

# 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:

**Teileigentum an Gewerberäumen  
im Erdgeschoss und Kellergeschoss  
einer innerstädtischen  
Wohn- und Geschäftsbebauung**

Nr. 1 des Aufteilungsplanes

Mittelstraße 3  
41236 Mönchengladbach

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

**Geschäfts-Nummer 502 K 004/25**

**INHALTSVERZEICHNIS**

<b>1</b>	<b>ALLGEMEINE ANGABEN</b>	<b>3</b>
1.1	OBJEKT / KATASTERBEZEICHNUNG / GRUNDBUCHBEZEICHNUNG	3
1.2	BEAUFTRAGUNG / ORTSBESICHTIGUNG / BEWERTUNGSSTICHTAG	4
1.3	QUELLEN / BEWERTUNGSUNTERLAGEN	5
1.4	NUTZUNGEN / MIETVERHÄLTNISSE	6
1.5	OBJEKTVERWALTUNG / ERHALTUNGSRÜCKLAGE	6
1.6	BAULASTEN	6
1.7	ERSCHLIESSUNGSBEITRÄGE GEMÄß §§ 127 FF BAUGB	6
1.8	ALTLASTENAUSKUNFT	7
1.9	AUSKUNFT ÜBER DEN DENKMALSTATUS	7
1.10	AUSKUNFT ÜBER EINE MÖGLICHE ÖFFENTLICHE FÖRDERUNG	7
1.11	BELASTUNGEN GEMÄß DER ABTEILUNG II DES GRUNDBUCHS	7
<b>2</b>	<b>OBJEKTBESCHREIBUNG</b>	<b>8</b>
2.1	ART UND UMFANG DER NUTZUNG	8
2.2	SICHTBARE BAUMÄNGEL / UNTERHALTUNGSZUSTAND	9
<b>3</b>	<b>GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG</b>	<b>12</b>
<b>4</b>	<b>BAUBESCHREIBUNG</b>	<b>13</b>
4.1	ROHBAU	13
4.2	AUSBAU - TEILEIGENTUM -	14
<b>5</b>	<b>BAUZAHLN / FLÄCHENBERECHNUNGEN</b>	<b>15</b>
5.1	NUTZFLÄCHENBERECHNUNG GEMÄß TEILUNGSERKLÄRUNG	15
<b>6</b>	<b>WERTERMITTLUNG</b>	<b>16</b>
6.1	BODENWERT	18
6.2	ERTRAGSWERT	19
6.3	VERGLEICHSWERTE	20
6.4	ZU- UND ABSCHLÄGE	20
<b>7</b>	<b>AUSWERTUNG</b>	<b>21</b>
<b>8</b>	<b>RECHTLICHE GRUNDLAGEN</b>	<b>22</b>

## 1 ALLGEMEINE ANGABEN

### 1.1 OBJEKT / KATASTERBEZEICHNUNG / GRUNDBUCHBEZEICHNUNG

#### OBJEKT:

**Teileigentum an Gewerberäumen  
im Erdgeschoss und Kellergeschoss  
einer innerstädtischen Wohn- und Geschäftsbebauung**

jeweils Nr. 1 des Aufteilungsplanes

Mittelstraße 3  
41236 Mönchengladbach

#### KATASTERBEZEICHNUNG:

Gemarkung: Rheydt

Flur: 24

Flurstück: 209

#### GRUNDBUCHBEZEICHNUNG:

Amtsgericht: Mönchengladbach-Rheydt

Grundbuch von: Rheydt

Blatt: 13805

Lfd. Nr. im Bestandsverzeichnis: 1

Wirtschaftsart und Lage  
lt. Grundbuch: Gebäude- und Freifläche,  
Mittelstraße 3

Miteigentumsanteil: 148,85 / 1.000

Grundstücksgröße: 697 m<sup>2</sup>

## 1.2 BEAUFTRAGUNG / ORTSBESICHTIGUNG / BEWERTUNGSSTICHTAG

Gemäß Schreiben des Amtsgerichts Mönchengladbach-Rheydt vom 13.03.2025 wurde der unterzeichnende Sachverständige mit der Erstellung eines Gutachtens zur Wertermittlung beauftragt.

