

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:

**Ladenlokal im Teileigentum
in einer gemischt genutzten Bebauung**

Nr. 49 des Aufteilungsplanes

Burgbongert 31
41199 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 017/25

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	OBJEKTVERWALTUNG / ERHALTUNGSRÜCKLAGE	6
1.6	BAULASTEN	6
1.7	ERSCHLIESSUNGSBEITRÄGE GEMÄß §§ 127 FF BAUGB	6
1.8	ALTLASTENAUSKUNFT	6
1.9	AUSKUNFT ÜBER DEN DENKMALSTATUS	7
1.10	AUSKUNFT ÜBER EINE MÖGLICHE ÖFFENTLICHE FÖRDERUNG	7
1.11	BELASTUNGEN GEMÄß DER ABTEILUNG II DES GRUNDBUCHS	7
2	OBJEKTBESCHREIBUNG	8
2.1	ART UND UMFANG DER NUTZUNG	8
2.2	SICHTBARE BAUMÄNGEL / UNTERHALTUNGSZUSTAND	8
3	GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG	12
4	BAUBESCHREIBUNG	14
4.1	ROHBAU	14
4.2	AUSBAU - TEILEIGENTUM NR. 49 -	15
5	WERTERMITTLUNG	16
5.1	BODENWERT	18
5.2	ERTRAGSWERT	19
5.3	VERGLEICHSWERTE	20
5.4	ZU- UND ABSCHLÄGE	20
6	AUSWERTUNG	21
7	RECHTLICHE GRUNDLAGEN	22

1 ALLGEMEINE ANGABEN

1.1 OBJEKT / KATASTERBEZEICHNUNG / GRUNDBUCHBEZEICHNUNG

OBJEKT:

**Ladenlokal im Teileigentum
in einer gemischt genutzten Bebauung**

Nr. 49 des Aufteilungsplanes

Burgbongert 31
41199 Mönchengladbach

KATASTERBEZEICHNUNG:

Gemarkung: Odenkirchen

Flur: 20

Flurstücke: 372, 381

GRUNDBUCHBEZEICHNUNG:

Amtsgericht: Mönchengladbach-Rheydt

Grundbuch von: Odenkirchen

Blatt: 6999

Lfd. Nr. im Bestandsverzeichnis: 1

Wirtschaftsart und Lage
lt. Grundbuch: Flurstück 372
Gebäude- und Freifläche,
Burgbongert 25, 27, 31

Flurstück 381
Gebäude- und Freifläche,
Burgbongert 31

Miteigentumsanteil: 2.178 / 100.000

Grundstücksgröße: 4.989 m² (Flurstücke 372 und 381)

1.2 BEAUFTRAGUNG / ORTSBESICHTIGUNG / BEWERTUNGSSTICHTAG

Gemäß Schreiben des Amtsgerichts Mönchengladbach-Rheydt vom 22.09.2025 wurde der unterzeichnende Sachverständige mit der Erstellung eines Gutachtens zur Wertermittlung beauftragt.

Der Bewertungsauftrag ist wie folgt spezifiziert:

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

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

Das Wertgutachten soll darüber hinaus auch folgende Angaben bzw. Ausführungen enthalten:

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

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

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

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

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

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

Termin der Ortsbesichtigung: Mittwoch, der 05. November 2025, ab 12 ¹⁵ Uhr

Bewertungsstichtag: der Tag der Ortsbesichtigung

Teilnehmer:

1. ein Vertreter der Hausverwaltung
2. der Unterzeichner
3. eine technische Mitarbeiterin

Das Teileigentum konnte zum Ortsbegehungstermin nicht begangen werden. Ebenfalls konnten die Bereiche des Gemeinschaftseigentums nicht begangen werden. Das vorliegende Wertgutachten ist somit ausschließlich nach der Aktenlage und dem äußeren Eindruck erstellt.

