

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:

**Wohnungseigentum
im Kellergeschoss, Erdgeschoss
und Obergeschoss sowie Teileigentum an
einer Doppelparkergarage
in einem Wohnhaus, das als Zweifamilienhaus
mit zwei Einliegerwohnungen
errichtet wurde**

**Wohnungseigentum Nr. 1 des Aufteilungsplanes
Doppelparkergarage Nr. 5 des Aufteilungsplanes**

Volksgartenstraße 224
41065 Mönchengladbach



Foto M. Sauer

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 038/25

INHALTSVERZEICHNIS

1	ALLGEMEINE ANGABEN	3
1.1	OBJEKT / KATASTERBEZEICHNUNG / GRUNDBUCHBEZEICHNUNG	3
1.2	BEAUFTRAGUNG / ORTSBESICHTIGUNG / BEWERTUNGSSTICHTAG	4
1.3	QUELLEN / BEWERTUNGSUNTERLAGEN	5
1.4	NUTZUNGEN / MIETVERHÄLTNISSE	6
1.5	OBJEKTVERWALTUNG / ERHALTUNGSRÜCKLAGE	6
1.6	BAULASTEN	6
1.7	ERSCHLIEßUNGSBEITRÄGE GEMÄß §§ 127 FF BAUGB	7
1.8	ALTLASTENAUSKUNFT	8
1.9	AUSKUNFT ÜBER EINE MÖGLICHE ÖFFENTLICHE FÖRDERUNG	8
1.10	AUSKUNFT ÜBER DEN DENKMALSTATUS	8
1.11	BELASTUNGEN GEMÄß ABTEILUNG II DES GRUNDBUCHS	8
2	OBJEKTBSCHREIBUNG	9
2.1	ART UND UMFANG DER NUTZUNG	9
2.2	UNTERHALTUNGSZUSTAND / SICHTBARE BAUSCHÄDEN	10
3	GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG	13
4	BAUBESCHREIBUNG	14
4.1	ROHBAU	14
4.2	AUSBAU	15
5	BAUZAHLN / FLÄCHENBERECHNUNGEN	16
5.1	WOHNFLÄCHENBERECHNUNG GEMÄß HAUSAKTE DER BAUVERWALTUNG	16
6	WERTERMITTLUNG	17
6.1	BODENWERT	19
6.2	ERTRAGSWERT	20
6.3	VERGLEICHSWERTE / DURCHSCHNITTSPREISE	21
6.4	ZU- UND ABSCHLÄGE	22
7	AUSWERTUNG	23
8	RECHTLICHE GRUNDLAGEN	24
9	OBJEKTFOTOS	26
10	ANLAGEN	28

1 ALLGEMEINE ANGABEN

1.1 OBJEKT / KATASTERBEZEICHNUNG / GRUNDBUCHBEZEICHNUNG

OBJEKT:

Wohnungseigentum
im Kellergeschoss, Erdgeschoss und Obergeschoss sowie
Teileigentum an einer Doppelparkergarage
in einem Wohnhaus, das als Zweifamilienhaus
mit zwei Einliegerwohnungen errichtet wurde

Wohnungseigentum Nr. 1 des Aufteilungsplanes
Doppelparkergarage Nr. 5 des Aufteilungsplanes

41065 Mönchengladbach
Volksgartenstraße 224

KATASTERBEZEICHNUNG:

Gemarkung:	Mönchengladbach
Flur:	53
Flurstück:	138

GRUNDBUCHBEZEICHNUNG:

Amtsgericht:	Mönchengladbach
Grundbuch von:	Mönchengladbach
Blatt:	11787
Lfd. Nr. im Bestandsverzeichnis:	1
Wirtschaftsart und Lage lt. Grundbuch:	Gebäude- und Freifläche, Volksgartenstraße 224
Miteigentumsanteil:	3.398 / 10.000
Grundstücksgröße:	561 m ²

1.2 BEAUFTRAGUNG / ORTSBESICHTIGUNG / BEWERTUNGSSTICHTAG

Gemäß Schreiben des Amtsgerichts Mönchengladbach vom 16.12.2025 wurde der unterzeichnende Sachverständige mit der Erstellung eines Gutachtens zur Wertermittlung beauftragt.

Das im Grundbuch Abteilung II Nr. 1 eingetragene Recht soll zur Bestimmung des Zuzahlungsbetrages nach Maßgabe der Vorschrift § 51 ZVG bewertet werden und die Bewertung in einem Begleitschreiben zum Gutachten dem Versteigerungsgericht mitgeteilt werden.

Das Wertgutachten 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 umgehend mitgeteilt werden
- Es soll angegeben werden, ob sonstige Zubehörstücke vorhanden sind, die nicht mit geschätzt wurden
- Es soll angegeben werden, ob baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen bestehen
- Eintragungen im Baulastenverzeichnis sollen möglichst wörtlich wiedergegeben werden (ggf. als Anlage zum Gutachten)
- Das Gutachten muss Ausführungen darüber enthalten, ob - und eventuell wie lange - die Versteigerungsobjekte einer Bindung nach dem WoBindG / WFNG NRW unterliegen
- 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
- Zum Bestehen des Denkmalschutzes
- Zu etwaigen Überbauten oder Eigengrenzüberbauungen
- Ob gegebenenfalls Grunddienstbarkeiten zu Gunsten des Objekts und zu Lasten anderer Grundstücke eingetragen sind; diese wären als wesentliche Bestandteile des zu bewertenden Grundbesitzes in die Bewertung einzubeziehen
- Einen einfachen Lage- und Gebäudeplan
- Lichtbilder der Gebäude und der Örtlichkeit
- Es soll geprüft werden, ob die Objektanschrift mit den Grundbuchangaben übereinstimmt

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 das Versteigerungsgericht übermittelt werden sowie eine schriftliche Erklärung abgegeben werden, dass

- lediglich nicht lizenzpflichtige Unterlagen verwertet wurden oder entsprechende Lizenzen vorliegen,

- Persönlichkeitsrechte nicht verletzt wurden,
- 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: Dienstag, der 24. März 2026, ab 13 ¹⁵ Uhr

Bewertungsstichtag: der Tag der Ortsbesichtigung

Teilnehmer:

1. ein Vertreter der betreibenden Gläubigerin
2. die Mieterin des Objekts
3. der Unterzeichner
4. eine technische Mitarbeiterin

Das Wohnungs- und Teileigentum konnte zum Ortstermin vollumfänglich begangen werden. Den Terminteilnehmern wurde die Möglichkeit gegeben sich zu den wesentlichen, den Wert bestimmenden Umständen zu äußern.

