalität

mittlere Gewerbelage

2.2 Gestalt und Form

Topographie

ebenes Gelände

Grundstückszuschnitt

Eckgrundstück; unregelmäßiger kompakter Zuschnitt.

Orientierung/Belichtung

Je nach Lage bestehen Belichtungsmöglichkeiten aus allen Richtungen.

2.3 Erschließung/Bodenzustand

Hinweis

Das Bewertungsobjekt ist ein Eckgrundstück. Die Zufahrt erfolgt von beiden Straßen. Die Garage wird von der Borsigstraße erschlossen. Die Gewerbehalle und der Zugang zum Büro erfolgen über die Sandstraße.

Straßenart

Sandstraße:

Ortsstraße im weiteren Verlauf Anliegerstraße.

Borsigstraße:

Ortsstraße im Gewerbegebiet.

Straßenausbau

Sandstraße:

In Schwarzdecke befestigte Fahrbahn, der Gehweg endet vor dem Bewertungsobjekt in der Kurve gegenüberliegend ein weiterer Gehweg sowie eine Längsparkbucht.

Borsigstraße:

In Schwarzdecke befestigte Fahrbahn beidseitig mit Gehwegen in Betonpflaster.

Erschließung

Bodenverhältnisse

Soweit ersichtlich, handelt es sich um normal gewachsenen tragfähigen Baugrund. In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrundsituation insoweit berücksichtigt, als sie in den Richtwert eingeflossen ist.

Altlasten

2.4 Planungsrecht

Flächennutzungsplan

Gewerbliche Baufläche GE

Bebauungsplan

Gemäß B-Plan 24 B 1. Änderung vom 25.07.1979, ist eine Gewerbebebauung mit einer GRZ von 0,8 und einer GFZ von 1,6 zulässig.

Baulast

2.5 Grundbuch

3. Gebäude- und Grundstücksbeschreibung

3.1 Außenanlagen

Außenanlagen

Die Außenanlagen sind überwiegend in Betonverbundpflaster befestigt.

Vor dem Bürogebäude eine großzügige Abböschung zu den Kellerräumen hier eine Begrünung durch Ziersträucher, Bodendeckern und immergrüne Pflanzen.

Ein weiterer Grünstreifen in der Borsigstraße mit Baumbestand.

Die Außenfläche hinter dem Garagengebäude konnte nicht besichtigt werden. Sowie ersichtlich eine schlicht eingegrünte und verwilderte nicht eingefriedete Außenfläche.

Anschlüsse Das Grundstück verfügt über Anschlüsse an Wasser, Kanal, Telemedienanschluss, Gas und elektrischen Strom.

3.2 Aufbauten

Art des Gebäudes Es wurde eine unterkellerte eingeschossige Gewerbehalle mit Flachdach, ein unterkellertes zweigeschossiges Bürogebäude mit Flach- und Pultdach sowie ein Garagengebäude in eingeschossiger Bauweise mit Flachdach errichtet.

Baugenehmigung Errichtung einer Schreinerei mit Büro und Wohnung.
Letzte genehmigte Nutzungsänderung in Reitsportgeschäft – Sattlerei und Büroräume in Wohnung.

Baujahr Die Baugenehmigung wurde am 22.10.1981 erteilt.
Die Rohbauabnahme wurde am 29.10.1982 durchgeführt.
Die Teil-Gebrauchsabnahme erfolgte am 15.07.1983.

Die Überdachung der Laderampe wurde am 05.05.1988 genehmigt.

Nutzungsänderung Reitsportgeschäft – Sattlerei und Büroräume in Wohnung vom 19.01.2011.

Bewertungsbaujahr Das Bürogebäude mit einer üblichen Gesamtnutzungsdauer von 60 Jahren ist heute zum Bewertungsstichtag 43 Jahre alt. Trotz der bestehenden Bauschäden und Mängel wurden mit den Jahren Investitionen in das Gebäude getätigt, man kann hier von kleinen Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung sprechen (Bäder, Heizung, einige Fenster, Elektroinstallationen). Die Gewerbehalle hat eine übliche Gesamtnutzungsdauer von 40 Jahren. Auch hier wurden erkennbare Investitionen durchgeführt, auch wenn noch kleinerer Bauschäden und Mängel bestehen, ist es eine gepflegte Einheit. Aufgrund der technischen Verbindungen der beiden Gebäude ist die Restnutzungsdauer in Anlehnung an das Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer zu schätzen. Im speziellen Fall schätze ich dieses auch unter Berücksichtigung der im Gutachten unterstellten Rückstellung auf 25 Jahre.

Aufgrund der geschätzten Restnutzungsdauer von 25 Jahren erhalte ich als **fiktives Bewertungsbaujahr 1991**.

3.3 Ausführung und Ausstattung

Hinweis

Die nachfolgenden Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungsmerkmale, die anlässlich der Ortsbesichtigung augenscheinlich festgestellt oder in den Unterlagen oder mir vor Ort beschrieben wurden. Teilbereiche können hiervon abweichend ausgeführt sein.

Bürogebäude

Bei der Ortsbesichtigung wurde festgestellt, dass die in der ursprünglichen Genehmigung errichtete Wohnung im Obergeschoss noch besteht. Die Erdgeschossflächen wurden als Büro genutzt und im Keller wurde eine Teilfläche zu Wohnzwecken ohne Genehmigung ausgebaut.

