

# 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 drei PKW-Garagen  
sowie einem Baukörper mit Hobbyraum  
auf dem rückwärtigen Grundstück**

Dohrer Straße 276 a  
41238 Mönchengladbach

Die nachstehende Internetversion des Gutachtens wurde aus Gründen des Datenschutzes gekürzt. Sofern lizenzpflchtige 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-Rheydt

**Geschäfts-Nummer 502 K 001/24**

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1 ALLGEMEINE ANGABEN</b>	<b>3</b>
1.1 OBJEKT / KATASTERBEZEICHNUNG / GRUNDBUCHBEZEICHNUNG	3
1.2 BEAUFTRAGUNG / ORTSBESICHTIGUNG / BEWERTUNGSSTICHTAG	4
1.3 QUELLEN / BEWERTUNGSUNTERLAGEN	5
1.4 NUTZUNGEN / MIETVERHÄLTNISSE	6
1.5 BAULASTEN	6
1.6 ERSCHLIEßUNGSBEITRÄGE GEMÄß §§ 127 FF BAUGB	7
1.7 ALTLASTENAUSKUNFT	8
1.8 AUSKUNFT ÜBER EINE MÖGLICHE ÖFFENTLICHE FÖRDERUNG	8
1.9 AUSKUNFT ÜBER DEN DENKMALSTATUS	8
1.10 BELASTUNGEN GEMÄß DER ABTEILUNG II DES GRUNDBUCHS	8
<b>2 OBJEKTBESCHREIBUNG</b>	<b>10</b>
2.1 ART UND UMFANG DER NUTZUNG	10
2.2 UNTERHALTUNGSZUSTAND / SICHTBARE BAUSCHÄDEN	12
<b>3 GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG</b>	<b>15</b>
<b>4 BAUBESCHREIBUNG</b>	<b>16</b>
4.1 ROHBAU	16
4.2 AUSBAU	17
<b>5 BAUZAHLEN / FLÄCHENBERECHNUNGEN</b>	<b>18</b>
5.1 WOHNFLÄCHE GEMÄß HAUSAKTE DER BAUVERWALTUNG	18
<b>6 WERTERMITTlung</b>	<b>22</b>
6.1 BODENWERT	24
6.2 ERTRAGSWERT	26
6.3 ZU- UND ABSCHLÄGE	27
<b>7 AUSWERTUNG</b>	<b>28</b>
<b>8 RECHTLICHE GRUNDLAGEN</b>	<b>29</b>

## 1 ALLGEMEINE ANGABEN

### 1.1 OBJEKT / KATASTERBEZEICHNUNG / GRUNDBUCHBEZEICHNUNG

#### OBJEKT:

Mehrfamilienhaus  
mit drei PKW-Garagen  
sowie einem Baukörper mit Hobbyraum  
auf dem rückwärtigen Grundstück

41238 Mönchengladbach  
Dohrer Straße 276 a

#### KATASTERBEZEICHNUNG:

Gemarkung: Odenkirchen  
Flur: 2  
Flurstücke: 610, 686, 687

#### GRUNDBUCHBEZEICHNUNG:

Amtsgericht: Mönchengladbach-Rheydt  
Grundbuch von: Odenkirchen  
Blatt: 2091  
Lfd. Nr. im Bestandsverzeichnis:  
9 – Flurstück 610 –  
10 – Flurstück 686 –  
11 – Flurstück 687 –

Wirtschaftsart und Lage  
lt. Grundbuch:  
Flurstück 610  
Gebäude- und Freifläche,  
Dohrerstraße 276 a

Flurstück 686  
Gebäude- und Freifläche,  
Dohrer Busch

Flurstück 687  
Gebäude- und Freifläche,  
Dohrerstraße 276 a

Grundstücksgrößen:	500 m <sup>2</sup> – Flurstück 610 –
	78 m <sup>2</sup> – Flurstück 686 –
	1.047 m <sup>2</sup> – Flurstück 687 –

## 1.2 BEAUFTRAGUNG / ORTSBESICHTIGUNG / BEWERTUNGSSTICHTAG

Gemäß Schreiben des Amtsgerichts Mönchengladbach-Rheydt vom 13.03.2024 wurde der unterzeichnete Sachverständige mit der Erstellung eines Gutachtens zur Wertermittlung beauftragt.

Das Wertgutachten soll auch folgende Angaben bzw. Ausführungen enthalten:

- Ob ein Gewerbebetrieb geführt wird (Art und Inhaber)
- Eine Liste des etwaigen Zubehörs und die Bewertung der einzelnen Positionen; Der Wert der beweglichen Gegenstände, auf die sich die Versteigerung erstreckt, ist unter Würdigung aller Verhältnisse frei zu schätzen. Falls für die Bewertung des Zubehörs ein weiterer Sachverständiger zugezogen werden muss, soll dies umgehend mitgeteilt werden
- Es soll angegeben werden, ob sonstige Zubehörstücke vorhanden sind, die nicht mit geschätzt wurden
- Es soll angegeben werden, ob baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen bestehen
- Eintragungen im Baulastenverzeichnis sollen möglichst wörtlich wiedergegeben werden (ggf. als Anlage zum Gutachten)
- Das Gutachten muss Ausführungen darüber enthalten, ob - und eventuell wie lange - die Versteigerungsobjekte einer Bindung nach dem WoBindG / WFNG NRW unterliegen
- Ob Anhaltspunkte für mögliche Altlasten bestehen und wie diese zu bewerten sind. Falls für die Bewertung von Altlasten ein weiterer Sachverständiger hinzugezogen werden muss, soll dies umgehend mitgeteilt werden
- Zum Bestehen des Denkmalschutzes
- Zu etwaigen Überbauten oder Eigengrenzüberbauungen
- Einen einfachen Lage- und Gebäudeplan
- Lichtbilder der Gebäude und der Örtlichkeit

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

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

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

- Persönlichkeitsrechte nicht verletzt wurden,
- die Haftung für eventuelle Verletzungen des Urheber- und Persönlichkeitsrechtes übernommen wird