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 2026)
- b) Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis
- c) Erschließungskostenbescheinigung
- d) Auskunft aus dem Fachinformationssystem Altlasten und schädliche Bodenveränderungen
- e) Auskunft über eine mögliche öffentliche Förderung
- f) Angabe über den Denkmalstatus aus der Denkmalliste der Stadt Mönchengladbach
- g) Bauzeichnungen (Grundrisse, Ansichten, Schnitt) erstellt im Rahmen des Baugesuchs aus der Hausakte der Bauverwaltung, erstellt durch den Architekten Dipl.- Ing. Heinz Aretz Mönchengladbach
- h) Ausführungspläne aus der Hausakte der Bauverwaltung, erstellt im Rahmen des Baugesuchs durch das Ingenieurbüro Walter Maier, Köln
- i) Entwässerungsgesuch, aus der Hausakte der Bauverwaltung, erstellt im Rahmen des Baugesuchs durch das Ingenieurbüro Walter Maier, Köln
- j) Baubeschreibung aus der Hausakte der Bauverwaltung
- k) Statische Berechnungen, erstellt im Rahmen des Baugesuchs, aus der Hausakte der Bauverwaltung
- l) Kubaturberechnung aus der Hausakte der Bauverwaltung
- m) Wohnflächenberechnung aus der Hausakte der Bauverwaltung
- n) Wohnflächenberechnung aus der Teilungserklärung
- o) Grundriss- und Schnittzeichnungen aus der Abgeschlossenheitsbescheinigung zur Teilungserklärung sowie deren Änderung, bereitgestellt von dem zuständigen Grundbuchamt
- p) Teilungserklärung vom 26. Oktober 1983 sowie Änderung der Teilungserklärung vom 03. Dezember 1998

- q) Informationen zum geltenden Planungsrecht aus dem Internetportal der Stadt Mönchengladbach (Bebauungsplan)
- r) Angaben zu dem bestehenden Mietverhältnis von dem Nachlasspfleger des verstorbenen Miteigentümers
- s) Hausgeldabrechnungen 2022 und 2023 von dem Nachlasspfleger des verstorbenen Miteigentümers
- t) amtlicher Lageplan
- u) Mietspiegel für nicht preisgebundene Wohnungen und Einfamilienhäuser in Mönchengladbach, Stand Januar 2024
- v) Grundbuchauszug, bereitgestellt durch den Auftraggeber

1.4 NUTZUNGEN / MIETVERHÄLTNISSE

Wohnungslage:	Kellergeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss, jeweils links von der Gebäudevorderseite aus gesehen sowie Doppelparkergarage links
Mieter / Nutzer:	vermietet
Miete / Nebenkosten:	850,00 € (ohne Nebenkosten)
Hausgeldvorauszahlung, mtl.:	Die Höhe von möglicherweise gezahlten Hausgeldvorauszahlungen ist dem Unterzeichner nicht bekannt.

1.5 OBJEKTVERWALTUNG / ERHALTUNGSRÜCKLAGE

Die Hausverwaltung nach dem Wohnungseigentumsgesetz wird angabengemäß von xxxx ausgeübt.

Informationen über Instandhaltungsrücklagen oder möglichen Hausgeldaußenständen liegen dem Unterzeichner nicht vor.

1.6 BAULASTEN

Die Baulast und das Baulastenverzeichnis werden unter § 85 BauO NRW definiert:

„Durch Erklärung gegenüber der Bauaufsichtsbehörde kann die Grundstückseigentümerin oder der Grundstückseigentümer öffentlich-rechtliche Verpflichtungen zu einem ihr oder sein Grundstück betreffenden Tun, Dulden oder Unterlassen übernehmen, die sich nicht schon aus öffentlich-rechtlichen Vorschriften ergeben.“

Durch die Eintragung einer Baulast ergeben sich im Regelfall Rechtspositionen für den Baulastverpflichteten, den Baulastbegünstigten und für die Bauaufsichtsbehörde. Die Baulast wird angewendet, um Sachverhalte und Grundstückseigenschaften, die einer Baugenehmigung entgegenstehen und die sonst nicht durch öffentliche Vorschriften geregelt sind, auszuräumen, damit sodann eine Baugenehmigung erteilt werden kann.

Nicht wertbeeinflussend sind, nach Auffassung des Unterzeichners, unter anderem:

- Baulasten, die die privaten Erschließungsmaßnahmen privater Erschließungsflächen öffentlich-rechtlich sichern
- Vereinigungsbaulasten zur Anbindung von baurechtlich notwendigen PKW- Stellplätzen
- Vereinigungsbaulasten mehrerer Parzellen, wenn diese baurechtlich als ein Baugrundstück anzusehen sind und die Baukörper eine wirtschaftliche Einheit bilden
- Baulasten zur Sicherung von Abstandsflächen, wenn diese auf gemeinschaftlichen, privaten Verkehrsflächen ruhen
- Anbauverpflichtungen bei grenzständigen Einfamilienhäusern, die in einer Bauträgermaßnahme errichtet werden
- Baulasten, die die zugedachte Nutzung des Eigentums nicht nachteilig beeinflussen

Gemäß Schreiben der Stadt Mönchengladbach, Fachbereich Bauordnung und Denkmalschutz ist nachstehende Baulast im Baulastenverzeichnis eingetragen:

Baulastenblattnummer 01767 (bezüglich des Flurstücks 138)

Lfd. Nr. 1

Verpflichtung, die fehlende Freifläche (GRZ) von 19,6 m² auf dem Nachbargrundstück Flur 53, Flurstücke 117 und 136, Volksgartenstraße 220, 222 und 222a, Mönchengladbach 1, auf unser o.g. Grundstück zu übernehmen und von allen baulichen Anlagen freizuhalten. (Eintragung im Lageplan grün schraffiert).