Bei der Ortsbesichtigung stand das Bürogebäude komplett leer und war geräumt.

Es handelt sich um ein unterkellertes zweigeschossiges Gebäude mit Flach- und Pultdach in dem sich ein Galerieeinbau befindet.

Das Flachdach ist derzeit in einem sanierungsbedürftigen Zustand und es bestehen sichtbare Bauschäden und Mängel im Bereich der Attika und der Dachabdichtung. Das Pultdach hat eine Pfanneneindeckung.

Die Fassade besteht aus unterschiedlichen Oberflächen wie Klinker, Schiefer, und Putzflächen (Wärmedämmputz mit geringem Aufbau).

Die Fenster sind in dunkel lasiertem Holz mit Isolierverglasung, einige Fenster in Kunststoff mit Isolierverglasung. Es wurden zum Teil Kunststoffrollläden mit Zugband verbaut.

Der Eingang zum Bürogebäude ist überdacht, die fünfstufige Treppe zum Eingang ist in feuerverzinktem Stahl mit Gitterroststufen und ebensolchem Geländer. Der Zugang zur Eingangstür ist in Naturbruchsteinplatten befestigt. Vor der Tür eingelassen ein Fußabstreifer. Die Eingangstür ist in dunkel lasiertem Holz mit Sprossenverglasung in Isolierglas, darüber ein Oberlicht. Seitlich in der Fassade eine Klingel- und Gegensprechanlage, der Briefkasten steht auf der Laderampe.

Der Vorraum/Windfang hat einen Fliesenboden, die Wände sind weiß gehalten, die abgehenden Türen in Holz oder Stahl. Abgehend vom Windfang eine Toilette mit Stand-WC mit Hängespülkasten, im Vorraum ein Waschbecken. Die Wände türhoch und der Boden in Fliesen, die Türen in Naturholz und ebensolcher Umfassungszarge; Lüftungseinrichtung.

Die massive innenliegende Treppe hat Natursteinstufen, die Wände in weiß gestrichener Putzoberfläche als Handlauf dient ein Seil.

Der Keller ist überwiegend gefliest, die Wände und die Betondecken sind weiß gestrichen. Die Fenster in dunkel lasiertem Holz mit Isolierverglasung zur Rückseite mit Vergitterung. In einem Raum untergebracht eine Waschküche mit Maschinenstandplatz und Möglichkeiten Wäsche zu trocknen. Dieser Raum wird über Stahlkonvektorheizkörper mit Thermostatventilen beheizt. Aufgestellt eine Küchenspüle mit Wasseranschluss.

Im Heizungskeller eine überalterte Holzzentralheizung derzeit erfolgt die Wärmeversorgung über eine Gaszentralheizung. Der Boden in Fliesen die Wände und die Decke sind geweißt. Eingebaut ein Ausgussbecken. Im Heizraum aufgestellt Warmwasserspeicher.

Im Keller wurde ohne Genehmigung eine Wohnung eingebaut. Der Boden in Laminat und Fliesen, die Wände tapeziert und gestrichen, die Decken überwiegend in Nut- und Federholz verkleidet. Die Belichtung über die isolierverglasten Fenster zur Abböschung die Beheizung über Stahlkonvektorheizkörper mit Thermostatventilen (nicht alle Räume sind beheizt). Das Badezimmer ausgeführt mit Dusche mit Glas-spritzschutz, wandhängendem WC mit eingebautem Spülkasten und Waschbecken. Die Wände raumhoch und der Boden in Fliesen zur Beheizung ein kleines Elektrogerät; Lüftungseinrichtung.

Über den Windfang wird das Büro im EG erschlossen. Ein weiterer möglicher Zugang besteht über die Gewerbehalle. Der Boden ist in Fliesen, die Wände haben strukturierte Oberflächen und sind geweißt. Die Decke ist abgehängen in

einem Nut- und Federsystem mit Einbauleuchten. Die Innentüren in Holz mit ebensolchen Zargen abweichend eine Tür mit Teilverglasung. Die Beheizung über Stahlkonvektorheizkörper mit Thermostatventilen. Die Elektroinstallation als Unterputzanlage und ergänzt durch Aufputz Kunststoffkabelkanäle. Das Badezimmer ausgeführt mit einer in Glasbausteinen abgemauerten bodenebenen Dusche, wandhängendem WC und Bidet sowie einem Waschbecken. Die Wände haben eine Teilverfliesung der Boden ist in Fliesen. Natürliche Belichtung und Belüftung über Kunststofffenster mit Isolierverglasung.

Im Obergeschoss eine Wohnung mit Galerie im Dachraum des Pultdaches und einer Dachterrasse. Der Boden ist in Fliesen, die Wände haben eine strukturierte Oberfläche und sind geweißt oder sind tapeziert und gestrichen, auch mit Farbanstrichen oder Mustertapeten. Die Innentüren in Naturholz und ebensolchen Zargen, zum Wohnraum ein Holztürelement mit feststehenden Verglasungen und Ganzglastür. Die Einheit verfügt über eine eigene Gasheizung die Beheizung erfolgt über eine Fußbodenheizung und zusätzlichen Konvektorheizkörpern mit Thermostatventilen. Die Wohnung verfügt über zwei Bäder. Ein innenliegendes Badezimmer ausgeführt mit Einbauwanne, wandhängendem WC mit Einbauspülkasten und Waschbecken, die Wände in Fliesen. Das Zweite innenliegende Badezimmer ausgeführt mit Eckdusche, wandhängendem WC mit eingebautem Spülkasten und Waschbecken mit Unterschrank, die Wände und der Boden in Fliesen. Die Bäder mit Lüftungseinrichtungen. Über den Wohnraum und über Fenster-Tür-Elemente besteht Zugang zur Dachterrasse. Die Einfriedung in Waschbetonpflanztrögen, Holzflechtzaunelemente und verschieferstem Mauerwerk, der Boden in Betonplatten. Zur Galerie führt eine in Marmor belegte massive Treppe, der Boden und das Geländer sowie die Konstruktion sind in Holz die Wände und die Dachschräge verkleidet in weißen Dekorplatten.

