

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
in Stadtzentrumslage**

Bylandtstraße 61
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.

1. Überarbeitung der Wertschätzung vom 6. Oktober 2025

Auftraggeber: Amtsgericht Mönchengladbach-Rheydt

Geschäfts-Nummer 502 K 008/25

INHALTSVERZEICHNIS

1	ALLGEMEINE ANGABEN	3
1.1	OBJEKT / KATASTERBEZEICHNUNG / GRUNDBUCHBEZEICHNUNG	3
1.2	BEAUFTRAGUNG / ORTSBESICHTIGUNG / BEWERTUNGSSTICHTAG	4
1.3	QUELLEN / BEWERTUNGSUNTERLAGEN	5
1.4	NUTZUNGEN / MIETVERHÄLTNISSE	6
1.5	BAULASTEN	7
1.6	ERSCHLIEßUNGSBEITRÄGE GEMÄß §§ 127 FF BAUGB	7
1.7	ALTLASTENAUSKUNFT	7
1.8	AUSKUNFT ÜBER EINE MÖGLICHE ÖFFENTLICHE FÖRDERUNG	7
1.9	AUSKUNFT ÜBER DEN DENKMALSTATUS	8
1.10	BELASTUNGEN GEMÄß DER ABTEILUNG II DES GRUNDBUCHS	8
2	OBJEKTDESCHEIBUNG	9
2.1	ART UND UMFANG DER NUTZUNG	9
2.2	UNTERHALTUNGSZUSTAND / SICHTBARE BAUSCHÄDEN	9
3	GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG	12
4	BAUBESCHREIBUNG	13
4.1	ROHBAU	13
4.2	AUSBAU	14
5	BAUZAHLN / FLÄCHENBERECHNUNGEN	15
5.1	WOHNFLÄCHEN	15
6	WERTERMITTLUNG	18
6.1	BODENWERT	20
6.2	ERTRAGSWERT	21
6.3	ZU- UND ABSCHLÄGE	22
7	AUSWERTUNG	23
8	RECHTLICHE GRUNDLAGEN	24

1 ALLGEMEINE ANGABEN

1.1 OBJEKT / KATASTERBEZEICHNUNG / GRUNDBUCHBEZEICHNUNG

OBJEKT:

Mehrfamilienhaus
in Stadtzentrumslage

41236 Mönchengladbach
Bylandtstraße 61

KATASTERBEZEICHNUNG:

Gemarkung:	Rheydt
Flur:	61
Flurstück:	30

GRUNDBUCHBEZEICHNUNG:

Amtsgericht:	Mönchengladbach-Rheydt
Grundbuch von:	Rheydt
Blatt:	3198
Lfd. Nr. im Bestandsverzeichnis:	2

Wirtschaftsart und Lage lt. Grundbuch:	Gebäude- und Freifläche, Bylandtstraße 61
---	--

Grundstücksgröße:	269 m ²
-------------------	--------------------

1.2 BEAUFTRAGUNG / ORTSBESICHTIGUNG / BEWERTUNGSSTICHTAG

Gemäß Schreiben des Amtsgerichts Mönchengladbach-Rheydt vom 02.05.2025 wurde der unterzeichnende 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 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 Ortsbesichtigungen geladen.

Termin der 1. Ortsbesichtigung: Donnerstag, der 07. August 2025, ab 12 ³⁰ Uhr

Teilnehmer:

1. der Unterzeichner
2. eine technische Mitarbeiterin

Eine Reaktion auf die Anschreiben des Unterzeichners zur Vorbereitung des 1. Ortsbegehungstermins erfolgte weder von Seiten der Eigentümergesellschaft noch von Seiten der Antragstellerin. Zum 1. Ortsbegehungstermin konnte das Gebäude und das rückwärtige Grundstück nicht begangen werden, da trotz mehrfacher Klingelversuche des Unterzeichners niemand die Haustüre öffnete um einen Zutritt zu ermöglichen.

