

# 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:

#### **Wohn- und Geschäftshaus mit rückwärtigem Lagergebäude**

Hochstadenstraße 78  
41189 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 016/24**

---

## 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	BAULASTEN	6
1.6	ERSCHLIEßUNGSBEITRÄGE GEMÄß §§ 127 FF BAUGB	6
1.7	ALTLASTENAUSKUNFT	6
1.8	AUSKUNFT ÜBER EINE MÖGLICHE ÖFFENTLICHE FÖRDERUNG	6
1.9	AUSKUNFT ÜBER DEN DENKMALSTATUS	6
1.10	BELASTUNGEN GEMÄß DER ABTEILUNG II DES GRUNDBUCHS	7
1.11	ZUR WIRTSCHAFTLICHEN EINHEIT DER PARZELLEN	7
<b>2</b>	<b>OBJEKTBSCHREIBUNG</b>	<b>8</b>
2.1	ART UND UMFANG DER NUTZUNG	8
2.2	UNTERHALTUNGSZUSTAND / SICHTBARE BAUSCHÄDEN	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	14
<b>5</b>	<b>BAUZAHLN / FLÄCHENBERECHNUNGEN</b>	<b>15</b>
5.1	WOHN- UND NUTZFLÄCHE	15
<b>6</b>	<b>WERTERMITTLUNG</b>	<b>19</b>
6.1	BODENWERT	21
6.2	ERTRAGSWERT	23
6.3	ZU- UND ABSCHLÄGE	25
<b>7</b>	<b>AUSWERTUNG</b>	<b>26</b>
<b>8</b>	<b>RECHTLICHE GRUNDLAGEN</b>	<b>27</b>

## 1 ALLGEMEINE ANGABEN

### 1.1 OBJEKT / KATASTERBEZEICHNUNG / GRUNDBUCHBEZEICHNUNG

#### OBJEKT:

Wohn- und Geschäftshaus  
mit rückwärtigem Lagergebäude

41189 Mönchengladbach  
Hochstadenstraße 78

#### KATASTERBEZEICHNUNG:

Gemarkung: Wickrath  
Flur: 44  
Flurstücke: 33, 34

#### GRUNDBUCHBEZEICHNUNG:

Amtsgericht: Mönchengladbach-Rheydt  
Grundbuch von: Wickrath  
Blatt: 710  
Lfd. Nr. im Bestandsverzeichnis:  
1 - Flurstück 33 -  
2 - Flurstück 34 -

Wirtschaftsart und Lage  
lt. Grundbuch:  
Flurstück 33  
Gebäude- und Freifläche,  
Hochstadenstraße 78  
  
Flurstück 34  
Gebäude- und Freifläche,  
Hochstadenstraße 78

Grundstücksgößen:  
330 m<sup>2</sup> - Flurstück 33 -  
4 m<sup>2</sup> - Flurstück 34 -

## 1.2 BEAUFTRAGUNG / ORTSBESICHTIGUNG / BEWERTUNGSSTICHTAG

Gemäß Schreiben des Amtsgerichts Mönchengladbach-Rheydt vom 15.05.2025 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 einer Ortsbesichtigung geladen.

Termin der Ortsbesichtigung: Mittwoch, der 20. August 2025, ab 13<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 weder von Seiten des Eigentümers noch von Seiten der Antragstellerin. Zum 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.**

**Auch eine im Ladenlokal des Erdgeschosses angetroffene Person, wollte dem Unterzeichner keinen Zutritt ermöglichen und gab auf Nachfrage zudem an, dass sie nicht über den Besichtigungstermin informiert worden sei. Das Wertgutachten ist somit ausschließlich nach der Aktenlage und dem äußeren Eindruck gefertigt.**