Gewerbehalle

Eingeschossige unterkellerte Halle mit Flachdach. Die Fläche im EG ist derzeit vermietet. Die Gewerbehalle ist an das Bürogebäude angebaut und wird über dieses sowie über direkte Zugänge erschlossen. Die Heizungsanlage liegt im Bürogebäude.

Das Flachdach mit einer Attika mit Blechabdeckung, die Abdichtung in Bitumenschweißbahnen. Die Fassade besteht aus Fertigteilen, welche farbig gestrichen wurden, abgesetzt der Sockelbereich. Auf der Eingangsseite eine Laderampe über die gesamte Breite der Halle. Die Überdachung hat eine Holzkonstruktion, die Entwässerung über Rinne und Fallrohr. Zugang besteht von der Büroseite und über eine vierstufige feuerverzinkte Treppe mit Gitterroststufen und feuerverzinktem Geländer.

Unter der Rampe die Erschließung der Kellerräume über eine Betontreppe mit in Fliesen belegte Stufen, die seitliche Stützwand ist in gestrichenem Beton. Der Boden ist ebenfalls gefliest, die Entwässerung über Bodenablauf, das Geländer und der Handlauf sind in Holz.

Abgehend von der Laderampe bestehen zwei Zugänge in die Gewerbehalle. Rechts ein elektrisch betriebenes Segmenttor (defekt) mit eingesetzten transparenten Feldern, links eine separate Eingangstür. Auf der linken Seite ein weiterer Zugang über ein zweiflügeliges Holztorelement mit Teilverglasung, vorgesetzt ein Rollladen.

Die Halle besteht aus einer gestrichenen Stahlkonstruktion die Deckenuntersicht ist in gestrichenen Trapezblechen. Die Außenwände aus Fertigteillementen, die Fenster in dunkel lasiertem Holz mit Isolierverglasung. Die Halle mit einer eingezogenen Wand. Die große Hallenfläche hat einen gestrichenen Betonboden die andere Raumseite einen Teppichboden.

Ein Teilbereich im Bürogebäude wird von der Halle erschlossen. Hier eine Teeküche, ein Büroraum sowie eine Toilette. Die Toilette ausgeführt mit Stand-WC mit Hängespülkasten im Vorraum ein Waschbecken mit Untertischgerät. Die Wände türhoch und der Boden in Fliesen; Bodenablauf. Die Teeküche und das Büro haben einen Fliesenboden, die Wände sind weiß oder wie die Decke in Nut- und Federholz verkleidet.

In der Halle die Beheizung über Stahlkonvektorheizkörper mit Thermostatventilen.

Zum Kellergeschoss eine Spindeltreppe in gestrichener Stahlkonstruktion mit Stufen in Holz, das Geländer in gestrichenem Stahl mit Mipolamhandlauf. Der Boden im Keller in Fliesen, die Wände sind geweißt. Die Spindeltreppe erschließt lediglich eine kleine Fläche des Kellers.

Die Kellerflächen werden über das Bürogebäude und die Kelleraußentreppe sowie die Spindeltreppe erschlossen. Der Boden ist in Fliesen, die Wände und die Betondecke sowie die Betonunterzüge sind geweißt. Die Belichtung erfolgt über dunkel lasierte Holzfenster mit Isolierverglasung mit vorgesetzter Vergitterung. Derzeit ist ein Raum durch eine Gipskartonwand abgeteilt und nur von außen zugänglich. Dieser Raum konnte nicht besichtigt werden, Zugang besteht über eine Außentür. Ein weiterer Zugang von außen über eine zweiflügelige Holztür mit Teilverglasung vorgesetzt ein Rollladen. Die Beheizung über Stahlkonvektorheizkörper mit Thermostatventilen.

Garage

Die Garage konnte nicht besichtigt werden. Diese wurde nach Auskunft vor Ort ausgebaut und kann nicht mehr als Garage genutzt werden. Eine Genehmigung für die Nutzungsänderung liegt nicht vor.

Die in massiver Bauweise errichtet Garage hat ein Flachdach, die Attika mit Blechabdeckung, die Fassade ist farbig gestrichen.

Die Front besteht aus einem Schaufensterelement in Holz mit Isolierverglasung. Linksseitig eine dunkel lasierte Holztür, rechtsseitig ein dunkel lasiertes Seitenelement. Der Eingang liegt ca. 2 Stufen höher.

Vor dem Element ein Anfahrerschutz.

3.4 Zustand

Hinweis

Über den Augenschein hinausgehende Untersuchungen auf pflanzliche oder tierische Schädlinge, gesundheitsschädliche Baumaterialien sowie des Schall- und Wärmeschutzes wurden nicht durchgeführt.