Das Wertgutachten wurde daraufhin hilfsweise nach der Aktenlage und dem äußeren Eindruck erstellt.

Im Nachgang zu der Erstellung der Wertschätzung nach dem äußeren Eindruck wurde dem Unterzeichner der Name des zuständigen Zwangsverwalters mitgeteilt und von Seiten des Versteigerungsgerichts mit Schreiben vom 9.12.2025 darum gebeten, eine nunmehr mögliche Innenbesichtigung durchzuführen und das Wertgutachten zu überarbeiten.

Es wurde sodann eine weitere Ortsbegehung anberaumt, die wie nachstehend stattgefunden hat:

Termin der 2. Ortsbesichtigung: Dienstag, der 03. Februar 2026, ab 12 ¹⁵ Uhr

Bewertungsstichtag: der Tag der 2. Ortsbesichtigung

Teilnehmer:

1. die jeweiligen Mieter der begangenen Wohnungen bzw. deren Vertreter
2. der Unterzeichner
3. eine technische Mitarbeiterin

Am Tage der 2. Ortsbegehung konnte die Wohnung im 1. Obergeschoss nicht begangen werden, da die Mieter, trotz vorheriger Terminankündigung, nicht anwesend waren. Für die nicht begangene Wohnung wird derselbe Ausstattungsstandard unterstellt, wie er in den begangenen Wohnungen vorgefunden werden konnte.

Der Unterzeichner wurde im Ortstermin darum gebeten, in der begangenen Wohnung im 2. Obergeschoss keine Innenfotos zu machen.

1.3 QUELLEN / BEWERTUNGSUNTERLAGEN

Nachstehende Unterlagen standen für die Bewertung zur Verfügung:

- a) Angaben des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Mönchengladbach (Bodenrichtwerte und Grundstücksmarktbericht 2026)
- b) Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis
- c) Erschließungskostenbescheinigung
- d) Auskunft aus dem Fachinformationssystem Altlasten und schädliche Bodenveränderungen
- e) Auskunft über eine mögliche öffentliche Förderung
- f) Angabe über den Denkmalstatus aus der Denkmalliste der Stadt Mönchengladbach

- g) Historische Bauzeichnungen (Grundrisse, Ansicht, Schnitt), erstellt im Rahmen des ursprünglichen Baugesuchs des Wohnhauses aus dem Jahr 1930, aus der Hausakte der Bauverwaltung
- h) Statische Berechnungen, erstellt im Rahmen des ursprünglichen Baugesuchs, aus der Hausakte der Bauverwaltung
- i) Bauantragsunterlagen zum Ausbau des Dachgeschosses zu Wohnzwecken und Einbau von Dachgauben aus dem Jahr 1993, aus der Hausakte der Bauverwaltung
- j) Aufteilungspläne (Grundrisse, Ansicht, Schnitt) und Bescheinigung der Abgeschlossenheit aus den Jahren 1994 und 2002, aus der Hausakte der Bauverwaltung
- k) Wohnflächenberechnung zum DG und Berechnung des umbauten Raumes, erstellt im Rahmen des Baugesuchs zum Ausbau des Dachgeschosses, aus der Hausakte der Bauverwaltung
- l) Wohnflächenberechnungen, überlassen von der Antragstellerin
- m) Wohnflächenberechnungen, erstellt nach einem eigenen Aufmaß in der Örtlichkeit für die begangenen Wohneinheiten, soweit diese gemessen werden konnten
- n) Jahresbericht des Zwangsverwalters mit Datum 26. September 2025, überlassen von der Antragstellerin
- o) Inbesitznahmebericht mit Datum 04. September 2024, überlassen von dem Zwangsverwalter
- p) Verkaufsexposee, überlassen von der Antragstellerin
- q) Energieausweis für Wohngebäude, bereitgestellt durch das Versteigerungsgericht
- r) Informationen zum geltenden Planungsrecht aus dem Internetportal der Stadt Mönchengladbach
- s) amtlicher Lageplan
- t) Einblick in die Hausakte der Bauverwaltung
- u) Grundbuchauszug, bereitgestellt durch den Auftraggeber

