DIPL.-ING. MARKUS SAUER ARCHITEKT
SACHVERSTÄNDIGER FÜR DIE BEWERTUNG VON BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN
Hubertusstraße 12 - 41352 Korschenbroich - Telefon 0 21 61 / 688 77 63 - Fax 0 21 61 / 688 77 64

WERTGUTACHTEN

(i. S. des § 194 Baugesetzbuch)

Objekt:

Mehrfamilienhaus mit Gewerbeeinheiten im Erdgeschoss, insgesamt in einem desolaten baulichen Zustand befindlich

Fringsstraße 65
41069 Mönchengladbach



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

Auftraggeber: Amtsgericht Mönchengladbach

Geschäfts-Nummer 043 K 049/25

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 5

1.5 BAULASTEN 5

1.6 ERSCHLIEßUNGSBEITRÄGE GEMÄß §§ 127 FF BAUGB 6

1.7 ALTLASTENAUSKUNFT 6

1.8 AUSKUNFT ÜBER EINE MÖGLICHE ÖFFENTLICHE FÖRDERUNG 6

1.9 BELASTUNGEN GEMÄß DER ABTEILUNG II DES GRUNDBUCHS 7

2 OBJEKTBESCHREIBUNG 8

2.1 ART UND UMFANG DER NUTZUNG 8

2.2 UNTERHALTUNGSZUSTAND / SICHTBARE BAUSCHÄDEN 9

3 GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG 12

4 BAUBESCHREIBUNG 13

4.1 ROHBAU - VORDERHAUS UND FLÜGELANBAU - 13

4.2 AUSBAU 14

5 BAUZAHLEN / FLÄCHENBERECHNUNGEN 15

6 WERTERMITTLUNG 16

6.1 BODENWERT 18

6.2 SACHWERT 20

6.3 ZU- UND ABSCHLÄGE 21

7 AUSWERTUNG 22

8 RECHTLICHE GRUNDLAGEN 23

9 OBJEKTFOTOS 25

10 ANLAGEN 26

1 ALLGEMEINE ANGABEN

1.1 OBJEKT / KATASTERBEZEICHNUNG / GRUNDBUCHBEZEICHNUNG

OBJEKT:

Mehrfamilienhaus mit
Gewerbeeinheiten im Erdgeschoss,
insgesamt in einem desolaten baulichen Zustand befindlich

41069 Mönchengladbach
Fringsstraße 65

KATASTERBEZEICHNUNG:

Gemarkung:	Mönchengladbach-Land
Flur:	43
Flurstück:	65

GRUNDBUCHBEZEICHNUNG:

Amtsgericht:	Mönchengladbach
Grundbuch von:	Mönchengladbach-Land
Blatt:	271 A
Lfd. Nr. im Bestandsverzeichnis:	1
Wirtschaftsart und Lage lt. Grundbuch:	Gebäude- und Freifläche Fringsstraße 65
Grundstücksgröße:	417 m²

1.2 BEAUFTRAGUNG / ORTSBESICHTIGUNG / BEWERTUNGSSTICHTAG

Gemäß Schreiben des Amtsgerichts Mönchengladbach vom 03.02.2026 wurde der unterzeichnende Sachverständige mit der Erstellung eines Gutachtens zur Wertermittlung beauftragt.

Der Bewertungsauftrag wurde wie nachstehend spezifiziert, bzw. soll das Wertgutachten 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 des 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:	Donnerstag, der 21. Mai 2026, ab 10 $^{\underline{00}}$ Uhr
Bewertungsstichtag:	der Tag der Ortsbesichtigung
Teilnehmer:	1. zwei Miteigentümer 2. der Unterzeichner 3. eine technische Mitarbeiterin

Am Tage der Ortsbegehung konnte das Objekt bis auf Teilbereiche des Kellergeschosses im Wesentlichen begangen werden. Nicht begangen werden konnte eine Teilfläche des rückwärtigen Gartens, da diese mit Pflanzenbewuchs verwildert war.

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) Informationen zum geltenden Planungsrecht aus dem Internetportal der Stadt Mönchengladbach (historischer Fluchtlinienplan)
h) Baugesuch (Grundriss, Ansicht, Schnitt) aus dem Jahr 1969 zum Abbruch und Wiederaufbau eines Anbaus, aus der Hausakte der Bauverwaltung
i) Baugesuch (Grundriss, Schnitt) aus dem Jahr 1972 zur Errichtung eines Toilettenanbaus, aus der Hausakte der Bauverwaltung
j) Entwässerungsgesuch aus dem Jahr 1973, aus der Hausakte der Bauverwaltung
k) Einblick in die Hausakte der Bauverwaltung
l) Grundbuchauszug, bereitgestellt durch den Auftraggeber

1.4 NUTZUNGEN / MIETVERHÄLTNISSE

Das Gebäude und die Außenanlagen befanden sich am Tage der Ortsbegehung in einem desolaten Pflegezustand. Eine ordnungsgemäße Bewohnbarkeit war nicht mehr gegeben. Mietverhältnisse bestanden angabengemäß nicht. Die Wohnräume im 1. Obergeschoss des Vorderhauses und einige Räume im Flügelanbaus wurden von den Miteigentümern selbst genutzt.