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

Termin der Ortsbesichtigung: Dienstag, der 04. Juni 2024, ab 11 <sup>00</sup> Uhr

Bewertungsstichtag: der Tag der Ortsbesichtigung

Teilnehmer:  
1. der Unterzeichner  
2. eine technische Mitarbeiterin

**Eine Reaktion auf die Anschreiben des Unterzeichners zur Vorbereitung des Ortsbegehungstermins erfolgte seitens des Eigentümers nicht. Zum Ortsbegehungstermin konnte das Gebäude und das rückwärtige Grundstück nicht begangen werden, da niemand der am Verfahren Beteiligten anwesend war. Klingelversuche an der Haustüranlage blieben erfolglos, da niemand die Haustüre öffnete.**

**Das Wertgutachten ist somit ausschließlich nach der Aktenlage und dem äußeren Eindruck gefertigt.**

### 1.3 QUELLEN / BEWERTUNGSSUNTERLAGEN

Nachstehende Unterlagen standen für die Bewertung zur Verfügung:

- a) Angaben des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Mönchengladbach (Bodenrichtwerte und Grundstücksmarktbericht 2024)
- b) Auskunft aus dem Baulistenverzeichnis
- 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) Historische Bauzeichnungen (Grundrisse, Ansicht, Schnitt), erstellt im Rahmen des ursprünglichen Baugesuchs des Wohnhauses aus dem Jahr 1961, aus der Hausakte der Bauverwaltung
- h) Baugesuchszeichnungen (Grundrisse, Ansicht, Schnitt) zum Einbau eines Ladengeschäfts in der Durchfahrt, erstellt im Jahr 1962, aus der Hausakte der Bauverwaltung
- i) Baugesuchszeichnungen (Grundrisse, Ansicht, Schnitt) zum Anbau eines Lager- und Büorraumes, erstellt im Jahr 1964, aus der Hausakte der Bauverwaltung
- j) Baugesuchszeichnungen (Grundriss, Schnitt) zum Anbau eines Wohnraumes, erstellt im Jahr 1975, aus der Hausakte der Bauverwaltung
- k) Baugesuchszeichnungen (Grundrisse, Ansicht, Schnitt) zur Legalisierung des Ausbaus im Dachgeschoß und Nutzungsänderung und Erweiterung im Erdgeschoß, aus der Hausakte der Bauverwaltung
- l) Wohnflächenberechnungen und Berechnung des umbauten Raumes aus der Hausakte der Bauverwaltung
- m) Statische Berechnungen, aus der Hausakte der Bauverwaltung, erstellt im Rahmen des ursprünglichen Baugesuchs im Jahr 1961

- n) Informationen zum geltenden Planungsrecht aus dem Internetportal der Stadt Mönchengladbach (historischer Fluchlinienplan)
- o) amtlicher Lageplan
- p) Einblick in die Hausakte der Bauverwaltung
- q) Grundbuchauszug, bereitgestellt durch den Auftraggeber

## 1.4 NUTZUNGEN / MIETVERHÄLTNISSE

Mietverhältnisse wurden dem Unterzeichner nicht bekannt gegeben. Vermutlich wird das Wohnhaus samt den rückwärtigen Garagen derzeit wohnwirtschaftlich genutzt.

## 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 zugesagte Nutzung des Eigentums nicht nachteilig beeinflussen

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

### Baulastenblatt Nr. 09721 (bezüglich des Flurstücks 610)

Es wird die Verpflichtung übernommen, das öffentliche Baurecht auf diesem Grundstück so einzuhalten, als ob dieses (Buch-) Grundstück

*Dohrer Straße 276 a, Gemarkung Odenkirchen, Flur 2, Flurstück 610*

zusammen mit dem (Buch-) Grundstück

*Dohrer Straße, Gemarkung Odenkirchen, Flur 2, Flurstück 687*

ein (Bau-) Grundstück im Sinne von § 4 Abs. 2 Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) bildete.

Es wird insbesondere die Verpflichtung übernommen, keine Verhältnisse eintreten zu lassen, die den Vorschriften der BauO NRW oder den auf Grund dieses Gesetztes erlassenen Vorschriften zuwiderlaufen; das Gebäude Dohrer Straße 276 a wird diesen Vorschriften so entsprechen, als wären die genannten (Buch-) Grundstücke ein Grundstück.

Es wird auf den beigefügten Katasterplan mit Darstellung der Grundstücke und des Gebäudes verwiesen.

#### Baulastenblatt Nr. 09722 (bezüglich des Flurstücks 687)

Es wird die Verpflichtung übernommen, das öffentliche Baurecht auf diesem Grundstück so einzuhalten, als ob dieses (Buch-) Grundstück

*Dohrer Straße, Gemarkung Odenkirchen, Flur 2, Flurstück 687*

zusammen mit dem (Buch-) Grundstück

*Dohrer Straße 276 a, Gemarkung Odenkirchen, Flur 2, Flurstück 610*

ein (Bau-) Grundstück im Sinne von § 4 Abs. 2 Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) bildete.

Es wird insbesondere die Verpflichtung übernommen, keine Verhältnisse eintreten zu lassen, die den Vorschriften der BauO NRW oder den auf Grund dieses Gesetztes erlassenen Vorschriften zuwiderlaufen; das Gebäude Dohrer Straße wird diesen Vorschriften so entsprechen, als wären die genannten (Buch-) Grundstücke ein Grundstück.

Es wird auf den beigefügten Katasterplan mit Darstellung der Grundstücke und des Gebäudes verwiesen.

Es handelt sich hier um Vereinigungsbaulasten, die die Bebauung auf den Flurstücken 610 und 687 bauordnungsrechtlich ermöglichen. Diese sind baurechtlich als ein Baugrundstück anzusehen und die Baukörper bilden eine wirtschaftliche Einheit (vergl. Gliederungspunkt 1.11). Insofern wird von keiner Wertbeeinflussung durch die Baulast ausgegangen.

## **1.6 ERSCHLIEßUNGSBEITRÄGE GEMÄß §§ 127 ff BauGB**

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

In der Dohrer Straße werden straßenbauliche Maßnahmen durchgeführt, die nach derzeitiger Einschätzung 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 Straßenbaubeuräge) 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.

