

# 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 erheblichem Renovierungs-  
bzw. Instandsetzungsbedarf**

Rohrend 5  
41065 Mönchengladbach



Die nachstehende Internetversion des Gutachtens wurde aus Gründen des Datenschutzes gekürzt. Sie enthält nur einen Teilauszug der Anlagen. Sofern lizenzpflichtige Unterlagen verwendet wurden, liegen die Lizenzen vor. Das Persönlichkeitsrecht wird nicht verletzt. Die Haftung für eventuelle Verletzungen des Urheber- und Persönlichkeitsrechtes werden übernommen. Ferner werden keine Angaben zu Personen gemacht.

Auftraggeber: Amtsgericht Mönchengladbach

**Geschäfts-Nummer 043 K 014/24**

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1</b>	<b>ALLGEMEINE ANGABEN</b>	<b>3</b>
1.1	OBJEKT / KATASTERBEZEICHNUNG / GRUNDBUCHBEZEICHNUNG	3
1.2	BEAUFTRAGUNG / ORTSBESICHTIGUNG / BEWERTUNGSSTICHTAG	4
1.3	QUELLEN / BEWERTUNGSUNTERLAGEN	5
1.4	NUTZUNGEN / MIETVERHÄLTNISSE	6
1.5	BAULASTEN	6
1.6	ERSCHLIEßUNGSBEITRÄGE GEMÄß §§ 127 FF BAUGB	6
1.7	ALTLASTENAUSKUNFT	7
1.8	AUSKUNFT ÜBER EINE MÖGLICHE ÖFFENTLICHE FÖRDERUNG	7
1.9	ZUM DENKMALSTATUS	7
1.10	BELASTUNGEN GEMÄß DER ABTEILUNG II DES GRUNDBUCHS	7
<b>2</b>	<b>OBJEKTBESCHREIBUNG</b>	<b>8</b>
2.1	ART UND UMFANG DER NUTZUNG	8
2.2	UNTERHALTUNGSZUSTAND / SICHTBARE BAUSCHÄDEN	8
<b>3</b>	<b>GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG</b>	<b>12</b>
<b>4</b>	<b>BAUBESCHREIBUNG</b>	<b>13</b>
4.1	ROHBAU	13
4.2	AUSBAU	14
<b>5</b>	<b>BAUZAHLEN / FLÄCHENBERECHNUNGEN</b>	<b>16</b>
5.1	WOHN- UND NUTZFLÄCHENBERECHNUNG NACH WOFLV (2003)	16
<b>6</b>	<b>WERTERMITTLUNG</b>	<b>19</b>
6.1	BODENWERT	21
6.2	ERTRAGSWERT	23
6.3	ZU- UND ABSCHLÄGE	24
<b>7</b>	<b>AUSWERTUNG</b>	<b>25</b>
<b>8</b>	<b>RECHTLICHE GRUNDLAGEN</b>	<b>26</b>
<b>9</b>	<b>OBJEKTFOTOS</b>	<b>28</b>
<b>10</b>	<b>ANLAGEN</b>	<b>30</b>

## 1 ALLGEMEINE ANGABEN

### 1.1 OBJEKT / KATASTERBEZEICHNUNG / GRUNDBUCHBEZEICHNUNG

#### OBJEKT:

Mehrfamilienhaus  
mit erheblichem Renovierungs- bzw. Instandsetzungsbedarf

41065 Mönchengladbach  
Rohrend 5

#### KATASTERBEZEICHNUNG:

Gemarkung:	Mönchengladbach
Flur:	33
Flurstück:	28

#### GRUNDBUCHBEZEICHNUNG:

Amtsgericht:	Mönchengladbach
Grundbuch von:	Mönchengladbach
Blatt:	1181A
Lfd. Nr. im Bestandsverzeichnis:	1
Wirtschaftsart und Lage lt. Grundbuch:	Gebäude- und Freifläche, Rohrend 5
Grundstücksgröße:	407 m <sup>2</sup>

## 1.2 BEAUFTRAGUNG / ORTSBESICHTIGUNG / BEWERTUNGSSTICHTAG

Gemäß Schreiben des Amtsgerichts Mönchengladbach vom 22.07.2024 wurde der unterzeichnende Sachverständige mit der Erstellung eines Gutachtens zur Wertermittlung beauftragt.

Der Auftrag ist wie folgt spezifiziert bzw. soll das Wertgutachten auch folgende Angaben bzw. Ausführungen enthalten:

- a) Ob ein Gewerbebetrieb geführt wird (Art und Inhaber)
- b) Eine Liste des etwaigen Zubehörs und die Bewertung der einzelnen Positionen; Der Wert der beweglichen Gegenstände, auf die sich die Versteigerung erstreckt, ist unter Würdigung aller Verhältnisse frei zu schätzen. Falls für die Bewertung des Zubehörs ein weiterer Sachverständiger zugezogen werden muss, soll dies umgehend mitgeteilt werden
- c) Es soll angegeben werden, ob sonstige Zubehörstücke vorhanden sind, die nicht mit geschätzt wurden
- d) Es soll angegeben werden, ob baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen bestehen
- e) Eintragungen im Baulastenverzeichnis sollen möglichst wörtlich wiedergegeben werden (ggf. als Anlage zum Gutachten)
- f) Das Gutachten muss Ausführungen darüber enthalten, ob - und eventuell wie lange - die Versteigerungsobjekte einer Bindung nach dem WoBindG / WFNG NRW unterliegen
- g) Ob Anhaltspunkte für mögliche Altlasten bestehen und wie diese zu bewerten sind. Falls für die Bewertung von Altlasten ein weiterer Sachverständiger hinzugezogen werden muss, soll dies umgehend mitgeteilt werden
- h) Zum Bestehen des Denkmalschutzes
- i) Zu etwaigen Überbauten oder Eigengrenzüberbauungen
- j) Ob gegebenenfalls Grunddienstbarkeiten zu Gunsten des Objekt und zu Lasten anderer Grundstücke eingetragen sind; diese wären als wesentliche Bestandteile des zu bewertenden Grundbesitzes in die Bewertung einzubeziehen
- k) Einem einfachen Lage- und Gebäudeplan
- l) Lichtbilder der Gebäude und der Örtlichkeit

Die Namen etwaiger Mieter und Pächter (einschließlich der Vornamen sowie der Anschriften, falls von der Objektanschrift abweichend) sind im Hinblick auf die Datenschutzbestimmungen nicht im Gutachten selbst, sondern nur in dem Begleitschreiben zum Gutachten aufzuführen.