1.4 NUTZUNGEN / MIETVERHÄLTNISSE

Aus Gründen des Datenschutzes werden nachstehend keine Angaben über die derzeit gezahlten Mieten und Nebenkosten gemacht. Diese Daten liegen dem Zwangsverwalter und dem Versteigerungsgericht vor.

Lage:	Erdgeschoss
Mieter:	vermietet seit 01.11.2023
Mietzins:	Angaben liegen dem Versteigerungsgericht vor
Nebenkosten:	Angaben liegen dem Versteigerungsgericht vor

Wohnungslage:	1. Obergeschoss
Mieter:	vermietet seit 01.03.2025
Mietzins:	Angaben liegen dem Versteigerungsgericht vor
Nebenkosten:	Angaben liegen dem Versteigerungsgericht vor

Wohnungslage:	2. Obergeschoss
Mieter:	vermietet seit 01.12.2024
Mietzins:	Angaben liegen dem Versteigerungsgericht vor
Nebenkosten:	Angaben liegen dem Versteigerungsgericht vor

Wohnungslage:	Dachgeschoss
Mieter:	vermietet seit 01.03.2022
Mietzins:	Angaben liegen dem Versteigerungsgericht vor

Nebenkosten:

Angaben liegen dem Versteigerungsgericht vor

1.5 BAULASTEN

Es sind keine Baulasten im Baulastenverzeichnis eingetragen.

Siehe Schreiben der Stadtverwaltung Mönchengladbach, Fachbereich Bauordnung und Denkmalschutz.

1.6 ERSCHLIEßUNGSBEITRÄGE GEMÄß §§ 127 ff BauGB

Die Erschließungskosten sowie die Kanalanschlussbeiträge sind abgegolten.

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

1.7 ALTLASTENAUSKUNFT

Das zu bewertende Grundstück wird nicht im Fachinformationssystem Altlasten und schädliche Bodenveränderungen der Stadt Mönchengladbach geführt. Es sind keine Schadensfälle und auch keine gutachterlichen Untersuchungen des Bodens sowie der Wirkungspfade „Boden-Mensch“ und „Boden-Grundwasser“ zu diesem Grundstück bekannt.

Das Grundstück liegt im Bereich einer bekannten Grundwasserverunreinigung an flüchtigen chlorierten Kohlenwasserstoffen (LCKW). Grundwasser ist daher nur zur Bewässerung von Zierpflanzen/Rasen zu benutzen, nicht für eine sensible Nutzung (Nutzpflanzenbewässerung, Baden, Kinderspiel).

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

Aufgrund dessen, dass das Bewertungsgrundstück nicht im Altlastenkataster geführt wird, jedoch bekannt ist, dass das Grundstück im Bereich einer bekannten Grundwasserverunreinigung gelegen ist, wird ein merkantiler Minderwert unterstellt (vergl. Gliederungspunkt 7 / Auswertung).

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 nachstehende Eintragungen in der Abteilung II des Grundbuchs vorhanden.

Lfd. Nr. 7 (bezüglich der Flurstücke 28 und 30)

Verfügungsbeschränkung für eine namentlich benannte Kapitalgesellschaft. Eingetragen am 04.04.2024.

Die Verfügungsbeschränkung beeinflusst den Verkehrswert der Immobilie nicht.

Lfd. Nr. 8 (bezüglich der Flurstücke 28 und 30)

Die Zwangsverwaltung ist angeordnet (Amtsgericht Mönchengladbach-Rheydt, AZ: 502 L 1/24). Eingetragen am 04.07.2024.

