



GUTACHTEN

über den Verkehrswert (in Anlehnung an § 194 Baugesetzbuch)

DIE INTERNETVERSION DES GUTACHTENS IST AUS DATENSCHUTZRECHTLICHEN GRÜNDEN TEILWEISE IM BEREICH DER ANLAGEN (Z. B. KEINE FOTOS) UNVOLLSTÄNDIG.

Dr.-Ing. Detlef Giebeln MRICS
Dipl.-Ing. Architekt
Selder 46 | D-47918 Tönisvorst
Fon +49 (0)2151 790271
Fax +49 (0)2151 794399
E-Mail wertermittlung@drgiebeln.de
Web www.drgiebeln.de

... Ausfertigung von 4

164-MG-02-04-24
25.10.2024/ Wi.

für das

mit **einem Mehrfamilienhaus**

bebaute Grundstück

Krichelstraße 20
41061 Mönchengladbach



Auftraggeber

Amtsgericht Mönchengladbach
Geschäfts-Nr. 43 K 1/24



INHALTSVERZEICHNIS

1.	Allgemeine Angaben	4
1.1	Zweck des Gutachtens.....	4
1.2	Hinweis.....	5
1.3	Auftragsinhalt.....	6
1.4	Grundstücksangaben, Bestandsverzeichnis.....	8
1.4.1	Katasterbezeichnung.....	8
1.4.2	Grundbuchbezeichnung.....	8
1.5	Objektangaben.....	8
1.6	Eigentumsverhältnisse.....	9
1.7	Besonderheiten.....	9
1.7.1	Ortsbesichtigung / derzeitige Nutzungssituation.....	9
1.8	Objektbezogene Arbeitsunterlagen.....	10
1.8.1	Einsichten und Auskünfte.....	10
1.8.2	Verwendete Arbeitsunterlagen.....	10
2.	Grundstücksbeschreibung	11
2.1	Ort und Einwohnerzahl.....	11
2.2	Kleinräumige Lage.....	11
2.3	Zuschnitt / Beschaffenheit.....	12
2.4	Rechte und Lasten.....	12
2.4.1	Allgemeines.....	12
2.4.2	Grundbuch von Mönchengladbach, Blatt 4250, Abteilung II.....	13
2.4.3	Grundbuch, Abteilung III.....	13
2.4.4	Baulasten.....	13
2.5	Erschließungsbeitrags- und abgabenrechtlicher Zustand.....	14
2.6	Altlastenauskunft.....	14
2.7	Wohnungsbindung im öffentlich geförderten Wohnungsbau.....	14
2.8	Auskunft über Mietverträge und Verwalterbestellung.....	15
2.9	Bauleitplanung.....	16
2.9.1	Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan).....	16
2.9.2	Verbindliche Bauleitplanung (Bebauungsplan).....	16
2.10	Baurechtliche und nutzungsrechtliche Genehmigungssituation.....	16
3.	Gebäude- und Wohnungsbeschreibung	17
3.1	Allgemeines.....	17
3.2	Gebäudeart, Nutzung.....	17
3.3	Baurechtliche und nutzungsrechtliche Genehmigungssituation / Entstehung.....	18
3.4	Raumanordnung.....	19
3.5	Gebäudeausstattung.....	19
3.5.1	Rohbau.....	20
3.5.2	Ausbau.....	20
3.6	Wohnungsausstattung.....	20
3.6.1	Haustechnik.....	21
3.6.2	Ausstattung.....	21
3.7	Besonders zu veranschlagende Bauteile und Nebenanlagen.....	22
3.8	Besondere Betriebseinrichtungen.....	22
3.9	Berücksichtigung von Baumängeln und Bauschäden.....	22
3.10	Außenanlagen.....	23
3.11	Zubehör.....	23
4.	Gesamteindruck	24
5.	Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	25
6.	Bodenwertermittlung	27
6.1	Allgemeines.....	27
6.2	Bodenwert Flur 89, Flurstück 108.....	29
7.	Ertragswertverfahren	30
7.1	Allgemeines.....	30
7.2	Gebäudedaten.....	31
7.3	Ertragswert.....	32
7.3.1	Begründung der wesentlichen Parameter innerhalb des Ertragswertverfahrens.....	33



Gutachten über den Verkehrswert

Seite 3 von 39

des mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstücks Krichelstraße 20 in 41061 Mönchengladbach

8.	Verkehrswertableitung aus dem Ergebnis des vorl. Wertermittlungsverfahrens	34
8.1	Allgemeines.....	34
8.2	Markteinflüsse	35
	8.2.1 Marktangepasster vorläufiger Ertragswert	35
	8.2.2 Verkehrswert / Marktwert	36
	8.2.3 Berücksichtigung weiterer sonstiger Einflüsse (z. B. Außenbesichtigung).....	37
8.3	Zusammenfassung	37
9.	Verkehrswert.....	38
10.	Fundstellen wichtiger Gesetze, Verordnungen, Richtlinien und Literaturverzeichnis	39

Anlagen

- Anlage 1 - Auszug aus dem Liegenschaftskataster
- Anlage 2 - Auszug aus dem Grundbuch - wird aus Datenschutzgründen nicht beigefügt
- Anlage 3 - Baulastenauskunft
- Anlage 4 - Erschließungsbeitragsauskunft
- Anlage 5 - Altlastenauskunft
- Anlage 6 - Auskunft nach dem Wohnungsbindungsgesetz
- Anlage 7 - Berechnung der Bruttogrundfläche
- Anlage 8 - Berechnung der Wohnfläche
- Anlage 9 - Auszug aus den Bauantragsunterlagen (Grundrisse)
- Anlage 10 - Fotos

**Gutachten über den Verkehrswert****Seite 4 von 39**des mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstücks Krichelstraße 20 in 41061 Mönchengladbach

1. Allgemeine Angaben**1.1 Zweck des Gutachtens**

Zweck	Verkehrswertermittlung im Zusammenhang mit einem Zwangsversteigerungsverfahren
Beauftragung	Mit Schreiben vom 22.03.2024
Bewertungsstichtag	26.06.2024
Daten der Ortsbesichtigung	26.06.2024 – 9.30 Uhr – 10.00 Uhr
Einladung zum Ortstermin	Mit Schreiben vom 10.06.2024 an Auftraggeber : Amtsgericht Mönchengladbach Antragsteller : aus Datenschutzgründen nicht genannt Antragsgegner : aus Datenschutzgründen nicht genannt Wohnberechtigte : aus Datenschutzgründen nicht genannt
Am Ortstermin nahmen teil	der Schuldner-Eigentümer, ein Vertreter der Gläubigerin - zeitweise, Dr. D. Giebelen, Sachverständiger
Es konnten besichtigt werden	die Wohnungen im Erdgeschoss, 1. Obergeschoss und Dachgeschoss sowie die Flächen in der Dachspitze.
<u>Es konnten nicht besichtigt werden</u>	die Wohnung im 2. Obergeschoss sowie die Rückfront des Gebäudes.



Ausarbeitung des Gutachtens

Die Ausarbeitung des Gutachtens erfolgte durch
Dr. Detlef Giebelen, Dipl.-Ing. Architekt.

Mitarbeiter

Frau D. Hammes
Erstellung der Wohnflächenberechnung sowie der Berechnung
der Brutto-Grundfläche,
Bearbeitung vorhandener Unterlagen

Frau Andrea Wilden, kfm. Mitarbeiterin
zur Abwicklung des Schriftverkehrs

Die Ergebnisse dieser Tätigkeiten wurden durch den
Sachverständigen auf Richtigkeit überprüft, ggf. ergänzt und in
das Gutachten eingearbeitet.

1.2 Hinweis

Das vorliegende Gutachten ist urheberrechtlich geschützt. Es ist ausschließlich für den oben angegebenen Zweck (Zwangs-/ Teilungsversteigerung) zu verwenden, da gegebenenfalls in der Wertableitung verfahrensbedingte Besonderheiten der Zwangs-/ Teilungsversteigerung berücksichtigt worden sind. Jede anderweitige Verwendung (z.B. freihändiger Verkauf außerhalb der Zwangs-/ Teilungsversteigerung) bedarf einer schriftlichen Rückfrage bei dem Unterzeichner.

Diese Wertermittlung erfolgt in Anlehnung an die Grundsätze der Immobilienwertermittlungsverordnung vom 14.07.2021 (ImmoWertV, BGBl. I S. 2805, 19. Juli 2021). Wesentliche Teile der Verordnung (insbesondere Teil 2, §§ 12 – 23 ImmoWertV) sind vorrangig für die Gutachterausschüsse zur modeltheoretischen Ableitung der für die Wertermittlung benötigten Daten nach § 193 Abs. 5 BauGB bestimmt.



1.3 Auftragsinhalt

Besondere Bedingungen

Das Gutachten soll auch folgende Angaben bzw. Ausführungen enthalten:

Ob ein Gewerbebetrieb geführt wird (Art und Inhaber).

Eine Liste des etwaigen Zubehörs und die Bewertung der einzelnen Positionen; der Wert der beweglichen Gegenstände, auf die sich die Versteigerung erstreckt, ist unter Würdigung aller Verhältnisse frei zu schätzen. Falls für die Bewertung des Zubehörs ein weiterer Sachverständiger zugezogen werden muss, soll dies mitgeteilt werden.

Ob sonstige Zubehörstücke vorhanden sind, die nicht mit geschätzt werden.

Ob baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen bestehen.

Angaben zu Eintragungen im Baulastenverzeichnis, zum Bestehen oder Nichtbestehen einer Wohnungsbindung und ob – und eventuell wie lange – eine Bindung nach dem WoBindG/WFNG NRW besteht. Weiterhin sind Angaben zum Bestehen möglicher Altlasten sowie eines evtl. bestehenden Denkmalschutzes zu machen.

Es ist anzugeben, ob etwaige Überbauten oder Eigengrenzüberbauungen bestehen.

Es ist auch festzustellen, ob eventuelle Mieter bzw. Pächter bestehen und ggfs. ist der Verwalter der Wohnanlage festzustellen. Die Namen etwaiger Mieter (Pächter) sind dem Amtsgericht in einem gesonderten Anschreiben mitzuteilen.

Ein einfacher Lage- und Gebäudeplan sowie Lichtbilder der Gebäude und der Örtlichkeit sind beizufügen.

**Gutachten über den Verkehrswert****Seite 7 von 39**des mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstücks Krichelstraße 20 in 41061 Mönchengladbach

Die das Verfahren betreibende Gläubigerin und der Schuldner-Eigentümer sind durch rechtzeitige Benachrichtigung zum Ortstermin einzuladen.

