

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:

**Gewerbegrundstücke, bebaut mit
einer Gewerbehalle in Massivbauweise,
einer Lagerhalle und einer Garage in Leichtbauweise
sowie mit einem historischen
Einfamilienhaus in Massivbauweise**

An der Bahn 19
41179 Mönchengladbach

Gemarkung Rheindahlen
Flur 43
Flurstücke 610 und 611



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

Auftraggeber: Amtsgericht Mönchengladbach

Geschäfts-Nummer 043 K 040/22

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	BAULASTEN	6
1.6	ERSCHLIEßUNGSBEITRÄGE GEMÄß §§ 127 FF BAUGB	8
1.7	ALTLASTENAUSKUNFT	8
1.8	AUSKUNFT ÜBER EINE MÖGLICHE ÖFFENTLICHE FÖRDERUNG	9
1.9	ZUM DENKMALSTATUS	10
1.10	EINTRAGUNGEN IM BESTANDVERZEICHNIS DES GRUNDBUCHS	10
1.11	BELASTUNGEN GEMÄß DER ABTEILUNG II DES GRUNDBUCHS	10
1.12	ZUBEHÖR GEMÄß §§ 97, 98 BGB	10
1.13	ZUR WIRTSCHAFTLICHEN EINHEIT DER PARZELLEN	11
2	OBJEKTBESCHREIBUNG	12
2.1	ART UND UMFANG DER NUTZUNG	12
2.2	UNTERHALTUNGSZUSTAND / SICHTBARE BAUSCHÄDEN	13
3	GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG	17
4	BAUBESCHREIBUNG	19
4.1	ROHBAU - GEWERBEHALLE (BAUTEIL A) -	19
4.2	AUSBAU - GEWERBEHALLE (BAUTEIL A) -	20
4.3	ROHBAU - WOHNHAUS (BAUTEIL B) -	21
4.4	ROHBAU - LAGERHALLE (BAUTEIL C) -	22
5	BAUZAHLN / FLÄCHENBERECHNUNGEN	23
5.1	NUTZFLÄCHENBERECHNUNG NACH DIN 277	23
6	WERTERMITTLUNG	24
6.1	BODENWERT	26
6.2	ERTRAGSWERT	27
6.3	ZU- UND ABSCHLÄGE	28
7	AUSWERTUNG	29
8	RECHTLICHE GRUNDLAGEN	30
9	OBJEKTFOTOS	32

1 ALLGEMEINE ANGABEN

1.1 OBJEKT / KATASTERBEZEICHNUNG / GRUNDBUCHBEZEICHNUNG

OBJEKT:

Gewerbegrundstücke, bebaut mit
einer Gewerbehalle in Massivbauweise, einer Lagerhalle und einer Garage
in Leichtbauweise sowie mit einem historischen Einfamilienhaus in Massivbauweise

41179 Mönchengladbach
An der Bahn 19

KATASTERBEZEICHNUNG:

Gemarkung: Rheindahlen
Flur: 43
Flurstücke: 610, 611

GRUNDBUCHBEZEICHNUNG:

Amtsgericht: Mönchengladbach
Grundbuch von: Rheindahlen
Blatt: 3045 A
Lfd. Nr. im Bestandsverzeichnis:
4 Flurstück 610
5 Flurstück 611

Wirtschaftsart und Lage
lt. Grundbuch: Flurstück 610
Gebäude- und Freifläche,
An der Bahn 19
Flurstück 611
Gebäude- und Freifläche,
An der Bahn

Grundstücksgrößen: 807 m² Flurstück 610
2.305 m² Flurstück 611

1.2 BEAUFTRAGUNG / ORTSBESICHTIGUNG / BEWERTUNGSSTICHTAG

Gemäß Schreiben des Amtsgerichts Mönchengladbach vom 23.01.2023 wurde der unterzeichnende Sachverständige mit der Erstellung eines Gutachtens zur Wertermittlung beauftragt.

Der Auftrag ist wie folgt spezifiziert:

- a) Bei mehreren Grundstücken ist der Wert für jedes Grundstück möglichst getrennt zu ermitteln. Sollte es sich bei den Grundstücken um eine wirtschaftliche Einheit handeln und kann daher der Wert nicht getrennt festgestellt werden, so sind hierzu Ausführungen zu machen. In diesem Fall ist anzugeben, wie zumindest annäherungsweise der Wert auf die einzelnen Grundstücke und Grundstücksanteile aufgeteilt werden könnte.
- b) Sofern bewegliches Zubehör vorhanden ist, ist dies getrennt anzugeben und zu bewerten.
- c) Mieter bzw. Pächter sollen festgestellt werden.
- d) Im Falle von Wohnungseigentum soll möglichst auch angegeben werden, wer zum WEG-Verwalter bestellt ist.
- e) Der Name des Architekten, der die Baupläne zum Versteigerungsobjekt erstellt hat, soll im Rahmen der Quellenangaben angegeben werden.
- f) Sollte der Zutritt zu dem Grundbesitz nicht gestattet werden, ist dies im Gutachten anzugeben. Die Bewertung soll dann im Rahmen der Möglichkeiten und nach dem äußeren Eindruck erfolgen.

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

Termin der Ortsbesichtigung: Freitag, der 17. März 2023, ab 10 ⁰⁰ Uhr

Bewertungsstichtag: der Tag der Ortsbesichtigung

Teilnehmer:

1. ein Miteigentümer
2. der Unterzeichner
3. eine technische Mitarbeiterin des Unterzeichners

Zum Ortsbegehungstermin konnten die auf den Grundstücken aufstehenden Gebäude nur im äußerst eingeschränkten Umfang in Augenschein genommen werden.

Begangen werden konnte die Gewerbehalle (Bauteil A) in wesentlichen Teilen, bis auf einen Raum, der neben dem Büro gelegen ist sowie einer seitlich an die Gewerbehalle angrenzenden Hallenerweiterung (an der süd-östlichen Grundstücksgrenze gelegen), die von außen aus separat zugänglich ist. Gänzlich nicht begangen werden konnte das Wohnhaus (Bauteil B) sowie die Lagerhalle und die Garage (Bauteil C).

Der terminteilnehmende Miteigentümer gab an, dass das Wohnhaus bewohnt sei, die Mieterin jedoch eine Besichtigung nicht ermöglichen könne.

Das ebenfalls vermietete Bauteil C könne von Innen ebenfalls nicht in Augenschein genommen werden. Ebenfalls nicht einsehbar war zum Ortsbegehungstermin die hinter dem Wohnhaus zugeordnete Außenfläche (vermutlich Hausgarten) an der nord-westlichen Grundstücksgrenze zwischen Bauteil B und Bauteil C.

Insofern ist das vorliegende Wertgutachten in wesentlichen Teilen nach dem äußeren Eindruck und der Aktenlage erstellt.