Zwangsverwaltungsvermerke sind generell nicht wertbeeinflussend.

Lfd. Nr. 9 (bezüglich des im Parallelverfahren 502 K 007/25 zu bewertenden Flurstücks 28)

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Mönchengladbach-Rheydt, 502 K 7/25). Eingetragen am 19.03.2025.

Zwangsversteigerungsvermerke sind generell nicht wertbeeinflussend.

Lfd. Nr. 10 (bezüglich des hier zu bewertenden Flurstücks 30)

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Mönchengladbach-Rheydt, 502 K 8/25). Eingetragen am 19.03.2025.

Zwangsversteigerungsvermerke sind generell nicht wertbeeinflussend.

2 OBJEKTDESCHEIBUNG

2.1 ART UND UMFANG DER NUTZUNG

Das Bewertungsgrundstück ist bebaut mit einem dreigeschossigen, voll unterkellerten Mehrfamilienhaus mit voll ausgebautem Dachgeschoss, das ursprünglich ca. 1931 in konventioneller Massivbauweise unter dem Tenor der damaligen Baugenehmigung „Neubau eines Beamtenwohnhauses der Rheydter Aktienbaugesellschaft“ in konventioneller Massivbauweise errichte wurde.

Gemäß einem in der Hausakte der Bauverwaltung vorliegenden Baugesuch, wurde das Dachgeschoss im Jahr 1993 zu Wohnzwecken ausgebaut und in diesem Zuge auch Dachgauben errichtet. In dem Wohnhaus sind derzeit vier Wohneinheiten eingerichtet.

Raumprogramm Mehrfamilienhaus

Kellergeschoss:	Waschküche, Fahrrad- und Kinderwagenraum, Kellerräume
EG, Wohneinheit 1:	Wohnzimmer, Schlafzimmer, Küche, Bad, Diele, Loggia
1. OG, Wohneinheit 2:	Wohnzimmer, Schlafzimmer, Küche, Bad, Diele, Loggia
2. OG, Wohneinheit 3:	Wohnzimmer, Schlafzimmer, Küche, Bad, Diele, Loggia, Balkon
DG, Wohneinheit 4:	Wohnzimmer, Schlafzimmer, offene Küche, Bad, Diele, Abstellkammer

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-Wärmegezet (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 zu bewertende Wohnhaus wies am Tage der 2. Ortsbegehung einen durchschnittlich gepflegten, dem Gebäudealter angemessenen Unterhaltungszustand auf.

Im Bereich des Ausbaus wurden bereits durchgreifende Modernisierungen durchgeführt. Auch die energetischen Eigenschaften des Wohngebäudes hinsichtlich der Wärmedämmungen der Gebäudehüllflächen und der haustechnischen Anlagen wurden verbessert.

Im Kellergeschoss konnten Feuchteschäden im Bereich der aufgehenden Kellerwände festgestellt werden, die zu Putz- und Farbabplatzungen geführt haben.

Weitere sichtbare Schäden oder Instandhaltungsdefizite, die über das Maß der Wertminderung wegen Alters hinausgehen, konnten am Tage der Ortsbegehung nicht festgestellt werden.

Dem Unterzeichner wurde ein Energieausweis überlassen, mit Ausstellungsdatum 19.06.2015. Dieser konnte im Rahmen der Wertschätzung nicht auf Richtigkeit geprüft werden. Am Tage der Ortsbegehung war der Energieausweis, bei einer Gültigkeitsdauer von zehn Jahren indes abgelaufen. Dieser müsste somit erneuert werden.

Auf die diesbezüglichen Bestimmungen des zum Bewertungsstichtag gültigen Gebäudeenergiegesetzes (GEG) wird ausdrücklich hingewiesen.