1.5 BAULASTEN

Es sind keine Baulasten im Baulastenverzeichnis eingetragen.

Siehe Schreiben der Stadtverwaltung Mönchengladbach, Fachbereich Bauordnung und Denkmalschutz.

1.6 ERSCHLIEßUNGSBEITRÄGE GEMÄß §§ 127 ff BauGB

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

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

In der Aachener Straße werden straßenbauliche Maßnahmen durchgeführt, die eine Beitragspflicht nach dem Kommunalabgabengesetz NW begründen. Über die Höhe der zu zahlenden Beiträge können z.Zt. noch keine Angaben gemacht werden.

Es wird angegeben, dass die o.a. straßenbauliche Maßnahme unter die „Richtlinie über die Gewährung von Zuwendungen an Kommunen zur Entlastung von Beitragspflichtigen bei Straßenbaumaßnahmen in Nordrhein-Westfalen (Förderrichtlinie Straßenbaubeiträge) fällt.

Durch die Förderung soll bei allen beitragsfähigen Maßnahmen aktuell 100 % des auf die Anlieger entfallenden Anteils auf Antrag vom Land Nordrhein-Westfalen (NRW. Bank) übernommen werden. Nach der Förderrichtlinie gibt es weder einen Anspruch der Kommunen auf die Fördermittel (bei entsprechender Erfüllung der Antragsvoraussetzungen) noch einen Anspruch der Beitragspflichtigen auf Antragstellung durch die Kommunen.

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

Es wird von keiner Wertbeeinflussung durch die noch nicht erhobenen Beiträge für derzeitige straßenbauliche Maßnahmen ausgegangen, sollte die Förderung durch das Land Nordrhein-Westfalen (NRW. Bank) übernommen werden.

1.7 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.

1.8 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 deshalb nicht anwendbar.

Siehe Schreiben der Stadtverwaltung Mönchengladbach, Fachbereich Soziales und Wohnen.

1.9 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. 4

Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Mönchengladbach, 43 K 049/25). Eingetragen am 08.12.2025.

Zwangsversteigerungsvermerke sind generell nicht wertbeeinflussend.

2 OBJEKTBESCHREIBUNG

2.1 ART UND UMFANG DER NUTZUNG

Die zu bewertende Gebäude- und Freifläche ist bebaut mit einem dreigeschossigen, voll unterkellerten Reihenhaus (Vorderhaus) historischen Ursprungs sowie einem daran anschließenden ein- und zweigeschossigen Flügelanbau. Die Bebauungen wurden ursprünglich vermutlich um 1900 in der damaligen, konventionellen Massivbauweise als Wohn- und Geschäftshaus errichtet.
Baupläne zum Ursprungsbaugesuch des Gebäudes, die Raumaufteilungen und Nutzungen zeigen, konnten in der Hausakte der Bauverwaltung nicht vorgefunden werden. Insofern liegen dem Unterzeichner keine Informationen zu den ursprünglich genehmigten Aufteilungen und Nutzungen vor.

Insgesamt stellt sich die Bebauung auf dem Grundstück in einem äußerst desolaten baulichen Zustand dar. Die gesamten haustechnischen Anlagen (Heizungsanlagen, Wasserversorgung und Elektrik) sind überaltert bzw. defekt und vermutlich nicht mehr instand zu setzen. Ein Miteigentümer gab im Ortstermin an, dass der Energieversorger die elektrische Anlage gänzlich stillgelegt hätte. Dies konnte in der Örtlichkeit auch so verifiziert werden.

Zudem konnten erhebliche Bauschäden und Instandhaltungsdefizite am gesamten Gebäude festgestellt werden, die auch statische Konstruktionen betreffen. Insofern war das Gebäude in Teilbereichen nicht mehr verkehrssicher betretbar.

Eine Bewohnbarkeit ist aus Sicht des Unterzeichners generell nicht mehr gegeben. Die Gewerbeeinheiten im Erdgeschoss sind aufgrund des desolaten baulichen Zustands des Gebäudes ebenfalls nicht mehr nutzbar.
Somit ist ein Ertrag aus den Bebauungen nicht mehr zu erzielen. Die Gebäudesubstanz hat aufgrund von unterlassenen Instandhaltungen und damit einhergehenden Bauschäden fast das Ende der wirtschaftlichen Nutzungsdauer erreicht. Insofern ist dem Gebäude nur noch ein geringer Bauwert zuzuschreiben.
Der Wert des Grundstücks wird somit hilfsweise aus dem Bodenwert zuzüglich eines geringen Restanteils für die verbliebene Bausubstanz abgeleitet (vergl. Gliederungspunkte 6.2 und 7).