Einmalige Kanalanschlussbeiträge nach § 8 KAG/NW fallen nicht mehr an für die Flurstücke 610 und 687. Einmalige Kanalanschlussbeiträge nach § 8 KAG/NW fallen zu Zeit nicht an für das Flurstück 686.

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

Die zu bewertenden Flurstücke sind nicht im Fachinformationssystem Altlasten und schädliche Bodenveränderungen der Stadt Mönchengladbach geführt. Es werden somit altlastenfreie Grundstücke 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 Stadt Mönchengladbach, Fachbereich Soziales und Wohnen.

## 1.9 AUSKUNFT ÜBER DEN DENKMALSTATUS

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

## 1.10 BELASTUNGEN GEMÄß DER ABTEILUNG II DES GRUNDBUCHS

Gemäß dem vom Amtsgericht Mönchengladbach-Rheydt überlassenen Grundbuchauszug sind umseitige angeführte Eintragungen in der Abteilung II des Grundbuchs vorhanden.

**Lfd. Nr. 4 (bezüglich der Flurstücke 686 und 687)**

Geh- und Fahrrecht für den jeweiligen Eigentümer der Parzelle Flur 2 Nr. 610. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 13. September 1962 eingetragen am 19. September 1962.

*Die Bewilligung vom 13. September 1962 wurde durch den Unterzeichner eingesehen.*

Es handelt sich um das Alt-Wegerecht zu Gunsten des jeweiligen Eigentümers des Flurstücks 610 über die Flurstücke 687 und 686 zu gehen und zu fahren, um zu der rückwärtigen Erschließungsanlage Schrofenweg zu gelangen.

*Da die hier zu bewertenden Flurstücke 610 und 687 eine wirtschaftliche Einheit bilden, wird von keiner Wertbeeinflussung durch das Wegerecht ausgegangen. Ein theoretischer Ersatzwert für das Wegerecht wird im Begleitschreiben zum Wertgutachten angegeben.*

**Lfd. Nr. 8 (bezüglich aller Bewertungsflurstücke)**

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Mönchengladbach-Rheydt, 502 K 1/24). Eingetragen am 05.03.2024.

*Zwangsversteigerungsvermerke sind generell nicht wertbeeinflussend.*

**1.11 ZUR WIRTSCHAFTLICHEN EINHEIT DER PARZELLEN**

Zu bewerten sind die Flurstücke 610, 687, 686.

Gemäß dem vorliegenden Auszug aus dem Liegenschaftskataster ist das Flurstück 610 mit dem Mehrfamilienhaus nebst rückwärtigem Anbau sowie mit einer Garage bebaut. Das Flurstück 687 ist mit zwei Garagen und vermutlich einem Gebäude mit einem dort angeordneten Hobbyraum bebaut.

Das Flurstück 686 ist, soweit erkennbar, ebenfalls mit einem Gebäude bebaut, das sich in der Örtlichkeit als Doppelgarage darstellt.

Zumindest die Flurstücke 610 und 687 bilden eine wirtschaftliche Einheit, insofern als auf dem Flurstück 687 die baurechtlich notwendigen Stellplätze für das Mehrfamilienhaus nachgewiesen werden können. Gemäß der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen § 48 gehört zu jeder Wohneinheit mindestens 1 Stellplatz. Je nach Ortssatzung können auch mehr Stellplätze verlangt werden (baurechtlich notwendige Stellplätze).

Zudem sind die Flurstücke 610 und 687 über eine Baulast aneinander gebunden (vergl. Gliederungspunkt 1.5).

Das Flurstück 686 bildet nicht unbedingt eine wirtschaftliche Einheit mit den Flurstücken 610 und 687. Für das dort errichtete Garagengebäude konnte in der Hausakte der Bauverwaltung keine Baugenehmigung vorgefunden werden.

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 Bewertungsgrundstücke werden wie nachstehend genutzt bzw. sind bebaut mit:

#### **Flurstück 610**

Gemäß Aktenlage ist die zu bewertende Gebäude- und Freifläche bebaut mit einem dreigeschossigen, teilunterkellerten Mehrfamilienhaus mit voll ausgebautem Dachgeschoss als Satteldach, das ursprünglich ca. 1961 in konventioneller Massivbauweise errichtet wurde. Gemäß den in der Hausakte der Bauverwaltung vorliegenden Baugesuchen, erfolgte der Anbau eines Lager- und Büorraumes rückwärtig an das Mehrfamilienhaus ca. 1964. Eine Umnutzung des 1964 errichteten Lager- und Büorraumes in Wohnfläche erfolgte mit Baugenehmigung aus dem Jahr 2013. In diesem Zuge wurde auch das Dachgeschoss gänzlich zu Wohnzwecken umgenutzt. Eine Schlussabnahmbescheinigung hierzu lag datiert mit dem 22.08.2018 vor.

Rückwärtig wurde vermutlich ebenfalls zur Ursprungsbauzeit des Mehrfamilienhauses ein eingeschossiger, nicht unterkellerter Gebäudeteil auf dem ebenfalls zu bewertenden Flurstück 687 errichtet.

Nach dem letzten Genehmigungsstand aus der Hausakte der Bauverwaltung (2013) sind in dem Mehrfamilienhaus nunmehr 9 Wohneinheiten sowie ein WC und ein Abstellraum im Dachgeschoss angeordnet. Auf dem rückwärtigen Flurstücksteil ist eine PKW-Garage vorhanden, die in dem flurstücksübergreifenden, eingeschossigen Gebäudeteil angeordnet ist, der im Wesentlichen auf dem Flurstück 687 errichtet wurde.