Pflegezustand

Das Bürogebäude befindet sich in einem vernachlässigten Zustand die Gewerbehalle und der Keller in einem normal gepflegten Zustand.

Schäden und Mängel

Die nachfolgend aufgeführten Bauschäden und Baumängel wurden im Zusammenhang mit der Inaugenscheinnahme des Objektes ohne Anspruch auf Vollständigkeit festgestellt.

Schäden und Mängel, welche über die übliche Instandhaltung hinausgehen wurden

- am Dach des Bürogebäudes (Attika und Verkleidung sowie die Dachabdichtung sind aufgrund eines Sturmschadens zu sanieren)
- in der Wohnung OG (aufgrund des Sturmschadens Feuchtigkeitsverfärbungen und Feuchtigkeitsspuren an den Oberflächen der Wände und des Bodens)
- an der Fassade (Schieferverkleidung an einer Ecke beschädigt)
- an der Heizung (die Holzheizung ist überaltert und außer Betrieb)
- am Sektionaltor (defekt)
- an der Dachterrasse (Schäden an der Einfriedung, überalterte Holzelemente)
- im Keller Bürogebäude (Feuchteschaden unter der Decke an Abwasserleitungen im Bereich der Waschküche)
- an der Garage (aufgrund eines Umbaus nicht als solche zu nutzen)

festgestellt.

Darüber hinaus sind die derzeitigen Nutzungen nach Auskunft der Bauaufsicht nicht genehmigt und die Flächen im Bürogebäude befinden sich in einem renovierungsbedürftigen Zustand.

Aufgrund der hier festgestellten Baumängel und Bauschäden sowie der noch durchzuführenden Nutzungsänderungen und unter Berücksichtigung der Alterswertminderung schätze ich die Rückstellung auf rund **100.000 €**.

Grundrissliche Lösung

Der folgenden Bewertung wird unterstellt, dass in der anstehenden Nutzungsänderung soweit möglich wirtschaftliche Grundrisse hergestellt werden.

Die Nachteile der Belichtungsmöglichkeit aufgrund der hohen Raumtiefen bleiben jedoch bestehen.

Weiterhin ist die Gewerbehalle nicht barrierefrei anzufahren, sondern nur über eine Laderampe zu beliefern. Ebenfalls nicht wirtschaftlich anzufahren die Kellerflächen.

Die besichtigten Räume weichen zum Teil von den hier in den Anlagen gezeigten Plänen deutlich ab.

Die Außentreppe, abgehend von der Dachterrasse, wurde nicht ausgeführt.

Belichtung

Befriedigend, in Keller nur ausreichend.

3.5 Allgemeine Beurteilung der Liegenschaft

Ein Bürogebäude mit ca. 338 m² Bürofläche, eine Gewerbehalle mit ca. 350 m² Nutzfläche im EG und 327 m² Nutzfläche im KG und einer Garage mit ca. 59 m² sowie 9 Pkw-Außenstellplätzen, das Ganze in einfacher bis mittlerer Ausführungs- und Ausstattungsqualität auf einem kompakt geschnittenen Eckgrundstück in mittlerer Gewerbelage in Monheim am Rhein, bei guter Kfz-, befriedigender Nahverkehrs- und guter Einkaufsanbindung.

4. Wertbestimmende technische Daten

4.3 Nutzfläche

Bürogebäude (ursprünglich mit Betriebswohnung)

Erdgeschoss:	rund	175 m ²
Obergeschoss:	rund	163 m ²
Fläche Bürogebäude insgesamt		<u>338 m²</u>

Gewerbehalle

Erdgeschoss	rund	350 m ²
Kellergeschoss (Untergeschoss)	rund	327 m ²
Fläche Gewerbehalle insgesamt		<u>677 m²</u>

7. Sachwertermittlung

7.2 Berechnung des Sachwertes

Gebäudesachwert	713.100 €
Zeitwert der Außenanlagen inkl. 9 Außenstellplätze	40.000 €
Bodenwert insgesamt	+ 129.700 €
vorläufiger Sachwert zum Wertermittlungsstichtag somit	882.800 €
Marktanpassung:	
Sachwert am Wertermittlungsstichtag	<u>882.800 €</u>
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	
Mindermiete siehe Ziffer 8.1	- 45.000 €
Instandhaltungsrückstellung siehe Ziffer 3.4	- <u>100.000 €</u>
Ertragswert am Wertermittlungsstichtag	<u>737.800 €</u>

8. Ertragswertermittlung

8.2 Berechnung des Ertragswertes

Rohertrag	70.610 €
Bewirtschaftungskosten (abzüglich):	- 13.170 €
Gebäudeertragswert	717.900 €
Bodenwert nur Baugrundstück Wohnhaus	+ 129.700 €
Vorläufiger Ertragswert am Wertermittlungsstichtag	<u>847.600 €</u>
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	
Mindermiete siehe Ziffer 8.1	- 45.000 €
Instandhaltungsrückstellung siehe Ziffer 3.4	- <u>100.000 €</u>
Ertragswert am Wertermittlungsstichtag	<u>702.600 €</u>

9. Verkehrswert

9.1 Verkehrswertermittlung

Gesamtverkehrswert

Für das Bewertungsobjekt wurden der Sach- und unterstützend der Ertragswert ermittelt. Gewerbeimmobilien dienen, wie bereits unter Ziffer 5.3 ausgeführt, in der Regel der Ertragserzielung. Daher wird der Verkehrswert aus dem unter Ziffer 8.2 ermittelten Ertragswert von 702.600 € abgeleitet. Der unterstützend ermittelte Sachwert liegt in einer ähnlichen Größenordnung.