Der Zutritt zu dem Grundbesitz kann durch das Vollstreckungsgericht nicht erzwungen werden. Bei diesbezüglich auftretenden Schwierigkeiten bleibt das Gutachten nach dem äußeren Eindruck anzufertigen.



1.4 Grundstücksangaben, Bestandsverzeichnis

1.4.1 Katasterbezeichnung

Gemarkung	Mönchengladbach
Flur	89
Flurstück	108
Größe des Flurstücks	119 m ²
Lage	Krichelstraße 20
Nutzung	Wohnbaufläche

1.4.2 Grundbuchbezeichnung

Amtsgericht	Mönchengladbach
Grundbuch von	Mönchengladbach
Blatt	4250
lfd. Nr. des Bestandsverzeichnisses	3
Wirtschaftsart und Lage lt. Grundbuch	Gebäude- und Freifläche Krichelstraße 20

1.5 Objektangaben

Objekt	Mehrfamilienhaus
Anzahl der Wohneinheiten	4 Wohneinheiten
Baujahr	12/1948 - Genehmigung zum Wiederaufbau 01/1950 - Nachtragsgenehmigung eines „offenen Sitzplatzes im Dachgeschoss“ 05/1951 - Entwässerungsgenehmigung 04/1960 - Genehmigung, die Vorderfront des Hauses zu verputzen 03/1977 - Genehmigung Regenwasserentwässerungsanlage 11/2011 - Genehmigung Nutzungsänderung DG Speicher zu Wohnen

**Gutachten über den Verkehrswert****Seite 9 von 39**des mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstücks Krichelstraße 20 in 41061 Mönchengladbach

Wohnfläche (WF), ges. ca. 269,50 m²Brutto-Grundfläche (BGF), ges. ca. 565,69 m²**1.6 Eigentumsverhältnisse**

Eigentümer lt. Grundbuch von Mönchengladbach, Blatt 4250, Abteilung I

Ifd. Nr. 10 Der/die Eigentümer wird/werden aus Datenschutzgründen nicht benannt.

1.7 Besonderheiten**1.7.1 Ortsbesichtigung / derzeitige Nutzungssituation**

Die Beteiligten wurden mit Schreiben vom 10.06.2024 zu einem Besichtigungstermin am 26.06.2024, 9.30 Uhr, geladen.

Der Ortstermin konnte ladungsgemäß am 26.06.24 im Beisein des Eigentümers sowie eines Vertreters der Gläubigerin (zeitweise) durchgeführt werden. Besichtigt wurden die Wohnungen im Erdgeschoss, im 1. Obergeschoss sowie im Dachgeschoss sowie das Kellergeschoss und die in der Dachspitze liegenden Flächen.

Zu der im 2. Obergeschoss liegenden Wohneinheit bestand keine Zutrittsmöglichkeit.

Vor Ort wurde festgestellt, dass die in der Dachspitze liegenden Flächen zurzeit ebenfalls zu Wohnzwecken genutzt werden; hierzu konnten jedoch keinerlei Genehmigungsunterlagen in der - durch das Archiv des Bauamts der Stadt Mönchengladbach per Link zur Verfügung gestellten - Bauakte vorgefunden werden. Diese Flächen bleiben innerhalb der Bewertung unberücksichtigt.

Der Eigentümer wurde anlässlich der Ortsbesichtigung durch den Sachverständigen auf die im Grundbuch in Abt. II, Ifd.-Nr.8b) eingetragene Pflegeverpflichtung für eine Person mit dem Geburtsjahr 1924 angesprochen. Er teilte mit, dass es sich hierbei um seine bereits seit mehreren Jahren verstorbene Großmutter gehandelt habe.

Die Rückfront des Gebäudes konnte nicht besichtigt werden.

Im Nachgang zum Ortstermin übersandte der Eigentümer eine Mietaufstellung. Hieraus geht hervor, dass er die Zimmer der Wohnungen zurzeit einzeln vermietet. Zudem teilte er mit, dass die Zimmer teils möbliert vermietet sind.



1.8 Objektbezogene Arbeitsunterlagen

1.8.1 Einsichten und Auskünfte

Grundbucheinsicht	erfolgte durch Beauftragung am 02.04.2024
Einsicht in Bauakte	erfolgte am 03.06.2024
Baulasten-Auskunft	wurde erteilt am 09.04.2024
Erschließungskosten-Auskunft	wurde erteilt am 16.04.2024
Altlasten-Auskunft	wurde erteilt am 15.04.2024
Auskunft über preisgebundenen Wohnraum	wurde erteilt am 09.04.2024
Auskunft Miet- und Pachtverhältnisse	wurde erteilt

1.8.2 Verwendete Arbeitsunterlagen

1. Auszug aus dem Liegenschaftskataster, Liegenschaftskarte, vom 08.04.2024
2. Auszug aus dem Liegenschaftskataster, Liegenschaftsbuchauszug, vom 08.04.2024
3. Grundbuchauszug, Blatt 4250, unbeglaubigt, vom 16.01.24, letzte Änderung 16.01.2024
4. Auskunft zum Planungsrecht der Stadt Mönchengladbach, online-Abfrage im Geoportal der Stadt Mönchengladbach vom 13.09.2024
5. Richtwertkarte des Gutachterausschusses der Stadt Mönchengladbach für Grundstückswerte der Stadt Mönchengladbach
6. Grundstücksmarktbericht 2024 für Grundstückswerte der Stadt Mönchengladbach
7. Mietspiegel über nicht preisgebundenen Wohnraum der Stadt Mönchengladbach
8. Unterlagen aus dem Bauarchiv der Stadt Mönchengladbach, auszugsweise, Objektverfasser nicht bekannt
9. Protokoll und Fotodokumentation des Ortstermins

Für die vorgelegten Dokumente wie Grundbücher, Akten, Unterlagen etc. sowie für die erteilten Auskünfte wird zum Bewertungsstichtag die volle Gültigkeit bzw. Richtigkeit angenommen.

* Hinweis: Äußerungen und Auskünfte von Amtspersonen können der Rechtsprechung folgend nicht als verbindlich gewertet werden. Für die Verwendung derartiger Äußerungen und Auskünfte kann daher keine Gewähr übernommen werden.

** Hinweis: Aus datenschutzrechtlichen Gründen werden die Namen des Objektverfassers sowie der Notare mit XXX anonymisiert.



2. Grundstücksbeschreibung

2.1 Ort und Einwohnerzahl

Das Bewertungsobjekt liegt im Zentrum der Stadt Mönchengladbach.

Mönchengladbach (Einwohner: rd. 270.000) ist eine kreisfreie Stadt am linken Niederrhein und liegt im Regierungsbezirk Düsseldorf in Nordrhein-Westfalen. Gemeinsame Grenzen hat die Stadt Mönchengladbach mit den Kreisen Heinsberg, Neuss und Viersen. Die Entfernung zur Landeshauptstadt Düsseldorf sowie zu den Niederlanden beträgt jeweils rd. 30 km. Die Stadt gliedert sich in 4 Stadtbezirke und 44 Stadtteile. Die in der Landesplanung als Oberzentrum ausgewiesene Stadt Mönchengladbach bietet ein breites Angebot an Bildungseinrichtungen (sämtliche Schulformen sowie Hochschule Niederrhein), an kulturellen Einrichtungen (Stadttheater) sowie an Sport- und Freizeitmöglichkeiten.

Von einem nahezu monostrukturell geprägten, traditionellen Standort der Textil- und Bekleidungsindustrie hat sich Mönchengladbach in den letzten Jahrzehnten zu einem Standort mit einem ausgewogenen Branchenmix entwickelt mit Schwerpunkten im Maschinen- und Anlagenbau, Textil und Bekleidung, Telekommunikation, Logistik und Gesundheit / Medizintechnik.

Mönchengladbach besitzt eine gute Verkehrsinfrastruktur mit vier Bundesautobahnen und zwei Hauptbahnhöfen (Mönchengladbach, Mönchengladbach-Rheydt). Die nächsten Anschlussstellen an die A 52 (AS 8 - Mönchengladbach-Nord), an die A44 (AS 21 – Mönchengladbach Ost) sowie an die A61 (AS10 – Mönchengladbach Nordpark) sind jeweils innerhalb weniger Minuten mit dem Auto erreichbar.

Der Flughafen Düsseldorf liegt rund 30 Kilometer bzw. rund 30 Minuten mit dem Auto entfernt. Mönchengladbach ist dem Verkehrsverbund Rhein-Ruhr (VRR) angeschlossen. Der Hauptbahnhof sowie der Busbahnhof von Mönchengladbach (Europaplatz) sind von der Immobilie aus jeweils in wenigen Minuten fußläufig erreichbar. Die nächsten Haltestellen des öffentlichen Personennahverkehrs befinden sich in fußläufiger Entfernung zum Bewertungsobjekt auf der Hindenburgstraße (Fußgängerzone).

2.2 Kleinräumige Lage

Das Bewertungsobjekt liegt an dem Teilstück der **Krichelstraße**, welches parallel zur Hindenburgstraße (Fußgängerzone) verläuft. Die Krichelstraße ist in diesem Bereich als verkehrsberuhigte, gepflasterte Einbahnstraße ausgebildet und ausschließlich über die Abteistraße oder den Kirchplatz anfahrbar. Parkmöglichkeiten sind im Bereich des Bewertungsobjektes nicht vorhanden. Die Nachbarbebauung ist geprägt durch mehrgeschossige Mehrfamilienhäuser bzw. Wohn- und Geschäftshäuser sowie die Rückfronten der zur Hindenburgstraße hin liegenden Geschäftshäuser.



Insgesamt ist die Wohnlage als zentrale, ruhige Wohnlage im Zentrum von Mönchengladbach einzuordnen.

2.3 Zuschnitt / Beschaffenheit

Das **Flurstück 108, Flur 89**, ist in geschlossener Bauweise angelegt und nahezu regelmäßig geschnitten. Vergleiche Liegenschaftskarte, Anlage 1. Die Geländeoberfläche des Bewertungsgrundstücks ist etwa eben- und höhengleich mit der angrenzenden Straße. Das Grundstück ist an die **Ver- und Entsorgungsleitungen** von Gas, Wasser, Strom und Abwasser angeschlossen.

2.4 Rechte und Lasten

2.4.1 Allgemeines

Beschränkte dingliche Rechte an Grundstücken, die im Grundbuch eingetragen werden.