Der Bewertungsauftrag ist wie folgt spezifiziert:

Dem Versteigerungsgericht soll der Name und die Anschrift des WEG-Verwalters mitgeteilt werden.

Ferner soll das Gutachten sollte das Gutachten - soweit möglich – auch über die Höhe des monatlich zu zahlenden Wohn- bzw. Hausgeldes Auskunft geben und ob in dem Betrag auch die Heizkosten enthalten sind.

Das Wertgutachten soll darüber hinaus 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 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 12. Juni 2025, ab 10<sup>00</sup> Uhr

Bewertungsstichtag: der Tag der Ortsbesichtigung

Teilnehmer:

1. der Eigentümer
2. die Ehefrau des Eigentümers
3. der Unterzeichner
4. eine technische Mitarbeiterin

**Das Teileigentum und Teilbereiche des Gemeinschaftseigentums konnten zum Ortsbegehungstermin in Augenschein genommen werden. Die rückwärtigen, freien Gebäudedefassadenbereiche konnten nicht in Augenschein genommen werden. Dem Eigentümer wurde im Termin die Gelegenheit gegeben, sich zu den seiner Meinung nach wesentlichen, den Wert bestimmenden Umständen zu äußern.**

### 1.3 QUELLEN / BEWERTUNGSUNTERLAGEN

Nachstehende Unterlagen standen für die Bewertung zur Verfügung:

- a) Angaben des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Mönchengladbach (Bodenrichtwerte und Grundstücksmarktbericht 2025)
- b) Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis
- c) Erschließungskostenbescheinigung
- d) Angabe über den Denkmalstatus aus der Denkmalliste der Stadt Mönchengladbach (Internet)
- e) Auskunft aus dem Fachinformationssystem für Altlasten und schädliche Bodenveränderungen
- f) Auskunft über eine mögliche öffentliche Förderung
- g) Historische Bauzeichnungen aus der Hausakte der Bauverwaltung
- h) Baugenehmigungszeichnungen (Nachtrag zum Baugesuch vom 3.4.1989) aus der Hausakte der Bauverwaltung, erstellt im Rahmen eines Nachtrags aus dem Jahr 1992 durch das Architekturbüro Knapp und Partner
- i) Aufteilungspläne aus dem Jahr 1992, erstellt durch das Architekturbüro Knapp und Partner
- j) Bauzeichnungen (Grundrisse, Ansichten, Schnitt) zum Umbau der Geschäftsetagen in Büroeinheiten und Ausbau des Dachgeschosses, aus der Hausakte der Bauverwaltung aus dem Jahr 1992 erstellt durch das Architekturbüro Knapp und Partner
- k) Antragspläne zur Änderung der Abgeschlossenheitsbescheinigung aus dem Jahr 2017, erstellt durch das Architekturbüro Dipl.-Ing. Norbert Freyer, aus der Hausakte der Bauverwaltung
- l) Teilungserklärung vom 29. Oktober 1992
- m) Bewilligung vom 7.12.2017 hinsichtlich der Änderung der Teilungserklärung und Änderung der Sondernutzungsrechte

- n) Nutzflächenberechnungen aus der Anlage zur Teilungserklärung
- o) Nutzflächenberechnungen aus der Hausakte der Bauverwaltung
- p) Informationen zum geltenden Planungsrecht aus dem Internetportal der Stadt Mönchengladbach (Bebauungsplan)
- q) Auskunft der Hausverwaltung zu Hausgeldzahlungen, Erhaltungsrücklagen und Hausgeldaußenständen
- r) Nebenkostenabrechnung 2024, überlassen von dem Eigentümer
- s) Einblick in die Teilungserklärung
- t) Einblick in die Hausakte der Bauverwaltung
- u) amtlicher Lageplan
- v) Grundbuchauszug, bereitgestellt durch den Auftraggeber

#### **1.4 NUTZUNGEN / MIETVERHÄLTNISSE**

Lage	Erdgeschoss links (von der Gebäudevorderseite aus gesehen)
Mieter / Nutzer	Leerstand
Hausgeldvorauszahlung, mtl.: (gemäß Angabe der Hausverwaltung)	490,00 € (ohne Heizkosten)

#### **1.5 OBJEKTVERWALTUNG / ERHALTUNGSRÜCKLAGE**

Die Hausverwaltung nach dem Wohnungseigentumsgesetz (Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht - WEG) wird gegenwärtig von xxxx ausgeübt.