1.3 QUELLEN / BEWERTUNGSUNTERLAGEN

Nachstehende Unterlagen standen für die Bewertung zur Verfügung:

- a) Angaben des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Mönchengladbach (Bodenrichtwerte und Grundstücksmarktbericht 2025)
- b) Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis
- c) Erschließungskostenbescheinigung
- d) Angabe über den Denkmalstatus aus der Denkmalliste der Stadt Mönchengladbach (Internet)
- e) Auskunft aus dem Fachinformationssystem für Altlasten und schädliche Bodenveränderungen
- f) Auskunft über eine mögliche öffentliche Förderung
- g) Aufteilungspläne aus dem Jahr 1963, erstellt durch das Architekturbüro Franz Lenzen, Mönchengladbach
- h) Teilungserklärung vom 01. Dezember 1983, eingesehen durch den Unterzeichner bei dem zuständigen Grundbuchamt
- i) Angabe der Nutzfläche aus der Teilungserklärung
- j) Angabe der Nutzfläche von der Hausverwaltung
- k) Informationen zum geltenden Planungsrecht aus dem Internetportal der Stadt Mönchengladbach (Bebauungsplan)
- l) Auskunft der Hausverwaltung zu Hausgeldzahlungen, Erhaltungsrücklagen und Hausgeldaußenständen
- m) Hausgeldabrechnung 2024, überlassen von der Hausverwaltung
- n) Wirtschaftsplan 2025, überlassen von der Hausverwaltung
- o) Protokolle der Eigentümerversammlungen aus den Jahren 2022, 2023, 2024 und 2025
- p) Energieausweis mit Erstellungsdatum 03.07.2019, überlassen von der Hausverwaltung
- q) amtlicher Lageplan
- r) Grundbuchauszug, bereitgestellt durch den Auftraggeber

1.4 NUTZUNGEN / MIETVERHÄLTNISSE

Lage	Erdgeschoss rechts (im Gebäudeteil Burgbongert 31)
Mieter / Nutzer	vermutlich Leerstand
Hausgeldvorauszahlung, mtl.: (gemäß Angabe der Hausverwaltung)	793,00 € (inkl. Heizkosten)

1.5 OBJEKTVERWALTUNG / ERHALTUNGSRÜCKLAGE

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

Gemäß Auskunft der Hausverwaltung bestanden zum 08.10.2025 für das hier zu bewertende Teileigentum Nr. 49 Hausgeldaußenstände in Höhe von xxxx €. Weitere Hausgeldaußenstände bestanden nicht. Die Erhaltungsrücklage betrug zum 09.10.2025 rund xxxx €.

Gemäß Angabe der Hausverwaltung sowie Protokoll der Eigentümerversammlung sind Sanierungsmaßnahmen an den Dachflächen und Hausfassaden geplant, die jedoch zunächst aus der Erhaltungsrücklage gezahlt werden sollen. Soweit dies nicht möglich sei, sollen Sonderumlagen getätigt werden.

1.6 BAULASTEN

Es sind keine Baulasten im Baulastenverzeichnis eingetragen.

Siehe Schreiben der Stadtverwaltung Mönchengladbach, Fachbereich Bauordnung und Denkmalschutz.

1.7 ERSCHLIESSUNGSBEITRÄGE GEMÄß §§ 127 ff BauGB

Die Erschließungskosten sowie die Kanalanschlussbeiträge sind abgegolten.

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

1.8 ALTLASTENAUSKUNFT

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

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

1.9 AUSKUNFT ÜBER DEN DENKMALSTATUS

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

1.10 AUSKUNFT ÜBER EINE MÖGLICHE ÖFFENTLICHE FÖRDERUNG

Das Objekt besitzt nicht die Eigenschaft öffentlich gefördert. Die Vorschriften des Gesetzes zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNG NRW) sind deshalb nicht anwendbar.

Siehe Schreiben der Stadtverwaltung Mönchengladbach, Fachbereich Soziales und Wohnen.

1.11 BELASTUNGEN GEMÄß DER ABTEILUNG II DES GRUNDBUCHS

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

Lfd. Nr. 7

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Mönchengladbach-Rheydt, 502 K 17/25). Eingetragen am 11.08.2025.

Zwangsversteigerungsvermerke sind generell nicht wertbeeinflussend.

1.12 ZUR WIRTSCHAFTLICHEN EINHEIT DER FLURSTÜCKE

Zu bewerten sind die Flurstücke 372 und 381.

Die Flurstücke sind übergreifend mit dem Baukörper überbaut, in dem sich das hier zu bewertende Teileigentum befindet. Zudem werden Sie unter einer laufenden Nummer im Grundbuch geführt. Insofern bilden die beiden Flurstücke eine wirtschaftliche Einheit.

Aufgrund der Führung im Grundbuch unter einer laufenden Nummer werden keine Einzelwerte ausgewiesen.