Zu Gunsten des benachbarten Flurstücks mit der nunmehr fortgeschriebenen Flurstücksbezeichnung 151 (Volksgartenstraße 220, 222 und 222a) wurde eine auf die Grundflächenzahl anzurechnende Freifläche übernommen, mit der Verpflichtung, diese von allen baulichen Anlagen freizuhalten. Aufgrund dessen, dass die durch die Baulast belastete Grundstücksfläche an der süd-östlichen Grundstücksgrenze gelegen ist, die gemäß dem vorliegenden Bebauungsplan ehemals nicht für eine Bebauung zur Verfügung steht, wird von keiner Wertbeeinflussung durch die Baulast ausgegangen.

1.7 ERSCHLIEßUNGSBEITRÄGE GEMÄß §§ 127 ff BauGB

Die Erschließungsanlage Volksgartenstraße gilt als fertige Straße im Sinne des Erschließungsbeitragsrechts. Erschließungsbeiträge fallen nicht mehr an.

In der Volksgartenstraße werden straßenbauliche Maßnahmen durchgeführt, die nach derzeitiger Einschätzung eine Beitragspflicht nach dem Kommunalabgabengesetz NW begründen. Über die Höhe der zu zahlenden Beiträge können zurzeit noch keine Angaben gemacht werden.

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

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

1.8 ALTLASTENAUSKUNFT

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

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

1.9 AUSKUNFT ÜBER EINE MÖGLICHE ÖFFENTLICHE FÖRDERUNG

Das Objekt besitzt nicht die Eigenschaft öffentlich gefördert. Die Vorschriften des Gesetzes zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNG NRW) sind deshalb nicht anwendbar.

Siehe Schreiben der Stadtverwaltung Mönchengladbach, Fachbereich Soziales und Wohnen.

1.10 AUSKUNFT ÜBER DEN DENKMALSTATUS

Das zu bewertende Objekt ist nicht in der im Internet veröffentlichten Denkmalliste der Stadt Mönchengladbach eingetragen und unterliegt somit keinen weiteren denkmalpflegerischen Bestimmungen.

1.11 BELASTUNGEN GEMÄß ABTEILUNG II DES GRUNDBUCHS

Gemäß dem vom Amtsgericht Mönchengladbach überlassenen Grundbuchauszug ist nachstehende Eintragung in der Abteilung II des Grundbuchs vorhanden:

Lfd.-Nr. 1

Beschränkt persönliche Dienstbarkeit des Inhalts:

Die Deutsche Telekom AG, Sitz Bonn ist berechtigt, Fernmeldeanlagen zu errichten und zu unterhalten. Sie darf zu diesem Zweck die Grundstücke jederzeit betreten. Über und in unmittelbarer Nähe der Fernmeldeanlagen – 40 cm beiderseits der Fernmeldeanlagen – dürfen ohne Zustimmung der Deutschen Telekom auf den Grund und Boden keine Einwirkungen vorgenommen werden, (Baumpflanzungen, Weidezäune, Mieten, Auslegen von Drainagerohren, Herstellen von Entwässerungsgräben u. dgl.) durch die die Fernmeldeanlagen gefährdet oder beschädigt werden können. Eingetragen am 22. Februar 1983.

Die Bewilligung zu dem Recht wurde durch den Unterzeichner eingesehen.

Die Berechnung eines Ersatzwertes für das Recht erfolgt in einem separaten Anschreiben an das Versteigerungsgericht.

2 OBJEKTBESCHREIBUNG

2.1 ART UND UMFANG DER NUTZUNG

Das zu bewertende Bruchteilseigentum an der Gebäude- und Freifläche ist verbunden mit dem Sondereigentum:

Lage des Wohnungseigentums: Erdgeschoss und Obergeschoss sowie Räume im Kellergeschoss im von der Straße aus gesehen linken Gebäudeteil

sowie

Doppelparkergarage links

Nr. der Teilungserklärung: Wohnungseigentum: Nr. 1
Doppelparkergarage: Nr. 5

Wohnfläche: 113,58 m²
(gemäß Hausakte der Bauverwaltung)

Die zu bewertende Gebäude- und Freifläche ist bebaut mit einem voll unterkellerten, zweigeschossigen Wohnhaus mit voll ausgebautem Dachgeschoss mit ursprünglich zwei Wohneinheiten und je einer Einliegerwohnung sowie Garagen als Doppelparker- und Einzelgaragen, das in konventioneller Massivbauweise ca. 1984 unter dem Tenor des Baugesuchs „Wohnbebauung Volksgartenstraße Doppelhaus Typ B mit zwei Doppelgaragen“ errichtet wurde. Die Aufteilung in Wohnungs- und Teileigentum fand erstmalig mit Teilungserklärung vom 26. Oktober 1983 statt.

Gemäß Änderung der Teilungserklärung vom 03. Dezember 1998 wurden die beiden Wohnungen mit Einliegerteil in vier separate Wohneinheiten aufgeteilt und die Miteigentumsanteile geändert, sodass nunmehr vier separate Wohneinheiten, zwei Doppelparkergaragen und eine Einzelgarage vorhanden sind.

Zu bewerten ist hier das Wohnungseigentum Nr. 1 des Aufteilungsplanes im von der Gebädefront links gesehenen Gebäudeteil sowie der Doppelparker auf der linken Gebäudeseite, Nr. 5 des Aufteilungsplanes.

Es bestehen Sondernutzungsrechte an Gartenflächen. Dem hier zu bewertenden Wohnungseigentum wurde das Sondernutzungsrecht an der Gartenfläche eingeräumt, die im Lageplan der Teilungserklärung schwarz umrandet und mit der Ziffer 1 gekennzeichnet ist (vergl. Anlagen).

Raumprogramm Wohnungseigentum

Kellergeschoss: Hobbyraum, Heizungsraum, Abstellraum, Treppenraum mit Aufgang zum Erdgeschoss

Erdgeschoss: Wohnraum, Esszimmer, Küche, WC, Diele, Terrasse

Obergeschoss: Schlafzimmer, 2 Kinderzimmer, Bad, Diele, Abstellraum, Balkon

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 Wohnhaus, dessen Bestandteile das Wohnungs- und Teileigentum sind, wies am Tage der Ortsbegehung im Bereich des Gemeinschaftseigentums einen durchschnittlichen, dem Alter angemessenen Unterhaltungszustand auf, wenngleich in Teilbereichen Renovierungsbedarf bestand. So war der äußere Fassadenanstrich an der Gebäuderückseite zumindest in Teilbereichen erneuerungsbedürftig.