Zur Berücksichtigung von Instandhaltungsdefiziten und Bauschäden

Die unter „Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale“ (Gliederungspunkt 6.3) möglicherweise angegebenen Kosten für die Beseitigung von Baumängeln, Bauschäden oder Instandhaltungsdefiziten, die über das übliche Maß der Alterswertminderung hinausgehen, werden geschätzt und nicht nach einer Bauteilmethode (Massenermittlung mit Einheitspreisen) ermittelt.

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

3 GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG

Lage	Stadt Mönchengladbach, Stadtteil Rheydt Zentrum Kindergärten und Schulen in der Nähe vorhanden
Verkehrslage *	günstige Lage zu öffentlichen Verkehrsmitteln; zur nächsten Linienbushaltestelle ca. 150 m zum HBF Mönchengladbach-Rheydt ca. 1,8 km zum Autobahnanschluss A 61 (MG-Wickrath) ca. 4,2 km zum Autobahnanschluss A 44 (Odenkirchen) ca. 7,8 km zum Autobahnkreuz Mönchengladbach A 61/A 52 ca. 12,0 km
Wohn- Geschäftslage	außerhalb der Geschäftslage
Entfernungen *	zum Einkaufszentrum von Mönchengladbach-Rheydt ca. 800 m zur Innenstadt von Mönchengladbach ca. 4,5 km
Umgebung	Wohnbauflächen, geschlossene Bauweise
Baurecht / Baubeschränkungen	Das Grundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans. Bauanträge sind nach § 34 BauGB zu beurteilen, d.h. Bauvorhaben müssen sich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen.
Straßenausbau	fertig gestellt (vergl. Gliederungspunkt 1.6)
Zufahrt	über Straße
Baugrund / Terrain	ebenes Gelände; unregelmäßiger Zuschnitt; Der Baugrund wurde bezüglich der Tragfähigkeit nicht untersucht; Es wird von einer altlastenfreien Grundstücksparzelle ausgegangen (vergl. Gliederungspunkt 1.7) Grundstücksbreite: ca. 12,5 m (im Mittel) Grundstückstiefe: ca. 22,0 m (im Mittel)
Versorgungsleitungen	Gas, Wasser, Strom, Kanal, Telekommunikation
Wasserschutzzone	Das zu bewertende Objekt liegt nicht in einem ausgewiesenen Wasserschutzgebiet. Zur Durchführungspflicht der Dichtigkeitsprüfung wird auf die Bestimmungen und Durchführungsfristen der Stadt Mönchengladbach verwiesen.
Störende Betriebe / Immissionen	sind dem Unterzeichner nicht bekannt
Straßenlandabtretung	ist dem Unterzeichner nicht bekannt

* Entfernungen annähernd angegeben

4 BAUBESCHREIBUNG

Die Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungen und Ausführungen. In Teilbereichen können Abweichungen vorliegen. In den nicht begangenen Bereichen erfolgen die nachstehenden Angaben im Wesentlichen nach der Aktenlage.

4.1 ROHBAU

Baujahr	Ursprung ca. 1931 ca. 1948 Wiederaufbau nach Kriegszerstörung gemäß Hausakte der Bauverwaltung
Umbau/Anbau	ca. 1993 Ausbau des Dachgeschosses und Errichtung von Dachgauben (gemäß Hausakte der Bauverwaltung)
Vollgeschosse	3
Unterkellerung	zu 100 %
Dachausbau	zu 100 %
Geschosshöhen	siehe Schnitt
Nutzungsart	Mehrfamilienhaus
Fundamente	nach Statik
Sperrungen	nicht mehr wirksam (vergl. Gliederungspunkt 2.2)
Außenwände	einschaliges Mauerwerk
Innenwände	Mauerwerk / Dielenwände / Trockenbauwände
Decken	vermutlich Stahlbeton
Dachkonstruktion	gewinkeltes Satteldach als zimmermannsmäßige Holzkonstruktion mit Dachgauben, vorder- und rückseitig
Dacheindeckung	Hauptdach: Pfannen Gauben: Schieferbekleidungen
Treppen	Holzwangentreppen mit lackierter Nutzschicht
Fassaden	Wärmedämmverbundsystem / Putz, gestrichen
Besondere Bauteile	Dachgauben; Eingangstreppenanlage
Besondere Einrichtungen	./.