Gemäß Auskunft der Hausverwaltung bestanden zum 03.06.2025 für das hier zu bewertende Teileigentum Nr. 1 Hausgeldaußenstände in Höhe von 2.955,00 €. Weitere Hausgeldaußenstände bestanden nicht.

Die Erhaltungsrücklage betrug zum 03.06.2025 rund 30.840 €.

#### **1.6 BAULASTEN**

Es sind keine Baulasten im Baulastenverzeichnis eingetragen.

Siehe Schreiben der Stadtverwaltung Mönchengladbach, Fachbereich Bauordnung und Denkmalschutz.

#### **1.7 ERSCHLIESSUNGSBEITRÄGE GEMÄß §§ 127 ff BauGB**

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

In der Mittelstraße werden straßenbauliche Maßnahmen durchgeführt, die nach derzeitiger Einschätzung eine Beitragspflicht nach dem Kommunalabgabengesetz NW begründen.

Über die Höhe der zu zahlenden Beiträge können zurzeit noch keine Angaben gemacht werden.

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

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

### **1.8 ATLASTENAUSKUNFT**

Das Grundstück, dessen Bestandteil das hier zu bewertende Teileigentum ist, wird im Fachinformationssystem Altlasten und schädliche Bodenveränderungen der Stadt Mönchengladbach als Teilfläche des Altstandorts „AS Buntspinnerei Wienands / Neukauf“ geführt.

Das Gelände wurde seit 1867 als Spinnereistandort genutzt. 2001 wurde für die Rückbauplanung eine Gefährdungsabschätzung durchgeführt. Der Bereich des ehemaligen Transformatorstandortes wurde bei der Rückbaumaßnahme saniert. Der Altstandort wird derzeit unter dem Flächenstatus „sanierte oder nutzungsanierte Fläche“ im Kataster geführt.

Aufgrund der bereits erfolgten Sanierungsmaßnahmen wird von keiner Wertbeeinflussung für das hier zu bewertende Teileigentum ausgegangen.

### **1.9 AUSKUNFT ÜBER DEN DENKMALSTATUS**

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

### **1.10 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.

### **1.11 BELASTUNGEN GEMÄß DER ABTEILUNG II DES GRUNDBUCHS**

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

Lfd. Nr. 3

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Mönchengladbach-Rheydt, 502 K 4/25). Eingetragen am 14.02.2025.

*Zwangsversteigerungsvermerke sind generell nicht wertbeeinflussend.*

## 2 OBJEKTBESCHREIBUNG

### 2.1 ART UND UMFANG DER NUTZUNG

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

<b>Lage:</b>	Erdgeschoss links (von der Gebäudevorderseite aus gesehen) sowie Kellergeschoss
<b>Nr. der Teilungserklärung:</b>	jeweils 1
<b>Raumprogramm:</b>	<u>Erdgeschoss</u> Ladenfläche, Büro, Abstellraum, Teeküche, Gang, Sanitärräume (WC Damen, WC Herren), Vorraum, Lager, Garage  <u>Kellergeschoss</u> 1 Kellerraum
<b>Nutzflächen:</b> (gemäß Anlage zur Teilungserklärung)	EG: 289,40 m <sup>2</sup> KG: 6,00 m <sup>2</sup>

Das zu bewertende Teileigentum ist Bestandteil einer Wohn- und Geschäftsbebauung, die teilunterkellert, in konventioneller Massivbauweise errichtet wurde und deren Ursprung gemäß Hausakte der Bauverwaltung ca. um 1955 zu datieren ist.