Raumprogramm

Vorderhaus

Kellergeschoss:	Kellerräume
Erdgeschoss:	3 Gewerberäume, 2 WC‘s mit Vorraum
1. Obergeschoss:	Bad, Küche, 3 Wohnräume
2. Obergeschoss:	Bad, Küche, 3 Wohnräume
Dachgeschoss:	Speicherraum

Flügelanbau

Erdgeschoss:	1 Gewerberaum, 3 Wohnräume, Bad
Obergeschoss:	3 Wohnräume, Bad

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 Gebäudeenergiegesetztes 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

Die zu bewertenden Bebauungen (Vorderhaus und Flügelanbau) weisen insgesamt einen desolaten baulichen Zustand auf. Eine ordnungsgemäße Nutzbarkeit bzw. Vermietbarkeit ist nicht mehr gegeben (vergl. Gliederungspunkt 2.1).

Soweit erkennbar, entsprechen die energetischen Eigenschaften aller Gebäudeteile, insbesondere hinsichtlich der Wärmedämmeigenschaften der Gebäudehüllflächen (Umfassungswände / Dachflächen etc.) im Wesentlichen noch den Errichtungszeiten und sind bei weitem nicht mehr zeitgemäß.
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 6.3) gegebenenfalls 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 Holt Kindergärten und Schulen in der näheren Umgebung vorhanden
Verkehrslage *	zur nächsten Linienbushaltestelle ca. 50 m zum HBF Mönchengladbach ca. 3,0 km zum Autobahnanschluss A 61 (MG-Holt) ca. 1,3 km zum Autobahnanschluss A 44 (MG-Ost) ca. 8,5 km zum Autobahnkreuz Mönchengladbach (A 52/A61) ca. 6,2 km
Wohn- Geschäftslage	außerhalb der reinen Geschäftslage
Entfernungen *	zum Einkaufszentrum von Mönchengladbach ca. 1,5 km zum Einkaufszentrum von Mönchengladbach-Rheydt ca. 4,5 km zur Innenstadt von Düsseldorf ca. 33,0 km
Umgebung	Mischgebiet
Baurecht / Baubeschränkungen	Das Grundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans. Bauanträge sind nach § 34 BauGB zu beurteilen, d.h. Bauvorhaben müssen sich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Es existiert ein historischer Fluchtlinienplan der Stadt Mönchengladbach aus dem Jahr 1931 ohne planungsrechtliche Ausweisungen.
Straßenausbau	vergl. Gliederungspunkt 1.6
Zufahrt	über Straße
Baugrund / Terrain	ebenes Gelände, unregelmäßiger Grundstückszuschnitt; Grundstücksbreite vorne: ca. 12,0 m Grundstücksbreite hinten: ca. 6,0 m Grundstückstiefe: ca. 54,0 m Der Baugrund wurde bezüglich der Tragfähigkeit nicht untersucht. Altlastenauskunft vergl. Gliederungspunkt 1.7
Versorgungsleitungen	Gas, Wasser, Strom, Kanal, Telekommunikation
Wasserschutzzone	Das zu bewertende Objekt liegt nicht im Bereich eines Wasserschutzgebietes
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 - Vorderhaus und Flügelanbau -

Baujahr	Ursprung vermutlich um 1900
Umbau/Anbau	ca. 1969 Abbruch und Wiederaufbau eines Anbaus ca. 1972 Errichtung eines Toilettenanbaus
Vollgeschosse	Vorderhaus: 3 Flügelanbau: 1 und 2
Unterkellerung	Vorderhaus: zu ca. 100 % Flügelanbau: nicht unterkellert
Dachausbau	Vorderhaus: ./. Flügelanbau: ./.
Geschosshöhen	teils baujahresbedingte Überhöhen der Räume
Nutzungsart	ehemals Wohn- und Geschäftshaus
Fundamente	nach Statik
Sperrungen	nicht mehr wirksam
Außenwände	gesamt: einschaliges, historisches Mauerwerk
Innenwände	Mauerwerk / Dielenwände / Trockenbauwände
Decken	über KG, Vorderhaus: historische Kappendecken, teils mit ausbetonierten Deckenfeldern; über den Normalgeschossen von Vorderhaus und Flügelanbau: Holzbalkendecken
Dachkonstruktion	Vorderhaus: Satteldach in zimmermannsmäßiger Holzkonstruktion Flügelanbau: Flachdächer in zimmermannsmäßigen Holzkonstruktionen
Dacheindeckung	Vorderhaus: Pfannen Flügelanbau: bituminös
Treppen	Vorderhaus / Flügelanbau: Holzwangentreppen

Fassaden	Vorderhaus, straßenseitig: historische Putzfassade mit Ornamentik Vorderhaus rückseitig: historisches Sichtmauerwerk Flügelanbau: historisches Sichtmauerwerk sowie Mauerwerk, geputzt und gestrichen
Besondere Bauteile	./.
Besondere Einrichtungen	./.