Die häufigst vorkommenden Rechte sind:

- **Erbbaurecht**
- **Dienstbarkeiten**
 - Grunddienstbarkeit
 - Nießbrauch
 - beschränkte persönliche Dienstbarkeit
 - Dauerwohnrecht, Dauernutzungsrecht
- **Vorkaufsrecht**
- **Reallast**
- **Grundpfandrecht**

Baulast:

Eine analoge dingliche Wirkung hat die Baulast. Die Baulast entsteht durch einseitig öffentlich-rechtliche Erklärung gegenüber der Baubehörde. Die Baulast wird nicht im Grundbuch sondern im Baulastenverzeichnis eingetragen, das von der Bauaufsichtsbehörde geführt wird. Da Baulasten öffentlich-rechtliche Erfordernisse sicherstellen, muss die Verpflichtung auch auf Dauer gesichert bleiben. Die einmal begründete Baulast wirkt kraft Gesetzes auch gegenüber dem Rechtsnachfolger des Grundstückseigentümers: Die Baulast hat also „dingliche“ Wirkung.



2.4.2 Grundbuch von Mönchengladbach, Blatt 4250, Abteilung II

Es bestehen folgende Lasten und Beschränkungen in **Abteilung II** des Grundbuchs (nachfolgend sinngemäß, jedoch teils verkürzt wiedergegeben):

lfd. Nr. 8 - lastend auf lfd.-Nr. 3

Reallast (Pflegeverpflichtung) für

a) ..., ..., geboren am ...

b) ..., ..., geboren am ...

- als Gesamtberechtigte nach § 428 BGB –

Löschbar bei Todesnachweis. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 30. Januar 2003 (UR. Nr. 143/2003, Notar Dr. ...) eingetragen am 09. April 2003.

lfd. Nr. 10 - lastend auf lfd.-Nr. 3

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Mönchengladbach, 43 K 1/24). Eingetragen am 16.01.2024.

Der unter **lfd.-Nr. 8** genannten Eintragung wird im Rahmen dieser Wertermittlung **keine** wertbeeinflussende Bedeutung zugemessen, da die unter Nr. 8 a) genannte Eintragung bereits mit Datum vom 08.12.2016 gelöscht wurde und die unter der lfd. Nr. 8 b) genannte berechtigte Person gemäß Auskunft durch den Eigentümer im Jahr 2020 ebenfalls verstorben ist.

Der unter **lfd.-Nr. 10** genannten Eintragung ist im Rahmen dieser Wertermittlung **keine** wertbeeinflussende Bedeutung zuzumessen.

2.4.3 Grundbuch, Abteilung III

Eintragungen, die in **Abteilung III** des Grundbuchs verzeichnet sind, finden in der vorliegenden Wertermittlung keine Berücksichtigung.

Solche Eintragungen sind in der Regel nicht wert-, sondern preisbeeinflussend. Es wird davon ausgegangen, dass diese Eintragungen durch eine entsprechende Kaufpreisreduzierung ausgeglichen bzw. ggf. beim Verkauf gelöscht werden.

2.4.4 Baulasten

Mit Datum vom 08.04.2024 wurde beim Bauordnungsamt angefragt, ob Eintragungen im Baulastenverzeichnis der Stadt Mönchengladbach zulasten oder zugunsten des zu bewertenden Grundstücks eingetragen sind. Die Auskunft der Stadt Mönchengladbach – FB 63, Bauordnung und Denkmalschutz, vom 09.04.2024 ist **negativ**, siehe Anlage 3.



2.5 Erschließungsbeitrags- und abgabenrechtlicher Zustand

Mit Datum vom 08.04.2024 wurden beim Tiefbauamt der Stadt Mönchengladbach der Erschließungsbeitragszustand und der abgabenrechtliche Zustand angefragt.

Gemäß Auskunft der Stadt Mönchengladbach – Fachbereich Straßenbau und Verkehrstechnik – vom 16.04.2024 fallen **Erschließungsbeiträge** gem. §§ 127 ff Baugesetzbuch **nicht mehr an**, da das Grundstück an einer Erschließungsanlage liegt, die als fertige Straße im Sinne des Erschließungsbeitragsrechts gilt.

Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass – sofern in der Erschließungsanlage straßenbauliche Verbesserungs- und/oder Erneuerungsmaßnahmen durchgeführt werden, hierfür Beiträge nach § 8 KAG/NW anfallen werden.

Einmalige **Kanalanschlussbeiträge** nach § 8 KAG/NW **fallen nicht mehr an**.

Nähere Einzelheiten siehe Auskunft der Stadt Mönchengladbach, Anlage 4.

2.6 Altlastenauskunft

Mit Datum vom 08.04.2024 wurde beim Umweltamt der Stadt Mönchengladbach angefragt, ob das Bewertungsgrundstück im Altlastenkataster der Stadt als Verdachtsfläche geführt wird. Die Bescheinigung der Stadt Mönchengladbach – Fachbereich Umwelt, Abt. Bodenschutz - vom 15.04.2024 ist **negativ**, siehe Anlage 5.

Das Grundstück wurde im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung nicht weiter nach eventuell vorhandenen oder potentiell auftretenden Gefährdungen durch Altlasten als Folge von vorausgegangenen Nutzungen bzw. der derzeitigen Nutzung untersucht. Die Altlastenproblematik bleibt in dem weiteren Bewertungsgang außer Acht und geht somit auch nicht in den Verkehrswert ein. Sollten dennoch Gefährdungen durch Altlasten vorhanden sein, so hätte der ermittelte Verkehrswert insofern keinen Bestand und wäre diesbezüglich zu modifizieren.

2.7 Wohnungsbindung im öffentlich geförderten Wohnungsbau

Mit Datum vom 08.04.2024 wurde beim Amt für Wohnungswesen der Stadt Mönchengladbach angefragt, ob das Objekt mit öffentlichen Baudarlehen gefördert ist und noch den Vorschriften des Wohnungsbindungsgesetzes unterliegt. Die Auskunft der Stadt Mönchengladbach – Fachbereich Soziales und Wohnen - vom 09.04.2024 ist **negativ**, siehe Anlage 6.



2.8 Auskunft über Mietverträge und Verwalterbestellung

Zum Zeitpunkt des Ortstermins ist die zu bewertende Immobilie komplett vermietet. Mieternamen sind dem Sachverständigen nicht bekannt.

Gemäß einer durch den Eigentümer zur Verfügung gestellten Auflistung werden zurzeit folgende Kaltmieten erzielt:

Wohnung Erdgeschoss	790,00 €/Monat
Wohnung 1. Obergeschoss	810,00 €/Monat
Wohnung 2. Obergeschoss (nicht besichtigt)	810,00 €/Monat
Wohnung Dachgeschoss	600,00 €/Monat

nachrichtlich:

Für die im Dachstudio/in der Dachspitze liegenden Flächen werden zurzeit 350,00 €/Monat gezahlt.

Innerhalb des Verfahrens wird ein marktüblicher Mietzins in Ansatz gebracht. Es wird darauf hingewiesen, dass der marktüblich angesetzte Mietzins oberhalb des tatsächlich gezahlten Mietzinses liegen und aufgrund der Bestimmung § 558 BGB eine Mieterhöhung nicht durchgeführt werden kann. Ein verständiger Erwerber muss also damit rechnen, über einen gewissen Zeitraum, eine Mindermiete in Kauf nehmen zu müssen.

Liegt der gezahlte Mietzins oberhalb des marktüblichen Mietzinses, bleibt dies unberücksichtigt, da nicht bekannt ist, über welchen Zeitraum die Mehrmiete gezahlt wird.

Der im Folgenden angesetzte Mietzins berücksichtigt nicht eine zimmerweise, teilmöblierte Vermietung, sondern die Vermietung von vier in sich abgeschlossenen Wohneinheiten.

Die Flächen innerhalb der Dachspitze bleiben unberücksichtigt.



2.9 Bauleitplanung

2.9.1 Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan)

Gemäß Abruf im Geoportal der Stadt Mönchengladbach vom 13.09.2024 liegt das Bewertungsobjekt in einem Gebiet, das im Flächennutzungsplan der Stadt Mönchengladbach als **Kerngebiet** dargestellt ist.

2.9.2 Verbindliche Bauleitplanung (Bebauungsplan)

Gemäß Abruf im Geoportal der Stadt Mönchengladbach vom 13.09.2024 besteht zurzeit für das Gebiet, in welchem sich das Bewertungsobjekt befindet, der Durchführungsplan DP18 vom 24.10.1956. In diesem Durchführungsplan sind nachfolgende Festsetzungen getroffen:

B	Reines Wohngebiet
III	g-geschossige Bauweise
g	geschlossene Bauweise
GRZ nicht angegeben	Grundflächenzahl nicht angegeben
GFZ nicht angegeben	Geschossflächenzahl nicht angegeben

2.10 Baurechtliche und nutzungsrechtliche Genehmigungssituation

Durch das Bauarchiv der Stadt Mönchengladbach wurde mit Datum vom 03.06.2024 per Mail ein Link zur Verfügung gestellt, mit dem über das Portal „Bauinfo“ online die Unterlagen der Gebäudeakte des Bewertungsobjektes abgerufen werden konnten.

Innerhalb des Gutachtens wird unterstellt, dass sämtliche relevanten Unterlagen zur Einsicht zur Verfügung gestellt wurden und, dass das Gebäude baurechtlich genehmigt ist (s. hierzu auch Pkt. 3.3).



3. Gebäude- und Wohnungsbeschreibung

3.1 Allgemeines

Die nachfolgende Beschreibung des zu bewertenden Objektes gibt die wesentlichen Wert bestimmenden Gebäudemerkmale wieder.

Grundlage der Gebäudebeschreibung sind die Aufnahmen der Ortsbesichtigung sowie Inhalte aus den Bauakten der Gemeinde und Auskünfte aus dem Ortstermin.

Eine Öffnung von Bauteilen (z. B. von Verkleidungen) zur Untersuchung der darunter befindlichen Konstruktion bzw. Materialien hat nicht stattgefunden. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen wurde nicht überprüft. Bauschäden und Baumängel können daher unvollständig sein. Eine Funktionsprüfung der technischen Einrichtungen (z. B. Heizung, Elektroanlagen etc.) ist nicht vorgenommen worden. Die Funktionsfähigkeit wird bei der Wertermittlung unterstellt.

Die Behebung von Baumängeln und Bauschäden sowie der Umfang des Instandsetzungsbedarfs bzw. Reparaturstaus werden im Wertermittlungsverfahren stets in der Höhe angesetzt, die dem Wertansatz der geschätzten Wiederherstellung eines dem Alter des Gebäudes entsprechenden Zustandes ohne weitere Modernisierungsmaßnahmen entspricht.