Zur Veröffentlichung im Internet soll ein anonymisiertes Gutachtenexemplar im PDF-Format an des Versteigerungsgericht übermittelt werden sowie eine schriftliche Erklärung abgegeben werden, dass

- m) lediglich nicht lizenzpflichtige Unterlagen verwertet wurden oder entsprechende Lizenzen vorliegen,
- n) Persönlichkeitsrechte nicht verletzt wurden,
- o) die Haftung für eventuelle Verletzungen des Urheber- und Persönlichkeitsrechtes übernommen wird

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

Termin der Ortsbesichtigung: Mittwoch, der 18. September 2024, ab 10<sup>00</sup> Uhr

Bewertungsstichtag: der Tag der Ortsbesichtigung

Teilnehmer:

1. die Zwangsverwalterin
2. die Eigentümerin
3. die jeweiligen Mieter bzw. Nutzer der begangenen Einheiten
4. der Unterzeichner
5. eine technische Mitarbeiterin des Unterzeichners

Zum Ortsbegehungstermin konnte das Gebäude und das Grundstück in wesentlichen Teilen in Augenschein genommen werden.

Der Eigentümerin wurde im Termin die Gelegenheit gegeben, sich zu den ihrer Meinung nach wesentlichen, den Wert bestimmenden Umständen zu äußern.

Die Mieterin der Wohneinheit 1 im Erdgeschoss links bat darum, keine Fotos im Inneren der Wohnung zu fertigen.

### 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 2024)
- b) Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis
- c) Erschließungskostenbescheinigung
- d) Auskunft aus dem Fachinformationssystem Altlasten und schädliche Bodenveränderungen
- e) Auskunft über eine mögliche öffentliche Förderung
- f) Auskunft über den Denkmalstatus aus der Denkmalliste der Stadt Mönchengladbach
- g) Baugesuchszeichnungen aus der Hausakte der Bauverwaltung, erstellt im Rahmen des Baugesuchs im Jahr 1955
- h) Entwässerungsantrag, aus der Hausakte der Bauverwaltung
- i) Grundrisse der Wohneinheiten, geringfügig angepasst an die Örtlichkeit nach einem eigenen Aufmaß
- j) Wohnflächenberechnungen, erstellt anhand des eigenen Aufmaßes
- k) Informationen zum geltenden Planungsrecht aus dem Internetportal der Stadt Mönchengladbach (Bebauungsplan)
- l) amtlicher Lageplan
- m) Mietspiegel für nicht preisgebundene Wohnungen und Einfamilienhäuser in Mönchengladbach (Wohnungsmietspiegel, Stand Januar 2024)
- n) Inbesitznahmebericht gemäß § 3 ZwVwV der Zwangsverwalterin vom 19.07.2024
- o) Angaben zu den bestehenden Mietverhältnissen von der Zwangsverwalterin
- p) Einblick in die Hausakte der Bauverwaltung
- q) Grundbuchauszug, bereitgestellt durch den Auftraggeber

## 1.4 NUTZUNGEN / MIETVERHÄLTNISSE

### **Erdgeschoss, links (Wohneinheit 1)**

Mieter: vermietet  
Mietdauer: seit 01.01.1998  
Mietzahlung mtl.: 240,31 € zzgl. 61,35 € Nebenkosten

### **Erdgeschoss, rechts (Wohneinheit 2)**

Mieter: vermietet  
Mietdauer: seit 01.11.2006  
Mietzahlung mtl.: 348,00 € zzgl. 110,00 € Nebenkosten

### **Obergeschoss, links (Wohneinheit 3)**

Mieter: vermietet  
Mietdauer: seit 15.10.2021  
Mietzahlung mtl.: 320,00 € zzgl. 100,00 € Nebenkosten

### **Obergeschoss, rechts (Wohneinheit 4)**

Mieter: vermietet  
Mietdauer: seit 01.12.2021  
Mietzahlung mtl.: 550,00 € zzgl. 130,00 € Nebenkosten

### **Dachgeschoss, rechts (Wohneinheit 5)**

Mieter: Leerstand  
Pacht-/ Mietdauer: ./.  
Mietzahlung mtl.: ./.

## 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 ATLASTENAUSKUNFT**

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

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

## **1.8 AUSKUNFT ÜBER EINE 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 daher nicht anwendbar.

Siehe Schreiben der Stadtverwaltung Mönchengladbach, Fachbereich Soziales und Wohnen.

## **1.9 ZUM 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 überlassenen Grundbuchauszug ist nachstehende Eintragung in der Abteilung II des Grundbuchs vorhanden:

Lfd.-Nr. 2:

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Mönchengladbach, 043 K 014/24).  
Eingetragen am 19.06.2024.

Zwangsversteigerungsvermerke sind generell nicht wertbeeinflussend.

## 2 OBJEKTDESCHEIBUNG

### 2.1 ART UND UMFANG DER NUTZUNG

Die zu bewertende Gebäude- und Freifläche ist bebaut mit einem zweigeschossigen, voll unterkellerten Mehrfamilienhaus, mit teilausgebautem Dachgeschoss, das ca. 1955 in konventioneller Massivbauweise als Wiederaufbau nach Kriegszerstörung errichtet wurde. In dem Wohnhaus wurden insgesamt fünf Wohneinheiten eingerichtet. Die von der Straße aus gesehen linke Seite des Dachgeschosses ist nicht ausgebaut. Dieser Teil des Dachgeschosses dient als Trockenboden.