4.2 AUSBAU

Wand-/ Deckenflächen	geputzt, tapeziert, gestrichen
Fenster	Kunststoff- isolierverglast; Dachflächenfenster Holz- isolierverglast
Innentüren	Holzumfassungszargen mit glatt abgesperrten Türblättern
Oberböden	Küchen und Bäder: Fliesen sonst: Fliesen, Laminat, Textil, Holzdielen
Wandfliesen	Küchen: Fliesenspiegel Bäder: drempelhoch bis raumhoch
Sanitäre Installationen	Küchen: Kalt- und Warmwasseranschluss Bäder: Badewanne, Waschbecken, WC
Heizung	über Zentralheizung (Gas)
Warmwasserbereitung	über Heizung mittels Brauchwasserspeicher
Außenanlagen	Vorderseitig grenzt das Mehrfamilienhaus unmittelbar an den öffentlichen Straßenraum; rückwärtige Grundstücksfläche mit Rasenfläche und gepflasterter Terrassenfläche; Grundstücksseinfriedungen durch Heckenbepflanzung, Metall-Zaunelemente und Einfriedungsmauer; Parkflächen mit Betonsteinpflaster befestigt

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 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 WOHNFLÄCHEN

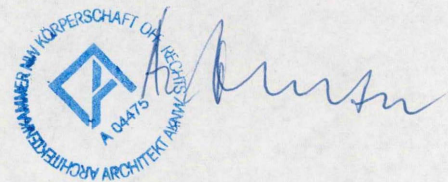
Die Wohnfläche für die nicht begangene Wohneinheit im 1. Obergeschoss wird aus den Grundrissen der begangenen Wohneinheit im Erdgeschoss abgeleitet.

Die Wohnfläche in der Wohnung im Dachgeschoss konnte im Ortstermin nicht gemessen werden, da die Wohnung mit Inventarien zugestellt war, die eine genaue Messung behindert haben. Nachstehend wird die Wohnfläche aus der Hausakte der Bauverwaltung angeführt.

Geschoss / Lage	Raum	Länge	Breite	Fläche	Gesamt
Erdgeschoss					
Wohneinheit 1	Wohnzimmer	4,37 m	x 4,42 m	= 19,32 m²	
	Schlafzimmer	4,37 m	x 4,38 m	= 19,14 m²	
	Küche	3,80 m	x 4,31 m		
		-0,47 m	x 2,78 m	= 15,07 m²	
	Bad	1,79 m	x 2,44 m		
		-0,74 m	x 0,53 m	= 3,98 m²	
	Diele	1,35 m	x 4,96 m	= 6,70 m²	
	Loggia	4,00 m	x 1,34 m	= 2,68 m²	
		2			66,89 m²
1. Obergeschoss					
Wohneinheit 2	wie Wohneinheit 1, Erdgeschoss				66,89 m²
(nicht begangen)					

Geschoss / Lage	Raum	Länge	Breite	Fläche	Gesamt
2. Obergeschoss					
Wohneinheit 3	Wohnzimmer	4,37 m	x 4,38 m	= 19,14 m²	
	Schlafzimmer	4,36 m	x 4,37 m	= 19,05 m²	
	Küche	2,86 m	x 4,42 m		
		-0,47 m	x 2,65 m	= 11,40 m²	
	Bad	1,80 m	x 2,46 m		
		-0,44 m	x 0,76 m	= 4,09 m²	
	Diele	1,38 m	x 5,03 m	= 6,94 m²	
	Loggia	3,95 m	x 1,36 m	= 2,69 m²	
		2			
	Balkon	0,76 m	x 4,84 m	= 0,92 m²	
		4			64,23 m²
Dachgeschoss					
Wohneinheit 4	gem. Wohnflächenberechnung aus der Bauakte				50,48 m²
Wohnflächen gesamt:					248,49 m²