Es ist dabei zu beachten, dass dieser Ansatz unter Berücksichtigung der Alterswertminderung des Gebäudes zu wählen ist und nicht mit den tatsächlich aufzuwendenden Kosten gleichgesetzt werden kann. Die Wertminderung kann im Allgemeinen nicht höher als der Wertanteil des betreffenden Bauanteils am Gesamtwert des Baukörpers sein.

Sollte eine Behebung nicht oder nur mit unverhältnismäßigem Aufwand erreicht werden können, wird eine entsprechende Wertminderung angesetzt.

Der Ansatz für Baumängel, Bauschäden, Reparaturstau bzw. Instandsetzungsbedarf ist also nicht als Investitionssumme zu interpretieren, hierzu wäre eine weitaus aufwendigere und differenziertere Untersuchung und Kostenermittlung notwendig. **Untersuchungen über die Gebäudestandsicherheit, Boden-, Grund- und Hochwasserverhältnisse, Brand-, Schall- und Wärmeschutz, Befall durch tierische oder pflanzliche Schädlinge sowie umweltgefährdende Baumaterialien (wie z. B. Asbest etc.) wurden nicht vorgenommen.** Vor diesem Hintergrund wird eine Haftung für nicht erkennbare bzw. verdeckte oder verschwiegene Mängel sowie für sonstige, bei der Besichtigung nicht erkennbare Grundstücks- und Gebäudegegebenheiten ausgeschlossen.

3.2 Gebäudeart, Nutzung

Bei dem Gebäude handelt es sich um ein in dreigeschossiger Bauweise errichtetes, komplett unterkellertes Mehrfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss und einer Dachspitze. Insgesamt befinden sich vier in sich abgeschlossene Wohneinheiten in dem Bewertungsobjekt.



3.3 Baurechtliche und nutzungsrechtliche Genehmigungssituation / Entstehung

Die Bauakte wurde online - nach Zusendung eines entsprechenden Links durch das zuständige Bauordnungsamt - durch den Sachverständigen bzw. einen qualifizierten Mitarbeiter/-in (Architekt/-in) eingesehen. Im Gutachten wird unterstellt, dass sämtliche verfügbaren Akten des Bewertungsobjektes online zur Verfügung gestellt wurden. Es kann hierbei jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass die Aktenlage unvollständig.

Im Folgenden wird somit ein bauordnungsrechtlich genehmigter Zustand unterstellt. Gleichzeitig wird auch die im Gutachten angegebene Nutzung als genehmigt unterstellt. Etwaige Abweichungen und darauf beruhende Auflagen und damit verbundene Kosten können nicht ausgeschlossen werden. Bei Wohnungs- und Teileigentum wird unterstellt, dass die Abgeschlossenheitsbescheinigung mit der Baugenehmigung identisch ist.

Gemäß der per Mail am 03.06.2024 über einen Link zur Verfügung gestellten Bauakte wurde am 20.09.1948 der Antrag zum Wiederaufbau des Wohnhauses beim Bauamt eingereicht. Dieser wurde mit Datum vom 06.12.1948 genehmigt. Weiterhin wurde mit Datum vom 25.01.1950 ein Nachtragsantrag zur Errichtung eines „offenen Sitzplatzes im Dachgeschoss“ beim Bauamt eingereicht, dieser wurde mit Datum vom 07.02.1950 genehmigt.

Die Schlussabnahme fand am 16.01.1951 statt, die Schlussabnahmebescheinigung datiert vom 26.02.1951.

Weiterhin liegen Entwässerungsgenehmigungen aus Mai 1951 und März 1977 (Regenwasser) vor.

Im November 2011 wurde ein Bauantrag auf „nachträgliche Genehmigung des Dachgeschossausbaus und Nachweis des zweiten Rettungswege“ beim Bauamt eingereicht.

Mit Datum vom 29.12.2011 wurde eine nachträgliche Baugenehmigung zum „Antrag auf nachträgliche Genehmigung der Nutzungsänderung in Teilbereichen des Dachgeschosses, Speicher zu Wohnen und Nachweis des zweiten Rettungswegs“ erteilt.

Gemäß den zugehörigen Plänen handelt es sich jedoch hierbei eindeutig ausschließlich um die im Dachgeschoss liegenden Flächen.

Gemäß einem Schreiben der Stadt Mönchengladbach vom 06.12.2016 (FB Bauordnung und Denkmalschutz) war das Vorhaben zum Zeitpunkt der Baugenehmigungserteilung jedoch bereits fertiggestellt. Eine Bauzustandsbesichtigung hat im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens bereits stattgefunden.

Als Baujahr wird im Folgenden das Jahr 1951 zugrunde gelegt.



3.4 Raumanordnung

Nachfolgend sind die Grundzüge der Gebäudeaufteilung (Raumanordnungen) wiedergegeben. Die genannte Aufteilung ist den Hausakten entnommen, sofern kein Zugang zur Wohnung bestand bzw. beim Ortstermin festgestellt worden.

- | | | |
|------------------------|---|---|
| Kellergeschoss | : | Im Kellergeschoss befinden sich Abstellräume |
| Erdgeschoss | : | Im Erdgeschoss befindet sich eine Dreizimmerwohnung mit Küche, Bad, Abstellraum, einem Flur und einem Freisitz. |
| 1. und 2. Obergeschoss | : | Im 1. und 2. Obergeschoss befindet sich jeweils eine Dreizimmerwohnung mit Küche, Bad, Abstellraum, einem Flur und einem Freisitz. |
| Dachgeschoss | : | Im Dachgeschoss befindet sich eine Zweizimmerwohnung mit Küche, Bad, Diele und einer Dachterrasse. |
| Dachspitze | : | Die in der Dachspitze liegenden Flächen werden über eine in die Wohnung Nr. 4 (DG) integrierte Treppe erschlossen und zurzeit ebenfalls zu Wohnzwecken genutzt. Dies ist jedoch gemäß den vorliegenden Unterlagen des Bauamts nicht genehmigt und bleibt im Folgenden unberücksichtigt. |

3.5 Gebäudeausstattung

Die nachfolgende Baubeschreibung basiert auf Erkenntnissen des Ortstermins sowie Einsichtnahme in die Baubeschreibungen zu den Bauanträgen. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es sich um eine generalisierende Baubeschreibung handelt, die sich auf die Nennung der wichtigsten Merkmale beschränkt und keinen Anspruch auf Vollständigkeit erhebt. Bauteil öffnende Maßnahmen wurden nicht durchgeführt, so dass die Beschaffenheit nicht sichtbarer Bauteile – falls aus den Baubeschreibungen bzw. Bauzeichnungen nicht klar ersichtlich – unterstellt wird. Sollte sich eine von den hier getätigten Beschreibungen abweichende Beschaffenheit herausstellen, so sind hieraus keine Ansprüche ableitbar.



3.5.1 Rohbau

Kelleraußenwände	:	Mauerwerk
Kellerdecke	:	Stahlbetonkappendecke
Außenwände der Geschosse	:	Mauerwerk
Geschossdecken	:	nicht bekannt
Treppenläufe	:	Geschosstreppe: Holz mit Vinyl-Belag EG-KG: Holzstiege DG/Dachspitze: offene Stahlkonstruktion mit Holzstufen
Dachkonstruktion	:	Satteldach
Fassade	:	Vorderfront: verklindert

3.5.2 Ausbau

Hauseingangstüre	:	Kunststoff-Haustüranlage mit Glaseinsätzen
Deckenoberflächenbehandlung	:	verputzt und malermäßig endbehandelt
Wandoberflächenbehandlung	:	Im Flurbereich, EG teils mit Vinyl verkleidet, ansonsten vornehmlich verputzt und malermäßig endbehandelt.

3.6 Wohnungsausstattung

Erdgeschoss – Wohnung 1

Fenster	:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung
Innentüren	:	Holztüren
Oberbodenbelag	:	Fliesen, Laminat
Wandoberflächenbehandlung	:	Fliesenspiegel in der Küche, Fliesen im Badezimmer, ansonsten verputzt und malermäßig endbehandelt
Deckenoberflächenbehandlung	:	verputzt und malermäßig endbehandelt

1. Obergeschoss – Wohnung 2

Fenster	:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung
Innentüren	:	Holztüren
Oberbodenbelag	:	Fliesen, Laminat
Wandoberflächenbehandlung	:	Fliesenspiegel in der Küche, Fliesen im Badezimmer, ansonsten verputzt und malermäßig endbehandelt
Deckenoberflächenbehandlung	:	verputzt und malermäßig endbehandelt

**2. Obergeschoss – Wohnung 3 – nicht besichtigt**

Es wird ein ähnlicher Ausstattungszustand wie in den besichtigten Wohnungen unterstellt.

Dachgeschoss

Fenster	:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung sowie Dachflächenfenster
Innentüren	:	Holztüren
Oberbodenbelag	:	Fliesen, Laminat
Wandoberflächenbehandlung	:	Fliesenspiegel in der Küche, Fliesen im Badezimmer, ansonsten verputzt und malermäßig endbehandelt
Deckenoberflächenbehandlung	:	verputzt und malermäßig endbehandelt

3.6.1 Haustechnik

Heizung	:	Gas-Etagen-Heizungen
Warmwasserversorgung	:	dezentral über die Gas-Etagen-Heizungen
Kanal	:	an das öffentliche Kanalnetz angeschlossen
Strom	:	normale Installation

3.6.2 Ausstattung**Wohnung 1 - Erdgeschoss**

Küche	:	Anschluss für Spüle
Bad	:	Wanne, WC, Waschtisch

Wohnung 2 - 1. Obergeschoss

Küche	:	Anschluss für Spüle
Bad	:	Dusche, WC, Waschtisch

Wohnung 3 - 2. Obergeschoss – nicht besichtigt

Küche	:	Anschluss für Spüle - unterstellt
Bad	:	nicht bekannt

Wohnung 4 - Dachgeschoss

Küche	:	Anschluss für Spüle
Bad	:	Wanne, Dusche, WC, Waschtisch



3.7 Besonders zu veranschlagende Bauteile und Nebenanlagen

Dies sind Bauteile, die in der Berechnung der Brutto-Grundfläche (BGF) bzw. des Brutto-Rauminhaltes (BRI) keine Berücksichtigung gefunden haben. Wie z. B. Kellerlichtschächte, Außentreppen, Außenrampen, Eingangsüberdachungen und Balkone, soweit sie nicht überdeckt sind.

Besonders zu veranschlagende Bauteile, die nicht bereits in den Normal-Herstellungskosten wertmäßig erfasst sind, konnten – soweit eine Besichtigung möglich war – nicht festgestellt werden.