Das Wohnungseigentum selbst und das Teileigentum an dem Doppelparkerstellplatz wiesen ebenfalls eher durchschnittliche Unterhaltungszustände auf.

Der Balkonoberbodenbelag im Obergeschoss des Wohnungseigentums war Sanierungsbedürftig. Darüberhinausgehende, wesentliche Schäden oder Instandhaltungsdefizite, die nicht mit der Wertminderung wegen Alters erfasst wären, konnten im Ortstermin nicht festgestellt werden.

Die energetischen Eigenschaften des Wohngebäudes entsprachen im Wesentlichen dem Ursprungszustand der Errichtungszeit (Mitte der 1980er Jahre) und sind aus heutiger Sicht zumindest in Teilbereichen als überaltert anzusehen. Für die vorliegende Wertschätzung wird das Ursprungsbaupjahr des Gebäudes zugrunde gelegt.

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

Zur Berücksichtigung von Instandhaltungsdefiziten und Bauschäden

Die unter „Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale“ (Gliederungspunkt 6.4) möglicherweise angegebenen Kosten für die Beseitigung von Baumängeln, Bauschäden oder Instandhaltungsdefiziten, die über das übliche Maß der Alterswertminderung hinausgehen, werden geschätzt und nicht nach einer Bauteilmethode (Massenermittlung mit Einheitspreisen) ermittelt.

Hierbei greift der Unterzeichner auf eigene Markt- und Kostenerfahrung zurück. Es handelt sich hier um bauliche Defizite, die nicht mit der Wertminderung wegen Alters erfasst werden und die Funktionstüchtigkeit und Nutzbarkeit des Gebäudes beschränken. Eine unterlassene Instandhaltung wird gegebenenfalls als Bauschaden berücksichtigt.

3 GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG

Lage	Stadt Mönchengladbach, Stadtteil Pesch / Volksgarten Kindergärten und Schulen in der näheren Umgebung vorhanden
Verkehrslage *	zur nächsten Linienbushaltestelle ca. 150 m zum HBF Mönchengladbach ca. 1,5 km zum Autobahnanschluss A 61 (MG-Holt) ca. 5,5 km zum Autobahnanschluss A 44 (MG-Ost) ca. 5,3 km zum Autobahnkreuz Mönchengladbach (A 52/A61) ca. 8,3 km
Wohn- Geschäftslage	außerhalb der Geschäftslage
Entfernungen *	zur Innenstadt von Mönchengladbach ca. 2,0 km zur Innenstadt von Mönchengladbach-Rheydt ca. 4,0 km zur Innenstadt von Düsseldorf ca. 31,0 km
Umgebung	Mischgebiet
Baurecht / Baubeschränkungen	Das Grundstück befindet sich im räumlichen Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 136 der Stadt Mönchengladbach vom 1.6.1963. <u>Ausweisungen</u> B – reines Wohngebiet II – zweigeschossige Bauweise o – offene Bauweise bebaubare Fläche 3/10
Straßenausbau	vergl. Gliederungspunkt 1.7
Zufahrt	über Straße
Baugrund / Terrain	ebenes Gelände, leicht unregelmäßiger Grundstückszuschnitt Der Baugrund wurde bezüglich der Tragfähigkeit nicht untersucht. Altlastenaukunft vergl. Gliederungspunkt 1.8
Versorgungsleitungen	Gas, Wasser, Strom, Kanal, Telekommunikation
Wasserschutzzone	Das zu bewertende Objekt liegt nicht in einem ausgewiesenen Wasserschutzbereich.
Störende Betriebe / Immissionen	sind dem Unterzeichner nicht bekannt
Straßenlandabtretung	ist dem Unterzeichner nicht bekannt

* Entfernungen annähernd angegeben

4 BAUBESCHREIBUNG

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

4.1 ROHBAU

Baujahr	ca. 1984
Umbau/Anbau	./.
Vollgeschosse	2
Unterkellerung	zu ca. 100 %
Dachausbau	zu ca. 100 %
Geschosshöhen	siehe Schnitt
Nutzungsart	Wohnungs- und Teileigentum in einem Wohnhaus mit vier Wohneinheiten sowie Garagen
Fundamente	nach Statik
Sperrungen	soweit sichtbar, wirksam
Außenwände	gesamt: einschaliges Mauerwerk
Innenwände	Mauerwerk / Dielenwände
Decken	Stahlbeton
Dachkonstruktion	Mansarde ähnliches Dach / Flachdach in zimmermannsmäßiger Holzkonstruktion
Dacheindeckung	Dachbekleidungsplatten und vermutlich bituminös
Treppen	Treppenhaus: Stahlbeton mit Werksteinbelag Treppe innenliegend: Stahlspindeltreppe mit Holzstufen
Fassaden	Putz, gestrichen
Besondere Bauteile	Eingangstreppenanlage; Eingangsüberdachung; Balkone
Besondere Einrichtungen	sind dem Unterzeichner nicht bekannt

4.2 AUSBAU

Wand-/ Deckenflächen	geputzt, tapeziert, gestrichen
Fenster	Holz, isolierverglast
Innentüren	Stahlzargen mit glatt abgesperrten Holztürblättern, ein Glas-ausschnitt
Oberböden	<u>KG</u> gesamt: Estrich, Laminat, Textil <u>EG</u> Diele, Küche: Fliesen Terrasse: Betonsteinplatten sonst: Laminat <u>OG</u> Bad: Fliesen sonst: Laminat Balkon: Holzbelag (Sanierungsbedarf)
Wandfliesen	<u>EG</u> Küche: Fliesenspiegel WC: türhoch <u>OG</u> Bad: türhoch
Sanitäre Installation	<u>EG</u> WC: Waschbecken, WC <u>OG</u> Bad: Badewanne, Dusche, Waschbecken, WC
Heizung	über Gas-Zentralheizung für das Wohnungseigentum (Brennwerttherme)
Warmwasserbereitung	über Elektro-Durchlauferhitzer sowie 5-Liter Untertischgerät in der Küche
Außenanlagen	Hauszuwegung und Garagenvorflächen mit Betonsteinpflaster befestigt; rückwärtige Terrassenfläche mit Betonsteinplatten befestigt; Garten als Sondernutzungsrechtsfläche mit Rasenfläche und Pflanzbeeten; rückwärtige Grundstückseinfriedung durch Metallmaschenzaun