2 OBJEKTBESCHREIBUNG

2.1 ART UND UMFANG DER NUTZUNG

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

Lage gemäß Teilungserklärung:

Erdgeschoss rechts

Nr. der Teilungserklärung:

49

Raumprogramm:

Erdgeschoss
Ladenraum, Büroraum, Personalraum, WC

Nutzfläche:

251,00 m²

(gemäß Anlage zur Teilungserklärung sowie Angabe der Hausverwaltung)

Das zu bewertende Teileigentum ist Bestandteil einer ein- und achtgeschossigen Wohn- und Geschäftsbebauung mit Tiefgarage, bestehend aus 48 Wohneinheiten und 3 Gewerbeeinheiten, die ca. 1966 in konventioneller Massivbauweise mit Flachdächern errichtet wurde. Das hier zu bewertende Teileigentum befindet sich in dem eingeschossigen Ladentrakt neben dem Wohngebäude.

Die Aufteilung in Wohnungs- und Teileigentum erfolgte mit Teilungserklärung vom 01. Dezember 1983.

Gemäß Teilungserklärung wurden für die Wohnungseigentümer Sondernutzungsrechte für PKW-Stellplätze in der Tiefgarage begründet. Den Gewerbeeinheiten wurde gemäß Teilungserklärung kein Sondernutzungsrecht an einem Tiefgarageneinstellplatz eingeräumt, wenngleich gemäß Aufteilungsplan ein mit G 49 bezeichneter Tiefgarageneinstellplatz angelegt wurde.

2.2 SICHTBARE BAUMÄNGEL / UNTERHALTUNGSZUSTAND

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

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

Mängel sind jedoch nur dann in die Bewertung aufzunehmen, wenn sie

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

Nachstehend aufgeführte Mängel erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit, da es sich hier um ein Wert- und nicht um ein Schadensgutachten handelt.

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

Untersuchungen bezüglich

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

wurden nicht vorgenommen.

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

Allgemeines zu möglichen Baustoffkontaminationen

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

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

Allgemeines zur Gebäudeenergieeffizienz und den bauphysikalischen Eigenschaften

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Zur Örtlichkeit

Das Teileigentum wies nach dem äußeren, straßenseitigen Eindruck einen durchschnittlich gepflegten Unterhaltungszustand auf. Bauschäden oder Instandhaltungsdefizite im Bereich des Ausbaus des Teileigentums sowie im Bereich des Gemeinschaftseigentums konnten aufgrund der Nichtbegehungsmöglichkeit nicht festgestellt werden, sind jedoch nicht auszuschließen.

Die energetischen Eigenschaften des Gebäudes entsprachen, soweit erkennbar, weitestgehend noch dem Zeitraum der Errichtungszeit. Die Fensterelemente des hier zu bewertenden Teileigentums waren offensichtlich noch einfachverglast. Wärmedämmungen im Bereich der Außenwände waren nicht erkennbar.

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

Das Gebäude ist zum Bewertungsstichtag bereits rund 59 Jahre alt.

Da dem Unterzeichner kein Einlass in das Gebäude und somit auch in das zu bewertende Teileigentum gewährt wurde, wird hier ein allgemeiner Sanierungs- bzw. Renovierungsbedarf des Ausbaus, im Sinne eines Sicherheitsabschlages, unterstellt.

Hierfür werden pauschal 300,00 € je m² Nutzfläche alterswertkorrigiert in Ansatz gebracht (vergl. objektspezifische Grundstücksmerkmale - Gliederungspunkt 5.4).

Dem Unterzeichner wurde von der Hausverwaltung ein Energieausweis mit Ausstellungsdatum 03.07.2019 zur Verfügung gestellt. Es sei hier ausdrücklich darauf hingewiesen, dass der Energieausweis im Rahmen der Wertschätzung nicht auf Richtigkeit geprüft werden konnte.

Allgemeines zur Berücksichtigung von Instandhaltungsdefiziten und Bauschäden

Die unter „Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale“ (Gliederungspunkt 5.4) gegebenenfalls angegebenen Kosten für die Beseitigung von Baumängeln, Bauschäden oder

Instandhaltungsdefiziten werden geschätzt und nicht nach einer Bauteilmethode (Massenermittlung mit Einheitspreisen) ermittelt.