#### Raumprogramm

Kellergeschoss:	Kellerräume, Waschküche, Fahrradraum mit Gartenzugang
Wohneinheit 1 Erdgeschoss, links:	Wohnzimmer, Schlafzimmer, Küche, Bad, Diele/Flur, Abstellkammer
Wohneinheit 2 Erdgeschoss, rechts:	Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Küche, Bad, Diele/Flur, Abstellkammer
Wohneinheit 3 Obergeschoss, links:	Wohnzimmer, Schlafzimmer, Küche, Bad, Diele/Flur, Abstellkammer
Wohneinheit 4 Obergeschoss, rechts:	Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Küche, Bad, Diele/Flur, Abstellkammer
Wohneinheit 5 Dachgeschoss, rechts:	Wohnzimmer, Schlafzimmer, Küche, Bad, Abstellraum, Abstellkammer

#### Zu dem Wohngrundriss im Dachgeschoss

Vermutlich wurden die Wohnräume im Dachgeschoss ursprünglich nicht als separate Wohneinheit errichtet, sondern als zusätzliche Wohnräume für eine andere Wohnung in den darunter gelegenen Geschossen. In der Örtlichkeit ist heute eine abgeschlossene Wohneinheit vorhanden. Aufgrund der vorliegenden Genehmigungspläne, aus denen eine bauordnungsrechtlich legale Errichtung der Räume im Dachgeschoss zu Wohnzwecken abgeleitet werden kann, werden diese als separate Wohneinheit angesehen und bewertet.

### 2.2 UNTERHALTUNGSZUSTAND / SICHTBARE BAUSCHÄDEN

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

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

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

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

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

Untersuchungen bezüglich

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

**wurden nicht vorgenommen.**

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

### **Zu möglichen Baustoffkontaminationen**

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

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

### **Allgemeines zur Gebäudeenergieeffizienz und den bauphysikalischen Eigenschaften**

Die Energieeffizienz und die damit verbundenen Energiekosten stellen für alle Wohn- und Nichtwohngebäude mittlerweile einen wichtigen Aspekt dar, der bei der Wertermittlung berücksichtigt werden muss. Dies liegt allein schon darin begründet, dass die Ausgaben für Raumbeheizung und Warmwasser in den letzten Jahren deutlich gestiegen sind.

Die erste Wärmeschutzverordnung (WSVO) trat 1977 in Kraft. Die erste Energieeinsparverordnung (EnEV), hervorgegangen aus der Wärmeschutzverordnung, wurde 2002 verbindlich. Mittlerweile werden durch das Gebäudeenergiegesetz (GEG), das seit dem 1. November 2020 in Kraft getreten ist und das Energieeinsparungsgesetz (EnEG), die Energieeinsparverordnung (EnEV) sowie das Erneuerbare-Energien-WärmeGesetz (EEWärmeG) ersetzt, deutlich verschärfte Anforderungen an neu zu errichtende Wohn- und Nichtwohngebäude sowie auch an Gebäude im Bestand gestellt. Mit der 2. Novelle des Gebäudeenergiegesetzes und deren Inkrafttreten zum 1. Januar 2024 soll der Umstieg auf klimafreundliche Heizungen eingeleitet und damit die Abhängigkeit von fossilen Brennstoffen reduziert werden.

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

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

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

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

Im Allgemeinen weisen die Gebäude, die in der Nachkriegszeit bis zum Ende der 1970er Jahre erstellt wurden, noch keine ausreichende Wärmedämmung der wärmeübertragenden Gebäudehülle auf. Die Technik zur Wärmeerzeugung und Wärmeverteilung ist zumeist veraltet. Seit Einführung der Energieeinsparverordnung 2009 waren bereits oberste Geschossdecken über unbeheizten Dachräumen oder ersatzweise die Dachflächen ohne Mindestwärmeschutz mit einer Wärmedämmung zu versehen. Der damit auch geforderte Energieausweis ist bei einem Verkauf, einer Vermietung oder Verpachtung eines Objektes verpflichtend vorzulegen.

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

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

### **Zur Örtlichkeit**

Das Mehrfamilienhaus weist in weiten Teilen einen unterdurchschnittlichen Unterhaltungszustand auf. Im Wesentlichen sind alle Wohneinheiten renovierungs- bzw. sanierungsbedürftig. Die Wohneinheit im Dachgeschoss rechts ist aufgrund einer nicht mehr funktionstüchtigen Heizungsanlage derzeit überhaupt nicht mehr nutzbar.

Die energetischen Eigenschaften des Wohnhauses hinsichtlich der Wärmedämmeigenschaften und der Gebäudetechnik entsprechen im Wesentlichen noch der Errichtungszeit und sind aus heutiger Sicht somit überaltert.

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

### **Notwendige Sanierungs- bzw. Instandsetzungsarbeiten:**

#### **Wohnung 1, Erdgeschoss links**

- allgemeine Renovierungsarbeiten an Wand- und Deckenflächen

#### **Wohnung 2, Erdgeschoss rechts**

- allgemeine Renovierungsarbeiten an Wand- und Deckenflächen
- Reparatur eines Rollladenkastens
- Reparatur eines Fensters

#### **Wohnung 3, Obergeschoss links**

- allgemeine Renovierungsarbeiten an Wand- und Deckenflächen
- Reparatur eines Fensters

- Austausch der undichten Toilette samt Spülkasten
- Austausch / Reparatur der undichten Badewanne
- Austausch des Waschbeckens und des Mischers
- Reparatur der defekten Rollläden im Bad
- Abdichtung / Erneuerung der Wohnungseingangstüre

#### **Wohnung 4, Obergeschoss rechts**

- allgemeine Renovierungsarbeiten an Wand- und Deckenflächen
- Reparatur der defekten Rollläden in der Küche
- Überprüfung / Instandsetzung der Gaskombitherme

#### **Wohnung 5, Dachgeschoss rechts**

- allgemeine Renovierungsarbeiten an Wand- und Deckenflächen
- Beiputzarbeiten an Wand- und Deckenflächen
- Erneuerung der Kombitherme zur Beheizung und Warmwasserbereitung

Zudem konnten an der gartenseitigen Gebäudefassade Rissebildungen in der Putzoberfläche festgestellt werden, die einer Sanierung bedürfen. Vermutlich handelt es sich um Setzrisse, die im Laufe der Zeit entstanden sind.

Die vorstehend angegebenen notwendigen Sanierungs- bzw. Instandsetzungsarbeiten erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Die Maßnahmen sind notwendig um die in der nachstehenden Ertragswertberechnung angesetzten Mieten nachhaltig zu erzielen.