5 BAUZAHLN / FLÄCHENBERECHNUNGEN

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

5.1 WOHNFLÄCHENBERECHNUNG GEMÄß HAUSAKTE DER BAUVERWALTUNG

Bauvorhaben: Wohnbebauung Volksgartenstraße - Doppelwohnhaus (Typ B)					
Wohnflächenberechnung nach DIN 283 für Typ B 1					
Bezeichnung	Länge x Breite m ²	Summe x % m ²	Wohn- + Schlafräume m ²	Küchen m ²	Nebenräume m ²
<u>Eigenheim</u> =====					
<u>Wohnung 1</u>					
<u>Erdgeschoß</u>					
Wohnraum	$3,61 \times 6,525 + (1,25 \times 4,40) + (2,00 \times 3,08) - \frac{(0,88)^2 \times 3,14}{2}$	34,00 x 0,97	32,98		
Essplatz	3,50 x 2,51	8,79 x 0,97	8,52		
Küche	3,26 x 2,58	8,41 x 0,97		8,16	
Diele	1,76 x 2,20	3,87 x 0,97			3,76
WC	1,135 x 2,01	2,28 x 0,97			2,21
Treppe	$(0,88)^2 \times 3,14$	2,43 x 0,97			2,36
<u>Obergeschoß</u>					
Eltern	3,26 x 5,205	16,97 x 0,97	16,46		
Kind 1	4,86 x 3,01	14,63 x 0,97	14,19		
Kind 2	3,61 x 3,40	12,27 x 0,97	11,91		
Bad	1,76 x 3,01	5,30 x 0,97			5,14
Diele	$3,13 \times 2,08 - \frac{(0,88)^2 \times 3,14}{2}$	5,30 x 0,97			5,14
<u>Obergeschoß</u>					
Abstellraum	1,13 x 1,32	1,49 x 0,97			1,45
Balkon	1,10 x 4,71 x 0,25				1,30
			84,06	8,16	21,36
			Summe Eigenheim 113,58		
			=====		
					- 2 -

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

Die Ermittlung des Verkehrswertes wird im Wege des **Ertragswertverfahrens** durchgeführt, da derartige Immobilien auf dem Grundstücks- und Immobilienmarkt nicht als Sachwertobjekte beurteilt werden.

Als Plausibilitätsprüfung werden Vergleichswerte angegeben, abgeleitet aus den durchschnittlichen Vergleichskaufpreisen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Mönchengladbach.

6.1 BODENWERT

Die Bodenrichtwertkarte **2026** des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Mönchengladbach weist für das zu bewertende Grundstück, mit der angetroffenen Nutzung, direkt keinen Bodenrichtwert aus. Es wird wie nachstehend angegeben:

Wert je m²: 320,00 €

Dieser Wert bezieht sich auf folgende Merkmale:

Nutzung: Wohnbaufläche

Anzahl Geschosse: 2

Geschossflächenzahl: 0,8

Grundstücksgröße: 500 m²

Grundstückstiefe: 40 m

Erschließungskosten: beitragsfrei

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

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

Es handelt sich hier um eine Bebauung mit einer hohen Grundstücksausnutzung.

Der Bodenwertberechnung wird der in der Bodenrichtwertkarte angegebene Wert über die Gesamtgrundstücksfläche zugrunde gelegt.

Der Bodenwert wird wie nachstehend berechnet:

Parz. Nr.	Größe	Anteil	Nutzung	Preis pro m²	Gesamtwert
138	561 m²	1 / 1	Gebäude- und Freifläche	320,00 €	179.520,00 €

Bodenwert des Miteigentumsanteils:

$$\frac{3.398}{10.000} \times 179.520,00 \text{ €} = \mathbf{61.000,90 \text{ €}}$$

6.2 ERTRAGSWERT

Ortsüblich erzielbare Vergleichsmiete

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

Baujahr 1983-1990, Kategorie B 7,20 - 7,50 €/m²

Zuschlag für Gartennutzung 5 - 10%

Abschläge für Wohnfläche ab 100 m² 0 - 10%

derzeit erzielte Miete je m² Wohnfläche: ca. 7,48 € inkl. Garage

Nachhaltig erzielbare Miete, geschätzt:

Wohnungseigentum Nr. 1	113,58 m ²	à	7,60 €	=	863,21 €	
Doppelparkergarage Nr. 5	1	à	90,00 €	=	90,00 €	
Jahresrohertrag:		12	x		953,21 €	11.438,52 €

abzüglich Bewirtschaftungskosten vom Rohertrag

Verwaltungskosten Wohnung					429,00 €	
Verwaltungskosten Garage (Doppelparker)					60,00 €	
Mietausfallwagnis	2,0 %				228,77 €	
Instandhaltungskosten Garage (Doppelparker)					106,00 €	
Instandhaltungskosten/m ² Wohnung	14,00 €					
Instandhaltungskosten gesamt bei	113,58 m ²	»			1.590,12 €	
					2.413,89 €	-2.413,89 €
Jahresreinertrag						9.024,63 €

abzüglich Ertragsanteil des Bodens vom Nettoertrag bei einem

Liegenschaftszinssatz von	2,0 %	und Bodenwert von	61.000,90 €	-1.220,02 €
---------------------------	-------	-------------------	-------------	-------------

Nettoertrag des Gebäudeanteils

7.804,61 €

Baujahr	1984	
Gesamtnutzungsdauer	80	Jahre
Alter zum Bewertungsstichtag	42	Jahre

Kapitalisierung unter Berücksichtigung der Gebäudeabschreibung
bei gleichem Liegenschaftszinssatz und einer Restnutzungsdauer von:

Jahre: 38 Faktor: 26,4406

Gebäudeertragswert	206.358,57 €
Bodenwert	61.000,90 €
Ertragswert, vorläufig	267.359,47 €

Zum Liegenschaftszinssatz:

Der Grundstücksmarktbericht **2026** des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Mönchengladbach weist für vermietetes Wohnungseigentum mit einer Wohnfläche von 60 m² bis 100 m², bei einer Objektgröße von 4 bis 16 Wohneinheiten und einer Restnutzungsdauer von 25 bis 45 Jahren einen Liegenschaftszinssatz von 2,0 %, bei einer Standardabweichung von +/- 1,3 Prozentpunkten aus. Für selbstgenutztes Wohnungseigentum wird ein Liegenschaftszinssatz von 1,3 %, bei einer Standardabweichung von +/- 1,2 Prozentpunkten ausgewiesen.