4.2 AUSBAU

Die Beschreibung des Ausbaus entfällt aufgrund des desolaten baulichen Gesamtzustands.

5 BAUZAHLEN / 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 BRUTTO-GRUNDFLÄCHE NACH DIN 277 (2021)

Vorderhaus

Kellergeschoss:	9,60 m	x	10,00 m	=	96,00 m²
Erdgeschoss:	9,60 m	x	10,00 m	=	96,00 m²
(Anbau EG)	3,10 m	x	2,60 m	=	8,06 m²
1. Obergeschoss:	9,60 m	x	10,00 m	=	96,00 m²
2. Obergeschoss:	9,60 m	x	10,00 m	=	96,00 m²
Dachgeschoss:	9,60 m	x	10,00 m	=	96,00 m²
					488,06 m²

Flügelanbau

Erdgeschoss:	3,10 m	x	3,50 m		
	3,60 m	x	19,40 m	=	80,69 m²
Obergeschoss	3,60 m	x	19,40 m	=	69,84 m²
					150,53 m²

Aufgrund der nicht vorliegenden Planunterlagen (Grundrisse / Ansichten / Schnitte) wurden die Maße zur Ermittlung der Brutto-Grundfläche hilfsweise aus dem elektronischen Liegenschaftskataster abgeleitet.

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 objektspezifischen 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 Vervielfältigter 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

Es wird hier hilfsweise das **Sachwertverfahren** angewendet, da ein Ertrag bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung nicht mehr zu erzielen ist (vergl. hierzu auch Gliederungspunkt 2.1)

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: 310,00 €

Dieser Wert bezieht sich auf folgende Merkmale:

Nutzung:	Mischgebiet
Anzahl Geschosse:	3
Geschossflächenzahl:	1,2
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

Vom Richtwertgrundstück weicht die hier zu bewertende Grundstücksparzelle im Wesentlichen von folgenden, wertbestimmenden Eigenschaften ab:

- Grundstücksgröße == > Ist = 417 m²
- Grundstückstiefe == > Ist = ca. 54,0 m
- Grundstücksschnitt == > Ist = unregelmäßig

<u>Anpassung zur Grundstücksgröße und Grundstückstiefe</u>

Aufgrund der gegenüber dem Bodenrichtwertgrundstück abweichenden Grundstücksgröße und Grundstückstiefe wird eine Wertanpassung vorgenommen. Diese ergibt sich, in Anlehnung an die in der Fachliteratur (Kleiber- Verkehrswertermittlung von Grundstücken) vorgeschlagenen Umrechnungskoeffizienten, wie nachstehend:

- Anpassungsfaktor: 1,05

<u>Anpassung zum Grundstückszuschnitt</u>

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

- Anpassungsfaktor: 0,95

Daraus ergibt sich der korrigierte Bodenwert zu:

1,05 x 0,95 x 310,00 € = 309,23 €/m² ==> somit rund 310,00 €/m²

Parz. Nr.	Größe	Anteil	Nutzung	Preis pro m²	Gesamtwert
65	417 m²	1 / 1	Gebäude- und Freifläche	310,00 €	129.270,00 €

6.2 SACHWERT

Der Sachwert errechnet sich auf der Grundlage der Normalherstellungskosten (NHK) 2010. Nachstehende Faktoren zur Anpassung an das regionale Preisgefüge, an den Bewertungsstichtag, an die Bauform bzw. Grundrissart liegen der Berechnung zugrunde:

		Faktor	Gesamt-faktor
Preisindex für Wohngebäude zum Stichtag (Basis 2010 = 100)	193,5	1,935	
Regionalisierungsfaktor		1,000	**1,935**

Gebäudekenndaten gemäß NHK 2010

Bauteil:	Ursprungsbaujahr:	Gebäudetyp:	Standardstufe *	NHK 2010
Vorderhaus	ca. 1900	5.1 (Wohnhaus mit Mischnutzung)	3	500,00 €
Flügelanbau	ca. 1900	5.1 (Wohnhaus mit Mischnutzung)	3	500,00 €

(Gebäudetypen jeweils näherungsweise)

* sachverständig geschätzter NHK-Wert unter Berücksichtigung des vorgefundenen Gebäudestandards

Herstellungskosten Vorderhaus

Bauteil	BGF m²	Anpass.-Faktor	€	
Vorderhaus	488,06	1,935	500	472.198,05 €
Herstellungskosten der baulichen Anlagen, inkl. Baunebenkosten				**472.198,05 €**