Dem terminteilnehmenden Miteigentümer wurde im Termin die Gelegenheit gegeben, sich zu den seiner Meinung nach 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 2023)
- 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) Bauzeichnungen aus der Hausakte der Bauverwaltung, erstellt im Rahmen des Wiederaufbaus der im 2. Weltkrieg teilzerstörten Halle (Bauteil A) aus dem Jahr 1964
- h) Bauzeichnungen aus der Hausakte der Bauverwaltung, erstellt im Rahmen eines Baugesuchs zum Einbau von Büros und Sozialräumen in ein Fabrikgebäude (Bauteil A) aus dem Jahr 1972
- i) Bauzeichnungen aus der Hausakte der Bauverwaltung erstellt im Rahmen eines Baugesuchs zum Umbau der ehemaligen Lagerhalle (Bauteil A) in ein Squashcenter aus dem Jahr 1983
- j) Bauzeichnungen aus der Hausakte der Bauverwaltung, erstellt im Rahmen eines Baugesuchs zum Umbau der ehemaligen Lagerhalle (Bauteil A) in ein Fitnesscenter aus dem Jahr 1986
- k) Nutzflächenberechnung aus der Hausakte der Bauverwaltung erstellt im Rahmen des Umbaus zu einem Squashcenter
- l) Teilungsgenehmigung des historischen Flurstücks 600 (aufgegangen in die hier zu bewertenden Flurstücke 610 und 611), aus der Hausakte der Bauverwaltung
- m) Grundrisszeichnung aus der Hausakte der Bauverwaltung, erstellt nach einem eigenen Aufmaß in der Örtlichkeit
- n) Nutzflächenberechnung (Bauteil A), erstellt anhand des eigenen Aufmaßes
- o) Informationen zum geltenden Planungsrecht aus dem Internetportal der Stadt Mönchengladbach (Bebauungsplan)
- p) amtlicher Lageplan
- q) Gewerblicher Mietspiegel der IHK für Mönchengladbach, Stand Januar 2021
- r) Mietspiegel für nicht preisgebundene Wohnungen und Einfamilienhäuser in Mönchengladbach (Stand Januar 2023)
- s) Kurzbericht zur orientierenden Altlastenuntersuchung, erstellt durch das geotechnische Büro N. u. W. Müller und Partner, Bockumer Platz 5a, 47800 Krefeld
- t) Energieausweis für Nichtwohngebäude mit Erstellungsdatum 30.06.2015, überlassen von dem Miteigentümer im Ortstermin
- u) Energieausweis für Wohngebäude mit Erstellungsdatum 23.07.2015, überlassen von dem Miteigentümer im Ortstermin
- v) Bau- und Nutzungsbeschreibungen der Bebauungen, überlassen von dem Miteigentümer im Ortstermin
- w) Einblick in die Hausakte der Bauverwaltung
- x) Grundbuchauszug, bereitgestellt durch den Auftraggeber

In der Hausaktenkammer der zuständigen Bauaufsichtsbehörde konnten keinerlei Genehmigungsunterlagen zu dem Wohnhaus vorgefunden werden, das an der nord-westlichen Grundstücksgrenze errichtet wurde. Gemäß Angabe des terminteilnehmenden Miteigentümers entstammt das Wohnhaus aus dem Jahr 1937. Ebenfalls lagen dort keine Baupläne zu der Lagerhalle in Leichtbauweise und der Garage (Bauteil C) vor, die ebenfalls an der nord-westlichen Grundstücksgrenze errichtet wurden.

1.4 NUTZUNGEN / MIETVERHÄLTNISSE

Gewerbehalle (Bauteil A)

- Hauptfläche -

Mieter:	vermietet
Mietdauer:	ist dem Unterzeichner nicht bekannt
Mietzahlung mtl.:	3.854,34 € zzgl. 605,26 € Nebenkosten

Gewerbehalle (Bauteil A)

- Nebenfläche -

Mieter:	vermietet
Mietdauer:	ist dem Unterzeichner nicht bekannt
Mietzahlung mtl.:	100,00 € zzgl. 20,52 € Nebenkosten

Gewerbehalle (Bauteil A)

- Nebenfläche, Erweiterung -

Mieter:	vermietet
Mietdauer:	ist dem Unterzeichner nicht bekannt
Mietzahlung mtl.:	ist dem Unterzeichner nicht bekannt

Wohnhaus (Bauteil B)

Mieter:	vermietet
Mietdauer:	ist dem Unterzeichner nicht bekannt
Mietzahlung mtl.:	ist dem Unterzeichner nicht bekannt

Lagerhalle (Bauteil C)

Mieter:	vermietet
Pacht-/ Mietdauer:	ist dem Unterzeichner nicht bekannt
Mietzahlung mtl.:	317,65 € zzgl. 22,82 € Nebenkosten

Garage (Bauteil C)

Mieter:	vermutlich Eigennutzung
Pacht-/ Mietdauer:	./.
Mietzahlung mtl.:	./.

Mietverträge wurden dem Unterzeichner nicht vorgelegt. Die Angaben entstammen aus Unterlagen, die dem Unterzeichner durch den Miteigentümer im Ortstermin überlassen wurden.

1.5 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 zuge dachte Nutzung des Eigentums nicht nachteilig beeinflussen

Gemäß Schreiben der Stadt Mönchengladbach, Fachbereich Bauordnung und Denkmalschutz sind nachstehende Baulasten im Baulastenverzeichnis eingetragen:

Baulastenblattnummer 08564 (bezüglich des Flurstücks 611)

Lfd. Nr. 1

Es wird die Verpflichtung übernommen, die fehlende Abstandfläche gemäß § 6 Abs. 2 Satz 3 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) zugunsten des Bauvorhabens An der Bahn 19, Gemarkung Rheindahlen, Flur 43, Flurstück B/600 zu übernehmen. Es erfolgt keine Anrechnung der übernommenen Abstandfläche auf Abstandsflächen, die auf dem eigenen Grundstück liegen müssen und keine unzulässige Überbauung der übernommenen Abstandfläche. Die übernommene Abstandfläche ist auf dem Lageplan, der zu dieser Baulast gehört, maßstäblich dargestellt und grün gekennzeichnet.

Die Baulast wurde aufgrund der Grundstücksteilung des historischen Flurstücks 600 in die hier zu bewertenden Flurstücke 610 und 611 notwendig. Da die durch die Baulast belastete Grundstücksfläche im Grenzbereich des Flurstücks 611 gelegen ist, die ehemals nicht für eine Bebauung zur Verfügung steht, wird von keiner Wertbeeinflussung durch die Baulast ausgegangen.

Lfd. Nr. 2

Es wird die Verpflichtung übernommen, die Erschließung nach § 4 Abs. 1 Nr.1 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) von dem Gebäude An der Bahn 19, Gemarkung Rheindahlen, Flur 43, Flurstücke B/600 und C/600 über die in dem Lageplan, der zu dieser Baulast gehört, bemaßten und grün gekennzeichneten Wegefläche zur öffentlichen Verkehrsfläche zu sichern und diese Wegefläche zum Gehen und Fahren in benutzbarem Zustand zu erhalten.

Die Baulast wurde aufgrund der Grundstücksteilung des historischen Flurstücks 600 in die hier zu bewertenden Flurstücke 610 und 611 notwendig. Da es sich bei der durch die Baulast belastete Fläche ehemals um eine unbebaute Verkehrsfläche handelt, wird von keiner Wertbeeinflussung durch die Baulast ausgegangen.

Lfd. Nr. 3

Es wird die Verpflichtung übernommen, die in dem zu dieser Baulast gehörigen Lageplan bemaßte und grün gekennzeichnete Fläche zugunsten des Grundstücks An der Bahn 19, Gemarkung Rheindahlen, Flur 43, Flurstück B/600 nach § 31 Abs. 1 BauO NRW nur als Freifläche zu nutzen und sie darüber hinaus nur so zu nutzen, dass eine gegenseitige Brandgefährdung ausgeschlossen ist; Insbesondere ist diese Fläche von baulichen Anlagen freizuhalten und es dürfen sich in dem grün gekennzeichneten Bereich keine Sachen befinden oder abgestellt werden, von denen eine Brandgefahr ausgeht oder die einen Brand übertragen können.

Die Baulast wurde aufgrund der Grundstücksteilung des historischen Flurstücks 600 in die hier zu bewertenden Flurstücke 610 und 611 notwendig. Da es sich bei der durch die Baulast belastete Fläche ehemals um eine unbebaute Verkehrsfläche handelt, wird von keiner Wertbeeinflussung durch die Baulast ausgegangen.

1.6 ERSCHLIEßUNGSBEITRÄGE GEMÄß §§ 127 ff BauGB

Bei der Erschließungsanlage „An der Bahn“ handelt es sich um eine Privatstraße. Erschließungsbeiträge nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches fallen daher nicht an.

Die Erschließungskosten sowie die Kanalanschlussbeiträge für die Erschließungsanlage „Erkelenzer Straße“ sind abgegolten.

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

1.7 ALTLASTENAUSKUNFT

Das zu bewertende Grundstück wird im Fachinformationssystem Altlasten und schädliche Bodenveränderungen der Stadt Mönchengladbach geführt. Siehe Schreiben der Stadt Mönchengladbach, Fachbereich Umwelt, Abteilung Bodenschutz.

Auf den Flurstücken ist der Altstandort „Lohnweberei Ehrlich“ im Kataster eingetragen. Die Flurstücke sind ferner Teilbereich eines weiteren, größeren Altstandortes (Altstandort Textilfabrik Müller & Hager). Beide Altstandorte werden unter der Kategorie Altlastenverdächtige Fläche / Verdachtsfläche“ im Kataster geführt.