### 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) 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 Wohn- und Geschäftshauses aus dem Jahr 1929, aus der Hausakte der Bauverwaltung
- h) Bauzeichnungen (Grundrisse, Schnitt), zur Errichtung eines Lagergebäudes aus dem Jahr 1955, aus der Hausakte der Bauverwaltung
- i) Gebrauchsabnahmeschein zur Errichtung des Lagergebäudes aus dem Jahr 1957
- j) Baugesuch zum Ausbau des Dachgeschosses (Einbau einer Wohnung) aus dem Jahr 1958, aus der Hausakte der Bauverwaltung
- k) Baugesuch zum Umbau des Wohn- und Geschäftshauses (Grundrisse, Ansicht, Schnitt) aus dem Jahr 1960, aus der Hausakte der Bauverwaltung
- l) Statische Berechnungen, aus der Hausakte der Bauverwaltung
- m) Baugesuch zur Errichtung einer Hofüberdachung im Jahr 1960, aus der Hausakte der Bauverwaltung
- n) Wohn- und Nutzflächenberechnungen, hilfsweise abgeleitet aus den vorliegenden Plänen aus der Hausakte der Bauverwaltung, erstellt durch den Unterzeichner
- o) Informationen zum geltenden Planungsrecht aus dem Internetportal der Stadt Mönchengladbach
- p) amtlicher Lageplan
- q) Einblick in die Hausakte der Bauverwaltung
- r) Grundbuchauszug, bereitgestellt durch den Auftraggeber

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

Mieter und Mietverhältnisse wurden dem Unterzeichner nicht bekannt gegeben. Zumindest einige der Gewerberäume im Erdgeschoss schienen zum Zeitpunkt der Ortsbegehung vermietet zu sein.

#### **1.5 BAULASTEN**

Bezüglich der Bewertungsgrundstücke 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**

Die zu bewertenden Grundstücke werden nicht im Fachinformationssystem Altlasten und schädliche Bodenveränderungen der Stadt Mönchengladbach geführt.

Insofern wird von altlastenfreien Grundstücken ausgegangen.

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 ist nachstehende Eintragung in der Abteilung II des Grundbuchs vorhanden:

### Lfd. Nr. 3 (bezüglich der Flurstücke 33 und 34)

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Mönchengladbach-Rheydt, AZ: 502 K 16/24). Eingetragen am 05.11.2024.

*Zwangsversteigerungsvermerke sind generell nicht wertbeeinflussend.*

## **1.11 ZUR WIRTSCHAFTLICHEN EINHEIT DER PARZELLEN**

Zu bewerten sind die Flurstücke 33 und 34, die übergreifend mit der Wohn- und Geschäftsbauung bebaut sind. Aufgrund der geringen Größe des Flurstücks 34 (4 m<sup>2</sup>) wird dieses als Splitterparzelle betrachtet. Das Flurstück 34 ist nicht selbständig wirtschaftlich nutzbar. Es bildet jedoch zusammen mit dem Stammgrundstück, Flurstück 33, eine wirtschaftliche Einheit.

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

## 2 OBJEKTBESCHREIBUNG

### 2.1 ART UND UMFANG DER NUTZUNG

Gemäß Aktenlage sowie nach dem äußeren Eindruck sind die Bewertungsgrundstücke übergreifend bebaut mit einer zweigeschossigen, teilunterkellerten Wohn- und Geschäftsbebauung, die ursprünglich ca. 1929 in der damaligen, konventionellen Massivbauweise errichtet wurde. Der Ausbau des Dachgeschosses zu Wohnzwecken erfolgte unter der Baugenehmigungsnummer 163/58 im Jahr 1958. Im Jahr 1960 erfolgten ein weiterer Umbau des Wohn- und Geschäftshauses sowie ca. 1965 die Errichtung einer rückwärtigen Hofüberdachung. Gemäß Hausakte der Bauverwaltung wurde auf dem straßenabgewandten Grundstücksteil unter der Baugenehmigungsnummer 167/55 ca. 1957 eine eingeschossige Lagerhalle mit Kellergarage errichtet. Des Weiteren konnten in der Hausakte der Bauverwaltung mehrere Nutzungsänderungen bezüglich des Erdgeschosses vorgefunden werden. Die letzte Nutzungsänderung liegt aus dem Jahr 1996 vor und bezieht sich auf die Genehmigung einer Stehpizzeria im von der Straße aus rechts gelegenen Gebäudeteil.

#### Raumprogramm Wohn- und Geschäftshaus (gemäß Aktenlage)

Kellergeschoss: 4 Kellerräume

Erdgeschoss: 3 Ladenlokale, 2 Nebenräume, Flur und WC außerhalb der Ladenlokale;  
1 Ladenlokal mit Nutzungsänderung in Pizzeria, bestehend aus Ladenraum, Küche, Kühlraum, Flur, WC

Obergeschoss (Wohneinheit 1) 7 Zimmer, Balkon, vermutl. Abstellraum, WC im Treppenhaus

Dachgeschoss: 2 Zimmer  
(mit Wohneinheit 1 im Obergeschoss durch eine innenliegende Treppe verbunden)

Dachgeschoss: 3 Zimmer, Küche, Bad, Flur  
(Wohneinheit 2)

Zusätzlich ist im Dachgeschoss ein Trockenraum angeordnet, der vom Treppenhaus aus erreichbar ist.