Es wird hier ein Liegenschaftszinssatz in Höhe von 2,0 % als marktkonform erachtet und angewandt.

6.3 VERGLEICHSWERTE / DURCHSCHNITTSPREISE

Gemäß Grundstücksmarktbericht **2026** des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Mönchengladbach stellen sich die durchschnittlichen Kaufpreise für Wohnungseigentum, ermittelt aus Kauffällen im Jahr 2025, nach Baujahr und Wohnungsgröße, wie folgt dar:

Baujahr (fiktiv):	1980 - 1989		
Wohnungsgröße:	< 60 m²	60 - 90 m²	> 90 m²
Durchschnittspreis in €/m²:	2.075	2.075	2.225
Standardabweichung in €/m²:	± 500	± 450	± 450
Anzahl Verträge:	63	99	37

Für Garagen wird in der Baujahresklasse 1975 bis 1999 ein durchschnittlicher Kaufpreis von **15.000 €** angegeben. Hierbei wurden die Kauffälle über alle Lagequalitäten in die Berechnung mit einbezogen.

6.4 ZU- UND ABSCHLÄGE

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale ("BoG")

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

Auf den vorläufigen Ertragswert werden nachstehende besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale angebracht:

I. Gebäudewertbezogene Besonderheiten

Wertminderung wegen Alters - linear

Bauteil	Baujahr	Gesamt-nutzungsdauer	Alter	Rest-nutzungsdauer	Wertmind. w. Alters
ETW. Nr. 1	1984	80	42	38	52,50%

Bauschäden, Instandhaltungsdefizite (nicht zyklisch)

am Gemeinschaftseigentum

<u>3.398,00</u>	x	0,00 €			0,00 €
10.000					

Reparatur- und Renovierungsstau (zyklisch)

am Gemeinschaftseigentum

<u>3.398,00</u>	x	10.000,00 €	x	47,50%	1.614,05 €
10.000					

am Sondereigentum

Wohnfläche m ²		€/ m ²		anrechenbar in %	
113,58	x	25,00 €	x	47,50%	1.348,76 €

II. Bodenwertbezogene Besonderheiten

./.

Objektspezifische Merkmale gesamt

2.962,81 €

7 AUSWERTUNG

	vorläufig	BoG	gesamt
Ertragswert	267.359,47 €	-2.962,81 €	264.396,66 €

Der Verkehrswert orientiert sich an der jeweils herrschenden zeit- und ortsbezogenen Lage von Angebot und Nachfrage. Der Ertragswert kann nur richtungsweisenden Charakter haben.

Die ImmoWertV § 7, Absatz 2 sieht eine weitere mögliche Marktanpassung vor. Es wird keine weitere Anpassung durchgeführt.

Der Verkehrswert wird geschätzt auf rund:

265.000,00 €

(in Worten: zweihundertfünfundsechzigtausend 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 29. April 2026

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 (WoFlV) 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