Zum Altstandort „Textilfabrik Müller & Hager“ sind im Kataster ein Überfüllungsschaden an einem Öltank und lokale Einlagerungen von Müll (medizinische Utensilien, Medikamentenreste und Chemikalien) vermerkt, die bei Erdarbeiten angetroffen und entsorgt wurden. Nach aktuellem Kenntnisstand beziehen sich diese Befunde jedoch auf den angrenzenden Teil des ehemaligen Fabrikgeländes und nicht auf die hier angegebenen Flurstücke.

Eine im Jahr 2022 von der unteren Bodenschutzbehörde Mönchengladbach an Hausakten durchgeführte historische Nutzungsrecherche ergab zudem, dass besonders altlastenrelevante Betriebsteile der ehemaligen Textilfabrik (u.a. Färberei, Maschinenhaus) sich ebenfalls außerhalb, z.T. jedoch angrenzend an die hier zu bewertenden Flurstücke, befunden haben.

Für die Flurstücke 610 und 611, die dem zweiten Altstandort „Lohnweberei Ehrlich“ in Gänze entsprechen, liegt eine orientierende Altlastenuntersuchung des Ingenieurbüros Müller & Partner, Krefeld von 2022 vor.

Bei der durchgeführten Untersuchung konnten u.a. teils stark erhöhte PAK-Gehalte und entsprechende organoleptische Auffälligkeiten (Teergeruch) an aschehaltigen Bodenauffüllungen nachgewiesen werden sowie eine punktuelle, zunächst geringfügige Bodenluftbelastung durch LCKW. Für eine abschließende Bewertung dieser Befunde wird aus Sicht der unteren Bodenschutzbehörde Mönchengladbach noch weiterer Untersuchungsbedarf (Detailuntersuchung) gesehen.

Der Kurzbericht zur orientierenden Altlastenuntersuchung des Ingenieurbüros Müller & Partner, Krefeld vom 20.09.2022 wurde durch den Unterzeichner bei der unteren Bodenschutzbehörde eingesehen.

Demgemäß wurden im Jahr 2022 im Bereich der Bewertungsgrundstücke insgesamt sieben Rammkernbohrungen abgeteuft. Die Bohrungen wurden bis maximal 4 Meter unter Gelände niedergebracht. Zwei Bohrungen wurden zu temporären Bodenluftpegeln ausgebaut. Grundwasserproben konnten nicht gewonnen werden. Ein Lageplan der Bohrungspositionen auf dem Gelände liegt den Anlagen des Wertgutachtens an.

Die im Anschluss der Beprobungen durchgeführten bodenchemischen Untersuchungen der erbohrten Materialien, die durch die EUROFINS Umwelt West GmbH durchgeführt wurden, ergaben bei drei Proben (mit auffälligem PAK-Geruch) auch PAK im erbohrten Feststoff. Die Proben RKB 3, RKB 4 und RKB 6 wiesen stark erhöhte Gehalte an PAK auf, sodass im Falle einer Entsorgung eine Bewertung der Auffüllungen gemäß Deponieverordnung erfolgen müsste.

Die Ergebnisse der Bodenluftuntersuchungen wurden insgesamt als unauffällig angesehen. Es wird angenommen, dass die nachgewiesenen leicht erhöhten Konzentrationen von Schadstoffen vom Nachbargrundstück herrühren.

Es wurde zudem der Wirkungspfad Boden-Grundwasser untersucht. Die Untersuchungen waren jedoch insgesamt unauffällig, sodass keine Überschreitungen der Prüfwerte gemäß BBodSchV festgestellt werden konnte.

Als Fazit der erfolgten Untersuchungen ließ sich ein Altlastenverdacht der untersuchten Flächen nicht ausräumen, sodass im Falle von erdberührenden Baumaßnahmen mit deutlich erhöhten Entsorgungskosten der belasteten Böden zu rechnen sei.

Die Berücksichtigung des Altlastenverdachts erfolgt nachstehend unter „Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale“ (Gliederungspunkt 6.3) hilfsweise durch eine Gefährdungsabschätzung und einem daraus resultierenden Risikoabschlag. Der Ersterher der Grundstücke hat möglicherweise mit Risiken und Unwägbarkeiten in Bezug auf eine mögliche Bodenkontamination und deren Beseitigung zu rechnen.

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 im Internet veröffentlichten Denkmalliste der Stadt Mönchengladbach eingetragen und unterliegt somit keinen weiteren denkmalpflegerischen Bestimmungen.

1.10 EINTRAGUNGEN IM BESTANDVERZEICHNIS DES GRUNDBUCHS

Lfd.-Nr. 3 / zu 4,5:

Geh- und Fahrrecht an dem Grundstück Gemarkung Rheindahlen Flur 43 Flurstück 168, eingetragen im Grundbuch von Rheindahlen Blatt 3566.

Lfd.-Nr. 4 / zu 4,5:

Geh- und Fahrrecht an dem Grundstück Gemarkung Rheindahlen Flur 43 Flurstück 168, eingetragen im Grundbuch von Rheindahlen Blatt 3566.

Die Herrschvermerke beeinflussen den Verkehrswert der Bewertungsgrundstücke nicht negativ.

1.11 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. 1:

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Mönchengladbach, 043 K 040/22). Eingetragen am 27.12.2022.

Zwangsversteigerungsvermerke sind generell nicht wertbeeinflussend.

1.12 ZUBEHÖR GEMÄSS §§ 97, 98 BGB

In der Gewerbehalle (Bauteil A) war am Tage der Ortsbegehung Zubehör in Form von Fitness- und Trainingsgeräten vorhanden. Ferner war eine Theke mit Zapfanlage, Metallspindschränke, eine Sonnenbank und diverse PC-Anlagen sowie Bürotische und Stühle vorhanden.

Nach Angabe des terminteilnehmenden Miteigentümers stehen die Fitness- und Trainingsgeräte im Eigentum des Vereins, der die Hallenräume derzeit nutzt. Insofern werden die Geräte nicht mitbewertet. Der Unterzeichner unterstellt die Rechtmäßigkeit der Angaben.

Den übrigen angeführten Inventarien kann aufgrund ihres Alters und ihres eher abgängigen Zustands kein Zeitwert mehr beigemessen werden.

1.13 ZUR WIRTSCHAFTLICHEN EINHEIT DER PARZELLEN

Zu bewerten sind die Flurstücke 610 und 611. Die Flurstücke sind aus einer im Jahr 2011 erfolgten Grundstücksteilung entstanden.

Die Flurstücke bilden nicht unbedingt eine wirtschaftliche Einheit, wenngleich jedoch auf dem Flurstück 611 Baulasten ruhen, die Voraussetzung für eine Grundstücksteilung waren und sowohl Abstandflächen als auch die Sicherung von Wegeflächen zugunsten des Flurstücks 610 übernehmen.

Aus Gründen die sich aus dem Zwangsversteigerungsgesetz ergeben, werden Einzelwerte für die Parzellen ausgewiesen (siehe Gliederungspunkt 7).

2 OBJEKTBESCHREIBUNG

2.1 ART UND UMFANG DER NUTZUNG

Die zu bewertenden Gebäude- und Freiflächen sind bebaut mit Gebäuden nachstehender Bauart:

Bauteil A, Gewerbehalle

Gewerbehalle, die ursprünglich ca. 1965 als Wiederaufbau einer Webereihalle in massiver Bauweise, mit Sheddächern, errichtet wurde. Ursprünglich handelte es sich um den Standort der „Lohnweberei Ehrlich“. Gemäß Hausakte der Bauverwaltung erfolgte der Umbau in eine Kleiderfabrik und der Einbau von Büro- und Sozialräumen im Jahr 1972.

Der weitere Umbau in ein Squash-Center erfolgte gemäß Bauakte ca. 1982 und die Nutzungsänderung in ein Fitnesscenter ca. 1986. Derzeit wird die Gewerbehalle im Wesentlichen als Fitnesscenter mit Büro- und Sozialräumen genutzt.