Unter Würdigung der Bewertungsmerkmale sowie der Situation auf dem Immobilienmarkt, schätze ich den Verkehrswert am Wertermittlungstichtag auf rund

700.000 €

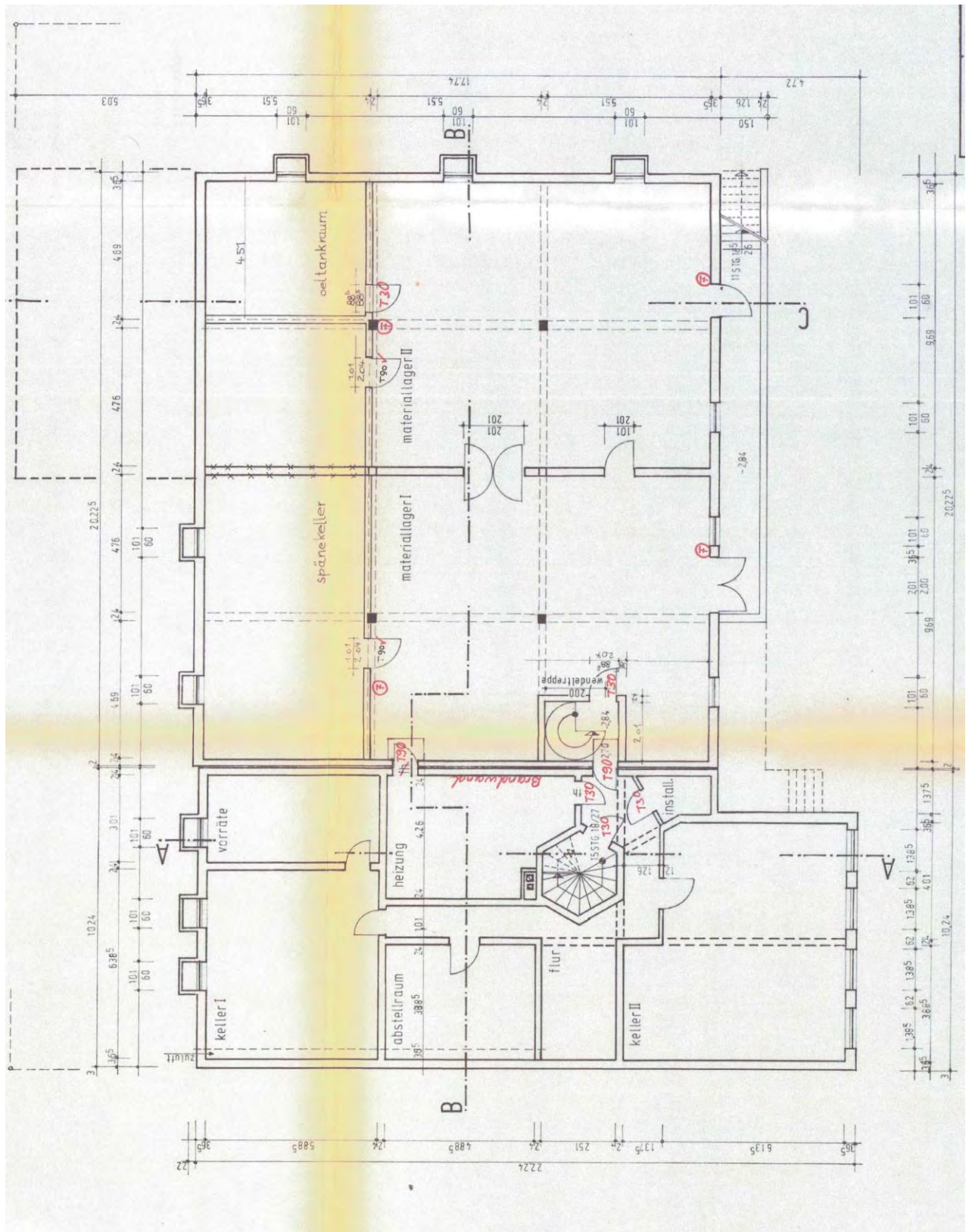
(siebenhunderttausend Euro)

Das entspricht vor Abzug der Mindermiete und Rückstellung 845.000 € (700.000 € + 45.000 € + 100.000 €) einem Rohertragsfaktor von 11,97 ein Wert der im Markt durchschnittlich ist und knapp unter dem veröffentlichten Wert für Bürogebäude liegt.