Im Jahr 1992 erfolgte eine Sanierung, der Um- und Neubau sowie die Nutzungsänderung des Gebäudes. In diesem Zuge erfolgte auch die Aufteilung in Wohnungs- und Teileigentumseinheiten gemäß der Teilungserklärung vom 29. Oktober 1992. Gemäß der vorliegenden Planung wurden im Erdgeschoss zwei Gewerbeeinheiten errichtet. Die hier zu bewertende Gewerbeeinheit Nr. 1 auf der linken Gebäudeseite sowie die im Parallelverfahren 502 K 003/25 zu bewertende Teileigentumseinheit Nr. 2 auf der rechten Gebäudeseite (jeweils von der Straßenfront aus gesehen). Beide Teileigentume bildeten gemäß der damaligen Planung und der Aufteilung der Teilungserklärung separate, abgeschlossene Nutzungseinheiten.

Gemäß Teilungserklärung wurden Sondernutzungsrechte für bestimmte Sondereigentumseinheiten begründet. Dem hier zu bewertenden Teileigentum wurde kein Sondernutzungsrecht zugewiesen.

Gemäß einer weiteren in der Hausakte vorgefundenen Planung, wurden die beiden Teileigentumseinheiten im Erdgeschoss zu *einer* Gewerbeeinheit verbunden. Zusätzlich wurden in beiden Einheiten jeweils Lichthöfe angeordnet.

In der Örtlichkeit sind die Gewerbeeinheiten verbunden. Lichthöfe sind nicht vorhanden.

Die Trennung gemäß der Teilungserklärung besteht somit in der Örtlichkeit nicht. Die Raumaufteilungen in der Teileigentumseinheit Nr. 2, rechts (Sanitärräume, Büro und Teeküche) wurden zudem verändert bzw. diese Räume zurückgebaut.

Das hier zu bewertende Teileigentum Nr. 1 wird gemäß den der Teilungserklärung vom 29. Oktober 1992 zugrundeliegenden Aufteilungsplänen zur Abgeschlossenheit bewertet.

Es wird hierfür eine fiktive Wiederherstellung der Aufteilung in *zwei Einheiten* angenommen sowie die Wiederherstellungskosten geschätzt und anteilig den jeweiligen Einheiten angerechnet. Im Rahmen der fortführenden Nutzung des Teileigentums und der Trennung gemäß Teilungserklärung, muss ein zukünftiger Ersteher mit Kosten für brandschutztechnische Nachweise sowie gegebenenfalls für einen weiteren Antrag auf Nutzungsänderung rechnen. Je nach Art der zukünftigen Nutzung sind möglicherweise auch Kosten für die Ablösung von baurechtlich notwendigen KFZ-Stellplätzen ins Kalkül zu ziehen. Insofern handelt es sich aus Sicht des Unterzeichners um ein Risikoobjekt.

## 2.2 SICHTBARE BAUMÄNGEL / UNTERHALTUNGSZUSTAND

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.

Mängel 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 aufgeführte Mängel 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.

### Allgemeines zu möglichen Baustoffkontaminationen

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

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

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

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

Die erste Wärmeschutzverordnung (WSVO) trat 1977 in Kraft. Die erste Energieeinsparverordnung (EnEV), hervorgegangen aus der Wärmeschutzverordnung, wurde 2002 verbindlich. Mittlerweile werden durch das Gebäudeenergiegesetz (GEG), das seit dem 1. November 2020 in Kraft getreten ist und das Energieeinsparungsgesetz (EnEG), die Energieeinsparverordnung (EnEV) sowie das Erneuerbare-Energien-Wärmegegesetz (EEWärmeG) ersetzt, deutlich verschärfte Anforderungen an neu zu errichtende Wohn- und Nichtwohngebäude sowie auch an Gebäude im Bestand gestellt.

Mit der 2. Novelle des Gebäudeenergiegesetzes und deren Inkrafttreten zum 1. Januar 2024 soll der Umstieg auf klimafreundliche Heizungen eingeleitet und damit die Abhängigkeit von fossilen Brennstoffen reduziert werden.

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

Nach dem Gebäudeenergiegesetz dürfen Heizkessel (Gas bzw. Öl), die vor dem 1. Januar 1991 eingebaut oder aufgestellt worden sind, nicht mehr betrieben werden. Für Gasheizungen und Ölheizungen, die ab dem 1. Januar 1991 installiert wurden, gilt die Austauschpflicht nach Ablauf von 30 Jahren.