Seitlich an die Gewerbehalle angrenzend, an der süd-östlichen Grundstücksgrenze, wurde zu einer dem Unterzeichner unbekannten Bauzeit eine Hallenerweiterung in ebenfalls massiver Bauweise, mit Flachdach errichtet. Die Hallenerweiterung ist im Auszug aus dem Liegenschaftskataster als strichpunktierte Linie dargestellt, was darauf hinweist, dass eine katasterliche Einmessung nicht erfolgt ist. Ferner konnte eine Baugenehmigung für die Hallenerweiterung in der Hausakte der Bauverwaltung nicht vorgefunden werden. Die Hallenerweiterung fließt somit nicht positiv in die Wertschätzung ein.

Raumprogramm Gewerbehalle

Windfang, Fitness-Halle (Geräteraum), Übungsraum (Verkaufsraum), Gastraum mit Theke, Büro, Lager, Umkleide Herren, Umkleide Damen, Saunaraum, Ruheraum, Duschen Herren, Duschen Damen, WC Herren, WC Damen, Hausanschlussraum, Heizungsraum, Abstellraum, Flure

Hallenerweiterung an der süd-östlichen Grundstücksgrenze:

vermutlich ein Lagerraum

Bauteil B, Wohnhaus

Wohnhaus, das vermutlich ursprünglich ca. 1937 als Betriebswohnung der historischen „Lohnweberei Ehrlich“, eingeschossig mit nicht ausgebautem Dachgeschoss, in der damaligen konventionellen Massivbauweise errichtet wurde.

Da in der Hausakte der Bauverwaltung weder Ursrungspläne zur Errichtung des Wohnhauses noch mögliche Nachtragsbaugenehmigungen vorgefunden werden konnten, kann unterstellt werden, dass es sich um einen sogenannten „Schwarzbau“ handelt.

Im Rahmen der Teilungsgenehmigung des ehemaligen Grundstücks (Flurstück 600) im Jahr 2011 wies der Fachbereich Bauordnung und Denkmalschutz der Stadt Mönchengladbach bereits darauf hin, dass die Nutzung des Wohnhauses zu reinen Wohnzwecken nicht zulässig sei. Da das Wohnhaus gemäß Angabe des Miteigentümers derzeit als Wohnhaus genutzt werde und vermietet sei, muss von einer nicht bauordnungsrechtlich legalen Nutzung ausgegangen werden. Aus vorstehenden Gründen sowie aufgrund des Alters des Wohnhauses, fließt dieses nicht positiv in die Wertschätzung ein. Das Raumprogramm ist dem Unterzeichner aufgrund der nicht vorliegenden Planunterlagen nicht bekannt.

Bauteil C, Lagerhalle und Garage

Lagerhalle, die in Leichtbauweise (Metall-Trapezbleche) vermutlich ca. 1987 errichtet wurde. In der Hausakte der Bauverwaltung konnte kein Baugesuch zur Errichtung der Gewerbehalle vorgefunden werden. Aufgrund der Art der Bebauung und der Anordnung auf dem Grundstück kann jedoch zumindest eine Genehmigungsfähigkeit unterstellt werden. Die Nutzflächengröße der Gewerbehalle wird anhand der äußeren Abmessungen im Liegenschaftskataster mit ca. 95 m² geschätzt.

Die im Anschluss an die Gewerbehalle errichtete Garage wurde als Leichtbaugarage vermutlich ca. 1992 errichtet.

Es wird hier ausdrücklich darauf hingewiesen, dass insbesondere hinsichtlich der Bauteile B und C, für die in der Hausakte der Bauverwaltung gänzlich keine Baugenehmigungen vorgefunden werden konnten, auf einen zukünftigen Eigentümer Kosten für nachträgliche bauordnungsrechtliche Legalisierung zukommen können. Schlimmstenfalls ist mit Nutzungsuntersagungen seitens der Bauaufsichtsbehörde zu rechnen. Da das Bauteil B hier nicht positiv in den Ertragswert einfließt, werden im Gegenzug keine weiteren Abschläge für mögliche Mängel oder Instandhaltungsdefizite berücksichtigt.

Zu den Grundstückszuwegungen

Die Bewertungsgrundstücke haben keine direkte Anbindung an eine öffentliche Erschließungsanlage. Die Erschließung erfolgt über einen in nördlicher Richtung der Grundstücke gelegenen Erschließungsweg (Teil von Flurstück 557), der nach mündlicher Auskunft des Liegenschaftsamtes der Stadt Mönchengladbach im privaten Eigentum steht sowie über eine ebenfalls im Privateigentum stehende Grundstücksparzelle, die in südlicher Richtung eine Verbindung zu der Erschließungsanlage „Erkelenzer Straße“ herstellt (Flurstück 168).

Ein Herrschvermerk, der auf eine Grunddienstbarkeit (Wegerecht) über das Flurstück 557 hinweisen könnte, ist im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs der hier zu bewertenden Grundstücke nicht eingetragen. Im Bestandsverzeichnis ist jedoch ein Herrschvermerk hinsichtlich eines Geh- und Fahrrechts über das Flurstück 168 eingetragen. Das dienende Grundstück 168 ist eingetragen unter Rheindahlen Blatt 3566.

Insofern ist lediglich die südliche Zuwegung der Bewertungsgrundstücke von der Erschließungsanlage „Erkelenzer Straße“ aus über eine Grunddienstbarkeit gesichert.

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.

Es sei ausdrücklich darauf hingewiesen, dass insbesondere der bauliche, vorbeugende Brandschutz im Rahmen des Wertgutachtens nicht geprüft werden konnte. Dieser wird im Rahmen von wiederkehrenden Brandschauen oder gegebenenfalls neuerlichen Baugenehmigungen (Nutzungsänderungsanträgen), möglicherweise in Verbindung mit Brandschutzkonzepten, zu überprüfen sein.

Allgemeines zu möglichen Baustoffkontaminationen

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

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

Allgemeines zur Gebäudeenergieeffizienz und den bauphysikalischen Eigenschaften

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

Die erste Wärmeschutzverordnung (WSVO) trat 1977 in Kraft. Die erste Energieeinsparverordnung (EnEV), hervorgegangen aus der Wärmeschutzverordnung, wurde 2002 verbindlich. Mittlerweile werden durch das Gebäudeenergiegesetz (GEG), das seit dem 1. November 2020 in Kraft getreten ist und das bisherige Energieeinsparungsgesetz (EnEG), die Energieeinsparverordnung (EnEV) sowie das Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) ersetzt, deutlich verschärfte Anforderungen an neu zu errichtende Wohn- und Nichtwohngebäude sowie auch an Gebäude im Bestand gestellt. Der damit auch geforderte Energieausweis ist bei einem Verkauf, einer Vermietung oder Verpachtung eines Objektes verpflichtend vorzulegen.

Die Gebäude, erstellt in der Nachkriegszeit bis zum Ende der 1970er Jahre, weisen in der Regel noch keine ausreichende Wärmedämmung der wärmeübertragenden Gebäudehülle auf. Die Technik zur Wärmeerzeugung und Wärmeverteilung ist zumeist veraltet.

Seit Einführung der Energieeinsparverordnung 2009 sind bereits oberste Geschossdecken über unbeheizten Dachräumen oder ersatzweise die Dachflächen ohne Mindestwärmeschutz mit einer Wärmedämmung zu versehen. Heizkessel, die vor dem 1.10.1985 eingebaut wurden, waren ab 2015 stillzulegen. Nach dem neuen Gebäudeenergiegesetz (GEG) dürfen Heizkessel (Gas bzw. Öl), die vor dem 1. Januar 1991 eingebaut oder aufgestellt worden sind nicht mehr betrieben werden.

Für Gasheizungen und Ölheizungen, die ab dem 1. Januar 1991 installiert wurden, gilt die Austauschpflicht nach Ablauf von 30 Jahren. Die Verpflichtung gilt jedoch nur für so genannte Standardkessel oder Konstanttemperaturkessel. Nach wie vor gilt die Austauschpflicht nicht für Niedertemperatur- und Brennwertkessel sowie für Anlagen von weniger als 4 KW und mehr als 400 KW Leistung.