Dachgeschoßwohnung			./ 3 %	
Wohnen		2,80 x 4,01		
	+	1,86 x 3,56		
	+	3,00 x 1,08		
	./.	<u>1,66 x 0,90</u>		
		2	20,34	19,73 qm
Schlafen		1,60 x 4,66		
	+	2,47 x 3,55		
	+	0,90 x 1,25		
	+	0,45 x 1,76		
	./.	<u>2,30 x 0,80</u>		
		2		
	./.	<u>1,20 x 0,90</u>	16,69	16,19 qm
		2		
Küche		1,90 x 2,60		
	./.	<u>0,52 x 0,38</u>	4,74	4,60 qm
Bad		3,15 x 1,70		
		0,50 x 1,55		
	./.	<u>3,15 x 0,50</u>	5,50	5,34 qm
		2		
Diele		2,80 x 1,40	3,92	3,92 qm
Abstellr.		<u>1,40 x 1,00</u>		
		2		
				0,70 qm
				<u>50,48 qm</u>
				=====



Wohnfläche Dachgeschoss Wohneinheit 4 aus der Hausakte der Bauverwaltung

6 WERTERMITTLUNG

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

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

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

Marktanpassung / Sachwertfaktor

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

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

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

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

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

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

Zur Verfahrenswahl

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

6.1 BODENWERT

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

Wert je m²: **320,00 €**

Dieser Wert bezieht sich auf folgende Merkmale:

Nutzung: Wohnbaufläche

Anzahl Geschosse: 3

Geschossflächenzahl: 1,0

Grundstücksgröße: 500 m²

Grundstückstiefe: 40 m

Erschließungskosten: beitragsfrei

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

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

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

- Grundstücksgröße == > Ist = 269 m²
- Grundstückstiefe == > Ist = ca. 22,0 m (im Mittel)

Anpassung für Grundstücksgröße und Grundstückstiefe

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

- Anpassungsfaktor: 1,10

Daraus ergibt sich der korrigierte Bodenwert zu:

$$1,10 \times 320,00 \text{ €} = 352,00 \text{ €} \Rightarrow \text{somit rund } 350,00 \text{ €}$$

Der Bodenwert wird somit wie nachstehend berechnet:

Parz. Nr.	Größe	Anteil	Nutzung	Preis pro m ²	Gesamtwert
30	269 m ²	1 / 1	Gebäude- und Freifläche	350,00 €	94.150,00 €

6.2 ERTRAGSWERT

Ortsüblich erzielbare Vergleichsmiete

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

Kategorie B, 1973-1982 6,80 - 7,20 €/m²

Abschläge für Wohnungen ohne Balkon 3%

Abschläge für Dachgeschosswohnungen 5%

Zuschläge für Gartenmitbenutzung 2 bis 5%

Nachhaltig erzielbare Miete, geschätzt

Erdgeschoss, Wohneinheit 1	66,89 m²	à	7,60 €	=	508,36 €
1. Obergeschoss, Wohneinheit 2	66,89 m²	à	7,20 €	=	481,61 €
2. Obergeschoss, Wohneinheit 3	64,23 m²	à	7,20 €	=	462,46 €
Dachgeschoss, Wohneinheit 4	50,48 m²	à	6,80 €	=	343,26 €
	<u>248,49 m²</u>				<u>1.795,69 €</u>