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

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

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

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

## **Zur Örtlichkeit**

Das Teileigentum wies zum Ortsbegehungstermin einen durchschnittlichen, dem Gebäudealter angemessenen Unterhaltungszustand auf. Bauschäden oder Instandhaltungsdefizite im Bereich des Ausbaus, die über das Maß der Berücksichtigung in der Alterswertminderung hinausgehen, konnten nicht festgestellt werden.

Für die Wiederherstellung der Trennung in zwei Teileigentume (gemäß den Aufteilungsplänen der Teilungserklärung) werden Kosten anfallen. Insbesondere auch für die Trennung der elektrischen Anlage. Die Baukosten der Teilung werden geschätzt und unter Zu- und Abschläge (Gliederungspunkt 6.4) in Ansatz gebracht.

Im Bereich des Gemeinschaftseigentums konnten in vereinzelten Räumen Feuchteschäden im Kellergeschoss festgestellt werden, die mittelfristig einer Sanierung bedürfen. Die übrigen begangenen Bereiche des Gemeinschaftseigentums wiesen einen ebenfalls durchschnittlichen Unterhaltungszustand auf.

Dem Unterzeichner wurde ein Energieausweis mit Ausstellungsdatum 13.08.2014 zur Verfügung gestellt. Es sei hier darauf hingewiesen, dass die Gültigkeit des Energieausweises abgelaufen ist und dieser erneut ausgestellt werden muss.

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

Die unter „Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale“ (Gliederungspunkt 6.4) gegebenenfalls angegebenen Kosten für die Beseitigung von Baumängeln, Bauschäden oder Instandhaltungsdefiziten werden geschätzt und nicht nach einer Bauteilmethode (Massenermittlung mit Einheitspreisen) ermittelt.

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

### 3 GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG

<b>Lage</b>	Stadt Mönchengladbach; Innenstadtlage von MG-Rheydt Kindergärten und Schulen in der Nähe vorhanden
<b>Verkehrslage *</b>	zur nächsten Linienbushaltestelle ca. 120 m zum HBF Mönchengladbach-Rheydt ca. 300 m zum Autobahnanschluss A 61 (MG-Rheydt) ca. 3,2 km zum Autobahnanschluss A 44 (Odenkirchen) ca. 6,9 km zum Autobahnkreuz Mönchengladbach (A61/A52) ca. 12,5 km
<b>Wohn- Geschäftslage</b>	in unmittelbarer Nähe der Hauptgeschäftslage von Mönchengladbach-Rheydt
<b>Entfernungen *</b>	zum Einkaufszentrum von Mönchengladbach ca. 4,0 km zum Stadtzentrum von Düsseldorf ca. 32,0 km
<b>Umgebung</b>	Gewerbegebiet / Kerngebiet geschlossene Bauweise
<b>Baurecht / Baubeschränkungen</b>	Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 593/VI der Stadt Mönchengladbach vom 20.12.2001 <u>Ausweisungen:</u> MK – Kerngebiet IV – viergeschossige Bauweise GFZ 4,0 – Geschossflächenzahl von 4,0 Das Grundstück ist erschöpfend bebaut.
<b>Straßenausbau</b>	vergl. Gliederungspunkt 1.7
<b>Zufahrt</b>	über Straße
<b>Baugrund / Terrain</b>	regelmäßiger Zuschnitt; Grundstücksbreite: ca. 29,5 m (im Mittel) Grundstückstiefe: ca. ca. 23,5 m (im Mittel) Der Baugrund wurde bezüglich der Tragfähigkeit nicht untersucht; Es wird von einem altlastenfreien Grundstück ausgegangen (vergl. Gliederungspunkt 1.8)
<b>Versorgungsleitungen</b>	Gas, Wasser, Strom, Kanal, Telekommunikation
<b>Wasserschutzzone</b>	Das zu bewertende Objekt liegt nicht in einem ausgewiesenen Wasserschutzgebiet. Zur Durchführungspflicht der Dichtigkeitsprüfung wird auf die Bestimmungen der Stadt Mönchengladbach verwiesen.
<b>Störende Betriebe / Immissionen</b>	Vermutlich zeitweise erhöhte Immissionen durch stärkeren Verkehr auf der Mittelstraße und der Dahlener Straße
<b>Straßenlandabtretung</b>	ist dem Unterzeichner nicht bekannt