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

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

Zur Örtlichkeit

Die Bewertungsgrundstücke und die aufstehenden Bebauungen weisen, soweit erkennbar, insgesamt eher unterdurchschnittliche Unterhaltungszustände auf. Vermutlich kommen alle Bauteile aufgrund ihres Alters in den Bereich des Endes der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer.

Die energetischen Eigenschaften der auf den Grundstücken aufstehenden Bauteile (hinsichtlich der wärmeübertragenden Bauteile und der Haustechnik) sind aus heutiger Sicht ebenfalls überaltert. Zudem konnten in der Hausakte der Bauverwaltung teilweise keine Genehmigungsunterlagen vorgefunden werden (vergl. Gliederungspunkt 2.1).

Bauschäden oder Instandhaltungsdefizite konnten zumindest hinsichtlich der Bauteile B (Wohnhaus) und C (Gewerbehalle und Garage) nicht spezifiziert werden.

Die Gewerbehalle (Bauteil A) ist in großen Bereichen des Ausbaus sanierungs- bzw. renovierungsbedürftig. Aufgrund des baulichen Zustands der Gewerbehalle wird in nachstehender Ertragswertberechnung noch eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von rund 5 Jahren unterstellt. Zu bedenken ist, dass für Betriebsstätten und Sporthallen, bei ordnungsgemäßer Instandhaltung, generell lediglich eine durchschnittliche Gesamtnutzungsdauer von 40 Jahren anzusetzen ist.

Auch das Wohnhaus ist zum Bewertungsstichtag bereits rund 85 Jahre alt. Aufgrund der nicht vorliegenden Genehmigungsunterlagen und der durch die Bauaufsichtsbehörde untersagten reinen Wohnnutzung, kann ehemals keine wirtschaftliche Restnutzungsdauer unterstellt werden.

Im Falle der Fortführung einer Nutzung werden für alle Bauteile vermutlich erhebliche Sanierungs- und Renovierungsaufwendungen notwendig sein.

Dem Unterzeichner wurden durch den terminteilnehmenden Miteigentümer zwei Energieausweise überlassen. Die Energieausweise stammen aus dem Jahr 2015. Sie konnte im Rahmen der Wertschätzung nicht auf Richtigkeit geprüft werden.

Allgemeines zur Berücksichtigung von Instandhaltungsdefiziten und Bauschäden

Die unter „Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale“ (Gliederungspunkt 6.3) gegebenenfalls 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

Lage	Stadt Mönchengladbach, Stadtteil Rheindahlen
Verkehrslage *	zur nächsten nächste Linienbushaltestelle ca. 300 m zur Bahnhof MG-Rheindahlen ca. 100 m zum HBF Mönchengladbach ca. 9,0 km zum HBF Mönchengladbach-Rheydt ca. 10,0 km zum Autobahnanschluss A 61 (MG-Holt) ca. 4,5 km zum Autobahnanschluss A 44 (MG-Ost) ca. 15,0 km zum Autobahnkreuz Mönchengladbach (A 61/A 52) ca. 10,0 km
Wohn- Geschäftslage	Gewerbeflächen, mit geschäftlichem Einschlag
Entfernungen *	zum Zentrum von MG-Rheindahlen ca. 500 m zum Einkaufszentrum von Mönchengladbach ca. 9,0 km zum Einkaufszentrum von MG-Rheydt ca. 8,5 km zum Zentrum von Düsseldorf ca. 33,0 km
Umgebung	Gewerbegebiet
Baurecht / Baubeschränkungen	Die Bewertungsgrundstücke liegen im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 202 der Stadt Mönchengladbach vom 14.01.1966. <u>Ausweisungen</u> GE – Gewerbegebiet II – zweigeschossige Bauweise GRZ $\leq 0,7$ – Grundflächenzahl kleiner gleich 0,7 GFZ $\leq 1,2$ – Geschossflächenzahl kleiner gleich 1,2
Straßenausbau	fertig gestellt (vergl. Gliederungspunkt 1.6)
Zufahrt	über private Wegeflächen (vergl. Gliederungspunkt 2.1)
Baugrund / Terrain	ebenes Gelände, unregelmäßige Grundstückszuschnitte; <u>Flurstück 610</u> Grundstücksbreite (im Mittel): ca. 55,0 m Grundstückstiefe (im Mittel): ca. 15,0 m <u>Flurstück 611</u> Grundstücksbreite (im Mittel): ca. 53,0 m Grundstückstiefe (im Mittel): ca. 41,0 m Der Baugrund wurde bezüglich der Tragfähigkeit nicht untersucht. Altlastenauskunft siehe Gliederungspunkt 1.7
Versorgungsleitungen	Wasser, Strom, Kanal, Telekommunikation
Wasserschutzzone	Das zu bewertende Objekt liegt im Wasserschutzbereich Gatzweiler/Rickelrath mit der Wasserschutzzone IIIB. Auf die diesbezüglichen Bestimmungen der zum Bewertungsstichtag gültigen SÜWVO Abw (§ 8 Abs. 3) wird ausdrücklich hingewiesen.

Störende Betriebe / Immissionen

Da die Bewertungsgrundstücke in einem Gewerbegebiet gelegen sind, können Immissionen nicht ausgeschlossen werden.

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. In den nicht begangenen Bereichen erfolgen die nachstehenden Angaben ausschließlich nach dem äußeren Eindruck.
Es erfolgen lediglich Ausbaubeschreibungen für Bauteile, die in der Örtlichkeit begangen werden konnten.

4.1 ROHBAU - Gewerbehalle (Bauteil A) -

Baujahr	Ursprung vermutlich um 1900 Wiederaufbau nach Kriegszerstörung ca. 1965
Umbau/Anbau	ca. 1972 Umbau in Kleiderfabrik und Einbau von Sozialräumen ca. 1982 Umbau in Squash-Center ca. 1988 Umbau in Fitness-Center
Vollgeschosse	1
Unterkellerung	./.
Dachausbau	./.
Geschosshöhen	siehe Schnitte in den Anlagen sowie Angabe der lichten Höhe in den Grundrissen
Nutzungsart	Gewerbehalle
Fundamente	nach Statik
Sperrungen	nicht mehr überall wirksam
Außenwände	einschaliges Mauerwerk
Innenwände	Mauerwerk / Dielenwände / Leichtbauwände
Decken	abgehängte Zwischendecken als Trockenbaudecken (Rasterdecken)
Dachkonstruktion	Stahl-Sheddach-Konstruktionen, Flachdach (Erweiterungsbau)
Dacheindeckung	bituminöse Dachbahnen
Treppen	./.
Fassaden	Mauerwerk, gestrichen; Putz, gestrichen
Besondere Bauteile	Windfang in Stahl-/Glaskonstruktion

4.2 AUSBAU - Gewerbehalle (Bauteil A) -

Wand-/ Deckenflächen	geputzt, gestrichen; Teils abgehängte Trockenbaudecken; Teils abgehängte Holzdeckenbekleidungen - überwiegend Renovierungs- bzw. Sanierungsbedarf -	
Fenster	Metall einfachverglast - überwiegend Renovierungs- bzw. Sanierungsbedarf -	
Innentüren	Stahlzargen mit glatt abgesperrten Holztürblättern	
Oberböden	Laminat, Fliesen, PVC, Betonestrich - überwiegend Renovierungs- bzw. Sanierungsbedarf -	
Wandfliesen	Umkleiden Damen:	teilgefliest, raumhoch
	Dusche Damen / Herren:	raumhoch
	WC Damen / Herren:	raumhoch
		- überwiegend Renovierungs- bzw. Sanierungsbedarf -
Sanitäre Installationen	Umkleiden Damen:	Kalt- und Warmwasseranschluss
	Dusche Damen	2 Duschen
	Dusche Herren:	2 Duschen
	WC Damen:	3 WC, 1 Waschbecken
	WC Herren:	2 WC, 2 Urinale, 1 Waschbecken
	Abstellraum:	Ausgussbecken
		- überwiegend Renovierungs- bzw. Sanierungsbedarf -
Heizung	über Öl-Luftheizung, Wärmeverteilung über Luftkanäle	
Warmwasserbereitung	über Elektro-Heizwasseraufbereiter	
Außenanlagen	Zuwegungen und Umwegungen teilweise mit Bitumenfeinaspalt befestigt; teils unbefestigte Flächen; teils Betonsteinplatten; teils Grünstreifen; Grundstückseinfriedungen durch Metall-Doppelstabzaun; Metall-Maschenzaun; Metall-Toranlage zum Flurstück 168	