#### **Raumprogramm Mehrfamilienhaus (gemäß Aktenlage)**

Kellergeschoss:	Kellerräume, Trockenraum, Waschküche, Fahrrad- und Kinderwagenraum
EG, Wohneinheit 1:	4 Zimmer, offene Küche / Essen, Bad, Diele
EG, Wohneinheit 2:	3 Zimmer, Küche, Bad, Diele
1. OG, Wohneinheit 3:	3 Zimmer, Küche, Bad, Diele
1. OG, Wohneinheit 4:	2 Zimmer, Küche, Bad, Diele
1. OG, Wohneinheit 5:	2 Zimmer, Küche, Bad, Diele
2. OG, Wohneinheit 6:	3 Zimmer, Küche, Bad, Diele
2. OG, Wohneinheit 7:	2 Zimmer, Küche, Bad, Diele (1 Arbeitszimmer im DG)
2. OG, Wohneinheit 8:	2 Zimmer, Küche, Bad, Diele
DG, Wohneinheit 9:	3 Zimmer, Küche, Bad, Diele

Zusätzlich wurde gemäß Aktenlage im Dachgeschoss ein WC und ein Abstellraum angeordnet.

Ein Arbeitszimmer wurde gemäß Planstand der Wohnung Nr. 7 im 2. Obergeschoss (Mitte) zugeordnet. Die Anrechnung auf die Wohnfläche erfolgt gemäß nachstehender Wohnflächenberechnung auf die Wohneinheit 7 im Dachgeschoss. Insofern ist bei einer Neuvermietung der Umstand der Zuordnung des Arbeitszimmers zu prüfen.

### Allgemeines zu den Wohngrundrissen

In der Wohneinheit 2 im Erdgeschoss ist nach Aktenlage ein gefangener Raum vorhanden. Dies ist ein Raum, der nur über einen anderen Raum erschlossen werden kann.

### **Flurstück 687**

Gemäß Aktenlage ist die zu bewertende Gebäude- und Freifläche bebaut mit einem eingeschossigen Gebäudeteil, in dem ein Hobbyraum und zwei Garagen angeordnet sind. Die Erschließung der Garagen erfolgt über die städtische Wegefläche (Am Rottland) von der Dohrer Straße aus. Aufgrund der untergeordneten Nutzungsmöglichkeit des Hobbyraumes fließt dieser nicht positiv in die nachstehende Ertragswertberechnung ein.

### **Flurstück 686**

Gemäß dem äußeren Eindruck wurde das Flurstück mit einer Doppelgarage in Massivbauweise bebaut. Ob die Garage katasterlich exakt auf dem Bewertungsflurstück angeordnet wurde, ist dem Unterzeichner aufgrund dessen, dass eine Übernahme in das Liegenschaftskataster nicht vorliegt, nicht bekannt. Ferner konnte in der Hausakte der Bauverwaltung keine Baugenehmigung für die vermutet auf dem Grundstück angeordnete Doppelgarage vorgefunden werden.

Die Doppelgarage fließt somit nicht positiv in die Wertschätzung ein.

Es müsste ein öffentlich bestellter und vereidigter Vermessungsingenieur die Lage der Doppelgarage einmessen und das Liegenschaftskataster müsste sodann korrigiert werden.

## 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 verschärzte 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

Das zu bewertende Wohnhaus weist nach dem äußerem, straßenseitigen Eindruck einen durchschnittlich gepflegten Unterhaltungszustand auf. Die rückwärtige Grundstücksfläche konnte lediglich von der städtischen Wegefläche (Am Rottland) eingesehen werden. Das Grundstück zeigte sich rückwärtig eher ungepflegt und verkrautet.

Soweit erkennbar, entsprechen die energetischen Eigenschaften des Gebäudes, insbesondere hinsichtlich der Wärmedämmungen der Gebäudehüllflächen, im Wesentlichen noch der Errichtungszeit. Vermutlich werden mittelfristig energetische Sanierungsmaßnahmen durchzuführen sein.

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

Mögliche Bauschäden oder über die Alterswertminderung hinausgehende Instandhaltungsdefizite sind dem Unterzeichner aufgrund der Nichtbegehungsmöglichkeit nicht bekannt.

Statistisch beträgt die wirtschaftliche Nutzungsdauer des Ausbaus von Wohnhäusern, je nach Bauteil, zwischen 5 und 30 Jahre. Das statistische Mittel beträgt ca. 25 Jahre.

Gemessen am Ursprungsbaujahr ist das Wohngebäude zum Bewertungsstichtag bereits rund 63 Jahre alt. Da dem Unterzeichner kein Einlass in das Gebäude gewährt wurde, wird ein allgemeiner Sanierungs- bzw. Renovierungsbedarf des Ausbaus (*im Sinne eines Sicherheitsabschlags*) unterstellt. Hierfür werden pauschal 500,00 € je m<sup>2</sup> Wohnfläche alterswert-

korrigiert in Ansatz gebracht (siehe Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale - Gliederungspunkt 6.3).

### **Zur Berücksichtigung von Instandhaltungsdefiziten und Bauschäden**

Die unter „Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale“ (Gliederungspunkt 6.3) 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

<b>Lage</b>	Stadt Mönchengladbach Stadtteil Odenkirchen / Dohr Kindergärten und Schulen in der Nähe vorhanden
<b>Verkehrslage *</b>	günstige Lage zu öffentlichen Verkehrsmitteln; zur nächsten Linienbushaltestelle ca. 220 m zum HBF Mönchengladbach-Rheydt ca. 2,4 km zum Autobahnanschluss A 61 (Wickrath) ca. 4,8 km zum Autobahnanschluss A 44 (Odenkirchen) ca. 6,8 km zum Autobahnkreuz Mönchengladbach A 61/A 52 ca. 14,5 km
<b>Wohn- Geschäftslage</b>	außerhalb der Geschäftslage
<b>Entfernungen *</b>	zur Innenstadt von Mönchengladbach-Rheydt ca. 2,0 km zur Innenstadt von Mönchengladbach ca. 7,0 km
<b>Umgebung</b>	Wohngebiet, geschlossene Bauweise
<b>Baurecht / Baubeschränkungen</b>	Die Grundstücke liegen 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 vom 31.10.1899 ohne planungsrechtliche Ausweisungen
<b>Straßenausbau</b>	fertig gestellt (vergl. Gliederungspunkt 1.6)
<b>Zufahrt</b>	über Straße
<b>Baugrund / Terrain</b>	ebenes Gelände; unregelmäßige Zuschnitte; Der Baugrund wurde bezüglich der Tragfähigkeit nicht untersucht; Es wird von einem altlastenfreien Grundstücksparzellen ausgegangen (vergl. Gliederungspunkt 1.7)
<b>Versorgungsleitungen</b>	vermutlich Gas, Wasser, Strom, Kanal, Telekommunikation
<b>Wasserschutzzzone</b>	Das zu bewertende Objekt liegt nicht in einem ausgewiesenen Wasserschutzgebiet. Zur Durchführungspflicht der Dichtigkeitsprüfung wird auf die Bestimmungen und Durchführungsfristen der Stadt Mönchengladbach verwiesen.
<b>Störende Betriebe / Immissionen</b>	sind dem Unterzeichner nicht bekannt
<b>Straßenlandabtretung</b>	ist dem Unterzeichner nicht bekannt