\* Entfernungen annähernd angegeben

## 4 BAUBESCHREIBUNG

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

### 4.1 ROHBAU

<b>Baujahr</b>	ca. 1955
<b>Umbau/Anbau</b>	1992 Sanierung sowie Um- und Neubau und Nutzungsänderung
<b>Vollgeschosse</b>	3
<b>Unterkellerung</b>	zu ca. 35 %
<b>Dachausbau</b>	zu 100 %
<b>Geschosshöhen</b>	siehe Schnitt
<b>Nutzungsart</b>	Teileigentum in Wohn- und Geschäftshaus
<b>Fundamente</b>	nach Statik
<b>Sperrungen</b>	nicht mehr überall wirksam (vergl. Gliederungspunkt 2.2)
<b>Außenwände</b>	einschaliges Mauerwerk
<b>Innenwände</b>	Mauerwerk / Dielenwände / Trockenbauwände
<b>Decken</b>	Stahlbeton
<b>Dachkonstruktion</b>	Satteldach in zimmermannsmäßiger Holzkonstruktion mit Dachgauben
<b>Dacheindeckung</b>	Pfannen
<b>Treppen</b>	Stahlbeton ohne Belag zum Kellergeschoss; Stahlbeton, gestrichen zum 1. Obergeschoss
<b>Fassaden</b>	straßenseitig: Mauerwerk, gestrichen sowie Putz, gestrichen freie Giebelseite: Aluminium-Wandbekleidungsplatten
<b>Besondere Bauteile</b>	Personenaufzug im Treppenhaus; Glaskuppel elektrische Eingangstüre zum Ladenlokal

## 4.2 AUSBAU - Teileigentum -

<b>Wand-/ Deckenflächen</b>	geputzt / tapeziert / gestrichen
<b>Fenster</b>	Aluminium isolierverglast
<b>Innentüren</b>	Holzumfassungszargen mit glatt abgesperrten Holztürblättern; Stahltüren
<b>Oberböden</b>	Büro, Teeküche, Sanitarräume: Fliesen sonst: Fliesen, Parkett, Estrich, roh
<b>Wandfliesen</b>	Teeküche: Fliesenspiegel Sanitarräume: türhoch
<b>Sanitäre Installationen</b>	Sanitarräume: 3 WC, 2 Waschbecken
<b>Heizung</b>	über Gasthermen
<b>Warmwasserbereitung</b>	über Elektro-Durchlauferhitzer
<b>Außenanlagen</b>	Vorderseitig grenzt das Wohn- und Geschäftshaus unmittelbar an den öffentlichen Straßenraum; Die rückwärtige sowie seitlichen Gebäudeabschlüsse grenzen fast vollständig an Nachbarbebauungen

## 5 BAUZAHLN / FLÄCHENBERECHNUNGEN

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

### 5.1 NUTZFLÄCHENBERECHNUNG GEMÄß TEILUNGSERKLÄRUNG

189

Ermittlung nach DIN 283  
 Flächeninhalt in m<sup>2</sup>  
 Teileigentumsflächen 1 - 10  
 1 - 6 + 8 Nutzungsart gewerblich  
 7, 9 + 10 Wohnungseigentum