#### **Allgemeines zur Berücksichtigung von Instandhaltungsdefiziten und Bauschäden**

Die unter „Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale“ (Gliederungspunkt 6.3) angegebenen Kosten für die Beseitigung von Baumängeln, Bauschäden 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

<b>Lage</b>	Stadt Mönchengladbach, Stadtteil Lürrip
<b>Verkehrslage *</b>	günstige Lage zu öffentlichen Verkehrsmitteln zur nächsten Linienbushaltestelle ca. 100 m zum HBF Mönchengladbach ca. 1,1 km zum Autobahnanschluss A 61 (MG-Holt) ca. 5,0 km zum Autobahnanschluss A 52 (MG-Nord) ca. 4,8 km zum Autobahnanschluss A 44 (MG-Ost) ca. 5,0 km zum Autobahnkreuz Mönchengladbach (A 61/A 52) ca. 8,5 km
<b>Wohn- Geschäftslage</b>	Mischgebiet, außerhalb der reinen Geschäftslage
<b>Entfernungen *</b>	zum Einkaufszentrum von Mönchengladbach ca. 1,5 km zur Innenstadt von MG-Rheydt ca. 4,5 km zum Zentrum von Düsseldorf ca. 30,0 km
<b>Umgebung</b>	überwiegend Wohnnutzung
<b>Baurecht / Baubeschränkungen</b>	Das Grundstück befindet sich im räumlichen Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 425/IV der Stadt Mönchengladbach vom 09.02.2000. <u>Ausweisungen:</u> MI – Mischgebiet g – geschlossene Bauweise II – zweigeschossige Bauweise GRZ 0,4 – Grundflächenzahl von 0,4 GFZ 0,8 – Geschossflächenzahl von 0,8
<b>Straßenausbau</b>	fertig gestellt (vergl. Gliederungspunkt 1.6)
<b>Zufahrt</b>	über Straße
<b>Baugrund / Terrain</b>	ebenes Gelände, unregelmäßiger Grundstückszuschnitt; Grundstücksbreite straßenseitig: ca. 14,0 m Grundstücksbreite rückseitig: ca. 7,0 m Grundstücktiefe: ca. 37,0 m Der Baugrund wurde bezüglich der Tragfähigkeit nicht untersucht. Altlastenauskunft siehe Gliederungspunkt 1.7
<b>Versorgungsleitungen</b>	Gas, Wasser, Strom, Kanal, Telekommunikation
<b>Wasserschutzzone</b>	Das zu bewertende Objekt liegt nicht in einem ausgewiesenen Wasserschutzgebiet. Zur Durchführungspflicht der Dichtigkeitsprüfung wird auf die Bestimmungen der Stadt Mönchengladbach verwiesen.
<b>Störende Betriebe / Immissionen</b>	sind dem Unterzeichner nicht bekannt
<b>Straßenlandabtretung</b>	ist dem Unterzeichner nicht bekannt

\* Entfernungen annähernd angegeben

## 4 BAUBESCHREIBUNG

Die Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungen und Ausführungen. In Teilbereichen können Abweichungen vorliegen.

### 4.1 ROHBAU

<b>Baujahr</b>	1955 (Wideraufbau)
<b>Umbau/Anbau</b>	./.
<b>Vollgeschosse</b>	2
<b>Unterkellerung</b>	zu 100 %
<b>Dachausbau</b>	zu ca. 60 %
<b>Geschosshöhen</b>	siehe Schnitt
<b>Nutzungsart</b>	Mehrfamilienhaus
<b>Fundamente</b>	nach Statik
<b>Sperrungen</b>	soweit erkennbar, altersgemäß wirksam
<b>Außenwände</b>	einschaliges Mauerwerk
<b>Innenwände</b>	Mauerwerk / Dielenwände
<b>Decken</b>	Stahlbeton
<b>Dachkonstruktion</b>	Satteldach in zimmermannsmäßiger Holzkonstruktion mit Dachgauben
<b>Dacheindeckung</b>	Pfannen
<b>Treppen</b>	Stahlbeton mit Werksteinbelag
<b>Fassaden</b>	Putz, gestrichen
<b>Besondere Bauteile</b>	Dachgauben, Kelleraußentreppe

## 4.2 AUSBAU

<b>Wand-/ Deckenflächen</b>	geputzt, tapeziert, gestrichen; überwiegend Renovierungs- bzw. Sanierungsbedarf	
<b>Fenster</b>	Kunststoff isolierverglast	
<b>Innentüren</b>	Holzumfassungszargen mit glatt abgesperrten Holztürblättern teils mit Lichtausschnitten	
<b>Oberböden</b>	<u>KG</u> gesamt:	Estrich, unbehandelt
	<u>EG, links</u> gesamt:	PVC (vermutlich teils auf Fliesen)
	<u>EG, rechts</u> Küche, Bad: sonst:	Fliesen Laminat
	<u>OG, links</u> Küche, Bad: sonst:	Fliesen Laminat
	<u>OG, rechts</u> gesamt:	Laminat, PVC, Fliesen - Sanierungsbedarf -
	<u>DG, rechts</u> Küche, Bad, Abstellr. sonst:	Fliesen Laminat - Sanierungsbedarf -
<b>Wandfliesen</b>	<u>EG, links</u> Bad: Küche:	ca. 1,80 m hoch Fliesenspiegel
	<u>EG, rechts</u> Bad: Küche:	ca. 1,50 m bis 1,90 m hoch ./.
	<u>OG, links</u> Bad: Küche:	ca. 1,50 m bis 1,90 m hoch Fliesenspiegel - Sanierungsbedarf -
	<u>OG, rechts</u> Bad: Küche:	ca. 1,90 m hoch Fliesenspiegel
	<u>DG, rechts</u> Bad: Küche:	ca. 1,50 m hoch bis raumhoch Fliesenspiegel - Sanierungsbedarf -

**Sanitäre Installationen**EG, links

Bad:

Badewanne, Waschbecken, WC

EG, rechts

Bad:

Badewanne, Waschbecken, WC

OG, links

Bad:

Badewanne, Waschbecken, WC  
- Sanierungsbedarf -OG, rechts

Bad:

Badewanne, Waschbecken, WC  
- Sanierungsbedarf -DG, rechts

Bad:

Badewanne, Waschbecken, WC

**Heizung**

über Gaskombithermen

**Warmwasserbereitung**

über Gaskombithermen

**Außenanlagen**Hauszuwegung mit Betonsteinplatten befestigt; Vorgarten mit Rasenflächen;  
Rückwärtige Gartenfläche mit Rasen, Strauchbestand;  
Grundstückseinfriedung durch Metall-Maschenzaun

## 5 BAUZAHLN / FLÄCHENBERECHNUNGEN

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

### 5.1 WOHN- UND NUTZFLÄCHENBERECHNUNG NACH WoFLV (2003)

Geschoss	Raum	Länge	Breite	Fläche	Gesamt
(alle Maße gemäß einem örtlichen Aufmaß)					
<b>Wohnung 1</b>					
EG, links	Diele/Flur	1,17 m	x 2,34 m	= 2,74 m <sup>2</sup>	
	Schlafzimmer	3,60 m	x 4,00 m	= 14,40 m <sup>2</sup>	
	Wohnzimmer	3,06 m	x 3,87 m	= 11,84 m <sup>2</sup>	
	Küche	2,56 m	x 4,06 m		
		-0,74 m	x 1,32 m	= 9,42 m <sup>2</sup>	
	Bad	1,56 m	x 2,27 m		
		0,78 m	x 0,45 m	= 3,89 m <sup>2</sup>	
	Abstellkammer	0,55 m	x 0,43 m	= <u>0,24 m<sup>2</sup></u>	
					42,53 m <sup>2</sup>
<b>Wohnung 2</b>					
EG, rechts	Diele/Flur	4,88 m	x 1,15 m	= 5,61 m <sup>2</sup>	
	Schlafzimmer	3,58 m	x 4,00 m	= 14,32 m <sup>2</sup>	
	Wohnzimmer	3,10 m	x 3,97 m		
		-0,66 m	x 0,28 m	= 12,12 m <sup>2</sup>	
	Kinderzimmer	2,63 m	x 4,06 m		
		-0,81 m	x 1,30 m	= 9,62 m <sup>2</sup>	
	Küche	2,23 m	x 2,77 m	= 6,18 m <sup>2</sup>	
	Bad	0,78 m	x 0,45 m		
		2,28 m	x 1,62 m	= 4,04 m <sup>2</sup>	
	Abstellkammer	0,51 m	x 0,53 m	= <u>0,27 m<sup>2</sup></u>	
					52,16 m <sup>2</sup>

Geschoss	Raum	Länge	Breite	Fläche	Gesamt
(alle Maße gemäß einem örtlichen Aufmaß)					
<b>Wohnung 3</b>					
OG, links	Diele/Flur	1,15 m	x 2,31 m	= 2,66 m <sup>2</sup>	
	Schlafzimmer	3,61 m	x 4,00 m	= 14,44 m <sup>2</sup>	
	Wohnzimmer	3,06 m	x 4,03 m	= 12,33 m <sup>2</sup>	
	Küche	2,58 m	x 4,07 m		
		-0,78 m	x 1,31 m	= 9,48 m <sup>2</sup>	
	Bad	1,53 m	x 2,25 m		
		0,81 m	x 0,47 m	= 3,82 m <sup>2</sup>	
	Abstellkammer	0,55 m	x 0,41 m	= <u>0,23 m<sup>2</sup></u>	
					42,96 m <sup>2</sup>
<b>Wohnung 4</b>					
OG, rechts	Diele/Flur	4,83 m	x 1,17 m	= 5,65 m <sup>2</sup>	
	Schlafzimmer	3,61 m	x 4,00 m	= 14,44 m <sup>2</sup>	
	Wohnzimmer	3,03 m	x 4,00 m		
		-0,68 m	x 0,27 m	= 11,94 m <sup>2</sup>	
	Kinderzimmer	2,63 m	x 4,03 m		
		-0,78 m	x 1,27 m	= 9,61 m <sup>2</sup>	
	Küche	2,27 m	x 2,76 m	= 6,27 m <sup>2</sup>	
	Bad	0,81 m	x 0,45 m		
		2,27 m	x 1,58 m		
		-0,28 m	x 0,36 m	= 3,85 m <sup>2</sup>	
	Abstellkammer	0,50 m	x 0,52 m	= <u>0,26 m<sup>2</sup></u>	
					52,02 m <sup>2</sup>
<b>Wohnung 5</b>					
DG, rechts	Diele/Flur	1,17 m	x 3,58 m	= 4,19 m <sup>2</sup>	
	Zimmer I	3,45 m	x 5,03 m		
		-0,68 m	x 0,27 m		
		-3,80 m	x 0,31 m		
		-3,80 m	x 0,89 m	= 14,30 m <sup>2</sup>	
					2
	Zimmer II	3,45 m	x 4,11 m		
		-0,36 m	x 0,82 m		
		-2,88 m	x 0,31 m		
		-2,88 m	x 0,89 m	= 11,71 m <sup>2</sup>	
					2
	Küche	3,56 m	x 3,20 m		
		-1,98 m	x 0,37 m		
		-1,98 m	x 0,85 m	= 9,82 m <sup>2</sup>	
					2

<b>Geschoss</b>	<b>Raum</b>	<b>Länge</b>	<b>Breite</b>	<b>Fläche</b>	<b>Gesamt</b>
	(alle Maße gemäß einem örtlichen Aufmaß)				
	Bad	2,22 m	x 1,83 m		
		-0,82 m	x 0,19 m		
		-0,64 m	x 0,31 m		
		<u>-0,64 m</u>	<u>x 0,79 m</u>	=	3,46 m <sup>2</sup>
		2			
	Abstellraum	1,90 m	x 1,59 m		
		-0,71 m	x 0,44 m		
		-1,59 m	x 0,31 m		
		<u>-1,59 m</u>	<u>x 0,79 m</u>	=	1,59 m <sup>2</sup>
		2			
	Abstellkammer	0,52 m	x 0,51 m	=	<u>0,27 m<sup>2</sup></u>
					45,34 m <sup>2</sup>
				<b>Wohnfläche gesamt:</b>	<b>235,01 m<sup>2</sup></b>