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

3 GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG

Lage	Stadt Mönchengladbach; Stadtteil Rheydt-Odenkirchen Kindergärten und Schulen in der Nähe vorhanden
Verkehrslage *	nächsten Linienbushaltestelle unmittelbar vor dem Laden- lokal zum HBF Mönchengladbach-Rheydt ca. 4,3 km zum Autobahnanschluss A 61 (MG-Güdderath) ca. 2,3 km zum Autobahnanschluss A 44 (Odenkirchen) ca. 2,5 km zum Autobahnkreuz Mönchengladbach (A61/A52) ca. 14,5 km
Wohn- Geschäftslage	Wohngebiet, außerhalb der Geschäftslage
Entfernungen *	zum Ortskern von Rheydt-Odenkirchen ca. 800 m zur Innenstadt von Rheydt ca. 4,5 km zur Innenstadt von Mönchengladbach ca. 9,5 km zum Stadtzentrum von Düsseldorf ca. 34,5 km
Umgebung	Wohngebiet, offene Bauweise
Baurecht / Baubeschrän- kungen	Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des rechtskräfti- gen Bebauungsplans Nr. 2301 der Stadt Rheydt <u>Ausweisungen:</u> WA –allgemeines Wohngebiet g – geschlossene Bauweise VIII, I, II – acht- ein- und zweigeschossige Bauweise FD – Flachdach GRZ (Grundflächenzahl) von 0,4 GFZ (Geschossflächenzahl) von 1,2 GAA – Garagenausweisung
Straßenausbau	vergl. Gliederungspunkt 1.7
Zufahrt	über Straße
Baugrund / Terrain	Flurstücke 372 und 381 zusammen betrachtet: weitestgehend regelmäßiger Zuschnitt; Grundstücksbreite: ca. 93,0 m (im Mittel) Grundstückstiefe: ca. ca. 53,0 m (im Mittel) Der Baugrund wurde bezüglich der Tragfähigkeit nicht un- tersucht; Es wird von einem altlastenfreien Grundstück ausgegangen (vergl. Gliederungspunkt 1.8)
Versorgungsleitungen	Gas, Wasser, Strom, Kanal, Telekommunikation
Wasserschutzzone	Das zu bewertende Objekt liegt nicht in einem ausgewie- senen Wasserschutzgebiet. Zur Durchführungspflicht der Dichtigkeitsprüfung wird auf die Bestimmungen 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. Da dem Unterzeichner kein Einlass in das Gebäude gewährt wurde, erfolgen die nachstehenden Angaben überwiegend nach dem äußeren Eindruck und der Aktenlage.

4.1 ROHBAU

Baujahr	ca. 1966
Umbau/Anbau	./.
Vollgeschosse	8 und 1; selbst 1
Unterkellerung	Wohngebäude: zu 100 % Gewerbetrakt: gemäß Aktenlage nicht unterkellert
Dachausbau	./.
Geschosshöhen	normal
Nutzungsart	Ladenlokal in Wohn- und Geschäftshaus
Fundamente	nach Statik
Sperrungen	Die Wirksamkeit ist dem Unterzeichner nicht bekannt.
Außenwände	einschaliges Mauerwerk; zur Straßenseite raumhohe Schaufensteranlagen
Innenwände	vermutlich Mauerwerk / Dielenwände / Trockenbauwände
Decken	Stahlbeton
Dachkonstruktion	Flachdach, vermutlich Stahlbeton
Dacheindeckung	vermutlich bituminös
Treppen	Die Konstruktionsart ist dem Unterzeichner nicht bekannt.
Fassaden	Putz, Klinker-Vorsatzschale sowie Schaufensteranlagen
Besondere Bauteile	sind dem Unterzeichner nicht bekannt

4.2 AUSBAU - Teileigentum Nr. 49 -

Wand-/ Deckenflächen	vermutlich geputzt / tapeziert / gestrichen
Fenster	Metallprofile, einfachverglast sowie rückwärtig vermutlich Lichtöffnungen mit Gasbausteinen
Innentüren	sind dem Unterzeichner nicht bekannt
Oberböden	sind dem Unterzeichner nicht bekannt
Wandfliesen	sind dem Unterzeichner nicht bekannt
Sanitäre Installationen	sind dem Unterzeichner nicht bekannt
Heizung	Gas-Zentralheizung (gemäß Angabe der Hausverwaltung)
Warmwasserbereitung	Die Art der Warmwasserbereitung ist dem Unterzeichner nicht bekannt
Außenanlagen	Rasenflächen, Hauszugangswegungen und Treppenanlagen mit Betonsteinplatten befestigt, Garagenzufahrt mit Betonfeinasphalt befestigt

5 WERTERMITTLUNG

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

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

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

Marktanpassung / Sachwertfaktor

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

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

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

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

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

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

Zur Verfahrenswahl

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

5.1 BODENWERT

Die Bodenrichtwertkarte **2025** des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Mönchengladbach weist für das zu bewertende Grundstück (Flurstücke 372, 381), 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: 4
Geschossflächenzahl: keine Angabe
Grundflächenzahl: 0,8
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

Es handelt sich hier um eine Bebauung mit einer hohen Grundstücksausnutzung (GRZ und GFZ). Der Bodenwertberechnung wird der in der Bodenrichtwertkarte angegebene Wert über die Gesamtgrundstücksfläche zugrunde gelegt.