#### Anmerkung zu den Geschossgrundrissen

Innerhalb der Ladenlokale im Erdgeschoss, außer dem Ladenlokal rechts, wurden gemäß den vorliegenden Plänen aus der Hausakte der Bauverwaltung keine Sanitärräume angeordnet. Es wird im Grundriss des Erdgeschosses jedoch ein WC im rückwärtigen Gebäudeteil dargestellt.

Die Wohnräume im Obergeschoss (Wohneinheit 1) verfügen gemäß Aktenlage weder über eine Küche noch über ein Bad. Gemäß den Planunterlagen gibt es nur ein WC im Treppenhaus. Ferner handelt es sich um so genannte gefangene Räume, d.h. die Räume werden jeweils nur über einen anderen Raum erschlossen und sind nicht von einem zentralen Verteilerflur erreichbar.

Auch im Dachgeschoss (Wohneinheit 2) ist ein gefangener Raum vorhanden.

Aufgrund der Nichtbegehungsmöglichkeit liegen dem Unterzeichner keine hinreichenden Informationen über die tatsächliche Raumaufteilung des Wohn- und Geschäftshauses vor. Auch ist nicht klar, wie viele Einheiten in dem Gebäude tatsächlich eingerichtet wurden.

Von den Gegebenheiten in der Örtlichkeit kann das vorstehende Raumprogramm demnach erheblich abweichen.

Für die nachstehende Ertragswertberechnung wird hilfsweise ein Mietertrag gemäß den überschlägig ermittelten Nutz- und Wohnflächen des Raumprogramms *nach Aktenlage* erstellt. Die erzielbaren Mieten werden geschätzt.

Ein zukünftiger Ersterher muss Kosten für mögliche Nutzungsänderungsanträge und gegebenenfalls notwendige Umnutzungsarbeiten am Gebäude ins Kalkül ziehen. Insofern handelt es sich hier um ein Risikoobjekt.

### **Raumprogramm Lagergebäude (gemäß Aktenlage)**

Kellergeschoss: Kellergarage (vermutlich über ein Abfahrtsrampe zu erreichen)

Erdgeschoss: Vorraum, Büro, Lager

#### **Zum Überbau auf das Flurstück 79 (Gebäude Hochstadenstraße 72)**

Aus dem vorliegenden Plan des Liegenschaftskatasters ist erkennbar, dass das Wohn- und Geschäftshaus das Nachbarflurstück 79 (Hochstadenstraße 72) auf einer aus dem Liegenschaftskataster hilfsweise herausgemessenen Fläche von ca. 1,2 m<sup>2</sup> überbaut. Aufgrund des Alters des hier zu bewertenden Gebäudes kann unterstellt werden, dass der Überbau einen historischen Ursprung hat und ohne Vorsatz bzw. grobe Fahrlässigkeit entstanden ist. Insofern hat der Nachbar den Überbau auf sein Grundstück zu dulden und kann keinen Rückbau verlangen. Aufgrund der eher marginalen Flächengröße des Überbaus wird hier keine Berechnung einer möglichen Überbaurente durchgeführt.

## **2.2 UNTERHALTUNGSZUSTAND / SICHTBARE BAUSCHÄDEN**

Gem. § 8 ImmoWertV sind die besonderen objektspezifischen Merkmale, wie beispielsweise eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel oder Bauschäden sowie von den marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende

Erträge durch marktgerechte Zu- und Abschläge oder in geeigneter Weise bei der Bewertung zu berücksichtigen.

Baumängel und Bauschäden sind jedoch nur dann in die Bewertung aufzunehmen, wenn sie

- nicht bereits durch die technische Wertminderung im Rahmen des Gesamtlebensalters erfasst sind oder
- nicht aus der jährlichen Instandhaltung, wie unter Bewirtschaftungskosten in einer Ertragswertberechnung aufgeführt, bestritten werden können.

Nachstehend möglicherweise aufgeführte Instandhaltungsdefizite, Baumängel oder Bauschäden erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit, da es sich hier um ein Wert- und nicht um ein Schadensgutachten handelt.