## 6 WERTERMITTLUNG

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

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

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

### Marktanpassung / Sachwertfaktor

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

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

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

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

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

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

### **Zur Verfahrenswahl**

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

## 6.1 BODENWERT

Die Bodenrichtwertkarte **2024** 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 m<sup>2</sup>: 280,00 €**

Dieser Wert bezieht sich auf folgende Merkmale:

Nutzung: Wohnbaufläche

Anzahl Geschosse: 3

Geschossflächenzahl: 1,0

Grundstücksgröße: 500 m<sup>2</sup>

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

Von den Parametern des Richtwertgrundstücks weicht das Bewertungsgrundstück im Wesentlichen von folgenden, wertbestimmenden Eigenschaften ab:

- a) Grundstückszuschnitt == > Ist = unregelmäßig  
b) Grundstücksgröße und Grundstückstiefe == > 407 m<sup>2</sup> / 37 m

### a)

Aufgrund des unregelmäßigen Grundstückszuschnitts wird ein Anpassungsfaktor von 0,95 angehalten.

### b)

Aufgrund der abweichenden Grundstücksgröße und Grundstückstiefe wird, in Anlehnung an die in der Fachliteratur (Kleiber- Verkehrswertermittlung von Grundstücken) vorgeschlagenen Umrechnungskoeffizienten, wird ein Anpassungsfaktor von 1,05 angehalten

Daraus ergibt sich der korrigierte Bodenwert zu:

$$0,95 \times 1,05 \times 280,00 \text{ €} = 279,30 \text{ €} == > \text{gerundet } 280,00 \text{ €}$$

Der Bodenwert wird somit wie nachstehend berechnet:

<b>Parz. Nr.</b>	<b>Größe</b>	<b>Anteil</b>	<b>Nutzung</b>	<b>Preis pro m<sup>2</sup></b>	<b>Gesamtwert</b>
28	407 m <sup>2</sup>	1 / 1	Gebäude- und Freifläche	280,00 €	113.960,00 €

## 6.2 ERTRAGSWERT

### Ortsüblich erzielbare Vergleichsmiete

gemäß Mietspiegel für nicht preisgebundene Wohnungen und Einfamilienhäuser in Mönchengladbach, Stand Januar 2024:

Baujahr 1963-1972, Kategorie C	6,10 - 6,40 €/m <sup>2</sup>
Abschläge für Wohnungen ohne Balkon	-3%
Abschläge für Dachgeschosswohnungen	-5%
Zuschläge für Kleinwohnungen (Wohnfläche von mehr als 36 m <sup>2</sup> - 50 m <sup>2</sup> )	5%

### Nachhaltig erzielbare Miete, geschätzt

EG links, Wohnung 1	42,53 m <sup>2</sup>	à	6,50 €	=	276,45 €
EG rechts, Wohnung 2	52,16 m <sup>2</sup>	à	6,40 €	=	333,82 €
OG links, Wohnung 3	42,96 m <sup>2</sup>	à	6,50 €	=	279,24 €
OG rechts, Wohnung 4	52,02 m <sup>2</sup>	à	6,40 €	=	332,93 €
DG rechts, Wohnung 5	45,34 m <sup>2</sup>	à	6,40 €	=	290,18 €
	<u>235,01 m<sup>2</sup></u>				<u>1.512,62 €</u>
<b>Jahresrohertrag</b>	12	x	1.512,62 €		<b>18.151,44 €</b>
Wohnnutzung EG - DG					
Verwaltungskosten für 5 Wohnungen (à 344,00 €)					1.720,00 €
Mietausfallwagnis		2,0 %	»		363,03 €
Instandhaltungskosten/m <sup>2</sup> Wohnungen	13,50 €/m <sup>2</sup>				
Instandhaltungskosten bei einer Fläche von	235,01 m <sup>2</sup>	»			<u>3.172,64 €</u>
					<b>-5.255,67 €</b>
<b>Jahresreinertrag Gewerbe und Wohnen</b>					<b>12.895,77 €</b>

abzüglich Ertragsanteil des Bodens vom Nettoertrag bei einem

Liegenschaftszinssatz von	2,0 %	und Bodenwert von	113.960,00 €	<u>-2.279,20 €</u>
<b>Nettoertrag des Gebäudeanteils</b>				<b>10.616,57 €</b>

Baujahr (modifiziert) *	1965
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
Alter (theoretisch)	59 Jahre
wirtschaftliche Restnutzungsdauer	21 Jahre

\* modifiziertes Baujahr, ermittelt aufgrund von Modernisierungspunkten, in Anlehnung an die Sachwertrichtlinie.

Kapitalisierung unter Berücksichtigung der Gebäudeabschreibung

bei gleichem Liegenschaftszinssatz und einer Restnutzungsdauer von:

Jahre:	21	Faktor:	17,0112
--------	----	---------	---------

Gebäudeertragswert	180.600,60 €
Bodenwert	<u>113.960,00 €</u>
<b>Ertragswert, vorläufig</b>	<b>294.560,60 €</b>

### Zum Liegenschaftszinssatz

Der Grundstücksmarktbericht **2024** des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Mönchengladbach weist für Mehrfamilienhäuser mit 4 bis 6 Einheiten, bei einer Restnutzungsdauer von 25 bis 45 Jahren und einem gewerblichen Anteil bis 20 % vom Rohertrag, einen Liegenschaftszinssatz von 2,3 %, bei einer Standardabweichung von +/- 1,5 Prozentpunkten aus. Aufgrund der zentralen Lage des Objekts im Stadtgebiet wird ein Liegenschaftszinssatz von 2,0 % als marktkonform erachtet.