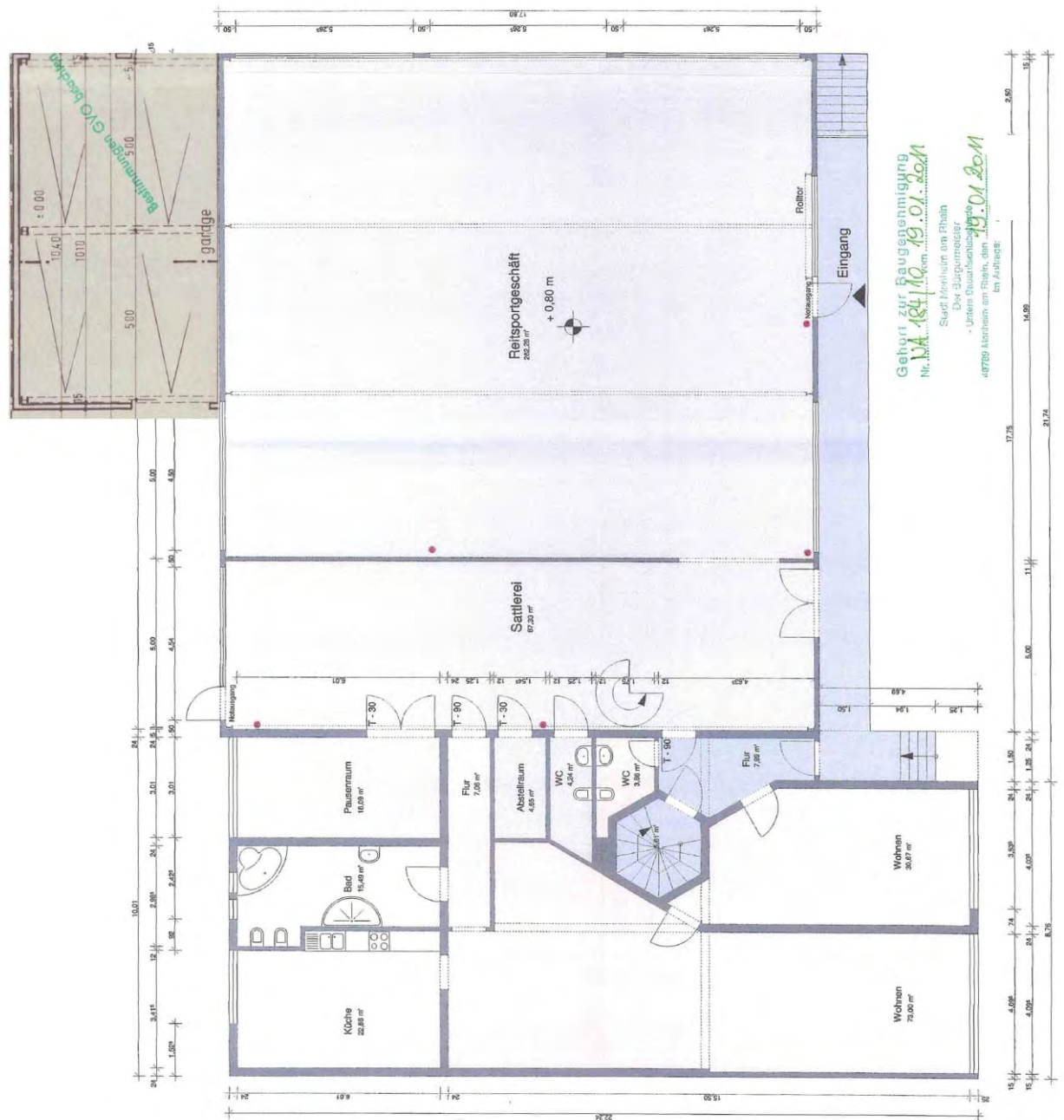
9.2 Zu den übrigen Punkten des Gutachtenauftrags

Auskunft über Erschließungsbeiträge, Altlasten sowie Baulasten wurden eingeholt.