\* Entfernungen annähernd angegeben

## 4 BAUBESCHREIBUNG

Die Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungen und Ausführungen. In Teilbereichen können Abweichungen vorliegen. Da dem Unterzeichner kein Zutritt zu dem Gebäude ermöglicht wurde, erfolgen die nachstehenden Angaben im Wesentlichen nach dem äußeren Eindruck und der Aktenlage.

### 4.1 ROHBAU

<b>Baujahr</b>	Ursprung ca. 1961
<b>Umbau/Anbau</b>	ca. 1962 Einbau eines Ladengeschäfts in der Durchfahrt ca. 1964 Einbau eines Lager- / Büorraumes ca. 2013 Legalisierung des Dachgeschossausbaus, Nutzungsänderung und Erweiterung im Erdgeschoss
<b>Vollgeschosse</b>	Haupthaus: 3 Anbau: 1
<b>Unterkellerung</b>	Haupthaus: zu ca. 80 % Anbau: ./.
<b>Dachausbau</b>	Haupthaus: zu 100 %
<b>Geschoss Höhen</b>	siehe Schnitt
<b>Nutzungsart</b>	Mehrfamilienhaus mit Garagen
<b>Fundamente</b>	nach Statik
<b>Sperrungen</b>	Die Wirksamkeit ist dem Unterzeichner nicht bekannt.
<b>Außenwände</b>	vermutlich ein- und zweischaliges Mauerwerk
<b>Innenwände</b>	vermutlich Mauerwerk / Dielenwände
<b>Decken</b>	vermutlich Stahlbeton
<b>Dachkonstruktion</b>	Haupthaus: Satteldach als zimmermannsmäßige Holzkonstruktion Anbau: vermutlich Stahlbeton
<b>Dacheindeckung</b>	Haupthaus: Pfannen Anbau: vermutlich bituminös
<b>Treppen</b>	vermutlich Stahlbeton
<b>Fassaden</b>	Haupthaus, straßenseitig: Verblendstein Haupthaus, rückseitig: vermutlich Putz, gestrichen
<b>Besondere Bauteile</b>	sind dem Unterzeichner nicht bekannt
<b>Besondere Einrichtungen</b>	sind dem Unterzeichner nicht bekannt

## 4.2 AUSBAU

<b>Wand-/ Deckenflächen</b>	sind dem Unterzeichner nicht bekannt
<b>Fenster</b>	soweit erkennbar, Kunststoff isolierverglast
<b>Innentüren</b>	sind dem Unterzeichner nicht bekannt
<b>Oberböden</b>	sind dem Unterzeichner nicht bekannt
<b>Wandfliesen</b>	sind dem Unterzeichner nicht bekannt
<b>Sanitäre Installationen</b>	sind dem Unterzeichner nicht bekannt
<b>Heizung</b>	Die Art der Wärmeerzeugung ist dem Unterzeichner nicht bekannt.
<b>Warmwasserbereitung</b>	Die Art der Warmwasserbereitung ist dem Unterzeichner nicht bekannt.
<b>Außenanlagen</b>	Vorderseitig grenzt das Mehrfamilienhaus unmittelbar an den öffentlichen Straßenraum; Die rückwärtige Grundstücksfläche konnte durch den Unterzeichner nur eingeschränkt eingesehen werden. Soweit erkennbar, Rasenfläche, Baum- und Strauchbestand; Zugegefläche mit Betonsteinplatten und Schotter befestigt; Grundstückseinfriedungen durch Metall-Doppelstabzaun

## 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 WOHNFLÄCHE GEMÄß HAUSAKTE DER BAUVERWALTUNG

Aufgrund der Nichtbegehungsmöglichkeit des Objekts sind Abweichungen der in der Hausakte der Bauverwaltung vorliegenden Flächenberechnungen von der Örtlichkeit möglich.

16

Mehrfamilienhaus Rheydt, Dohrer Straße 276  
für Herrn [REDACTED] Rheydt, Dohrer Straße 276

---

**Wohnflächen**  
=====

**1. Wohnung (Erdgeschoß links)**

Diele	$3,75 \times 1,30$	
	+ $1,45 \times 0,90$	$\times 0,97 = 6,00$
Bad	$1,45 \times 2,50$	$\times 0,97 = 3,52$
Küche mit Speisekammer	$3,40 \times 2,20$	
	- $0,50 \times 0,23$	$\times 0,97 = 7,14$
Kind	$2,16 \times 4,80$	$\times 0,97 = 10,06$
Wohnzimmer	$3,84 \times 4,50$	$\times 0,97 = 16,76$
Schlafzimmer	$3,57 \times 4,50$	
	- $0,63 \times 0,23$	$\times 0,97 = 15,45$
		<hr/> <b>58,93 qm</b>

**2. Wohnung (Erdgeschoß rechts)**

Diele	$4,00 \times 1,30$	
	+ $1,45 \times 0,90$	$\times 0,97 = 6,31$
Bad	$1,45 \times 2,50$	$\times 0,97 = 3,52$
Küche	$3,40 \times 2,20$	
	- $0,50 \times 0,23$	$\times 0,97 = 7,14$
Kinderzimmer	$3,60 + 3,20$	
	$\frac{2}{2} \times 4,80$	
	- $1,40 \times 0,25$	$\times 0,97 = 15,37$
	- $0,50 \times 0,23$	
Wohnzimmer	$3,62 + 4,05$	
	$\frac{2}{2} \times 4,50$	$\times 0,97 = 16,76$
Schlafzimmer	$3,60 \times 4,50$	
	- $0,63 \times 0,12$	$\times 0,97 = 15,58$
		<b>64,68 qm</b>