3.8 Besondere Betriebseinrichtungen

Hierzu gehören bei Wohngebäuden Personen- und Lastenaufzüge, Müllbeseitigungsanlagen, Hausfernsprecher, Uhrenanlagen, usw. Bei öffentlichen Bauten z. B. Einrichtungen für Lehr- und Hörsäle, Einrichtungen für Kassen- und Tresoranlagen. Bei gewerblich genutzten Gebäuden, Back-, Koch- und Kühlanlagen, Hebevorrichtungen, Gleis- und Förderanlagen.

Besondere Betriebseinrichtungen konnten – soweit eine Besichtigung möglich war - nicht festgestellt werden.

3.9 Berücksichtigung von Baumängeln und Bauschäden

Die Wertminderung wegen Baumängel und Bauschäden ist nach Erfahrungssätzen oder auf der Grundlage der für ihre Beseitigung am Wertermittlungstichtag erforderlichen Kosten zu bestimmen, soweit sie nicht bereits durch eine reduzierte Restnutzungsdauer bei der Bemessung der Alterswertminderung Berücksichtigung gefunden hat. Gleiches gilt für eine unterlassene Instandhaltung, die einem Bauschaden gleichkommt.

An Baumängeln, Bauschäden sowie Reparaturstau und Restfertigstellungsbedarf konnte, soweit die Besichtigung möglich war, Folgendes festgestellt werden:

- Eine Zimmertüre ist augenscheinlich beschädigt.

Ansonsten befindet sich das Objekt in einem durchschnittlichen Unterhaltungszustand.



3.10 Außenanlagen

Zu den Außenanlagen gehören insbesondere die Entwässerungs- und Versorgungsleitungen vom Hausanschluss ab bis an öffentliche oder nicht-öffentliche Anlagen, die Daueranlagen sind. Entwässerungs- und Versorgungsanlagen außerhalb des Gebäudes, wie Kleinkläranlagen, Sammelgruben, Brunnen usw., Befestigungen für Höfe, Terrassen und Wege und Einfriedungen. Ebenso Gartenanlagen und Bepflanzungen und nicht mit dem Gebäude verbundene Treppen und Stützmauern.

Die Außenanlagen konnten nicht besichtigt werden.

Das Gebäude ist an das öffentliche Kanalnetz angeschlossen und mit Gas, Strom und Wasser versorgt.

3.11 Zubehör

Zubehör sind nach § 97 BGB bewegliche Sachen, die – ohne Bestandteil der Hauptsache zu sein – dem wirtschaftlichen Zweck der Hauptsache zu dienen bestimmt sind und zu ihr in einem dieser Bestimmung entsprechenden Verhältnis stehen. Eine Sache ist nicht Zubehör, wenn sie im Verkehr nicht als Zubehör angesehen wird. Ergänzend zu § 97 ist § 98 anzuwenden.

Für die Wertermittlung relevantes, mögliches Zubehör konnte nicht festgestellt werden

**4. Gesamteindruck**

Zum Bewertungsstichtag ergab sich folgender Eindruck:

Gebäude

Bei dem Gebäude handelt es sich um ein in dreigeschossiger Bauweise errichtetes, voll unterkellertes Mehrfamilienhaus mit einem ausgebauten Dachgeschoss und einer Dachspitze.

Insgesamt befinden sich 4 Wohneinheiten in dem Gebäude.

Grundriss

Die Grundrisse der einzelnen Wohnungen sind als durchaus zeitgemäß zu bewerten. Jedoch sind die Größen der einzelnen Räume als nur „bedingt zeitgemäß“ zu beurteilen.

Ausstattung

Die Ausstattung der einzelnen Wohneinheiten ist als durchschnittlich einzuordnen.

Unterhaltungszustand

Der Unterhaltungszustand des Gebäudes ist durchschnittlich.

Der Unterhaltungszustand der einzelnen Wohneinheiten ist ebenfalls als durchschnittlich einzuordnen.

Grundstück

Das Grundstück liegt im Zentrum von Mönchengladbach.

Lage

Die Wohnlage ist als gute, innerstädtische Lage zu bezeichnen.



5. Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

Gegenstand der Wertermittlung ist das Grundstück einschließlich seiner Bestandteile.

Der **Verkehrswert** (Marktwert) wird gemäß § 194 BauGB durch den Preis bestimmt, der zum Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und den tatsächlichen Eigenschaften der besonderen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Der Wertermittlung sind die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt am **Wertermittlungstichtag** und der Grundstückszustand am **Qualitätsstichtag** zugrunde zu legen.

Der Wertermittlungstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht. Der Zustand des Grundstücks wird durch die Gesamtheit der Grundstücksmerkmale zum Qualitätsstichtag bestimmt. Dieser entspricht in der Regel dem Wertermittlungstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt zu berücksichtigen ist.

Die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) sieht zunächst grundsätzlich drei Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes vor, nämlich

- **das Vergleichswertverfahren (§§ 24 - 26 ImmoWertV 2021)**
- **das Ertragswertverfahren (§§ 27 - 34 ImmoWertV 2021)**
- **das Sachwertverfahren (§§ 35 - 39 ImmoWertV 2021)**

Bei der Auswahl des Verfahrens sind die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere auch die zur Verfügung stehenden Daten, ins Kalkül zu ziehen.

Aufgrund mangelnder Anzahl von Vergleichsobjekten mit einer hinreichenden Übereinstimmung in wesentlichen Wert bestimmenden Merkmalen scheidet das **Vergleichswertverfahren** bei bebauten, gleichartig genutzten Grundstücken im Allgemeinen aus.

Das **Sachwertverfahren** kommt in aller Regel bei Objekten zur Anwendung, die nicht primär zur Erzielung einer Rendite, sondern als Sachanlage – vorwiegend Wohngebäude zum Zweck der Eigennutzung - erworben werden.

Das Sachwertverfahren basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung der technischen Merkmale und beinhaltet vorrangig den Substanzwert der baulichen Anlage.

Der Sachwert wird als Summe von Bodenwert, Gebäudewert und Außenanlagen durch Anwendung von Sachwertfaktoren ermittelt.



Das **Ertragswertverfahren** stellt die geeignete Bewertungsgrundlage für Grundstücke dar, bei denen die Rendite des in das Grundstück investierten Kapitals im Vordergrund der Wertbetrachtung steht. Dabei sind marktübliche erzielbare Erträge der Immobilie in der Wertableitung zu berücksichtigen.

Der Ertragswert ergibt sich im Grundsatz als Summe von Bodenwert und Gebäudeertragswert.

Methodisch kann der Ertragswert in drei unterschiedlichen Varianten ermittelt werden.

In der Regel kommt das „allgemeine Ertragswertverfahren“ (sogenanntes „zweigleisiges Ertragswertverfahren“) als Standardverfahren zur Anwendung. Bei langen Restnutzungsdauern kann dem „vereinfachten Ertragswertverfahren“ („eingleisiges Ertragswertverfahren“) der Vorzug gegeben werden. Soweit die Ertragsverhältnisse absehbar wesentlichen Veränderungen unterliegen oder wesentlich von den marktüblichen Erträgen abweichen, kann der „Ertragswert auch auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge“ ermittelt werden.

Alle Verfahren gehen zunächst davon aus, dass eingangs stets „übliche Verhältnisse“ ohne explizite Berücksichtigung von Markt- oder Objektbesonderheiten Grundlage der Wertbetrachtung sind. Als Zwischenwert ergeben sich insofern der „vorläufige Vergleichswert“, der „vorläufige Sachwert“ sowie der „vorläufige Ertragswert“.

In einem weiteren Bewertungsschritt werden dann für das wertbestimmende Verfahren (hier: **Ertragswertverfahren**) in der Reihenfolge zunächst die „allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt“ (allgemeine Marktanpassung) in die Wertableitung eingeführt und dann die „besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale“ des zu bewertenden Grundstücks in den Bewertungsgang einbezogen.

Aus dem Ergebnis, dem **Ertragswert**, wird unter Beachtung von Rundungsaspekten der Verkehrswert bestimmt.

Bei dem hier zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein Gebäude, das primär zur Erzielung einer Rendite dient, es ist daher vorrangig als **Ertragswertobjekt** zu betrachten.

Deshalb leitet sich der Verkehrswert im weiteren Gang der Bewertung vornehmlich aus dem **Ertragswertverfahren** ab.



6. Bodenwertermittlung

6.1 Allgemeines

Die Bodenwertermittlung ist gemäß §§ 40 – 45 ImmoWertV 2021 stets ohne Berücksichtigung der baulichen Anlagen auf dem Grundstück – vorrangig unter Anwendung des Vergleichswertverfahrens (§§ 24 - 26 ImmoWertV 2021) – durchzuführen. Sind jedoch keine Kaufpreise von Grundstücken, die in ihren Wert bestimmenden Merkmalen mit dem zu bewertenden Grundstück übereinstimmen (Vergleichsgrundstücken), vorhanden, kann die Bodenwertermittlung auch auf Grundlage von Bodenrichtwerten durchgeführt werden.

Der **Bodenrichtwert** ist ein aus Kaufpreisen abgeleiteter durchschnittlicher Lagewert für baureife Grundstücke mit im Wesentlichen gleichen Nutzungs- und Wertverhältnissen. Abweichungen eines zu bewertenden Grundstücks in den Wert bestimmenden Eigenschaften, insbesondere hinsichtlich des Entwicklungszustandes, der Art und des Maßes der baulichen Nutzung, der Bodenbeschaffenheit, der abgabenrechtlichen Situation und des Grundstückszuschnitts bewirken Abweichungen des Bodenwertes vom Bodenrichtwert.

Da es sich bei Richtwerten stets um stichtagsbezogene Durchschnittswerte handelt, sind Abweichungen von wertrelevanten Faktoren gesondert zu berücksichtigen.

Dies kann durch prozentuale Zu- oder Abschläge geschehen, aber auch durch Umrechnungskoeffizienten.

Liegen den Preisen von Vergleichsgrundstücken oder Bodenrichtwerten allgemeine Wertverhältnisse zugrunde, die denjenigen des Wertermittlungsstichtages nicht entsprechen, so sind vorhandene Indexreihen heranzuziehen und die Wertverhältnisse mittels derer auf den Wertermittlungsstichtag abzustellen.

In diesem Fall wird die **Bodenwertermittlung** auf der Grundlage von **Bodenrichtwerten** unter Berücksichtigung Wert beeinflussender Abweichungen durchgeführt.

Der Bodenrichtwert wird in der Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses für Grundstückswerte der Stadt Mönchengladbach zum 01.01.2024 spezifiziert angegeben.