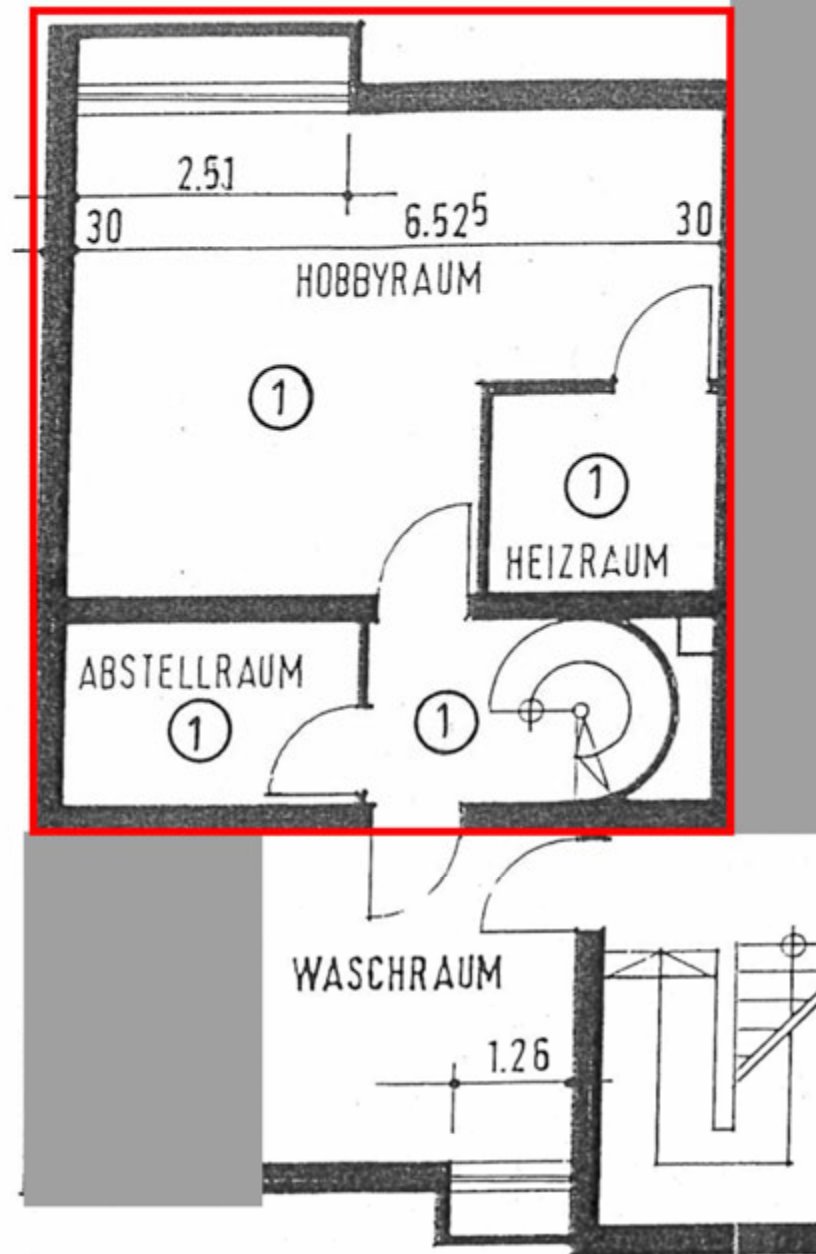


OBJEKTFOTOS

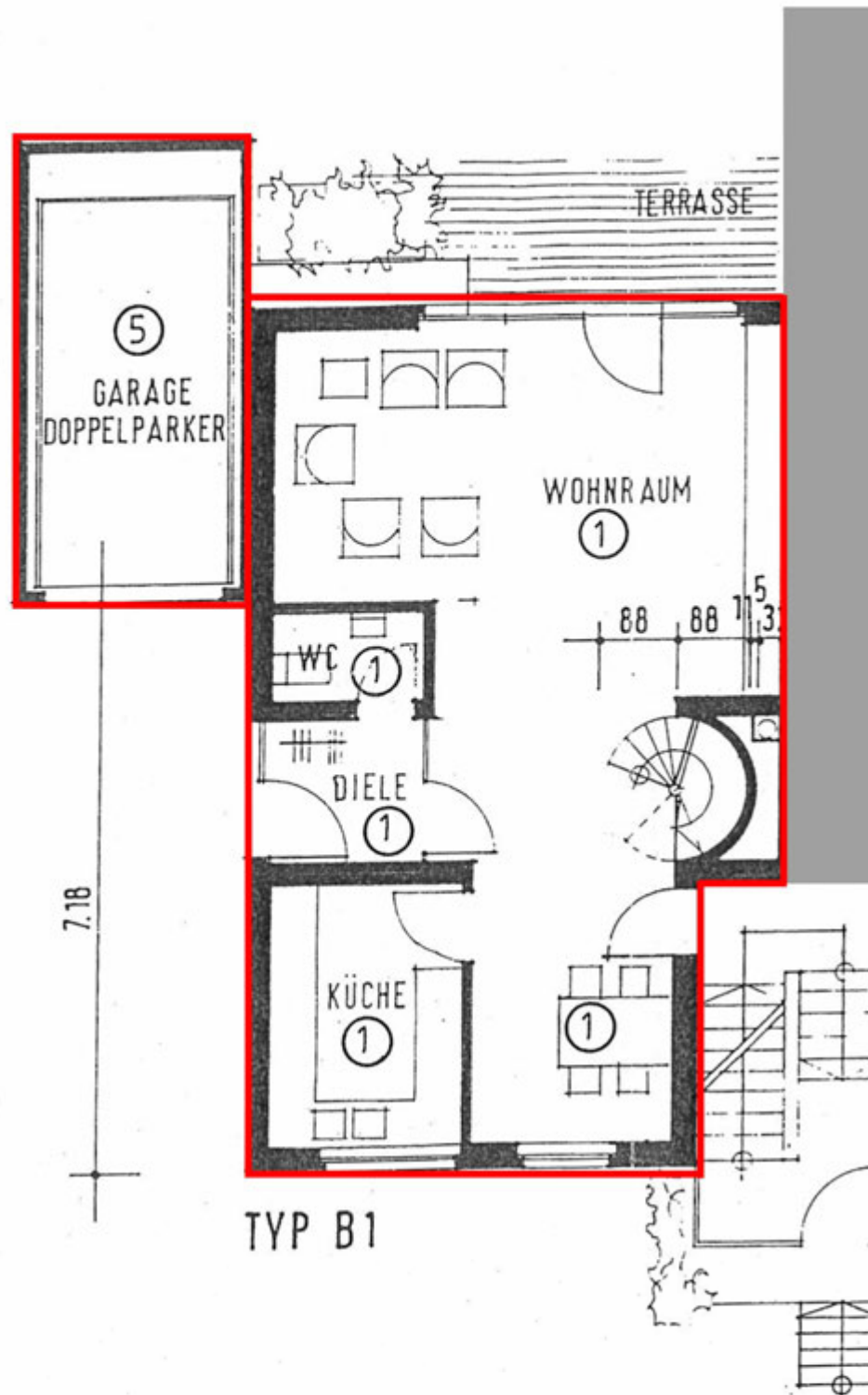


10 ANLAGEN

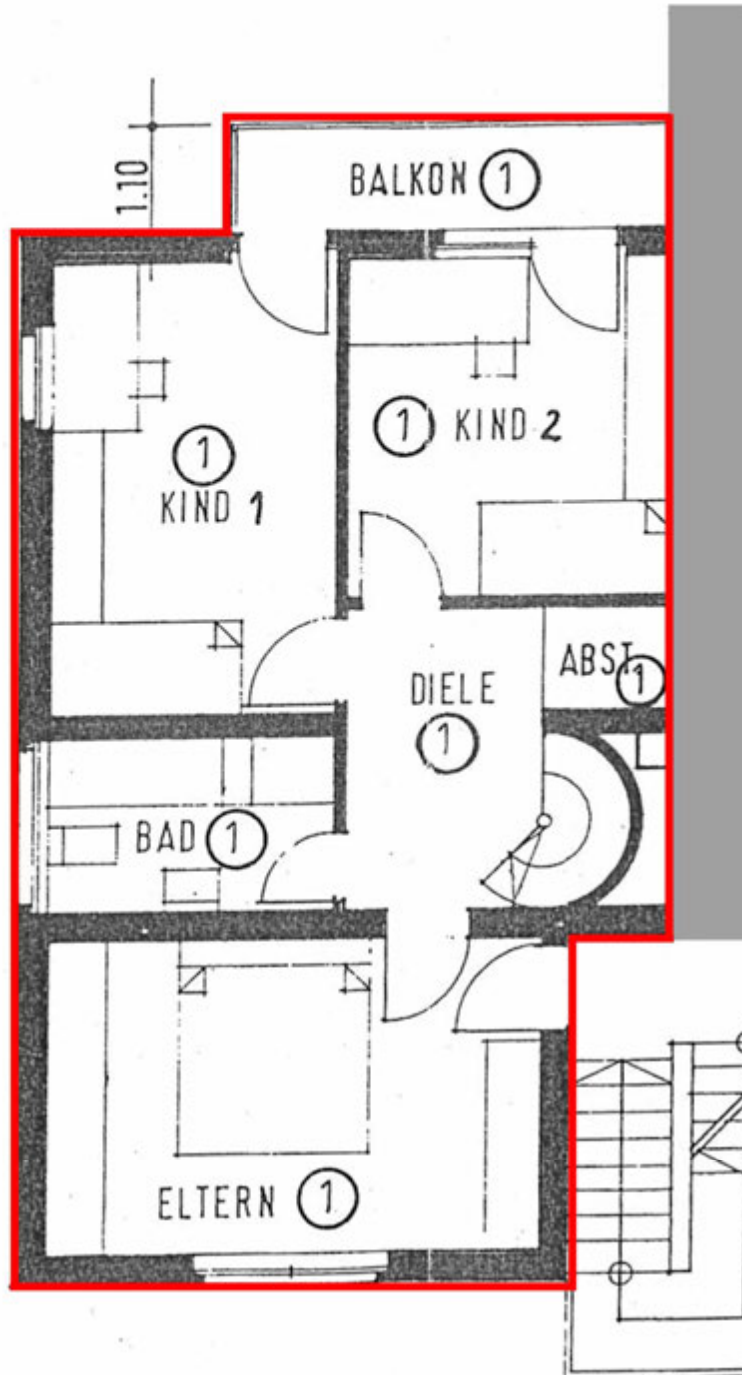
Alle Bauzeichnungen werden maßstabslos dargestellt.