4.3 ROHBAU - Wohnhaus (Bauteil B) -

Baujahr	Ursprung vermutlich um 1937
Umbau/Anbau	ca. 1977 Umbau ca. 2019 Modernisierung der Oberböden (Angaben gemäß Miteigentümer)
Vollgeschosse	1
Unterkellerung	ist dem Unterzeichner nicht bekannt
Dachausbau	./.
Geschosshöhen	sind dem Unterzeichner nicht bekannt
Nutzungsart	Wohnhaus
Fundamente	nach Statik
Sperrungen	Die Wirksamkeit ist dem Unterzeichner nicht bekannt.
Außenwände	vermutlich einschaliges Mauerwerk
Innenwände	vermutlich Mauerwerk / Dielenwände
Decken	Die Konstruktionsart ist dem Unterzeichner nicht bekannt.
Dachkonstruktion	Satteldach in zimmermannsmäßiger Holzkonstruktion
Dacheindeckung	Pfannen
Treppen	sind dem Unterzeichner nicht bekannt
Fassaden	Mauerwerk, gestrichen
Besondere Bauteile	sind dem Unterzeichner nicht bekannt

4.4 ROHBAU - Lagerhalle (Bauteil C) -

Baujahr	Ursprung vermutlich um 1987
Umbau/Anbau	Ist dem Unterzeichner nicht bekannt.
Vollgeschosse	1
Unterkellerung	./.
Dachausbau	./.
Geschosshöhen	sind dem Unterzeichner nicht bekannt
Nutzungsart	Lagerhalle
Fundamente	nach Statik
Sperrungen	Die Wirksamkeit ist dem Unterzeichner nicht bekannt.
Außenwände	Stahlkonstruktion
Innenwände	sind dem Unterzeichner nicht bekannt
Decken	./.
Dachkonstruktion	Satteldach, vermutlich als Stahlkonstruktion
Dacheindeckung	Stahl-Trapezbleche
Treppen	./.
Fassaden	Stahl-Trapezbleche
Besondere Bauteile	sind dem Unterzeichner nicht bekannt

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 Teilaufmaß) 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 NUTZFLÄCHENBERECHNUNG NACH DIN 277

Geschoss	Raum	Länge	Breite	Fläche	Gesamt
	(alle Maße gemäß einem örtlichen Teilaufmaß)				
Gewerbehalle					
Bauteil A	Büro	3,23 m	x 3,81 m	= 12,31 m ²	
	Lager	6,38 m	x 3,80 m	= 24,24 m ²	
	Raum (nicht begangen)	(gem. Bauzeichnung)		11,40 m ²	
	Gastraum / Eingang	9,76 m	x 6,71 m		
		-0,26 m	x 1,22 m		
		-0,22 m	x 3,50 m	= 64,40 m ²	
	Übungsraum	9,78 m	x 13,15 m	= 128,61 m ²	
	Flur	2,64 m	x 16,16 m		
		12,91 m	x 1,60 m	= 63,32 m ²	
	Umkleide Herren	6,45 m	x 3,93 m	= 25,35 m ²	
	Ruheraum	1,50 m	x 3,88 m		
		4,45 m	x 4,52 m	= 25,93 m ²	
	Sauna	5,00 m	x 4,00 m		
		2,15 m	x 1,36 m	= 22,92 m ²	
	Dusche Herren	1,52 m	x 4,45 m	= 6,76 m ²	
	Dusche Damen	3,16 m	x 2,17 m	= 6,86 m ²	
	Umkleide Damen	4,85 m	x 4,00 m	= 19,40 m ²	
	WC Damen	3,62 m	x 3,95 m		
		-1,10 m	x 0,96 m	= 13,24 m ²	
	WC Herren	2,57 m	x 3,98 m	= 10,23 m ²	
	Abstellkammer	0,78 m	x 0,96 m	= 0,75 m ²	
	HAR	2,50 m	x 4,00 m	= 10,00 m ²	
	Technik / Flur	1,74 m	x 11,23 m		
		3,03 m	x 2,16 m	= 26,09 m ²	
	Heizraum	4,20 m	x 5,36 m	= 22,51 m ²	
	Fitnesshalle	16,31 m	x 34,50 m		
		0,70 m	x 16,50 m		
		-3,95 m	x 9,52 m	= 536,64 m ²	
					1.030,96 m²

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 gewerblich genutzten Objekten eine ertragsorientierte Nutzung im Vordergrund steht.

Gemäß den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr, ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts mit Hilfe des Ertragswertverfahrens zu ermitteln.

6.1 BODENWERT

Die Bodenrichtwertkarte **2023** des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Mönchengladbach weist für die zu bewertenden Grundstücke, mit der angetroffenen Nutzung, wie nachstehend aus:

Wert je m²: **80,00 €**

Dieser Wert bezieht sich auf folgende Merkmale:

Nutzung: gewerbliche Baufläche
Anzahl Geschosse: keine Angabe
Grundflächenzahl: 0,8
Grundstücksgröße: keine Angabe
Grundstückstiefe: keine Angabe
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

Die Bewertungsgrundstücke (Flurstück 610 und 611) entsprechen in ihren wesentlichen, wertrelevanten Merkmalen dem Bodenrichtwertgrundstück.

Insofern wird der Wertberechnung der in der Bodenrichtwertkarte angegebene Wert über die Gesamtfläche der Grundstücke zugrunde gelegt.

Der Bodenwert wird wie nachstehend berechnet:

Parz. Nr.	Größe	Anteil	Nutzung	Preis pro m ²	Gesamtwert
610	807 m ²	1/1	Gebäude- und Freifläche	80,00 €	64.560,00 €
611	2.305 m ²	1/1	Gebäude- und Freifläche	80,00 €	184.400,00 €
					248.960,00 €

6.2 ERTRAGSWERT

Ortsüblich erzielbare vergleichsmieten

nach gewerblichem Mietspiegel der IHK mittlerer Niederrhein für Mönchengladbach, Stand Januar 2021:

Lager- und Produktionsflächen / Hallenfläche normal	3,00 € - 4,00 €
Lager- und Produktionsflächen / Hallenfläche komfortabel	4,00 € - 5,50 €

Derzeit gezahlte Miete, soweit dem Unterzeichner bekannt:

Bauteil A, Haupt- und Nebenfläche	im Mittel, gerundet	3,84 €
Bauteil C, Lagerhalle	im Mittel, gerundet	3,35 €
Bauteil C, Garage	Eigennutzung	./.

Nachhaltig erzielbare Gewerbemieten, geschätzt

Bauteil A, Haupt- und Nebenfläche	1.030,96 m ²	à	4,00 €	=	4.123,84 €
Bauteil C, Lagerhalle	95,00 m ²	à	3,50 €	=	332,50 €
Bauteil C, Garage					35,00 €
	<u>1.125,96 m²</u>				<u>4.491,34 €</u>

In den gewählten Mieten für die Gebäulichkeiten sind die Außenstellplätze sowie die Außenanlagen als notwendiges Ausstattungsmerkmal der Bebauungen enthalten.

Jahresrohertrag	12	x	4.491,34 €	=	53.896,08 €
------------------------	----	---	------------	---	--------------------

abzüglich Bewirtschaftungskosten vom Rohertrag

Verwaltungskosten, gesamt		3,0 %	»	1.616,88 €
Mietausfallwagnis, gesamt		4,0 %	»	2.155,84 €
Instandhaltungskosten/m ² (BT. A+C)	6,10 €/m ²			
Instandhaltungskosten bei einer Gesamtfläche von	1125,96 m ²	»		6.868,36 €
Instandhaltungskosten Garage				<u>92,00 €</u>
				-10.733,08 €
Jahresreinertrag				43.163,00 €

abzüglich Ertragsanteil des Bodens vom Nettoertrag bei einem

Liegenschaftszinssatz von	7,5 %	und Bodenwert vor	248.960,00 €	-18.672,00 €
---------------------------	-------	-------------------	--------------	--------------

Nettoertrag des Gebäudeanteils	24.491,00 €
---------------------------------------	--------------------

Baujahr (fiktiv) *	1983
Gesamtnutzungsdauer	45 Jahre
Alter zum Bewertungsstichtag (theoretisch)	40 Jahre
wirtschaftliche Restnutzungsdauer	5 Jahre

* gewogenes, fiktives Baujahr aller Bauteile

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

Jahre:	5	Faktor:	4,0459
--------	---	---------	--------

Gebäudeertragswert	99.088,14 €
Bodenwert	<u>248.960,00 €</u>
Ertragswert, vorläufig	348.048,14 €

Zum Liegenschaftszinssatz

Der Grundstücksmarktbericht **2023** des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Mönchengladbach weist für gewerblich genutzte Objekte keine Liegenschaftszinssätze aus.