### 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 nachstehende objektspezifische Grundstücksmerkmale angebracht (vergl. Gliederungspunkt 2.2):

#### Wertminderung wegen Alters - linear

Bauteil	Baujahr (modifiziert)	Gesamt- nutzungsdauer	Alter (theoretisch)	Rest- nutzungsdauer	Wertmind. w. Alters
gesamt	1965	80	59	21	73,75%

#### Bauschäden, Instandhaltungsdefizite (nicht zyklisch), vergl. Gliederungspunkt 2.2

WF / NF m <sup>2</sup>		€ / m <sup>2</sup>	
235,01	x	80,00 €	18.800,80 €

#### Reparatur- und Renovierungsstau (zyklisch/als Zeitwert), vergl. Gliederungspunkt 2.2

WF / NF m <sup>2</sup>		€ / m <sup>2</sup>	gesamt geschätzt	anrechenbar in %	
235,01	x	50,00 €	11.750,50 €	x	26,25%
					3.084,51 €

#### Besondere Werterhöhungen / Wertminderungen

./.

0,00 €

**Objektspezifische Merkmale gesamt**

**21.885,31 €**

## 7 AUSWERTUNG

	<b>vorläufig</b>	<b>BoG</b>	<b>gesamt</b>
<b>Ertragswert</b>	294.560,60 €	-21.885,31 €	<b>272.675,29 €</b>

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

Der Ertragswert stellt hinsichtlich der Renditeerwartung bei einem Mehrfamilienhaus eine verkehrswertnahe Schätzung dar. Der Verkehrswert wird aus dem Ertragswert abgeleitet.

Der Verkehrswert wird geschätzt auf rund:

**272.000,00 €**

( in Worten: zweihundertzweiundsiebzigtausend Euro )

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

Korschenbroich, den 28. Dezember 2024

Dieses Wertgutachten besteht einschließlich der Anlagen aus \_\_\_\_\_ Seiten.

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

## 8 RECHTLICHE GRUNDLAGEN

### Gesetze

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

§§ 29 - 35 Zulässigkeit von Vorhaben

§§ 39 - 44 Entschädigung

§§ 85 - 103 Enteignung

§§ 152 - 156 Besondere sanierungsrechtliche Vorschriften

§§ 192 - 199 Wertermittlung

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

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

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

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

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

### Verordnungen / Richtlinien

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

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

Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV- Anwendungshinweise – ImmoWertA)

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

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

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

Ertragswertrichtlinie (EW-RL) in der Fassung vom 12.11.2015

Vergleichswertrichtlinie (VW-RL) in der Fassung vom 20.03.2014

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

Wohnflächenverordnung (WoFIV) vom 25. November 2003

### Literaturangaben

Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 10. Auflage 2023, Bundesanzeiger Verlag

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

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

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

### **Anmerkung zum Inkrafttreten der Immobilienwertermittlungsverordnung vom 14. Juli 2021 (BGBl I.S. 2805) - ImmoWertV -**

Bei Verkehrswertgutachten, die ab dem 1. Januar 2022 erstellt werden, ist unabhängig vom Wertermittlungsstichtag die ImmoWertV vom 14. Juli 2021 anzuwenden.

Bis zum Ablauf des 31. Dezember 2024 kann bei Ermittlung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten die Gesamtnutzungsdauer abweichend von § 12 Absatz 5 Satz 1 und Anlage 1 festgelegt sowie die Restnutzungsdauer abweichend von § 12 Absatz 5 Satz 1 und Anlage 2 ermittelt werden.

Die für die Wertermittlung erforderlichen Daten werden insbesondere aus der Kaufpreissammlung der Gutachterausschüsse auf der Grundlage einer ausreichenden Anzahl geeigneter Kaufpreise ermittelt. Zu den für die Wertermittlung erforderlichen Daten gehören die Bodenrichtwerte und sonstige für die Wertermittlung erforderlichen Daten, wie Vergleichsfaktoren, Liegenschaftszinssätze, Sachwertfaktoren, Umrechnungskoeffizienten etc.

Da sich die durch die Gutachterausschüsse ermittelten Daten in der Regel immer auf die vorangehenden Kalenderjahre beziehen und somit für den Wertermittlungsstichtag möglicherweise lediglich solche sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten vorliegen, die nicht nach der geltenden Immobilienwertermittlungsverordnung ermittelt worden sind, ist die strikte Anwendung der aktuellen ImmoWertV nach Auffassung des Unterzeichners in der Übergangsphase nicht oder nur eingeschränkt durchführbar.

Der Grundsatz der Modellkonformität verlangt, dass die Maßstäbe und Vorgaben, die der Ermittlung der verwendeten Daten zugrunde lagen, auch bei der Wertermittlung beachtet werden. Somit ist in diesen Fällen, soweit dies zur Wahrung der Modellkonformität erforderlich ist, von der geltenden Immobilienwertermittlungsverordnung abzuweichen.