Anlage-Nr.: 1 FLÄCHENBERECHNUNG 315

Bauherrin/Bauherr



Grundstück (Ort, Straße, Haus-Nr.)  
**41238 Mönchengladbach, Dohrerstraße 276 a**

Gemarkung(en)	Flur(en)	Flurstück(e)
<b>Odenkirchen</b>	<b>2</b>	<b>617,686,687</b>

**NUTZFLÄCHENBERECHNUNG FÜR DIE NUTZUNGSÄNDERUNG:****Erdgeschoss:**

- Diele	<b>4,08 m<sup>2</sup></b>
- Essen	<b>11,77 m<sup>2</sup></b>
- Küche	<b>15,78 m<sup>2</sup></b>
- Wohnzimmer	<b>41,26 m<sup>2</sup></b>
- Wohnen	<b>47,31 m<sup>2</sup></b>

Summe Erdgeschoss **120,02 m<sup>2</sup>**

**Dachgeschoss:**

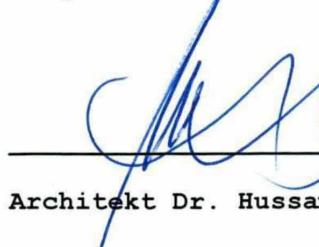
- Diele	<b>6,43 m<sup>2</sup></b>
- Bad	<b>9,84 m<sup>2</sup></b>
- Wohnzimmer	<b>27,80 m<sup>2</sup></b>
- Küche	<b>11,74 m<sup>2</sup></b>
- Schlafen	<b>11,46 m<sup>2</sup></b>
- Eltern	<b>11,30 m<sup>2</sup></b>
- Arbeitszimmer	<b>12,78 m<sup>2</sup></b>

Summe Dachgeschoss **91,35 m<sup>2</sup>**

Gesamtsumme Nutzfläche für die Nutzungsänderung: **211,55 m<sup>2</sup>**

=====

Aufgestellt Mönchengladbach, den 28.01.2013

  
  
Architekt Dr. Hussam Abdel-Hamid

3. Wohnung (1. Obergeschoß links)

Diele	$7,00 \times 1,30)$	
	$+ 1,45 \times 0,90) \times 0,97 =$	10,10
Bad	$1,45 \times 2,50 \times 0,97 =$	3,52
Küche	$2,20 \times 3,40)$	
	$- 0,50 \times 0,23) \times 0,97 =$	7,14
Kinderzimmer	$2,26 \times 3,40 \times 0,97 =$	7,45
Schlafzimmer	$3,50 \times 4,80)$	
	$- 1,40 \times 0,88)$	
	$- 0,50 \times 0,23) \times 0,97 =$	14,99
Wohnzimmer	$3,70 \times 4,50 \times 0,97 =$	<u>16,15</u>

59,35 qm

4. Wohnung (1. Obergeschoß Mitte)

Diele	$3,65 \times 1,30 \times 0,97 =$	4,61
Wohnzimmer	$3,60 \times 4,50 \times 0,97 =$	15,71
Küche	$2,10 \times 3,10)$	
	$- 0,50 \times 0,23) \times 0,97 =$	6,20
Bad	$3,10 \times 1,45 \times 0,97 =$	4,37
Schlafzimmer	$3,60 \times 4,50)$	
	$- 0,63 \times 0,23) \times 0,97 =$	<u>15,58</u>

46,47 qm

5. Wohnung (1. Obergeschoß rechts)

Diele	$4,00 \times 1,30)$	
	$+ 1,45 \times 0,90) \times 0,97 =$	6,31
Bad	$1,45 \times 2,50 \times 0,97 =$	3,52
Küche	$2,20 \times 3,40)$	
	$- 0,50 \times 0,23) \times 0,97 =$	7,14
Schlafzimmer	$3,60 + 3,20$	
	$2 \times 4,80)$	
	$- 0,50 \times 0,23)$	
	$- 1,40 \times 0,25) \times 0,97 =$	15,37
Wohnzimmer	$4,05 + 3,62$	
	$2 \times 4,50 \times 0,97 =$	<u>16,76</u>

49,10 qm

- 3 -

6. Wohnung (2.Obergeschoß links)

Diele	7,00 x 1,30)	
	+ 1,45 x 0,90) x 0,97 =	10,10
Bad	1,45 x 2,50 x 0,97 =	3,52
Küche	2,20 x 3,40)	
	- 0,50 x 0,23) x 0,97 =	7,14
Kinderzimmer	2,26 x 3,40 x 0,97 =	7,45
Schlafzimmer	3,50 x 4,80)	
	- 1,40 x 0,88)	
	- 0,50 x 0,23) x 0,97 =	14,99
Wohnzimmer	3,70 x 4,50 x 0,97 =	<u>16,15</u>
		<b>59,35 qm</b>

7. Wohnung (2.Obergeschoß Mitte)

Diele	3,65 x 1,30 x 0,97 =	4,61
Wohnzimmer	3,60 x 4,50 x 0,97 =	15,71
Küche	2,10 x 3,10)	
	- 0,50 x 0,23) x 0,97 =	6,20
Bad	3,10 x 1,45 x 0,97 =	4,37
Schlafzimmer	3,60 x 4,50)	
	- 0,63 x 0,23) x 0,97 =	15,58
		<b>46,47 qm</b>

8. Wohnung (2.Obergeschoß rechts)

Diele	4,00 x 1,30)	
	+ 1,45 x 0,90) x 0,97 =	6,31
Bad	1,45 x 2,50 x 0,97 =	3,52
Küche	2,20 x 3,40)	
	- 0,50 x 0,23) x 0,97 =	7,14
Schlafzimmer	<u>3,60 + 3,20</u>	
	2 x 4,80)	
	- 0,50 x 0,23)	
	- 1,40 x 0,25) x 0,97 =	15,37
Wohnzimmer	<u>4,05 + 3,62</u>	
	2 x 4,50 x 0,97 =	<u>16,76</u>
		<b>49,10 qm</b>