In der einschlägigen Fachliteratur wird für Lagerhallen ein Liegenschaftszinssatz in einer Spanne von 6,5 % bis 9,0 % angegeben. Für Freizeitimmobilien und Sportanlagen wird ein Liegenschaftszinssatz in einer Spanne von ebenfalls 6,5 % bis 9,0 % angegeben.

Für Produktionsgebäude wird ein Liegenschaftszinssatz von 7,0 % bis 9,0 % angegeben.

Aufgrund der Nutzungseigenschaften des Objekts, wird hier ein Liegenschaftszinssatz von 7,5 % als angemessen 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):

I. Gebäudewertbezogene Besonderheiten

Besondere Aufwendungen / Abschläge

Schätzkosten für möglicherweise notwendig werdende bauordnungsrechtliche Legalisierungen für das Bauteil C (vergl. Gliederungspunkt 2.1)	2.000,00 €
--	------------

II. Bodenwertbezogene Besonderheiten

Gefährdungsabschätzung in Bezug auf einen möglichen höheren Entsorgungsaufwand von zu entsorgenden Böden im Falle von erdberührenden Baumaßnahmen, im Sinne eines geschätzten Sicherheitsabschlags (vergl. Gliederungspunkt 1.7)

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die tatsächlichen Entsorgungsaufwendungen den geschätzten Sicherheitsabschlag übersteigen können.

50.000,00 €

Objektspezifische Merkmale gesamt

52.000,00 €

7 AUSWERTUNG

	vorläufig	BoG	gesamt
Ertragswert	348.048,14 €	-52.000,00 €	296.048,14 €

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

Grundlage für die Schätzung des Verkehrswertes ist der Ertragswert, da sich der Kaufpreis bei Gewerbeobjekten heute nur noch in wenigen Fällen am Substanzwert, oder gar an den Kosten orientiert, die ein Veräußerer im Laufe der Zeit in sein Grundstück investiert hat.

Bei dem hier zu bewertenden Objekt handelt es sich um Gewerbegrundstücke (Flurstücke 610 und 611), die zum Teil mit Baukörpern bebaut sind, für die keine Baugenehmigungen vorgefunden werden konnten. Zudem kann ein Altlastenverdacht nicht generell ausgeschlossen werden, sodass ein Sicherheitsabschlag angebracht wird.

Der Verkehrswert der einzelnen Flurstücke wird hilfsweise geschätzt auf:

Flurstück 610	75.000,00 €
Flurstück 611	<u>221.000,00 €</u>
gesamt	296.000,00 €

Der Verkehrswert wird gesamt geschätzt auf:

296.000,00 €

(in Worten: zweihundertsechshunderttausend Euro)

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es sich aufgrund der teilweisen Nichtbehebungsmöglichkeit sowie aufgrund des Altlastenverdachts um ein Risikoobjekt handelt.

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

Korschenbroich, den 11. Mai 2023

Dieses Wertgutachten besteht einschließlich der Anlagen aus _____ Seiten.

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

8 RECHTLICHE GRUNDLAGEN

Gesetze

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

§§ 29 - 35 Zulässigkeit von Vorhaben

§§ 39 - 44 Entschädigung

§§ 85 - 103 Enteignung

§§152 - 156 Besondere sanierungsrechtliche Vorschriften

§§192 - 199 Wertermittlung

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

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

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

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

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

Verordnungen / Richtlinien

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

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

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

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

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

Ertragswertrichtlinie (EW-RL) in der Fassung vom 12.11.2015

Vergleichswertrichtlinie (VW-RL) in der Fassung vom 20.03.2014

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

Wohnflächenverordnung (WoFlV) vom 25. November 2003

Literaturangaben

Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 9. Auflage 2020, Bundesanzeiger Verlag

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9 OBJEKTFOTOS



Gewerbebehalle (Bauteil A) Wohnhaus (Bauteil B)



Gewerbebehalle (Bauteil A)

OBJEKTFOTOS



Gewerbehalle (Bauteil A) mit Erweiterung



OBJEKTFOTOS



Wohnhaus (Bauteil B)



Wohnhaus (Bauteil B)

OBJEKTFOTOS



Lagerhalle und Garage (Bauteil C)