<u>Teileigentum Nr. 1</u>	m <sup>2</sup>
1. Ladenfläche	(5,20 + 5,10) : 2 x 10,37 = 53,40
	+ 7,14 x 16,90 = 120,66
	+ 6,50 x 0,45 = 2,92
	176,98
abzügl. Pfeiler	2 x 0,45 x 0,55 = 0,49
	Zwischensumme = 176,50
2. Büro	2,75 x 4,60 = 12,65
3. Abstellraum	3,00 x 1,75 = 5,25
4. T-Küche	1,80 x 2,75 = 4,95
5. Gang	2,75 x 1,10 = 3,02
	+ 1,00 x 2,00 = 2,00
6. WC-H	1,90 x 1,75 = 3,32
7. WC-D	1,90 x 2,65 = 5,03
8. Lager	12,02 x 4,00 = 48,08
9. Garage	7,15 x 4,00 = 28,60
	TE 1 = 289,40
	=====
10. Keller Nr. 11	= 6,00 m <sup>2</sup>
148,85/1000 Miteigentumsanteile am Gemeinschaftseigentum (s. separate Aufstellung)	

## 6 WERTERMITTLUNG

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

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

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

### Marktanpassung / Sachwertfaktor

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

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

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

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

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

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

### **Zur Verfahrenswahl**

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

## 6.1 BODENWERT

Die Bodenrichtwertkarte **2025** des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Mönchengladbach weist für das zu bewertende Grundstück, mit der angetroffenen Nutzung wie nachstehend aus:

**Wert je m<sup>2</sup>:**                      **90,00 €**

Dieser Wert bezieht sich auf folgende Merkmale:

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

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

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

Es handelt sich hier um eine Bebauung mit einer hohen Grundstücksausnutzung (GRZ und GFZ). Aufgrund der über die Grundflächenzahl des Vergleichsgrundstücks hinausgehende, höhere Grundstücksausnutzung (100% überbaute Fläche) wird eine Korrekturfaktor von 1,2 als angemessen erachtet.

Daraus ergibt sich der korrigierte Bodenwert zu:

$$1,20 \times 90,00 \text{ €/m}^2 = 108,00 \text{ €/m}^2 \Rightarrow \text{somit rund } 110 \text{ €/m}^2$$

Der Bodenwert wird wie nachstehend berechnet:

Parz. Nr.	Größe	Anteil	Nutzung	Preis pro m <sup>2</sup>	Gesamtwert
209	697 m <sup>2</sup>	1 / 1	Gebäude- und Freifläche	110,00 €	76.670,00 €

Bodenwert des Miteigentumsanteils:

$$\frac{148,85}{1.000} \times 76.670,00 \text{ €} = \mathbf{11.412,33 \text{ €}}$$

## 6.2 ERTRAGSWERT

### Ortsüblich erzielbare Vergleichsmiete

gemäß gewerblichem Mietspiegel der IHK mittlerer Niederrhein für Mönchengladbach,  
Stand 2024, 26. Auflage 2025

Einzelhandelsflächen in Nebenlagen 4,00 € - 10,00 €  
derzeit erzielte Miete: Leerstand  
(bezogen auf die Hauptnutzfläche im Erdgeschoss)

### Nachhaltig erzielbare Miete, geschätzt:

Hauptnutzfläche EG	212,72 m <sup>2</sup>	à	8,00 €	=	1.701,76 €
Nebennutzfläche EG (Lager, Garage)	76,68 m <sup>2</sup>	à	4,00 €	=	306,72 €
	<u>289,40 m<sup>2</sup></u>				
Jahresrohertrag:		12	x	2.008,48 €	<b>24.101,76 €</b>

Die Nebennutzfläche im Kellergeschoss wird als notwendiges Ausstattungsmerkmal des Teileigentums angesehen und nicht gesondert mit einem Mietertrag berücksichtigt.

### abzüglich Bewirtschaftungskosten vom Rohertrag

Verwaltungskosten				420,00 €	
Mietausfallwagnis, gesamt		2,0 %		482,04 €	
Instandhaltungskosten/m <sup>2</sup>		13,80 €			
Instandhaltungskosten gesamt bei	289,40 m <sup>2</sup>	»		<u>3.993,72 €</u>	
				4.895,76 €	<u>-4.895,76 €</u>
<b>Jahresreinertrag</b>					<b>19.206,00 €</b>

abzüglich Ertragsanteil des Bodens vom Nettoertrag bei einem

Liegenschaftszinssatz von	6,0 %	und Bodenwert von	11.412,33 €	<u>-684,74 €</u>
---------------------------	-------	-------------------	-------------	------------------