Diese Wertermittlung ist kein Bausubstanzgutachten. Die Beschreibung des Gebäudes beruht auf einer Objektbegehung und reflektiert den optisch erkennbaren Gebäudezustand.

Untersuchungen bezüglich

- der Standsicherheit,
- des Schall- und Wärmeschutzes,

- des Brandschutzes,
- Befall durch tierische oder pflanzliche Schädlinge,
- Rohrfraß und sonstiger Zustand der haustechnischen Leitungen,
- schadstoffbelasteter Baustoffe und des Bodens

#### **wurden nicht vorgenommen.**

Hierzu wären besondere Sach- und Fachkenntnisse sowie spezielle Untersuchungen durch Sonderfachleute erforderlich. Dies aber sprengt den üblichen Umfang einer Grundstückswertermittlung. Bei Wertgutachten dürfen auch keine zerstörenden Untersuchungen durchgeführt werden.

#### **Zu möglichen Baustoffkontaminationen**

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

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

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

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

Die erste Wärmeschutzverordnung (WSVO) trat 1977 in Kraft. Die erste Energieeinsparverordnung (EnEV), hervorgegangen aus der Wärmeschutzverordnung, wurde 2002 verbindlich. Mittlerweile werden durch das Gebäudeenergiegesetz (GEG), das seit dem 1. November 2020 in Kraft getreten ist und das Energieeinsparungsgesetz (EnEG), die Energieeinsparverordnung (EnEV) sowie das Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) ersetzt, deutlich verschärfte Anforderungen an neu zu errichtende Wohn- und Nichtwohngebäude sowie auch an Gebäude im Bestand gestellt. Mit der 2. Novelle des 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 Wohn- und Geschäftshaus weist nach dem äußeren, straßenseitigen Eindruck einen unterdurchschnittlich gepflegten Unterhaltungszustand auf.

Im Eingangsbereich zu einem Ladenlokal im Erdgeschoss war eine Baustütze angeordnet. Aufgrund der Nichtbehebungsmöglichkeit konnte durch den Unterzeichner nicht überprüft werden, aus welchem Grunde die Baustütze dort aufgestellt wurde.

Die von der Straße aus gesehen rechte Giebelseite des Gebäudes war weder mit einer Wärmedämmung noch mit einer Fassadenbekleidung versehen.

Die rückwärtige Grundstücksfläche konnte nicht eingesehen werden. Insofern konnte auch das gemäß Bauakte rückwärtige Lagergebäude nicht in Augenschein genommen werden.

Die energetischen Eigenschaften des Gebäudes (Wärmedämmung der Gebäudehüllflächen sowie Art der Wärmeerzeugung) konnten aufgrund der Nichtbehebungsmöglichkeit nicht hinreichend bewertet werden. Nach dem äußeren Eindruck kann jedoch unterstellt werden, dass die Bebauung insgesamt energetisch überaltert ist.

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 Nichtbehebungsmöglichkeit nicht bekannt.

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

Bezogen auf das Ursprungsbaujahr ist das Wohngebäude zum Bewertungsstichtag bereits rund 96 Jahre alt.