Der Bodenwert wird wie nachstehend berechnet:

Parz. Nr.	Größe	Anteil	Nutzung	Preis pro m²	Gesamtwert
372, 381	4.989 m²	1 / 1	Gebäude- und Freifläche	320,00 €	1.596.480,00 €

Bodenwert des Miteigentumsanteils:

$$\frac{2.178,00}{100.000} \times 1.596.480,00 \text{ €} = \mathbf{34.771,33 \text{ €}}$$

5.2 ERTRAGSWERT

Ortsüblich erzielbare Vergleichsmiete

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

Einzelhandelsflächen in Nebenlagen 4,00 € - 10,00 €

derzeit erzielte Miete: vermutlich Leerstand

Nachhaltig erzielbare Miete, geschätzt:

Erdgeschoss	251,00 m ²	à	5,00 €	=	1.255,00 €	
Jahresrohertrag:		12	x	1.255,00 €		15.060,00 €

abzüglich Bewirtschaftungskosten vom Rohertrag

Verwaltungskosten	3,0 %	451,80 €	
Mietausfallwagnis	4,0 %	602,40 €	
Instandhaltungskosten/m ²	12,80 €		
Instandhaltungskosten gesamt bei	251,00 m ²	»	3.212,80 €
			<u>4.267,00 €</u>
			10.793,00 €

Jahresreinertrag

abzüglich Ertragsanteil des Bodens vom Nettoertrag bei einem Liegenschaftszinssatz von	5,5 %	und Bodenwert von	34.771,33 €	<u>-1.912,42 €</u>
---	-------	-------------------	-------------	--------------------

Nettoertrag des Gebäudeanteils

8.880,58 €

Baujahr	1966	
Gesamtnutzungsdauer	80	Jahre
Alter	59	Jahre

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

Jahre: 21 Faktor: 12,2752

Gebäudeertragswert	109.010,90 €
Bodenwert	<u>34.771,33 €</u>
Ertragswert, vorläufig	143.782,23 €

Zum Liegenschaftszinssatz:

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

Im vorliegenden Bewertungsfall, einem ausschließlich gewerblich nutzbaren Teileigentum, wird ein Liegenschaftszinssatz in Höhe von 5,5 % als marktkonform erachtet.

5.3 VERGLEICHSWERTE

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

5.4 ZU- UND ABSCHLÄGE

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale ("BoG")

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

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

I. Gebäudewertbezogene Besonderheiten

Wertminderung wegen Alters - linear

Bauteil	Baujahr	Gesamt-nutzungsdauer	Alter	Rest-nutzungsdauer	Wertmind. w. Alters
TE Nr. 49	1966	80	59	21	73,75%

Bauschäden, Instandhaltungsdefizite (nicht zyklisch)

am Gemeinschaftseigentum

<u>2.178,00</u>	x	0,00 €			0,00 €
100.000					

Reparatur- und Renovierungsstau (zyklisch)

am Gemeinschaftseigentum

<u>2.178,00</u>	x	0,00 €	x	26,25%	0,00 €
100.000					

am Sondereigentum (im Sinne eines Sicherheitsabschlags)

Nutzfläche m ²		€/ m ²		anrechenbar in %	
251,00	x	300,00 €	x	26,25%	19.766,25 €

II. Bodenwertbezogene Besonderheiten

./.

0,00 €

Objektspezifische Merkmale gesamt

19.766,25 €

6 AUSWERTUNG

	vorläufig	BoG	gesamt
Ertragswert	143.782,23 €	-19.766,25 €	124.015,98 €

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

Die ImmoWertV § 7, Absatz 2 sieht eine weitere mögliche Marktanpassung vor. Aufgrund der schlechten Geschäftslage und des damit verbundenen hohen Leerstandsrisikos wird ein weiterer Abschlag von 5 % getätigt.

Der Verkehrswert wird somit geschätzt auf rund:

118.000,00 €

(in Worten: einhundertachtzehntausend 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 20. Februar 2026

Dieses Wertgutachten besteht einschließlich der Anlagen aus _____ Seiten.

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

7 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.