Hiernach ist entsprechend der Bodenrichtwertkarte und den oben genannten Kriterien der Bodenwert

mit rund **700,00 Euro/m²** zu bewerten.



Das **Richtwertgrundstück** ist wie folgt definiert:

Grundstücksqualität	:	baureifes Land, erschließungsbeitragsfrei
Lage	:	Kerngebiet
Ausnutzung	:	IV-geschossig GRZ nicht angegeben, GFZ 3,0
Grundstückszuschnitt	:	regelmäßig
Bodenbeschaffenheit	:	tragfähiger Baugrund, alllastenfrei

Vom Richtwertgrundstück, welches mit durchschnittlichen Eigenschaften bestimmt ist, weicht das Bewertungsgrundstück in wesentlichen wertbestimmenden Eigenschaften ab:

Lage	:	Die äußere Lage des Grundstückes entspricht dem oben angegebenen Bodenrichtwert.
Größe	:	Die Größe des Bewertungsgrundstückes ist nicht definiert.
Ausnutzung	:	Die Ausnutzung des Bewertungsgrundstücks entspricht annähernd der Definition des Richtwertgrundstücks.
Zuschnitt	:	Das Grundstück ist nahezu regelmäßig geschnitten, die Bebaubarkeit ist nicht eingeschränkt.
Erschließungs- beitragssituation	:	Das Grundstück ist tatsächlich als erschlossen und rechtlich als erschließungsbeitragsfrei einzustufen. Eine Abweichung vom Richtwertgrundstück besteht somit nicht.

Der Bodenwert leitet sich somit **unter Berücksichtigung der konjunkturellen Bodenpreisentwicklung** seit dem Ermittlungsstichtag für den Bodenrichtwert wie folgt ab.



6.2 Bodenwert Flur 89, Flurstück 108

Grundstücksgröße		119,00 m²
davon:		
Bauland		119,00 m ²
Bodenrichtwert (erschließungsbeitragsfrei)		700,00 €/m ²
Wertanpassung für konjunkturelle Weiterentwicklung (geschätzt)	0%	0,00 €/m ²
angepasster Richtwert (Ausgangswert)		700,00 €/m ²
Wertanpassungen jeweils vom Ausgangswert:		
- Wertanpassung für Lage	0%	0,00 €/m ²
- Wertanpassung für Größe	0%	0,00 €/m ²
- Wertanpassung für Ausnutzung	0%	0,00 €/m ²
- Wertanpassung für Zuschnitt	0%	0,00 €/m ²
Baulandwert (Zwischenwert) somit:		700,00 €/m ²
Wert der Erschließung:	im Richtwert enthalten	
Baulandwert, erschließungsbeitragsfrei somit:		700,00 €/m ²
Wert des Baulands (ebf., gerundet)		700,00 €/m²
Als Bodenwert ergibt sich folglich insgesamt		
Grundstücksfläche	119,00 m ² zu	700,00 €/m ²
		83.300 €
Bodenwert erschließungsbeitragsfrei, rund		<u>83.000 €</u>



7. Ertragswertverfahren

7.1 Allgemeines

Der Ertragswert ergibt sich als Summe von Bodenwert und Gebäudeertragswert. Zudem sind die Marktgegebenheiten sowie objektspezifische Merkmale zu berücksichtigen; insbesondere Abweichungen vom normalen baulichen Zustand soweit sie nicht bereits durch den Ansatz eines reduzierten Ertrages oder eine gekürzte Restnutzungsdauer berücksichtigt sind.

Das Ertragswertverfahren basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung wirtschaftlicher Merkmale. Der Ertragswert spiegelt die Rentierlichkeit eines Objektes aufgrund erzielbarer Erträge wider. Ertragswertermittlungen können sowohl die tatsächlichen Mieterträge aufnehmen, sofern sie in üblicher Höhe vereinbart sind; ansonsten aber marktüblich veranschlagte Erträge.

Unter Berücksichtigung der konjunkturellen Lage auf dem Markt von gleichartig genutzten Grundstücken sowie der Gegebenheiten des Objektes (Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit, Lage) wird zum Wertermittlungstichtag ein marktüblicher Rohertrag angesetzt.

Zur Ermittlung des vorläufigen Ertragswertes wird der um die Bewirtschaftungskosten und die Bodenwertverzinsung geminderte Rohertrag über die Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen kapitalisiert.

Der hierzu heranzuziehende Liegenschaftszinssatz wird aufgrund der Merkmale des Bewertungsobjektes (Lage des Grundstücks, Gebäudeart, Miethöhe) mit einem durchschnittlichen Wert angesetzt.

Weitere Einflüsse gehen in die Markt Betrachtungen (insbesondere konjunkturelle und objektspezifische Einflüsse) ein.

Der hier angesetzte Rohertrag gilt für vergleichbare Objekte in mangelfreiem Zustand. Sollte sich das Objekt zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung nicht in einem mangelfreien Zustand befinden, so wird jedoch unterstellt, dass es in einen mangelfreien Zustand versetzt werden kann, so dass nach der Mangelbeseitigung der angesetzte Ertrag erzielbar ist. Daher sind stets die Aufwendungen für Restfertigstellung, Instandsetzung sowie die Beseitigung der Baumängel und Bauschäden, die notwendig werden, um einen baualtersgerechten Zustand zu erreichen, im Ertragswertverfahren gesondert (als Zeitwert) in Abzug zu bringen.

Eventuelle wesentliche Mietabweichungen sind ggf. kapitalisiert in Ansatz zu bringen.

Die ImmoWertV differenziert bei dem Ertragswertverfahren drei Varianten, die in unterschiedlichem Wertermittlungszusammenhang Verwendung finden, jedoch bei sachgerechter Anwendung zu dem identischen Ertragswert führen.

Nachfolgend kommt aus Gründen der Nachvollziehbarkeit und der Objektangemessenheit das Standardverfahren (das sogenannte „zweigleisige Verfahren“) zur Anwendung.



7.2 Gebäudedaten

Den vorhandenen Angaben entsprechend weist das Gebäude folgende Daten auf:

Baujahr : 1951

Tatsächliches Alter zum Stichtag : 73

Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer in Jahren : 80

Geschätzte Restnutzungsdauer aufgrund

- der Art des Gebäudes
- des Zustandes
- sowie der Ausstattung

in Jahren rund : 35

somit

kalkulatorische Veränderung in Jahren : 28

theoretisches Alter in Jahren : 45

theoretisches Baujahr : 1979

Wohnfläche (WF) ca. : 269,50 m²

Brutto-Grundfläche (BGF) ca. : 565,69 m²



7.3 Ertragswert

Nachhaltig erzielbarer Ertrag (Netto-Kalt)

Wohnungen	269,50 m ²	7,50 €/m ²	2.021 €
monatlicher Rohertrag Wohnungen			<u>2.021 €</u>
monatlicher Rohertrag gesamt			<u>2.021 €</u>
Jahresrohertrag			24.252 €

Bewirtschaftungskosten für

- Instandhaltung	269,50 m ²	x	12 €/m ²	3.234,00
- Verwaltung	4 Einh.	x	300 €/Einh.	1.200,00
- Mietausfallwagnis	24.252 €	x	2,0%	<u>485,00</u>
somit rund	21 %			4.919,00 <u>-4.919 €</u>

Jahresreinertrag 19.333 €

abzüglich Bodenertragsant. 2,50% von 83.000 € -2.075 €

Reinertrag der baulichen Anlage 17.258 €

Bei einer Restnutzungsdauer von 35 Jahren

bei einem Zinssatz von 2,50 %

beträgt der **Barwertfaktor** 23,145

17.258 € x 23,145 399.436 €

Gebäudeertragswert rund 399.500 €

zuzüglich **Bodenwert** 83.000 €

Vorläufiger Ertragswert

(noch ohne Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt [Marktanpassung] und ohne Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale)

482.500 €



7.3.1 Begründung der wesentlichen Parameter innerhalb des Ertragswertverfahrens

Die nachhaltig erzielbare, marktübliche Miete wurde dem Mietpreisspiegel für die Stadt Mönchengladbach, Stand 2023, entnommen. Hiernach ist das Bewertungsobjekt in die Wohnlagenkategorie A einzuordnen.

Gemäß Tabelle Pkt. 7.2 wird dem Gebäude eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 35 Jahren zugemessen. Dies entspricht bei einer wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren einem theoretischen Baujahr von 1979. Der Mietpreisspiegel weist für die Baujahresklasse 1973 bis 1982 in der Wohnlagenkategorie A eine Mietzinsspanne von 7,25 €/m² bis 7,55 €/m² aus.

Aus sachverständiger Sicht ist ein Mietzins in Höhe von 7,50 €/m² als nachhaltig erzielbar zu erachten. Dieser Mietzins wird innerhalb des Verfahrens in Ansatz gebracht.

Die Bewirtschaftungskosten werden einzeln aufgeführt:

Die Instandhaltungskosten werden für die Wohnflächen mit 12,00 €/m² berücksichtigt.

Die Verwaltungskosten werden mit 300,00 €/je Wohnung und Jahr in Ansatz gebracht.

Das Mietausfallwagnis wird mit 2% berücksichtigt.

Im Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Mönchengladbach 2024 werden Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhäuser veröffentlicht.

Diese können jedoch nur als zusätzliche Orientierung herangezogen werden, da keine vollständige Modellkonformität besteht.

Für Mehrfamilienhäuser (4-6 Einheiten) mit einer Restnutzungsdauer von 25 – 45 Jahren wird ein durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz in Höhe von 2,3 % (bei einer Standardabweichung von +/- 1,5%) veröffentlicht.

Aus sachverständiger Sicht ist ein Liegenschaftszins in Höhe von 2,5 % als sachgerecht zu erachten.

Der angewendete Liegenschaftszins beruht auf eigenen Auswertungen sowie Marktbeobachtungen und berücksichtigt die objektspezifischen Eigenschaften der Immobilie sowie deren Marktgängigkeit.



8. Verkehrswertableitung aus dem Ergebnis des vorl. Wertermittlungsverfahrens

8.1 Allgemeines

Der Verkehrswert wird nachfolgend aus dem „vorläufigen Ertragswert“ unter Berücksichtigung von weiteren Einflüssen abgeleitet, die zum Stichtag auf den Wert des Grundstücks einschließlich seiner baulichen und sonstigen Anlagen wirken.

Bei diesen Einflüssen handelt es sich um:

1. Markteinflüsse im Sinne von konjunkturellen Einflüssen auf dem Immobilienteilmarkt

Die Einbeziehung dieser Einflüsse erfolgt nur noch insoweit als sie nicht bereits in die obigen Ausführungen eingegangen sind.