Da dem Unterzeichner kein Einlass in das Gebäude gewährt wurde, wird ein allgemeiner Sanierungs- bzw. Renovierungsbedarf (*im Sinne eines Sicherheitsabschlags*) unterstellt. Hierfür werden pauschal 500,00 € je m<sup>2</sup> Wohn- bzw. Nutzfläche alterswertkorrigiert in Ansatz gebracht (vergl. 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 Mönchengladbach-Wickrath Kindergärten und Schulen in der Nähe vorhanden
<b>Verkehrslage *</b>	günstige Lage zu öffentlichen Verkehrsmitteln; zur nächsten Linienbushaltestelle ca. 250 m zum BF Mönchengladbach-Wickrath ca. 700 m zum HBF Mönchengladbach-Rheydt ca. 4,4 km zum Autobahnanschluss A 61 (MG-Wickrath) ca. 1,0 km zum Autobahnanschluss A 44 (Odenkirchen) ca. 5,6 km zum Autobahnkreuz Mönchengladbach A 61/A 52 ca. 10,5 km
<b>Wohn- Geschäftslage</b>	außerhalb der Geschäftslage
<b>Entfernungen *</b>	zum Zentrum von Mönchengladbach-Wickrath ca. 600 m zum Einkaufszentrum von Mönchengladbach-Rheydt ca. 5,5 km zur Innenstadt von Mönchengladbach ca. 4,5 km
<b>Umgebung</b>	Wohnbauflächen, geschlossene Bauweise
<b>Baurecht / Baubeschränkungen</b>	Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 9 Wickrath, Odenkirchenerstraße <u>Ausweisungen:</u> WA – Allgemeines Wohngebiet III – dreigeschossige Bauweise g – geschlossene Bauweise GRZ = 0,4 – Grundflächenzahl von 0,4 GFZ = 1,0 – Geschossflächenzahl von 1,0
<b>Straßenausbau</b>	fertig gestellt (vergl. Gliederungspunkt 1.6)
<b>Zufahrt</b>	über Straße
<b>Baugrund / Terrain</b>	ebenes Gelände; unregelmäßiger, konischer Zuschnitt; Der Bau- grund wurde bezüglich der Tragfähigkeit nicht untersucht; Es wird von altlastenfreien Grundstückspartellen ausgegangen (vergl. Gliederungspunkt 1.7)
<b>Versorgungsleitungen</b>	vermutlich Gas, Wasser, Strom, Kanal, Telekommunikation
<b>Wasserschutzzone</b>	Das zu bewertende Objekt liegt nicht in einem ausgewiesenen Wasserschutzgebiet.
<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. 1929 ca. 1957 Errichtung eines Lagergebäudes ca. 1965 Errichtung einer Hofüberdachung
<b>Umbau/Anbau</b>	ca. 1958 Ausbau des Dachgeschosses ca. 1960 Umbau des Wohn- und Geschäftshauses ca. 1996 Umbau und Nutzungsänderung eines Ladenlokals im Erdgeschoss
<b>Vollgeschosse</b>	Wohn- und Geschäftshaus: 2 Lagergebäude: 1
<b>Unterkellerung</b>	Wohn- und Geschäftshaus: zu ca. 75 % Lagergebäude: zu ca. 35 %
<b>Dachausbau</b>	Wohn- und Geschäftshaus: zu ca. 95 % Lagergebäude: ./.
<b>Geschosshöhen</b>	siehe Schnitte in den Anlagen
<b>Nutzungsart</b>	Wohn- und Geschäftshaus mit Lagergebäude
<b>Fundamente</b>	nach Statik
<b>Sperrungen</b>	Die Wirksamkeit ist dem Unterzeichner nicht bekannt.
<b>Außenwände</b>	vermutlich einschaliges Mauerwerk
<b>Innenwände</b>	vermutlich Mauerwerk / Dielenwände / Trockenbauwände
<b>Decken</b>	vermutlich Stahlbeton
<b>Dachkonstruktion</b>	Wohn- und Geschäftshaus: gewinkelttes Satteldach als zimmermannsmäßige Holzkonstruktion mit Dachgauben, vorder- und rückseitig Lagergebäude: Flachdach, vermutlich Stahlbeton
<b>Dacheindeckung</b>	Wohn- und Geschäftshaus: Pfannen Lagergebäude: vermutlich bituminös
<b>Treppen</b>	Die Konstruktionsart ist dem Unterzeichner nicht bekannt.

<b>Fassaden</b>	Wohn- und Geschäftshaus: Putz, gestrichen sowie teilweise Wärmedämmverbundsystem, geputzt und gestrichen
<b>Besondere Bauteile</b>	Dachgauben
<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 sowie einfachverglaste Stahlfenster im Erdgeschoss
<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 Wohn- und Geschäftshaus unmittelbar an den öffentlichen Straßenraum; Die rückwärtige Grundstücksfläche konnte durch den Unterzeichner nicht eingesehen werden.