## 6 WERTERMITTlung

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

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

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

### Marktanpassung / Sachwertfaktor

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

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

Dabei kann jedoch das Sachwertverfahren ebenfalls zu Vergleichszwecken und zur Kontrolle nachrichtlich mit aufgeführt werden. Das Ertragswertverfahren basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung wirtschaftlicher Merkmale. Der Ertragswert spiegelt die Rentierlichkeit eines Objektes wider. Ertragswertermittlungen können sowohl die tatsächlichen Mieterräge als auch die ortsüblichen und nachhaltig erzielbaren Mieterräge 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 Bewertungstichtag als ortsüblich und nachhaltig erzielbar betrachtet werden. Umlagen für Betriebskosten finden dabei keine Berücksichtigung. Bei der Ermittlung des Ertragswertes eines Grundstücks ist jedoch von dem nachhaltig erzielbaren Reinertrag auszugehen. Dieser ergibt sich aus dem Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten. Dazu gehören Verwaltungskosten, Mietausfallwagnis, nicht umlagefähige Betriebskosten und Instandhaltungskosten.

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

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

## **Zur Verfahrenswahl**

Als wertbestimmendes Verfahren wird das **Ertragswertverfahren** angewendet, da bei Mehrfamilienhäusern sowie bei Wohn- und Geschäftshäusern eine ertragsorientierte Nutzung im Vordergrund steht.

## 6.1 BODENWERT

Die Bodenrichtwertkarte **2024** des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Mönchengladbach weist für die zu bewertenden Grundstücke, mit den angetroffenen Nutzungen, direkt keinen Bodenrichtwert aus. Es wird wie nachstehend angegeben:

**Wert je m<sup>2</sup>:** **320,00 €**

Dieser Wert bezieht sich auf folgende Merkmale:

Nutzung: Wohnbaufläche

Anzahl Geschosse: 2

Geschossflächenzahl: 0,8

Grundstücksgröße: 500 m<sup>2</sup>

Grundstückstiefe: 40 m

Erschließungskosten: beitragsfrei

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

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

Vom Richtwertgrundstück weichen die hier zu bewertenden Grundstückspazellen im Wesentlichen von folgenden, wertbestimmenden Eigenschaften ab:

### Flurstück 610

- Grundstückstiefe ==> Ist = ca. 35 m
- Grundstückszuschnitt ==> Ist = unregelmäßig

### Anpassung zur Grundstückstiefe

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Mönchengladbach hat Gleichungen veröffentlicht, aus denen Umrechnungsfaktoren abgeleitet werden können, wenn das zu bewertende Grundstück in der Tiefe und / oder der Fläche von den Parametern des Bodenrichtwertgrundstücks abweicht.

Der Anpassungsfaktor ergibt sich gemäß nachstehender Gleichung zu:

$$F = 1,50509 - 0,00407 \times 35,0 \text{ (Tiefe)} - 0,00068 \times 500 \text{ (Fläche)} = 1,023$$

### Anpassung zum Grundstückszuschnitt

Aufgrund des unregelmäßigen Zuschnitts der Parzelle wird eine Wertanpassung von 0,95 als angemessen erachtet.

Daraus ergibt sich der korrigierte Bodenwert zu:

$$1,023 \times 0,95 \times 320,00 \text{ €} = 310,99 \text{ €} ==> \underline{\text{somit rund } 310,00 \text{ € / m}^2}$$

### **Flurstücke 687, 686**

Für die Garagen- bzw. Stellplatz- und Zufahrtsparzellen (mit einem Gartenlandflächenanteil) wird rund 1/3 des Bodenrichtwertes in Ansatz gebracht, mithin rund 100,00 € / m<sup>2</sup>.

Der Bodenwert für alle Bewertungsgrundstücke wird wie nachstehend berechnet:

Parz. Nr.	Größe	Anteil	Nutzung	Preis pro m <sup>2</sup>	Gesamtwert
610	500 m <sup>2</sup>	1 / 1	Gebäude- und Freifläche	310,00 €	155.000,00 €
687	1.047 m <sup>2</sup>	1 / 1	Gebäude- und Freifläche	100,00 €	104.700,00 €
686	78 m <sup>2</sup>	1 / 1	Gebäude- und Freifläche	100,00 €	7.800,00 €
					<b>267.500,00 €</b>

## 6.2 ERTRAGSWERT

### Ortsüblich erzielbare Vergleichsmiete

*Gemäß Mietspiegel für nicht preisgebundene Wohnungen und Einfamilienhäuser in Mönchengladbach, Stand Januar 2024*

Kategorie C, 1963-1972	6,10 - 6,40 €/m <sup>2</sup>
Zuschläge für Kleinwohnungen Wohnfläche 36 m <sup>2</sup> bis 50 m <sup>2</sup>	5%
Abschläge für Wohnfläche ab 100 m <sup>2</sup>	0 - 10%
Abschläge für Dachgeschoßwohnungen	5%

### Nachhaltig erzielbare Miete, geschätzt

Erdgeschoss, Wohneinheit 1	120,02 m <sup>2</sup>	à	6,10 €	=	732,12 €
Erdgeschoss, Wohneinheit 2	64,68 m <sup>2</sup>	à	6,40 €	=	413,95 €
1. Obergeschoss, Wohneinheit 3	59,35 m <sup>2</sup>	à	6,40 €	=	379,84 €
1. Obergeschoss, Wohneinheit 4	46,47 m <sup>2</sup>	à	6,70 €	=	311,35 €
1. Obergeschoss, Wohneinheit 5	49,10 m <sup>2</sup>	à	6,70 €	=	328,97 €
2. Obergeschoss, Wohneinheit 6	59,35 m <sup>2</sup>	à	6,40 €	=	379,84 €
2. Obergeschoss, Wohneinheit 7	46,47 m <sup>2</sup>	à	6,70 €	=	311,35 €
2. Obergeschoss, Wohneinheit 8	49,10 m <sup>2</sup>	à	6,70 €	=	328,97 €
Dachgeschoß, Wohneinheit 9	91,35 m <sup>2</sup>	à	6,20 €	=	566,37 €
	585,89 m <sup>2</sup>				3.752,76 €
<b>Jahresrohertrag Wohneinheiten</b>	12		x	3.752,76 €	<b>45.033,12 €</b>
3 Garagen		à	50,00 €	=	150,00 €
<b>Jahresrohertrag Garagen</b>	12		x	150,00 €	<b>1.800,00 €</b>
<b>Jahresrohertrag gesamt</b>					<b>46.833,12 €</b>