Die Marktanpassung hat für die zuvor beschriebenen drei unterschiedlichen Wertermittlungsverfahren eine unterschiedlich gewichtige Bedeutung.

- Beim **Vergleichswertverfahren** findet die jeweilige Marktsituation bereits mit den auf den Wertermittlungsstichtag „umgerechneten“ Kaufpreisen Eingang in die Verkehrswertermittlung. Die Anpassung an die Marktlage kann beim Vergleichswertverfahren in der Regel entfallen, sofern Kaufpreise geeigneter Vergleichsgrundstücke vorliegen.
- Beim **Ertragswertverfahren** können zur Anpassung des abgeleiteten Ertragswertes Zu- oder Abschläge erforderlich werden, insbesondere dann, wenn im gewöhnlichen Geschäftsverkehr wegen zu knappen Angebots bzw. einer überstarken Nachfrage Preise gezahlt werden, die dem nachhaltigen Ertrag nicht entsprechen. Die Einbeziehung der Markteinflüsse erfolgt nur noch insoweit, als sie nicht schon in der Auswahl des Liegenschaftszinssatzes Berücksichtigung gefunden hat.
- Bei Anwendung des **Sachwertverfahrens** erfolgen in der Regel die höchsten Marktanpassungen (Zu- oder Abschläge). Im Allgemeinen steigt die Zu- oder Abschlagsnotwendigkeit mit der Höhe des Sachwertes. Je höher ein Sachwert, desto höher wird auch der prozentuale Abschlag bzw. je niedriger ein Sachwert, desto höher wird auch der prozentuale Zuschlag sein.

2. Einflüsse aus besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen

Die oben dargestellten Markteinflüsse beziehen sich nach Lage, Beschaffenheit und Ausstattung auf durchschnittliche Verhältnisse. Daran gemessen sind objektspezifisch abweichende Merkmale zu beachten und hinsichtlich ihres Werteeinflusses gesondert zu berücksichtigen, insbesondere



- **bauzustandsbedingte Einflüsse**

wie beispielsweise Werteeinflüsse aufgrund von Baumängeln, Bauschäden, Instandhaltungsrückstau und Restfertigstellungsbedarf, sofern die erkennbare bauliche Situation von einer üblichen baualtersgerechten Situation abweicht.

- **strukturelle Einflüsse**

wie beispielsweise eine wirtschaftliche Überalterung (Grundriss, Raumhöhe usw.), Architektur und Gestaltung, überdurchschnittlicher Unterhaltungszustand.

- **wirtschaftliche Einflüsse**

wie beispielsweise von üblichen Mieten erhebliche abweichende Erträge, die – soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht – durch marktgerechte Zu- oder Abschläge bzw. durch Barwerte zu berücksichtigen sind.

8.2 Markteinflüsse

Der Verkehrswert (Marktwert) wird nachfolgend unter Berücksichtigung von Einflüssen des Marktgeschehens und besonderer objektspezifischer Merkmale abgeleitet, die zum Stichtag auf den Wert des Grundstücks einschließlich seiner baulichen Anlagen wirken.

Die Einbeziehung dieser Einflüsse in die Wertableitung erfolgt nur noch insoweit, als sie nicht bereits in den vorausgegangenen Berechnungen Berücksichtigung gefunden haben.

8.2.1 Marktangepasster vorläufiger Ertragswert

Eine **Marktanpassung aus konjunkturellen Gründen** ist aus sachverständiger Sicht nicht erforderlich, da diese bereits im Liegenschaftszinssatz berücksichtigt ist.

Vorläufiger Ertragswert	482.500,00 €
Marktanpassung aus konjunkturellen Gründen	<u>0,00</u>
Marktangepasster vorläufiger Ertragswert	<u>482.500,00 €</u>
Der vorläufige marktangepasste Ertragswert beträgt rund	<u>482.500,00 €</u>



8.2.2 Verkehrswert / Marktwert

vorläufiger marktangepasster Ertragswert **482.500 €**

baustandsbedingte Einflüsse

Wertminderung wegen baulicher Mängel, Schäden und
Restfertigstellungsbedarf (einschließlich Renovierung) als Zeitwert

rund	0,00 %	von	482.500 €	0 €
verbleibt				482.500 €

strukturelle Einflüsse

wirtschaftliche Überalterung, unzeitgemäße Grundrisse,
 unterdurchschnittlicher Erhaltungszustand

rund	0,00 %	von	482.500 €	0 €
verbleibt				482.500 €

wirtschaftliche Einflüsse

wohnungs- und mietrechtliche Bindungen, erhebliche - vom
 gewöhnlichen Geschäftsverkehr - abweichende Erträge

rund	0,00 %	von	482.500 €	0 €
somit				482.500 €

somit rund	482.500 €
-------------------	------------------



8.2.3 Berücksichtigung weiterer sonstiger Einflüsse (z. B. Außenbesichtigung)

Jeder verständige Erwerber wird das Risiko aufgrund der Nichtbesichtigungsmöglichkeit der Wohnung Nr. 3 im 2. Obergeschoss als wertmindernd ins Kalkül ziehen.

Daher ergibt sich eine notwendige Anpassung aufgrund sonstiger Einflüsse in Höhe von

- 2 %.

8.3 Zusammenfassung

Aus der Summe der wertbeeinflussenden Kriterien, die ein verständiger Erwerber in Betracht ziehen würde, verbleibt somit **insgesamt eine**

Anpassung zum vorläufigen markt- und objektspezifisch angepassten Ertragswert von	482.500,00 €	aufgrund
- sonstiger Einflüsse von	-2%	<u>-9.650,00 €</u>
somit rund		<u><u>-9.650,00 €</u></u>

insgesamt ergibt sich somit ein Verkehrswert / Marktwert von

Ertragswert		482.500,00 €
- Marktanpassung		<u>-9.650,00 €</u>
somit		<u><u>472.850,00 €</u></u>
Verkehrswert / Marktwert rund		<u><u>470.000,00 €</u></u>

**9. Verkehrswert****Der Verkehrswert / Marktwert (in Anlehnung an § 194 BauGB) für das mit einem Mehrfamilienhaus bebaute**

Grundstück : **Krichelstraße 20**
41061 Mönchengladbach

Gemarkung : Mönchengladbach

Flur : 89

Flurstück : 108

wird unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Einflüsse sowie der Lage auf dem Grundstücksteilmarkt für Mehrfamilienhäuser zum Wertermittlungsstichtag, dem 26.06.2024, festgestellt mit

470.000,00 €

Ich versichere, dass ich am Ausgang der mit dieser Wertermittlung verbundenen Angelegenheit in keiner Weise persönlich interessiert bin und dass ich das Gutachten nach dem aktuellen Stand der Kenntnis über die wertrelevanten Umstände angefertigt habe.

Tönisvorst, 25.10.2024

DR. DETLEF GIEBELEN

**10. Fundstellen wichtiger Gesetze, Verordnungen, Richtlinien und Literaturverzeichnis**

1. Baugesetzbuch (BauGB)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414),
zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808).
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132),
zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).
3. Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken
Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) vom 14.07.2021
(ImmoWertV, BGBl. I S. 2805).
4. Wertermittlungsrichtlinien 2006 (WertR 2006)
Richtlinie für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken
in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2006.
5. Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts
(Sachwertrichtlinie – SW-RL) vom 5. September 2012
veröffentlicht am 18. Oktober 2012 im Bundesanzeiger (BAnz AT 18.10.2012 B1).
6. Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts
(Vergleichswertrichtlinie – VW-RL) vom 20. März 2014
veröffentlicht am 11.04.2014 im Bundesanzeiger (BAnz AT 11.04.2014 B3).
7. Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche
(Wohnflächenverordnung – WoFIV) vom 25. November 2003
(BGBl. I, S. 2346), in Kraft getreten 01.01.2004.

KLEIBER, W. / FISCHER, R. / SCHRÖTER, K.:

Verkehrswertermittlung von Grundstücken: Kommentar und Handbuch zur Ermittlung
von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen
Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV
9. Auflage, Köln, 2020.

SPRENGNETTER (Hrsg.)

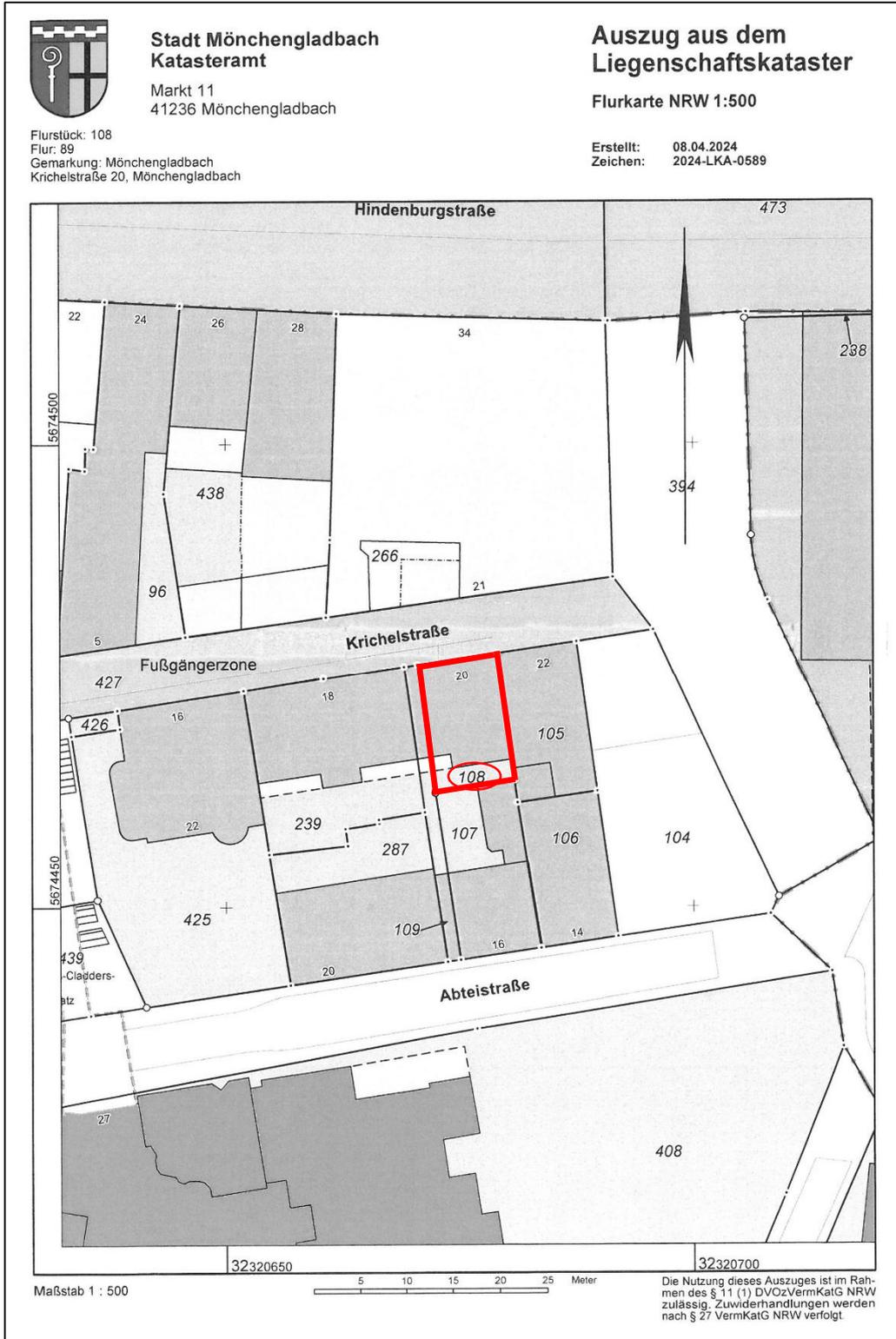
Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen.
Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentare.
Band 1 – 16
Sinzig, (Losebl.-Ausg.), Stand: 2024.