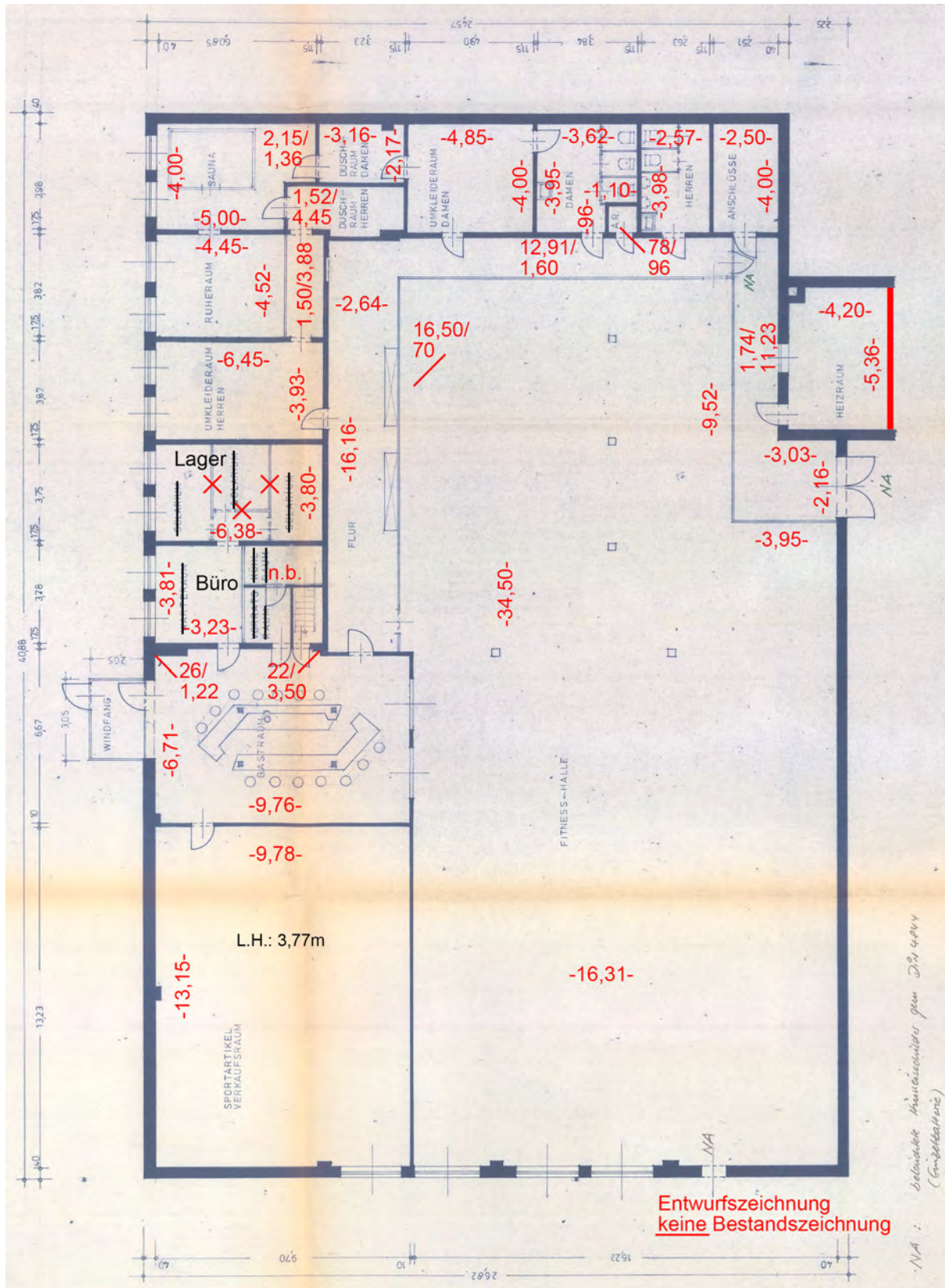
OBJEKTFOTOS



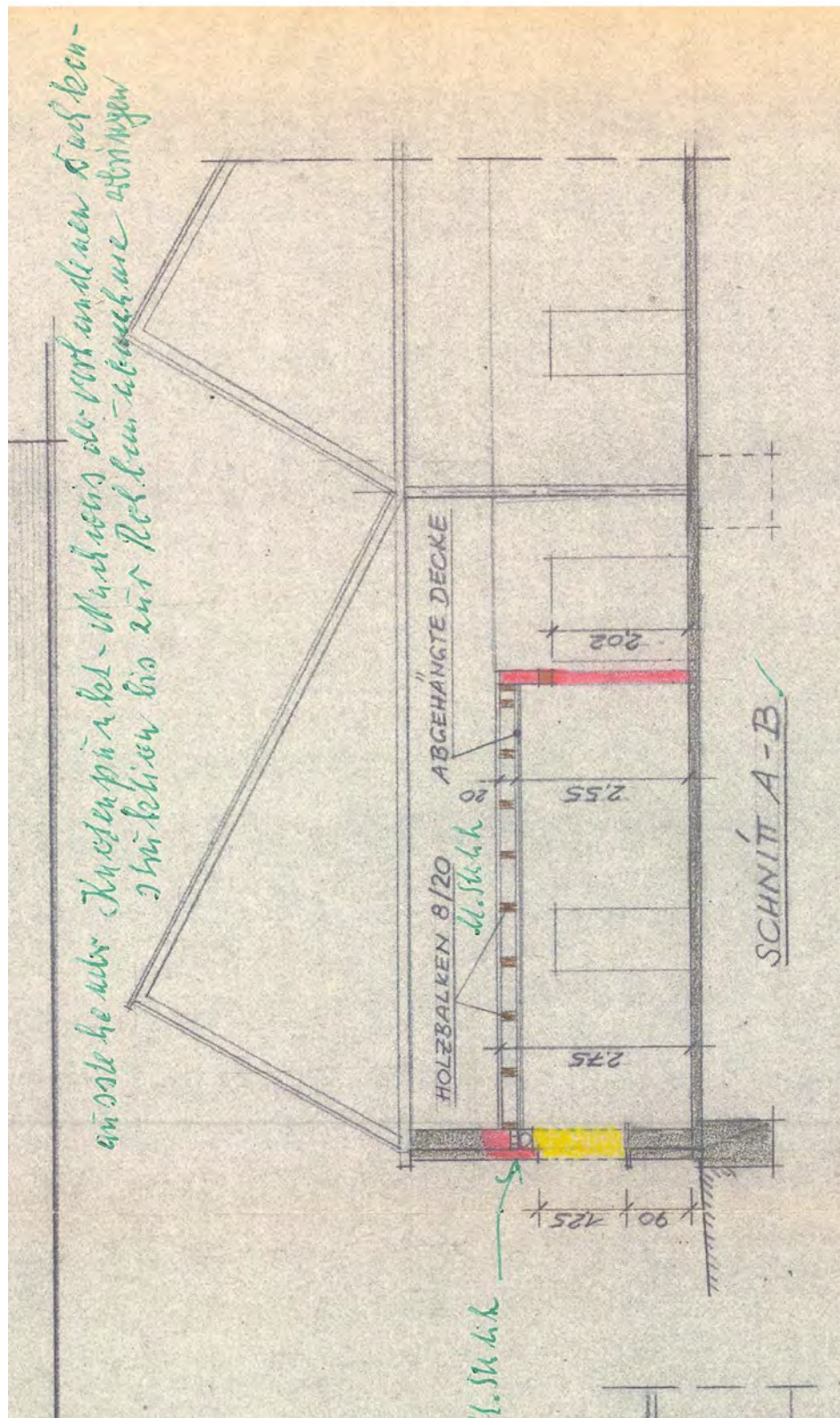
Zuwegung über das Flurstück 557

ANLAGEN

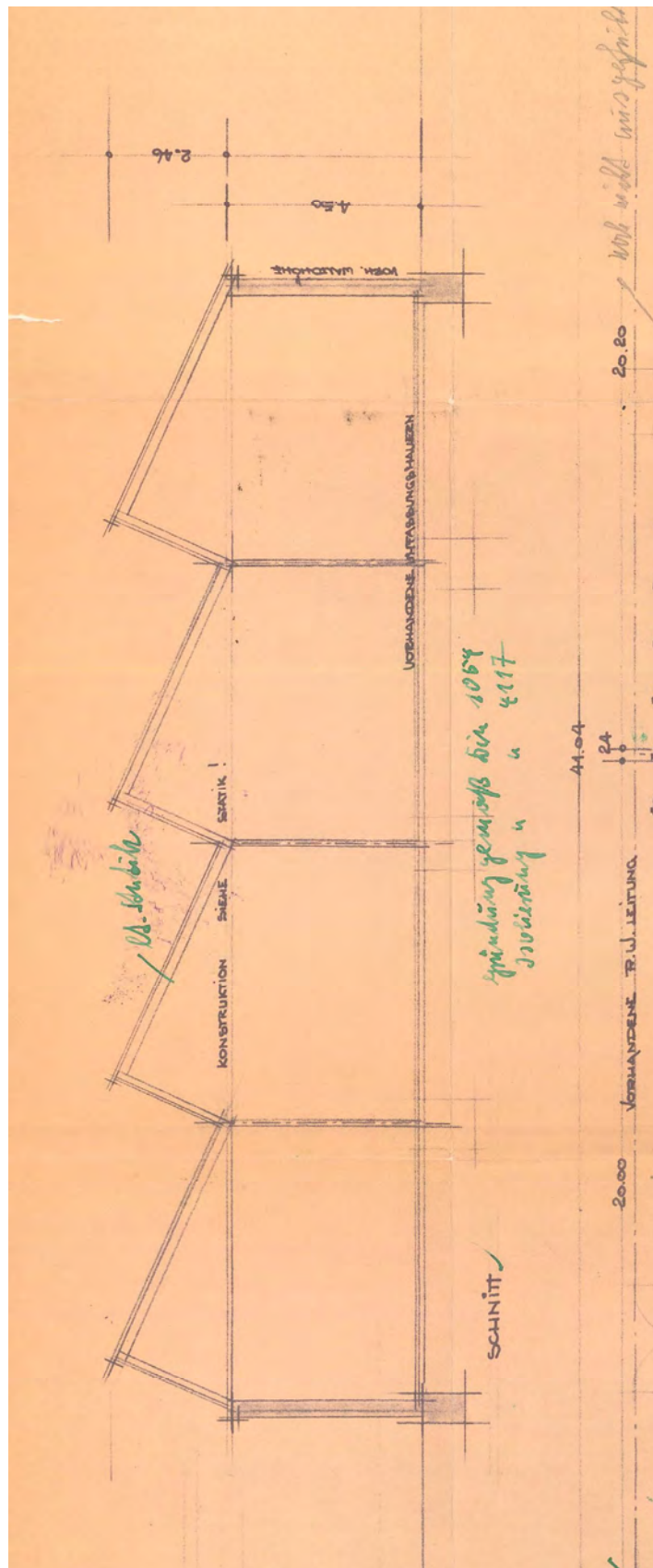
Alle Systemzeichnungen werden maßstabslos dargestellt.



Grundriss Gewerbehalle Bauteil A gemäß Hausakte der Bauverwaltung



Schnitt Gewerbehalle Bauteil A gemäß Hausakte der Bauverwaltung



Schnitt Gewerbehalle Bauteil A gemäß Hausakte der Bauverwaltung