Wertminderung wegen Alters, linear

Bauteil	Baujahr (modifiziert)	Gesamt-Nutzungsd.	Alter (theoretisch)	Rest-nutzungsd.	Wertmind. wg. Alters	
Vorderhaus	1960	70	66	4	-94,29%	-445.235,54 €
alterswertgeminderte Herstellungskosten						**26.962,51 €**

Herstellungskosten Flügelanbau

Bauteil	BGF m²	Anpass.-Faktor	€	
Anbau	150,53	1,935	500	145.637,78 €
Herstellungskosten der baulichen Anlagen, inkl. Baunebenkosten				**145.637,78 €**

Wertminderung wegen Alters, linear

Bauteil	Baujahr (modifiziert)	Gesamt-Nutzungsd.	Alter (theoretisch)	Rest-nutzungsd.	Wertmind. wg. Alters	
Anbau	1960	70	66	4	-94,29%	-137.321,86 €
alterswertgeminderte Herstellungskosten						**8.315,92 €**

Zusammenstellung der alterswertgeminderten Herstellungskosten

alterswertgeminderte Herstellungskosten Vorderhaus	26.962,51 €
alterswertgeminderte Herstellungskosten Flügelanbau	8.315,92 €
Zeitwert der besonderen Bauteile	
./.	0,00 €
	35.278,43 €

Übertrag alterswertgeminderte Herstellungskosten		**35.278,43 €**
Zuschläge		
Zeitwert der besonderen Einrichtungen		
./.		0,00 €
Sachwert der Außenanlagen inkl. Hausanschlüsse, geschätzter Zeitwert		
(rund 5 % der alterswertgeminderten Herstellungskosten)		1.750,00 €
Bodenwert		129.270,00 €
vorläufiger Sachwert		**166.298,43 €**
bei einem Sachwertfaktor (siehe Gld.-Pkt. 6) zur Marktanpassung von	1,00	
ergibt sich der marktangepasste Sachwert		**166.298,43 €**

6.3 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.

Aufgrund der recht hohen Alterswertminderung und des damit einhergehenden geringen Restbauwertes der aufstehenden Bebauungen werden keine Abzüge für Bauschäden oder Instandhaltungsdefizite getätigt.

7 AUSWERTUNG

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

Die ImmoWertV § 7, Absatz 2 sieht eine weitere mögliche Marktanpassung vor.

Aufgrund des überdurchschnittlich desolaten baulichen Zustands der Bebauungen und der damit verbundenen Unwägbarkeiten für einen zukünftigen Ersteher, wird eine weitere Marktanpassung mit einem Faktor von 0,8 angehalten.

	marktangepasst	**Anpassung gem. § 7, Abs. 2 ImmoWertV**	**gesamt**
Sachwert	166.298,43 €	Faktor 0,8	**133.038,74 €**

Der Verkehrswert wird somit geschätzt auf rund:

133.000,00 €

(in Worten: einhundertdreiunddreißigtausend 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 18. August 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 geeigneterer 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.