## 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 (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 WOHN- UND NUTZFLÄCHE

**Aufgrund der Nichtbegehungsmöglichkeit des Objekts sind Abweichungen von den tatsächlichen Raumaufteilungen und Flächen in der Örtlichkeit nicht auszuschließen. Nachstehende Flächenangaben können nur Näherungswerte darstellen. Die Maßangaben erfolgen bei konischen Raumzuschnitten als mittlere Maße.**

Geschoss	Raum	Länge	Breite	Fläche	Gesamt
<b>Erdgeschoss</b>					
<b>Wohn- und Geschäftshaus</b>					
<b>Ladenlokal 1 (links)</b>	Laden	5,50 m	x 4,50 m		
		-0,50 m	x 2,50 m		
		1,00 m	x 1,00 m		
		1,20 m	x 2,30 m	=	27,26 m <sup>2</sup>
	Nebenraum	1,43 m	x 2,30 m		
		0,70 m	x 0,90 m	=	3,92 m <sup>2</sup>
				<b>31,18 m<sup>2</sup></b>	
<b>Ladenlokal 2 (Mitte, links)</b>	Laden	1,50 m	x 1,50 m		
		3,60 m	x 1,10 m		
		1,00 m	x 1,30 m	=	7,51 m <sup>2</sup>
	Nebenraum	1,70 m	x 2,30 m	=	3,91 m <sup>2</sup>
					<b>11,42 m<sup>2</sup></b>
	<b>Ladenlokal 3 (Mitte, rechts)</b>	Laden	3,80 m	x 3,60 m	
2,10 m			x 0,50 m		
3,25 m			x 3,53 m	=	26,20 m <sup>2</sup>
<b>Ladenlokal 4 (rechts)</b>	vergl. Nutzflächenberchnung aus der Hausakte (separate Anlage S. 18)			<b>40,56 m<sup>2</sup></b>	
<b>Nutzfläche (allgemein)</b>	WC	0,90 m	x 0,90 m	=	<b>0,81 m<sup>2</sup></b>
				<b>EG gesamt:</b>	<b>110,17 m<sup>2</sup></b>

Geschoss	Raum	Länge	Breite	Fläche	Gesamt
<b>Lagergebäude</b>					
<b>Erdgeschoss</b>	Vorraum	1,90 m -0,50 m	x x	4,67 m 2,12 m	= 7,81 m <sup>2</sup>
	Büro	3,00 m 2,60 m	x x	2,60 m 2,00 m	= 13,00 m <sup>2</sup>
	Lager	2,40 m 4,50 m	x x	5,00 m 8,57 m	= 50,57 m <sup>2</sup>
<b>EG Lager gesamt:</b>					<b>71,38 m<sup>2</sup></b>
<b>Wohn- und Geschäftshaus</b>					
<b>Obergeschoss</b>					
<b>Wohneinheit 1</b>	Zimmer 1	3,70 m -0,20 m	x x	4,10 m 0,20 m	= 15,15 m <sup>2</sup>
	2				
	Zimmer 2	3,00 m 1,50 m	x x	3,70 m 3,70 m	= 16,65 m <sup>2</sup>
	Zimmer 3	4,10 m	x	3,70 m	= 15,17 m <sup>2</sup>
	Zimmer 4 abzgl. Treppe	3,80 m -1,00 m	x x	2,60 m 2,60 m	= 7,28 m <sup>2</sup>
	Zimmer 5	3,80 m -0,40 m	x x	5,70 m 0,80 m	= 21,34 m <sup>2</sup>
	Zimmer 6	3,40 m	x	4,60 m	= 15,64 m <sup>2</sup>
	Zimmer 7	3,30 m -0,40 m	x x	4,50 m 0,30 m	= 14,73 m <sup>2</sup>
	Abstellkammer	0,90 m	x	0,90 m	= 0,81 m <sup>2</sup>
	Balkon	3,80 m	x	0,95 m	= 0,90 m <sup>2</sup>
4					
<b>Dachgeschoss</b>					
<b>zu Wohneinheit 1</b>	Zimmer 8	3,80 m -2,50 m -2,50 m	x x x	3,35 m 0,12 m 1,00 m	= 11,18 m <sup>2</sup>
	2				
	Zimmer 9	3,80 m -0,20 m -2,80 m -2,80 m	x x x x	4,90 m 0,60 m 0,12 m 1,00 m	
2					
abzgl. Treppe	-1,00 m	x	3,00 m	= 13,76 m <sup>2</sup>	
<b>Wohneinheit 1 gesamt:</b>					<b>132,61 m<sup>2</sup></b>