Gutachten über den Verkehrswert

des mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstücks Krichelstraße 20 in 41061 Mönchengladbach

Anlage 1 – Auszug aus dem Liegenschaftskataster – Liegenschaftskarte

Das Nutzungsrecht dieser Daten kann bei der Stadt Mönchengladbach, Fachbereich Vermessung und Kataster, 41050 Mönchengladbach erworben werden.





Gutachten über den Verkehrswert

des mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstücks Krichelstraße 20 in 41061 Mönchengladbach

**Anlage 2 – Auszug aus dem Grundbuch
Bestandsverzeichnis, Abteilung I und Abteilung II**

- Wird aus Datenschutzgründen nicht beigefügt. -



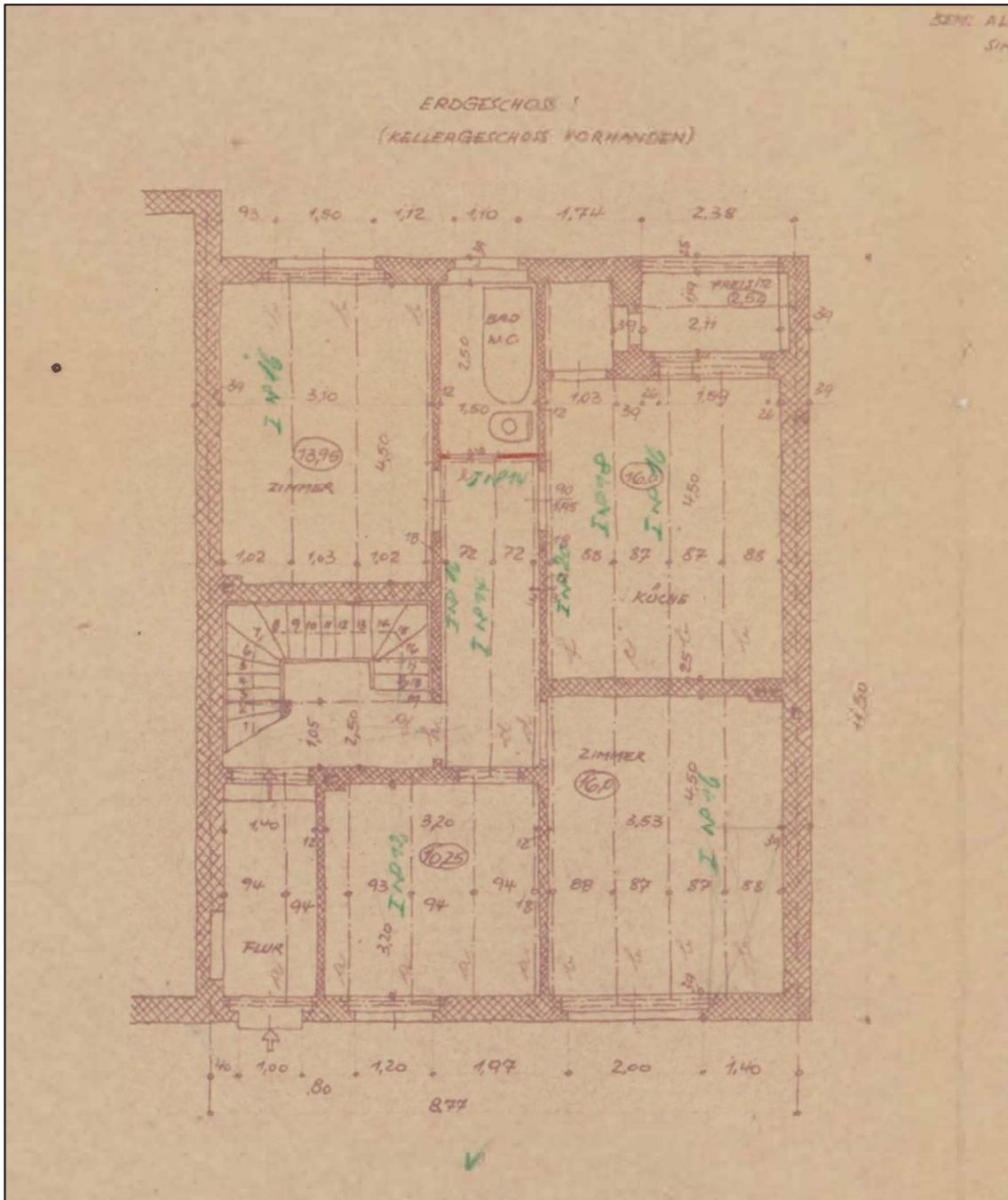
Gutachten über den Verkehrswert

des mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstücks Krichelstraße 20 in 41061 Mönchengladbach

Anlage 9 – Auszug aus den Bauantragsunterlagen

Grundriss Erdgeschoss –

nicht maßstäblich





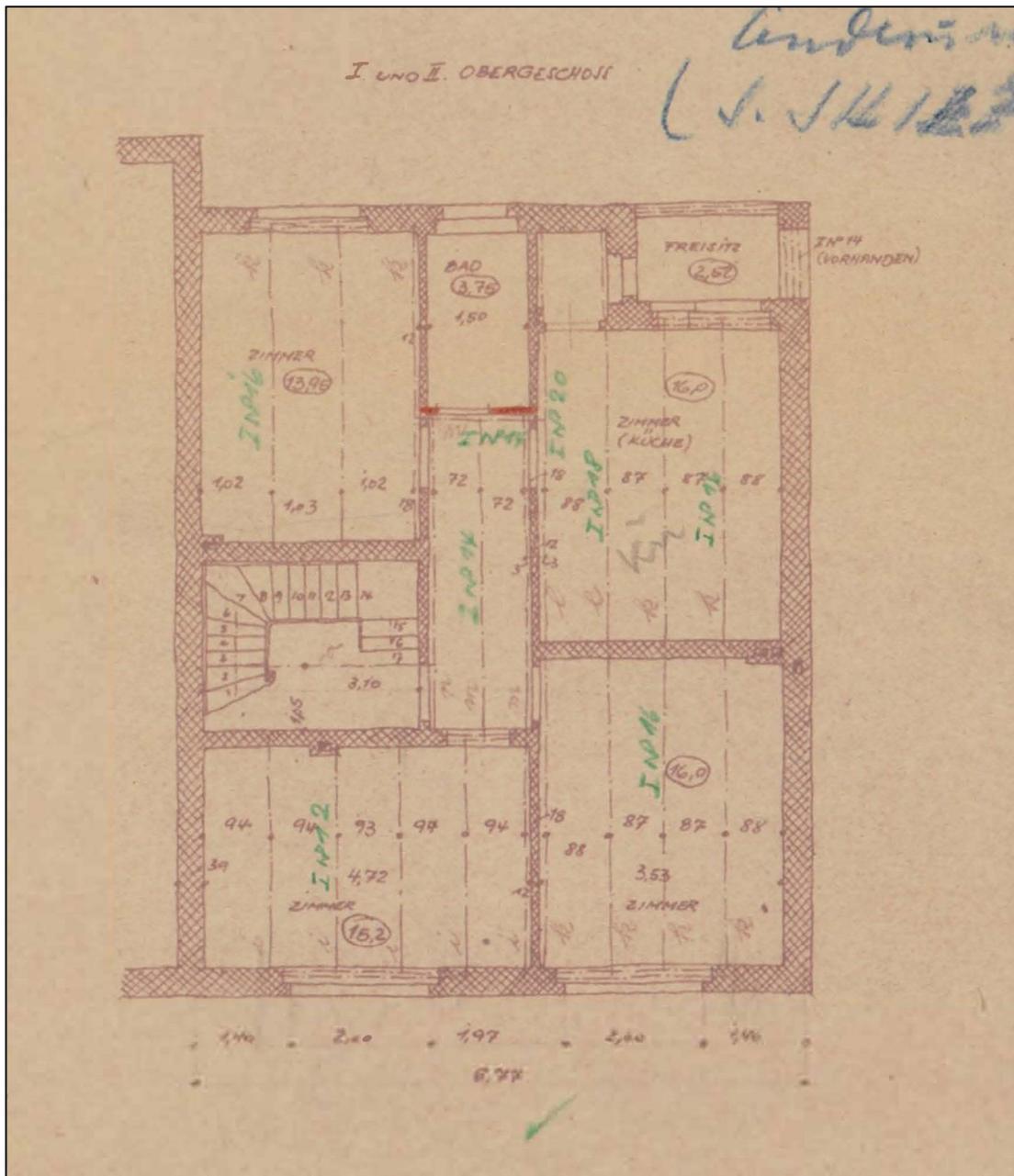
Gutachten über den Verkehrswert

des mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstücks Krichelstraße 20 in 41061 Mönchengladbach

Anlage 9 – Auszug aus den Bauantragsunterlagen

Grundriss 2. Obergeschoss –

nicht maßstäblich





Gutachten über den Verkehrswert

des mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstücks Krichelstraße 20 in 41061 Mönchengladbach

Anlage 9 – Auszug aus den Bauantragsunterlagen

Grundriss Dachgeschoss –

nicht maßstäblich