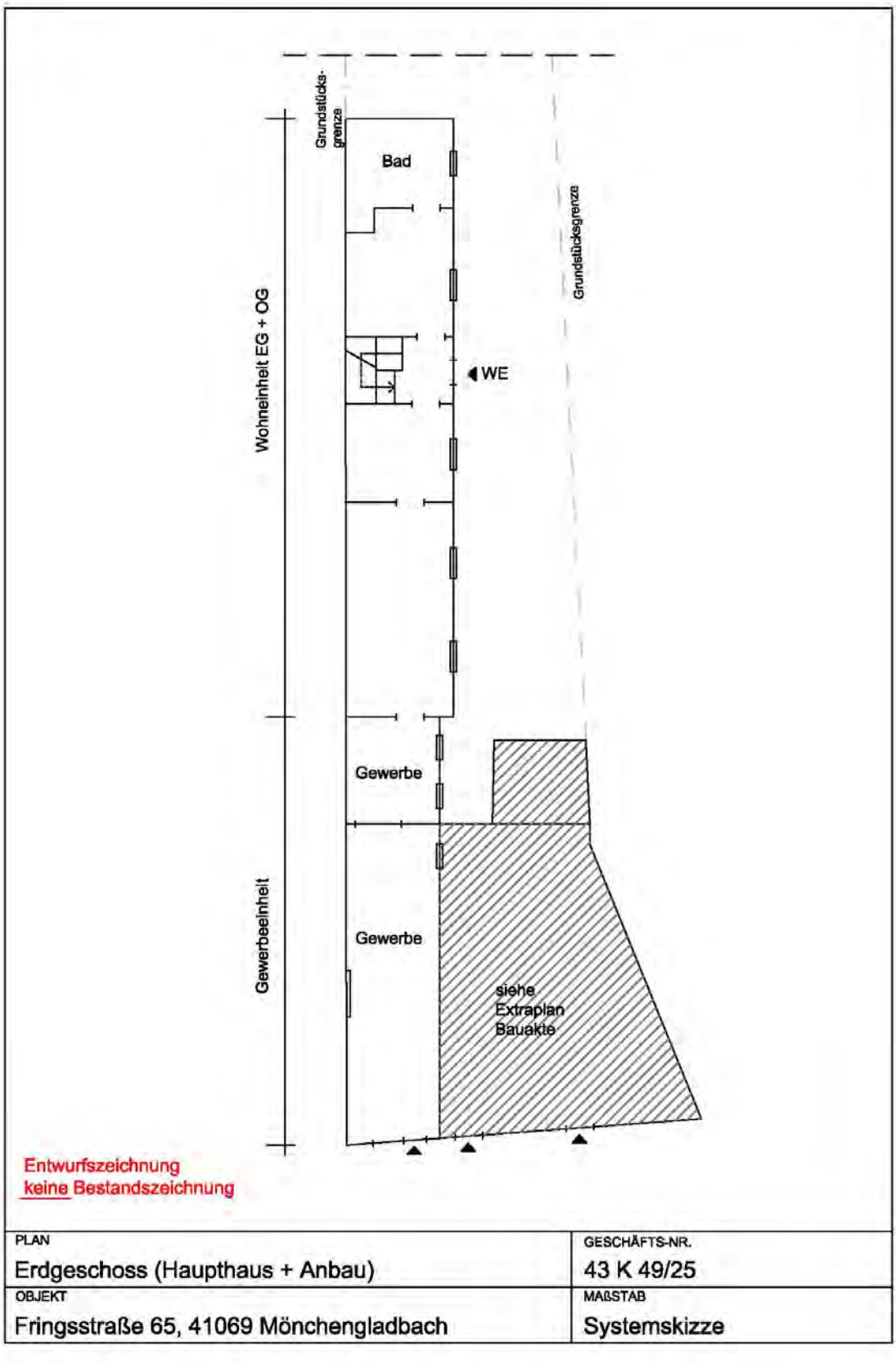
9 OBJEKTFOTOS

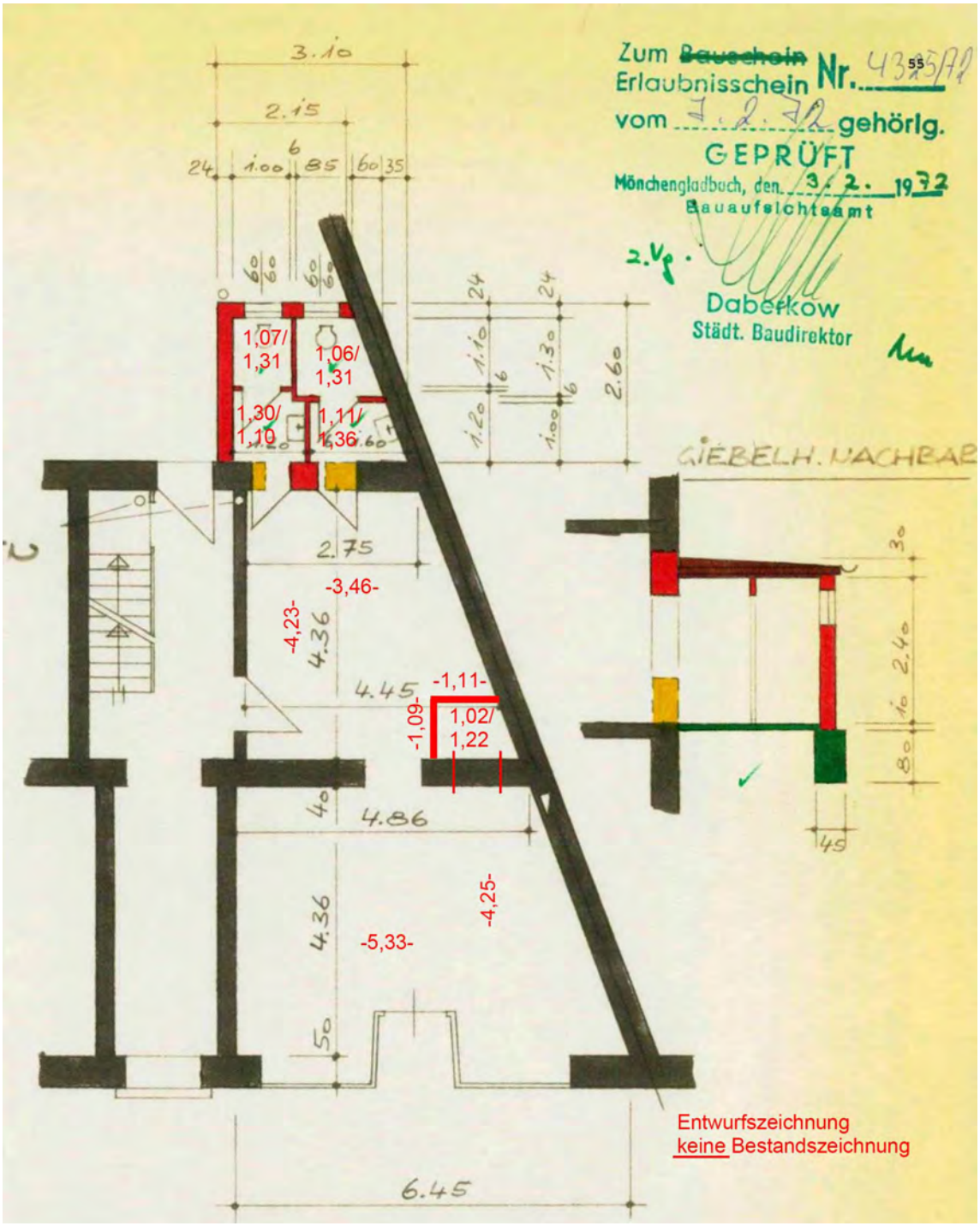




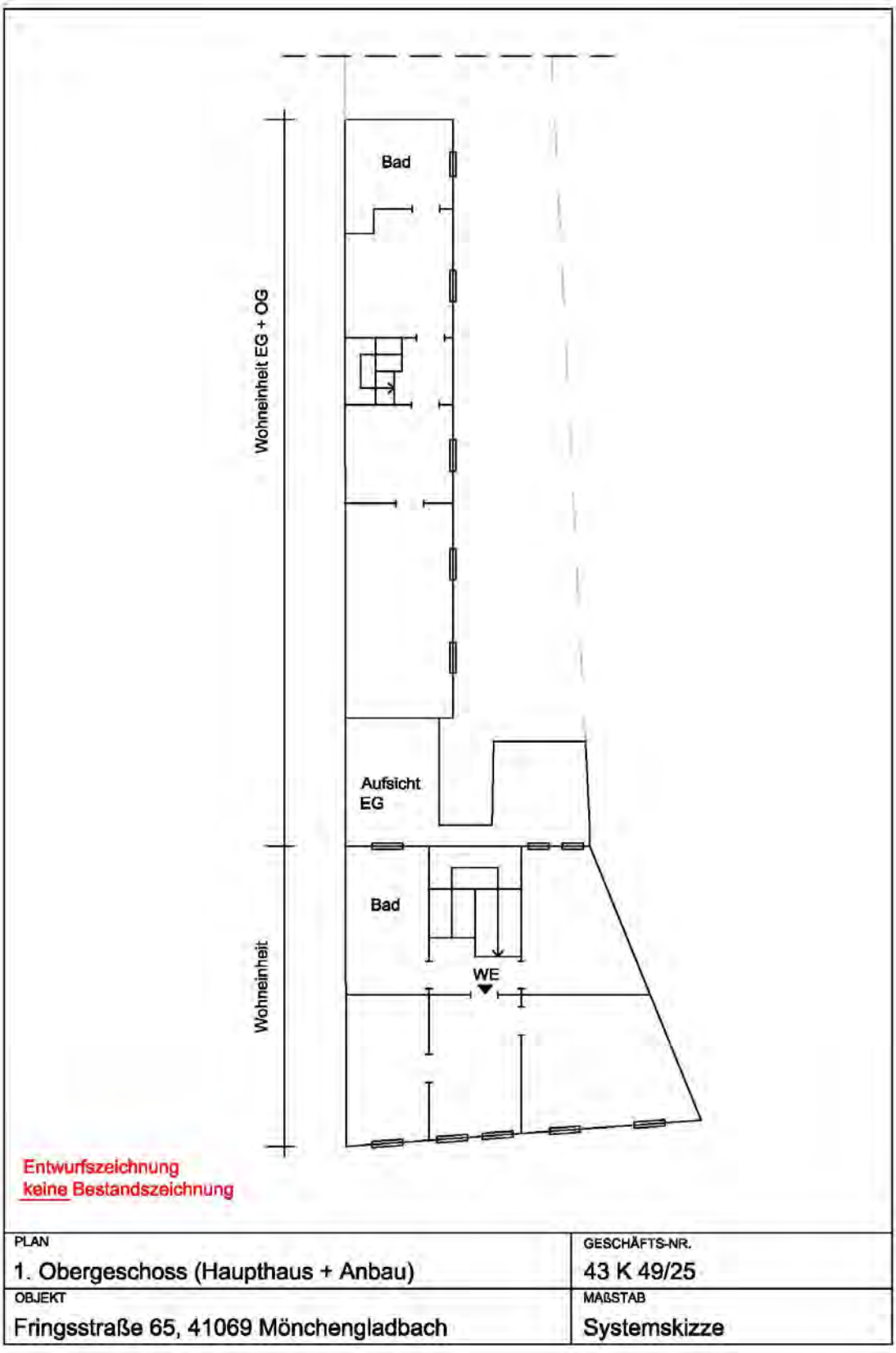
10 ANLAGEN

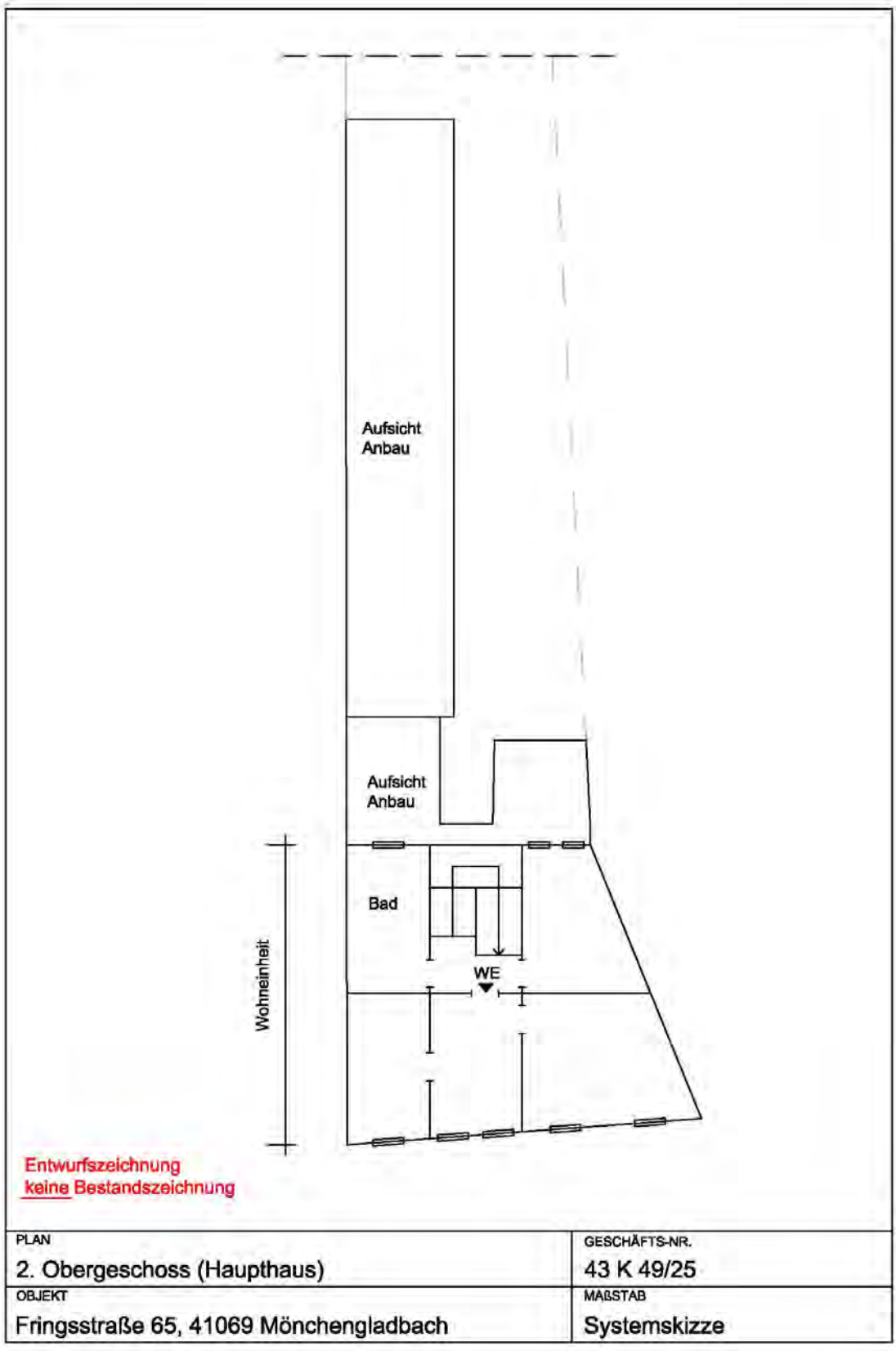
Alle Bauzeichnungen werden maßstabslos dargestellt.





Erdgeschoss, Extraplan aus der Bauakte


Bad
Wohneinheit EG + OG
Aufsicht
EG
Bad
WE
Wohneinheit
Entwurfszeichnung
keine Bestandszeichnung
PLAN
1. Obergeschoss (Haupthaus + Anbau)
GESCHÄFTS-NR.
43 K 49/25
OBJEKT
Fringsstraße 65, 41069 Mönchengladbach
MAßSTAB
Systemskizze



PLAN	GESCHÄFTS-NR.
2. Obergeschoss (Haupthaus)	43 K 49/25
OBJEKT	MAßSTAB
Fringsstraße 65, 41069 Mönchengladbach	Systemskizze