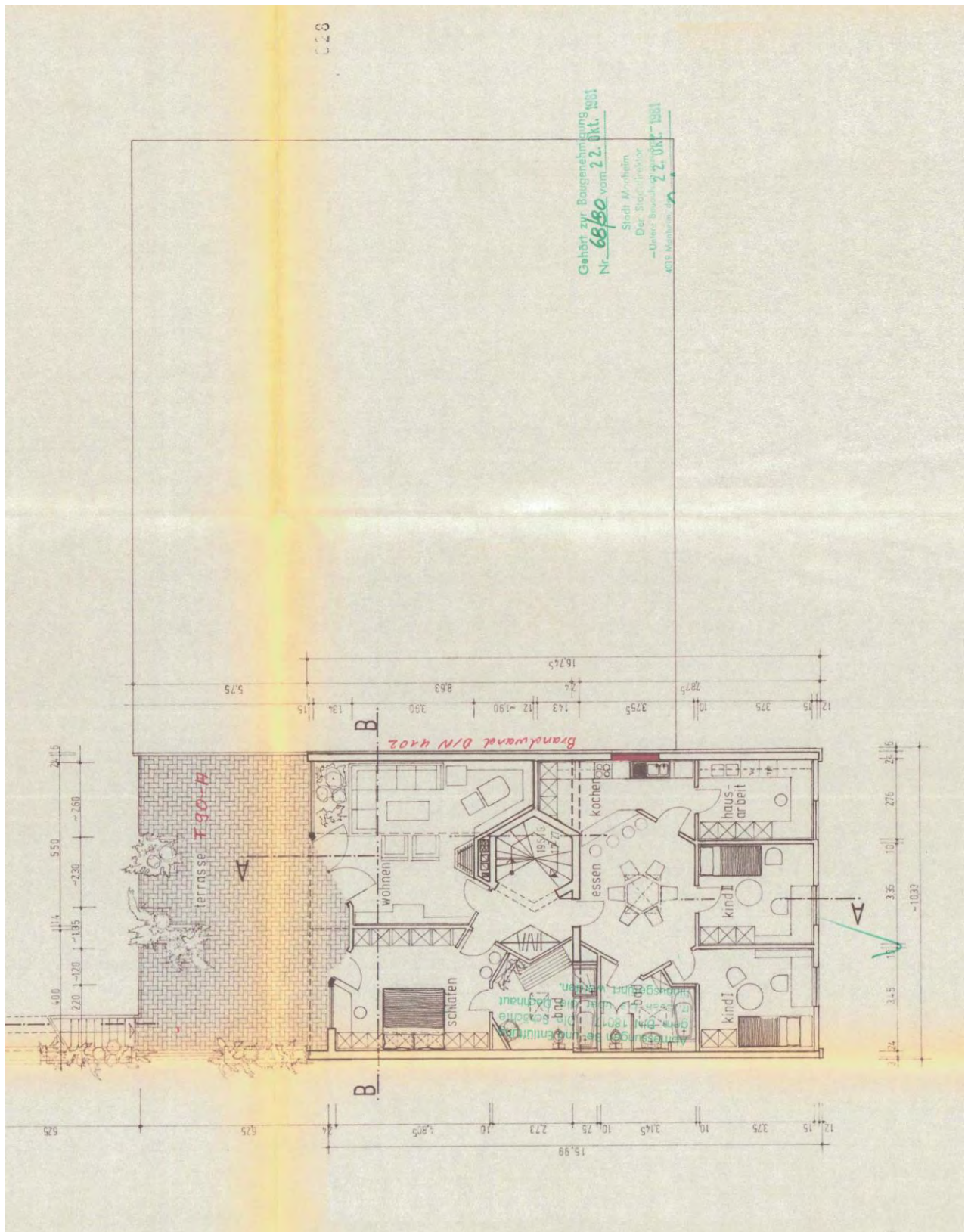
Langenfeld, den 16.01.2026



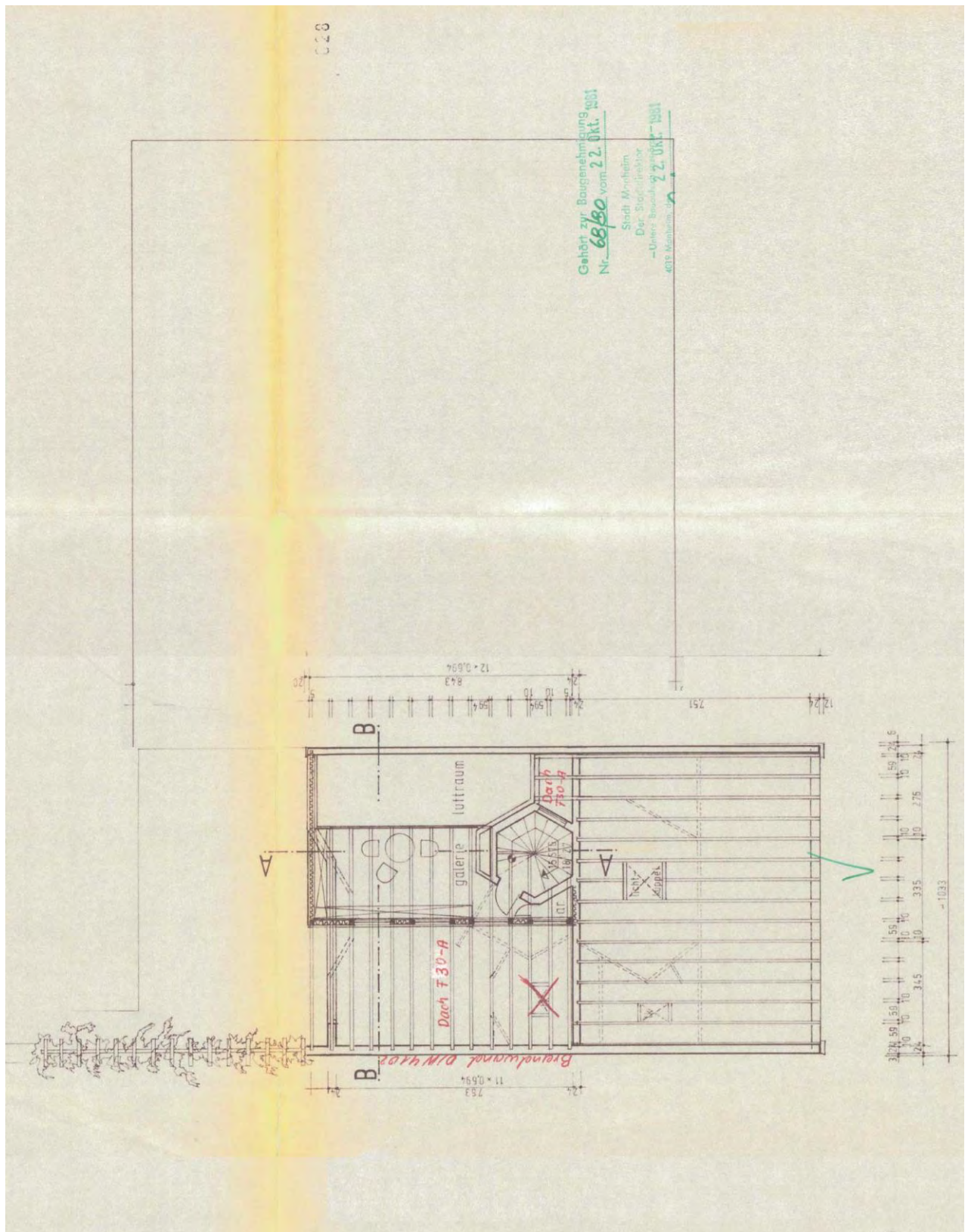
GRUNDRISS KELLERGECHOSS



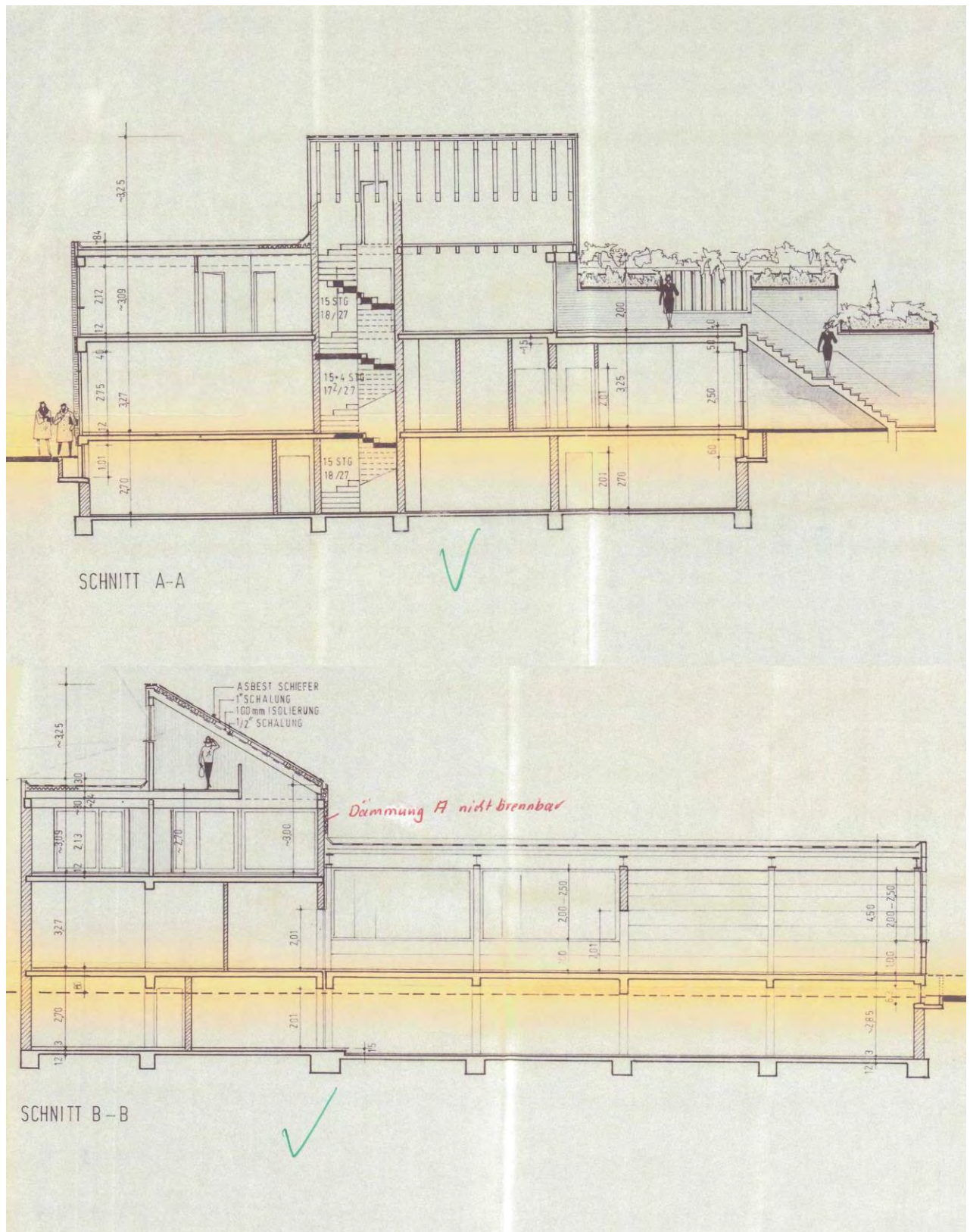
GRUNDRISS ERDGESCHOSS



GRUNDRISS OBERGESCHOSS



GRUNDRISS DACHGESCHOSS / GALERIE



SCHNITTE



Straßenansicht
Sandstraße



Straßenansicht Halle
Sandstraße



Straßenansicht Halle
Borsigstraße



Straßenansicht
Borsigstraße



Straßenansicht Garage
Borsigstraße



Bürogebäude

Hauszugang



links
Beschädigung Fassade

rechts Hauseingang



WC mit Vorraum



Kellergeschoss

links Kellerflur



rechts Waschküche



Waschküche
Wasserschaden



Kellerraum ausgebaut



Bad



Heizung



Erdgeschoss

Wohnen (nicht mehr
genehmigt)



Bad



Obergeschoss

Zimmer



Wannenbad



Duschbad



Zimmer



Zimmer



Dachterrasse



Halle

links Eingangsbereich

rechts Kelleraußentreppe



Kellergeschoss Halle





Im Bürogebäude erschlossen
über die Gewerbehalle:

WC



Außenanlagen

links

Vorgarten Bürogebäude

rechts

Vorgarten Halle