### abzüglich Bewirtschaftungskosten vom Rohertrag

Verwaltungskosten für 9 Wohnungen (à 344,00 €)	3.096,00 €
Verwaltungskosten für 3 Garagen (à 45,00 €)	135,00 €
Mietausfallwagnis, gesamt	2,0 % » 936,66 €
Instandhaltungskosten/m <sup>2</sup> Wohnungen	13,50 €/m <sup>2</sup>
Instandhaltungskosten bei einer Gesamtfläche von	585,89 m <sup>2</sup> » 7.909,52 €
Instandhaltungskosten für 3 Garagen (à 102,00 €)	306,00 €
	<b>-12.383,18 €</b>
<b>Jahresreinertrag</b>	<b>34.449,94 €</b>

abzüglich Ertragsanteil des Bodens vom Nettoertrag bei einem

Liegenschaftszinssatz von	3,2 %	und Bodenwert von	267.500,00 €	<u>-8.560,00 €</u>
<b>Nettoertrag des Gebäudeanteils</b>				<b>25.889,94 €</b>

### Übertrag Nettoertrag des Gebäudeanteils

Baujahr (modifiziert) *	1970
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
Alter (theoretisch)	54 Jahre
wirtschaftliche Restnutzungsdauer	26 Jahre

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

Kapitalisierung unter Berücksichtigung der Gebäudeabschreibung

bei gleichem Liegenschaftszinssatz und einer Restnutzungsdauer von:

Jahre: 26	Faktor: 17,4723	
		Gebäudeertragswert 452.356,80 €
		Bodenwert 267.500,00 €
		<b>Ertragswert, vorläufig 719.856,80 €</b>

### Zum Liegenschaftszinssatz

Der Grundstücksmarktbericht **2024** des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Mönchengladbach weist für Mehrfamilienhäuser mit 7 bis 20 Einheiten, inkl. einem gewerblichen Anteil von bis 20 % vom Rohertrag, bei einer Restnutzungsdauer von 25 bis 45 Jahren einen Liegenschaftszinssatz von 3,2 % mit einer Standardabweichung von +/- 1,7 % Prozentpunkten aus.

Der angegebene Liegenschaftszinssatz von 3,2 % wird als marktkonform erachtet.

## 6.3 ZU- UND ABSCHLÄGE

### Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale ("BoG")

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z.B. wirtschaftliche Überalterung, überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel etc.) können gemäß § 8 Abs. 3 ImmoWertV durch marktgerechte Zu- und Abschläge berücksichtigt werden.

Auf den vorläufigen Ertragswert werden nachstehende objektspezifische Grundstücksmerkmale angebracht (vergl. Gliederungspunkt 2.2):

#### I. Gebäudewertbezogene Besonderheiten

##### Wertminderung wegen Alters - linear

Bauteil gesamt	Baujahr (modifiziert)	Gesamt- nutzungsdauer	Alter (theoretisch)	Rest- nutzungsdauer	Wertmind. w. Alters
	1970	80	54	26	-67,50%

##### Reparatur- und Renovierungsstau im Sinne eines Sicherheitsabschlags

(zyklisch/als Zeitwert) - vergl. Gliederungspunkt 2.2 -

WFL. (m <sup>2</sup> )	€ / m <sup>2</sup>	angerechnet in %	
585,89	x	500,00 €	x 32,50% 95.207,13 €

#### II. Bodenwertbezogene Besonderheiten

./.

0,00 €

Objektspezifische Grundstücksmerkmale gesamt

**95.207,13 €**

## 7 AUSWERTUNG

	vorläufig	BoG	gesamt
<b>Ertragswert</b>	719.856,80 €	-95.207,13 €	<b>624.649,67 €</b>

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

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

Der Verkehrswert wird gesamt geschätzt auf:

**625.000,00 €**

( in Worten: sechshundertfünfundzwanzigtausend Euro )

Die Einzelwerte der Parzellen werden hilfsweise geschätzt auf:

Flurstück 610	492.000,00 €
Flurstück 687	125.000,00 €
Flurstück 686	<u>8.000,00 €</u>
	<b>625.000,00 €</b>

**Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es sich aufgrund der Nichtbegehungsmöglichkeit 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 21. November 2024

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

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

## 8 RECHTLICHE GRUNDLAGEN

### Gesetze

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

§§ 29 - 35 Zulässigkeit von Vorhaben  
§§ 39 - 44 Entschädigung  
§§ 85 - 103 Enteignung  
§§ 152 - 156 Besondere sanierungsrechtliche Vorschriften  
§§ 192 - 199 Wertermittlung

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

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NRW) vom 12. Juli 2018  
Nachbarrechtsgesetz (NachbG NW) vom 15.04.1969 (GV. NW. 1969 S. 190, 18.2.1975 S. 190; 7.3.1995 S. 193; 16.3.2004 S. 135;: 5.4.2005 S. 272)

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

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

### Verordnungen / Richtlinien

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

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

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

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

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

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

Ertragswertrichtlinie (EW-RL) in der Fassung vom 12.11.2015

Vergleichswertrichtlinie (VW-RL) in der Fassung vom 20.03.2014

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

Wohnflächenverordnung (WoFIV) vom 25. November 2003

### Literaturangaben

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

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

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

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

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

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

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

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

Da sich die durch die Gutachterausschüsse ermittelten Daten in der Regel immer auf die vorangegangenen 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.