## 9 OBJEKTFOTOS

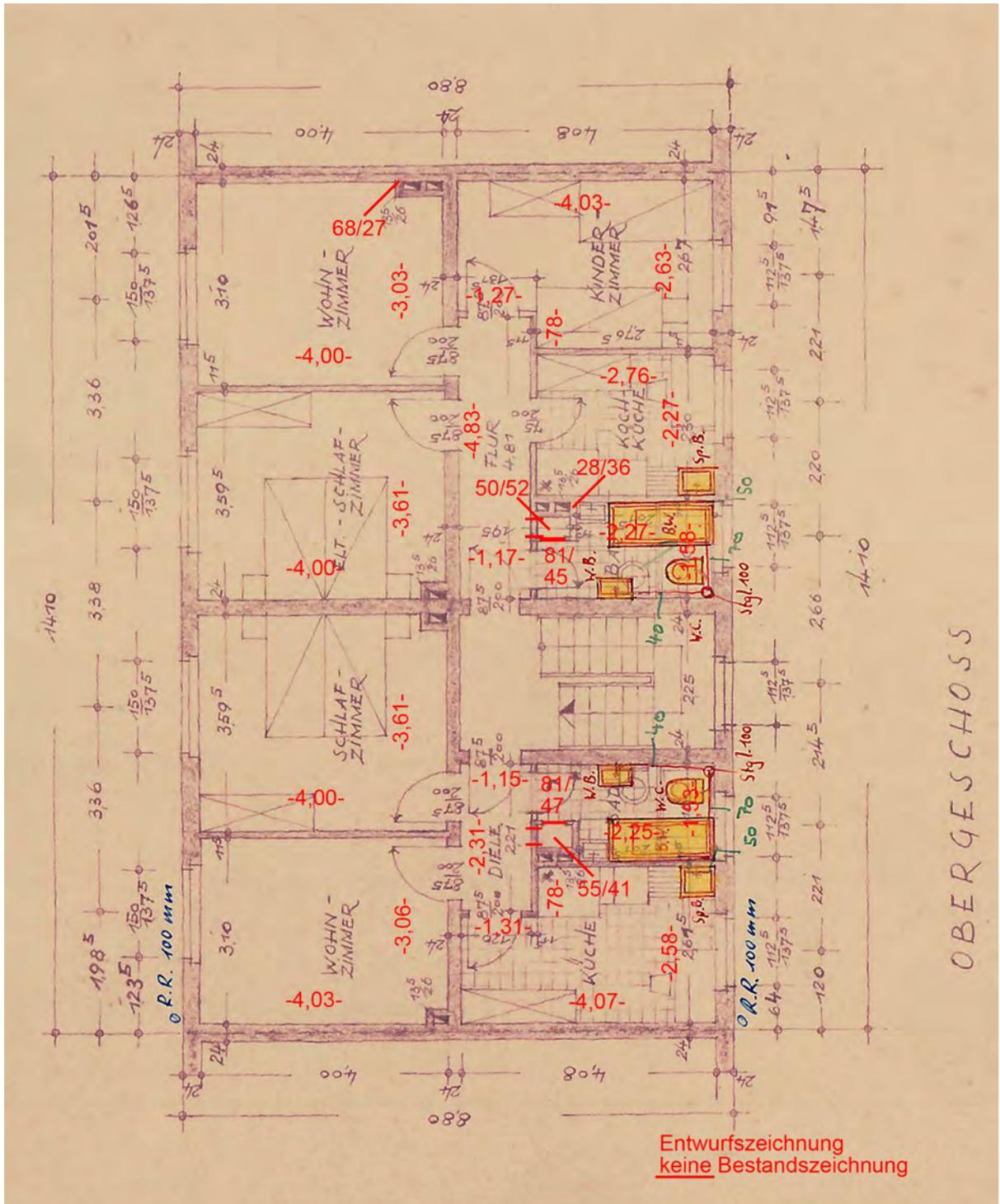


## OBJEKTFOTOS



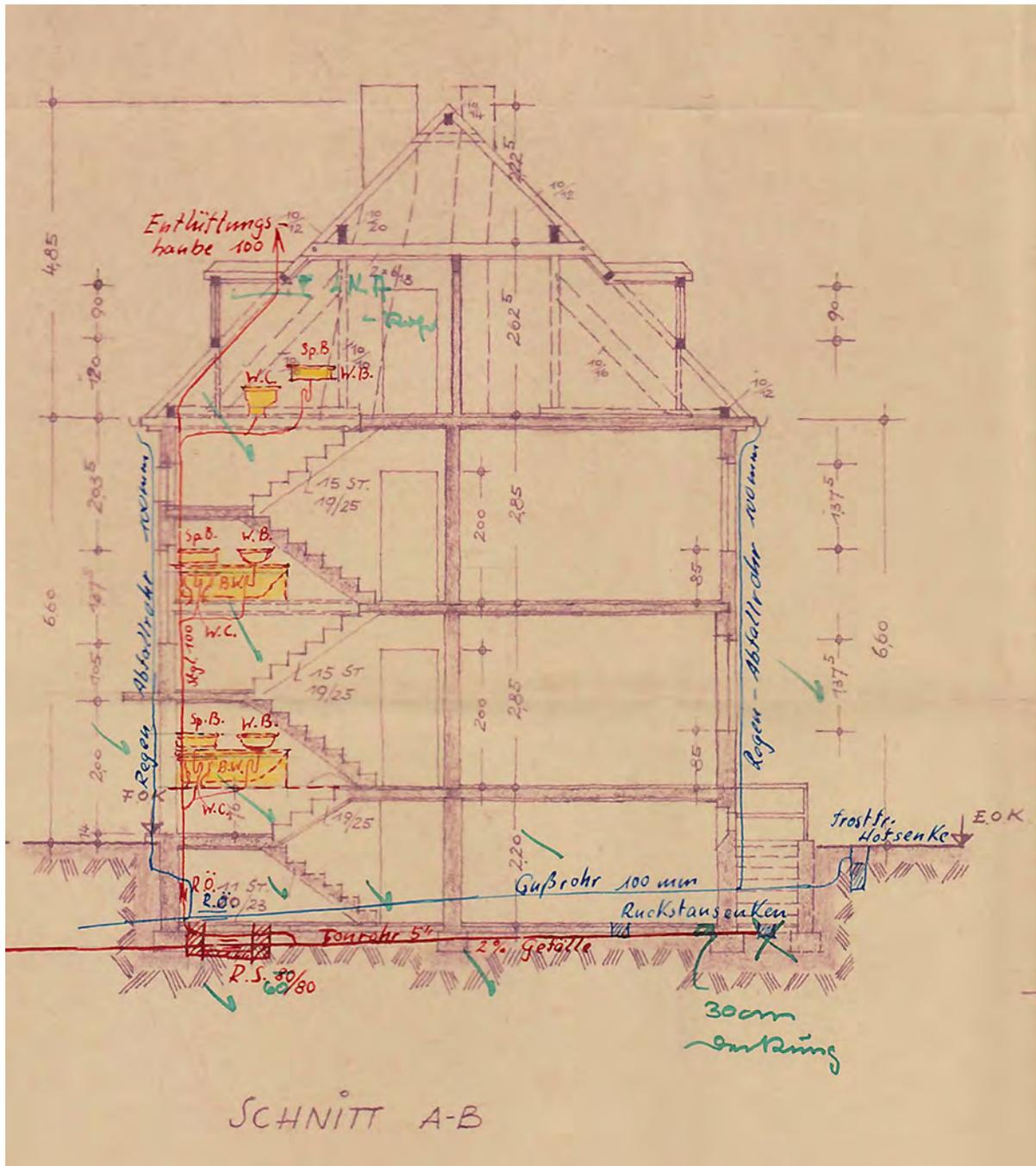






Grundriss Obergeschoss





Gebäudeschnitt