<b>Wohneinheit 2</b>	Wohnzimmer	3,70 m x 3,70 m -0,50 m x 0,12 m -0,50 m x 1,00 m	=	13,38 m <sup>2</sup>
		2		
	Zimmer 1	3,20 m x 3,70 m 1,70 m x 3,90 m -2,20 m x 0,12 m -2,20 m x 1,00 m	=	17,11 m <sup>2</sup>
		2		
	Zimmer 2	3,30 m x 4,70 m -0,30 m x 0,12 m -0,30 m x 1,00 m	=	15,32 m <sup>2</sup>
		2		
	Flur	3,30 m x 1,25 m	=	4,13 m <sup>2</sup>
	Küche	1,30 m x 3,00 m	=	3,90 m <sup>2</sup>
	Bad	1,40 m x 3,00 m -0,30 m x 0,12 m -0,30 m x 1,00 m	=	4,01 m <sup>2</sup>
		2		

**Wohneinheit 2 gesamt: 57,85 m<sup>2</sup>**

### Zusammenstellung der Flächen

Gewerbeflächen, Ladenlokale gesamt:	110,17 m <sup>2</sup>
Lager- und Büroflächen, gesamt:	71,38 m <sup>2</sup>
Wohnflächen, gesamt:	190,46 m <sup>2</sup>
	<b>372,01 m<sup>2</sup></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 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 **2025** des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Mönchengladbach weist für die zu bewertenden Grundstücke, mit der angetroffenen Nutzung, direkt keinen Bodenrichtwert aus. Es wird wie nachstehend angegeben:

**Wert je m<sup>2</sup>: 310,00 €**

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 Grundstückspartellen zusammen betrachtet im Wesentlichen von folgenden, wertbestimmenden Eigenschaften ab:

- Grundstücksgröße == > Ist = 334 m<sup>2</sup>
- Grundstückszuschnitt == > Ist = unregelmäßig

### Anpassung für Grundstücksgröße (Flurstück 33 und 34)

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

### Anpassung für Grundstückszuschnitt (Flurstück 33 und 34)

Aufgrund des stark unregelmäßigen Grundstückszuschnitts wird ein Anpassungsfaktor wie nachstehend angehalten:

- Anpassungsfaktor: 0,95

Daraus ergibt sich der korrigierte Bodenwert zu:

$$1,10 \times 0,95 \times 310,00 \text{ €} = 323,95 \text{ €} \Rightarrow \underline{\text{somit rund 320,00 €}}$$

Der Bodenwert wird somit wie nachstehend berechnet:

<b>Parz. Nr.</b>	<b>Größe</b>	<b>Anteil</b>	<b>Nutzung</b>	<b>Preis pro m<sup>2</sup></b>	<b>Gesamtwert</b>
33	330 m <sup>2</sup>	1 / 1	Gebäude- und Freifläche	320,00 €	105.600,00 €
34	4 m <sup>2</sup>	1 / 1	Gebäude- und Freifläche	320,00 €	1.280,00 €
					<b>106.880,00 €</b>

## 6.2 ERTRAGSWERT

### Ortsüblich erzielbare Vergleichsmiete

Gemäß gewerblichem Mietspiegel der IHK Mittlerer Niederrhein für Mönchengladbach,  
26. Auflage, Stand 2025

Einzelhandelsflächen in Nebenlagen	4,00 - 10,00 €/m <sup>2</sup>
Hallenflächen, einfach	4,00 - 6,00 €/m <sup>2</sup>

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

Kategorie C, 1949-1962	5,70 - 6,10 €/m <sup>2</sup>
------------------------	------------------------------

### Nachhaltig erzielbare Miete, geschätzt

EG Ladenlokal 1 (Links)	31,18 m <sup>2</sup>	à	8,00 €	=	249,44 €	
EG Ladenlokal 2 (Mitte links)	11,42 m <sup>2</sup>	à	8,00 €	=	91,36 €	
EG Ladenlokal 3 (Mitte rechts)	26,20 m <sup>2</sup>	à	8,00 €	=	209,60 €	
EG Ladenlokal 4 (Rechts)	40,56 m <sup>2</sup>	à	9,00 €	=	365,04 €	
EG, Lagergebäude	71,38 m <sup>2</sup>	à	6,00 €	=	428,28 €	
	<u>180,74 m<sup>2</sup></u>					
KG, Lagergebäude - Garage -	1	à	50,00 €	=	50,00 €	
					<u>1.393,72 €</u>	
<b>Jahresrohertrag Gewerbeeinheiten</b>	12			x	1.393,72 €	<b>16.724,64 €</b>
OG / DG, Wohneinheit 1	132,61 m <sup>2</sup>	à	5,80 €	=	769,14 €	
DG Wohneinheit 2	57,85 m <sup>2</sup>	à	6,10 €	=	352,89 €	
	<u>190,46 m<sup>2</sup></u>				<u>1.122,03 €</u>	
<b>Jahresrohertrag Wohneinheiten</b>	12			x	1.122,03 €	<b>13.464,36 €</b>
<b>Jahresrohertrag gesamt</b>						<b>30.189,00 €</b>