### Nettoertrag des Gebäudeanteils

**18.521,26 €**

Baujahr (modifiziert)	1974	
Gesamtnutzungsdauer	80	Jahre
Alter (theoretisch)	51	Jahre

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

Jahre:	29	Faktor:	13,5907
--------	----	---------	---------

Gebäudeertragswert	251.716,89 €
Bodenwert	<u>11.412,33 €</u>
<b>Ertragswert, vorläufig</b>	<b>263.129,22 €</b>

### Zum Liegenschaftszinssatz:

Der Grundstücksmarktbericht **2025** des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Mönchengladbach weist für gewerblich genutzte Objekte einen Liegenschaftszinssatz in einer Spanne von 4,3 % bis 5,0 % aus, bei Standardabweichungen von bis zu 2,7 Prozentpunkten. Es wird darauf hingewiesen, dass die Spannen der angegebenen Liegenschaftszinssätze aufgrund der geringen Anzahl von Kauffällen lediglich der Orientierung dienen können.

Im vorliegenden Bewertungsfall, einem ausschließlich gewerblich nutzbaren Teileigentum, wird ein Liegenschaftszinssatz in Höhe von 6,0 % als marktkonform erachtet.

### 6.3 VERGLEICHSWERTE

Im Grundstücksmarktbericht **2025** des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Mönchengladbach werden keine Durchschnittspreise für Teileigentume an gewerblichen Einheiten ausgewiesen.

### 6.4 ZU- UND ABSCHLÄGE

#### Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale ("BoG")

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

Auf den vorläufigen Ertragswert werden nachstehende objektspezifische Grundstücksmerkmale in Ansatz gebracht:

#### I. Gebäudewertbezogene Besonderheiten

##### Wertminderung wegen Alters - linear

Bauteil	Baujahr (modifiziert)	Gesamt- nutzungsdauer	Alter (theoretisch)	Rest- nutzungsdauer	Wertmind. w. Alters
TE. Nr. 1	1974	80	51	29	63,75%

##### Baumängel, Instandhaltungsdefizite (nicht zyklisch)

am Gemeinschaftseigentum

<u>148,85</u>	x	0,00 €			0,00 €
1.000					

##### Reparatur- und Renovierungsstau (zyklisch)

am Gemeinschaftseigentum

<u>148,85</u>	x	50.000,00 €	x	36,25%	2.697,91 €
1.000					

am Sondereigentum

##### Wiederherstellungskosten gemäß Aufteilungsplan der Teilungserklärung (Schätzkosten)

Nutzfläche m <sup>2</sup>		€/ m <sup>2</sup>		anrechenbar in %	
289,40	x	150,00 €	x	100,00%	43.410,00 €

##### Besondere Aufwendungen

Schätzkosten für mögliche bauordnungsrechtliche Nachweise

(vergl. Gliederungspunkt 2.1)

10.000,00 €

#### II. Bodenwertbezogene Besonderheiten

./.

0,00 €

**Objektspezifische Merkmale gesamt**

**56.107,91 €**

## 7 AUSWERTUNG

	<b>vorläufig</b>	<b>BoG</b>	<b>gesamt</b>
<b>Ertragswert</b>	263.129,22 €	-56.107,91 €	<b>207.021,31 €</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 Verkehrswert wird geschätzt auf rund:

**207.000,00 €**

( in Worten: zweihundertsiebentausend 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 10. Oktober 2025

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

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

## 8 RECHTLICHE GRUNDLAGEN

### Gesetze

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

§§ 29 - 35 Zulässigkeit von Vorhaben

§§ 39 - 44 Entschädigung

§§ 85 - 103 Enteignung

§§ 152 - 156 Besondere sanierungsrechtliche Vorschriften

§§ 192 - 199 Wertermittlung

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

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

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

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

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

### Verordnungen / Richtlinien

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

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

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

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

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

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

Ertragswertrichtlinie (EW-RL) in der Fassung vom 12.11.2015

Vergleichswertrichtlinie (VW-RL) in der Fassung vom 20.03.2014

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

Wohnflächenverordnung (WoFIV) vom 25. November 2003

### Literaturangaben

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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