Stellplätze im Freien 2 à 45,00 € = 90,00 €

Jahresrohertrag Wohneinheiten + Stellplätze 12 x 1.885,69 € **22.628,28 €**

abzüglich Bewirtschaftungskosten vom Rohertrag

Verwaltungskosten für 4 Wohnungen (à 359,00 €)				1.436,00 €
Verwaltungskosten für 2 Stellplätze (à 47,00 €)				94,00 €
Mietausfallwagnis, gesamt	2,0 %	»		452,57 €
Instandhaltungskosten Stellplätze (à 26,00 €)				52,00 €
Instandhaltungskosten/m² Wohnungen 14,00 €/m²				
Instandhaltungskosten bei einer Gesamtfläche von	248,49 m²	»		<u>3.478,86 €</u>
				-5.513,43 €
Jahresreinertrag				17.114,85 €

abzüglich Ertragsanteil des Bodens vom Nettoertrag bei einem

Liegenschaftszinssatz von 2,8 % und Bodenwert von 94.150,00 € -2.636,20 €

Nettoertrag des Gebäudeanteils **14.478,65 €**

Baujahr (modifiziert) *	1978	
Gesamtnutzungsdauer	80	Jahre
Alter (theoretisch)	48	Jahre
wirtschaftliche Restnutzungsdauer	32	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: 32 Faktor: 20,9551

Gebäudeertragswert 303.401,56 €

Bodenwert 94.150,00 €

Ertragswert, vorläufig **397.551,56 €**

Zum Liegenschaftszinssatz

Der Grundstücksmarktbericht **2026** des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Mönchengladbach weist für Mehrfamilienhäuser mit 4 bis 6 Einheiten, inkl. einem gewerblichen Anteil von bis 20 % vom Rohertrag, bei einer Restnutzungsdauer von 25 bis 45 Jahren einen Liegenschaftszinssatz von 3,1 % mit einer Standardabweichung von +/- 1,6 % Prozentpunkten aus. Aufgrund der zentralen Lage des Wohnobjekts im Stadtgebiet und der geringen Anzahl der Wohneinheiten im Objekt wird ein Liegenschaftszinssatz von 2,8 % 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 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	Baujahr	Gesamt-	Alter	Rest-	Wertmind.
gesamt	(modifiziert)	nutzungsdauer	(theoretisch)	nutzungsdauer	w. Alters
	1978	80	48	32	-60,00%

Reparatur- und Renovierungsstau (zyklisch/als Zeitwert)

vergl. Gliederungspunkt 2.2 -

WFL. (m²)	€ / m²	angerechnet in %
248,49	x	50,00 €
		x
		40,00%
		4.969,80 €

II. Bodenwertbezogene Besonderheiten

./.

0,00 €

Objektspezifische Grundstücksmerkmale gesamt

4.969,80 €

7 AUSWERTUNG

	vorläufig	BoG	gesamt
Ertragswert	397.551,56 €	-4.969,80 €	392.581,76 €

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.

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

Aufgrund der Lage des Objekts im Bereich einer bekannten Grundwasserverunreinigung wird eine weitere Anpassung von rund 2 % im Sinne eines merkantilen Minderwertes als marktkonform erachtet.

Der Verkehrswert wird somit geschätzt auf rund:

385.000,00 €

(in Worten: dreihundertfünfundachtzigtausend 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 03. Juni 2026

Dieses Wertgutachten besteht einschließlich der Anlagen aus _____ Seiten.

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

8 RECHTLICHE GRUNDLAGEN

Gesetze

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

§§ 29 - 35 Zulässigkeit von Vorhaben

§§ 39 - 44 Entschädigung

§§ 85 - 103 Enteignung

§§ 152 - 156 Besondere sanierungsrechtliche Vorschriften

§§ 192 - 199 Wertermittlung

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

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

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

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

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

Verordnungen / Richtlinien

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

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

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

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

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

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

Ertragswertrichtlinie (EW-RL) in der Fassung vom 12.11.2015

Vergleichswertrichtlinie (VW-RL) in der Fassung vom 20.03.2014

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

Wohnflächenverordnung (WoFlV) vom 25. November 2003

Literaturangaben

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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