### abzüglich Bewirtschaftungskosten vom Rohertrag

#### I. Gewerbeeinheiten

Verwaltungskosten, gesamt		3,0 %	»	501,74 €	
Mietausfallwagnis		4,0 %	»	668,99 €	
Instandhaltungskosten Garage				102,00 €	
Instandhaltungskosten/m <sup>2</sup> , gemittelt	13,80 €/m <sup>2</sup>				
Instandhaltungskosten bei einer Gesamtfläche von	180,74 m <sup>2</sup>		»	<u>2.494,21 €</u>	
					<b>-3.766,94 €</b>

#### II. Wohnnutzung OG / DG

Verwaltungskosten für 2 Wohnungen (à 351,00 €)				702,00 €	
Mietausfallwagnis		2,0 %	»	269,29 €	
Instandhaltungskosten/m <sup>2</sup> Wohnungen	13,80 €/m <sup>2</sup>				
Instandhaltungskosten bei einer Fläche von	190,46 m <sup>2</sup>		»	<u>2.628,35 €</u>	
					<b>-3.599,64 €</b>
<b>Jahresreinertrag Gewerbe und Wohnen</b>					<b>22.822,42 €</b>

**Übertrag Jahresreinertrag Gewerbe und Wohnen** **22.822,42 €**

abzüglich Ertragsanteil des Bodens vom Nettoertrag bei einem

Liegenschaftszinssatz von 6,0 % und Bodenwert von 106.880,00 € -6.412,80 €

**Nettoertrag des Gebäudeanteils** **16.409,62 €**

Baujahr (modifiziert) 1960

Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre

Alter (theoretisch) 65 Jahre

wirtschaftliche Restnutzungsdauer 15 Jahre

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

Jahre: 15 Faktor: 9,7122

Gebäudeertragswert 159.373,51 €

Bodenwert 106.880,00 €

**Ertragswert, vorläufig** **266.253,51 €**

### Zum Liegenschaftszinssatz

Der Grundstücksmarktbericht **2025** des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Mönchengladbach weist für gemischt genutzte Gebäude mit einem gewerblichen Anteil von über 20 % bis 80 % vom Rohertrag, bei einer Restnutzungsdauer von 25 bis 45 Jahren einen Liegenschaftszinssatz von 5,7 % mit einer Standardabweichung von +/- 3,1 Prozentpunkten aus.

Aufgrund des hohen gewerblichen Anteils im Objekt sowie aufgrund der geringen theoretischen Restnutzungsdauer wird ein Liegenschaftszinssatz von 6,0 % 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 <b>gesamt</b>	Baujahr (modifiziert)	Gesamt- nutzungsdauer	Alter (theoretisch)	Rest- nutzungsdauer	Wertmind. w. Alters
	1960	80	65	15	-81,25%

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

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

NF. / WFL. (m <sup>2</sup> )	€ / m <sup>2</sup>	angerechnet in %
372,01	x	500,00 €
		x
		18,75%
		34.875,94 €

#### II. Bodenwertbezogene Besonderheiten

./.

**Objektspezifische Grundstücksmerkmale gesamt**

0,00 €

**34.875,94 €**

## 7 AUSWERTUNG

	<b>vorläufig</b>	<b>BoG</b>	<b>gesamt</b>
<b>Ertragswert</b>	266.253,51 €	-34.875,94 €	<b>231.377,57 €</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 Wohn- und Geschäftshaus eine verkehrswertnahe Schätzung dar. Der Verkehrswert wird aus dem Ertragswert abgeleitet.

Die Einzelwerte der Flurstücke werden hilfsweise geschätzt auf:

<b>Flurstück 34</b>	1.500,00 €
<b>Flurstück 33</b>	<u>229.500,00 €</u>
	<b>231.000,00 €</b>

Der Verkehrswert wird gesamt geschätzt auf rund:

**231.000,00 €**

( in Worten: zweihunderteinunddreißigtausend Euro )

**Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es sich aufgrund der Nichtbelegungsmöglichkeit 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 28. 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.