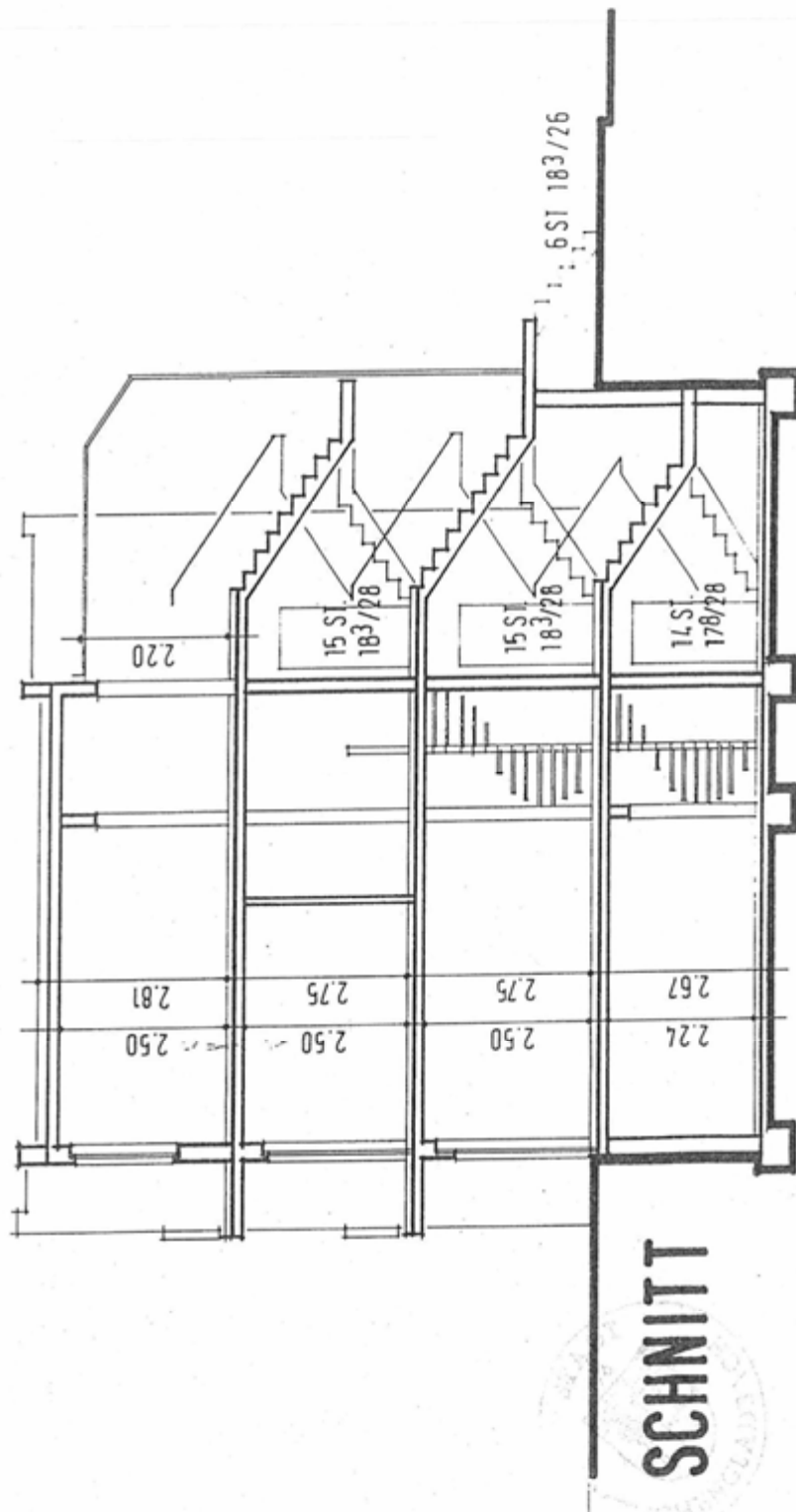
Teilgrundriss Kellergeschoss gemäß Aufteilungsplan



Teilgrundriss Erdgeschoss gemäß Aufteilungsplan



Teilgrundriss Obergeschoss gemäß Aufteilungsplan



Gebäudeschnitt