

# 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:

**Gewerberäume im Teileigentum  
im Erdgeschoss zweier verbundener  
Wohn- und Geschäftshäuser  
mit Nebenräumen im Kellergeschoss**

jeweils Nr. 1 der Aufteilungspläne

Odenkirchener Straße 171 und 173  
41236 Mönchengladbach

Die nachstehende Internetversion des Gutachtens wurde aus Gründen des Datenschutzes gekürzt. Sofern lizenzpflichtige Unterlagen verwendet wurden, liegen die Lizenzen vor.

Das Persönlichkeitsrecht wird nicht verletzt. Die Haftung für eventuelle Verletzungen des Urheber- und Persönlichkeitsrechtes werden übernommen. Ferner werden keine Angaben zu Personen gemacht.

Auftraggeber: Amtsgericht Mönchengladbach-Rheydt

**Geschäfts-Nummer 503 K 018/24**

**INHALTSVERZEICHNIS**

<b>1</b>	<b>ALLGEMEINE ANGABEN</b>	<b>3</b>
1.1	OBJEKT / KATASTERBEZEICHNUNG / GRUNDBUCHBEZEICHNUNG	3
1.2	BEAUFTRAGUNG / ORTSBESICHTIGUNG / BEWERTUNGSSTICHTAG	5
1.3	QUELLEN / BEWERTUNGSUNTERLAGEN	6
1.4	NUTZUNGEN / MIETVERHÄLTNISSE	7
1.5	OBJEKTVERWALTUNG / ERHALTUNGSRÜCKLAGE	7
1.6	BAULASTEN	8
1.7	ERSCHLIESSUNGSBEITRÄGE GEMÄß §§ 127 FF BAUGB	9
1.8	AUSKUNFT ÜBER DEN DENKMALSTATUS	9
1.9	ALTLASTENAUSKUNFT	9
1.10	AUSKUNFT ÜBER EINE MÖGLICHE ÖFFENTLICHE FÖRDERUNG	10
1.11	BELASTUNGEN GEMÄß DER ABTEILUNGEN II DER GRUNDBÜCHER	10
<b>2</b>	<b>OBJEKTBSCHREIBUNG</b>	<b>12</b>
2.1	ART UND UMFANG DER NUTZUNG	12
2.2	SICHTBARE BAUMÄNGEL / UNTERHALTUNGSZUSTAND	13
<b>3</b>	<b>GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG</b>	<b>16</b>
<b>4</b>	<b>BAUBESCHREIBUNG</b>	<b>17</b>
4.1	ROHBAU	17
4.2	AUSBAU - TEILEIGENTUME ODENKIRCHENER STRAÙE 171 UND 173 -	19
<b>5</b>	<b>WERTERMITTLUNG</b>	<b>20</b>
5.1	BODENWERT	22
5.2	ERTRAGSWERT	24
5.3	ZU- UND ABSCHLÄGE	25
<b>6</b>	<b>AUSWERTUNG</b>	<b>27</b>
<b>7</b>	<b>RECHTLICHE GRUNDLAGEN</b>	<b>28</b>

## 1 ALLGEMEINE ANGABEN

### 1.1 OBJEKT / KATASTERBEZEICHNUNG / GRUNDBUCHBEZEICHNUNG

#### OBJEKT:

**Gewerberäume im Teileigentum  
im Erdgeschoss zweier verbundener  
Wohn- und Geschäftshäuser  
mit Nebenräumen im Kellergeschoss**

jeweils Nr. 1 des Aufteilungsplanes

Odenkirchener Straße 171 und 173  
41236 Mönchengladbach

**Die unter den Aktenzeichen 503 K 17/24 und 503 K 18/24 ursprünglich erteilten Bewertungsaufträge des Amtsgerichts Mönchengladbach-Rheydt vom 23.12.2024 wurden mit Beschluss des Amtsgerichts Mönchengladbach-Rheydt vom 26.05.2025 unter der Verfahrensnummer 503 K 18/24 miteinander verbunden.**

#### Teileigentumsgrundbuch von Rheydt, Blatt 14861

#### KATASTERBEZEICHNUNG:

Gemarkung:	Rheydt
Flur:	67
Flurstück:	457

#### GRUNDBUCHBEZEICHNUNG:

Amtsgericht:	Mönchengladbach-Rheydt
Grundbuch von:	Rheydt
Blatt:	14861
Lfd. Nr. im Bestandsverzeichnis:	1
Wirtschaftsart und Lage lt. Grundbuch:	Gebäude- und Freifläche, Odenkirchener Straße 171
Miteigentumsanteil:	5.266,92 / 10.000
Grundstücksgröße:	239 m <sup>2</sup>

**Teileigentumsgrundbuch von Rheydt, Blatt 14871****KATASTERBEZEICHNUNG:**

Gemarkung: Rheydt  
Flur: 67  
Flurstück: 458

**GRUNDBUCHBEZEICHNUNG:**

Amtsgericht: Mönchengladbach-Rheydt  
Grundbuch von: Rheydt  
Blatt: 14871  
Lfd. Nr. im Bestandsverzeichnis: 1  
Wirtschaftsart und Lage  
lt. Grundbuch: Gebäude- und Freifläche,  
Odenkirchener Straße 173  
Miteigentumsanteil: 5.337,00 / 10.000  
Grundstücksgröße: 362 m<sup>2</sup>

## 1.2 BEAUFTRAGUNG / ORTSBESICHTIGUNG / BEWERTUNGSSTICHTAG

Gemäß Schreiben des Amtsgerichts Mönchengladbach-Rheydt vom 23.12.2024 wurde der unterzeichnende Sachverständige mit der Erstellung von Gutachten zur Wertermittlung beauftragt.

Da Wohnungs- bzw. Teileigentum zu bewerten ist, dürften zur Berücksichtigung gegebenenfalls zugeordneter Sondernutzungsrechte (Art, Umfang und Lage) auch die Teilungserklärung und der Aufteilungsplan einzusehen sein.

- Der Name des WEG-Verwalters soll mitgeteilt werden.

Die Bewertungsaufträge wurden darüber hinaus wie nachstehend spezifiziert, bzw. sollen die Wertgutachten 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

---

Termin der Ortsbesichtigung:	Dienstag, der 18. Februar 2025, ab 11 <sup>15</sup> Uhr
Bewertungsstichtag:	Der Tag der Ortsbesichtigung
Teilnehmer:	<ol style="list-style-type: none"><li>1. der Eigentümer</li><li>2. die Ehefrau des Eigentümers</li><li>3. ein Vertreter des Antragstellers</li><li>4. der Unterzeichner</li><li>5. eine technische Mitarbeiterin des Unterzeichners</li></ol>

Zum Ortsbegehungstermin konnten beide Teileigentumseinheiten im Wesentlichen begangen werden. Ebenso konnten die Bereiche des Gemeinschaftseigentums (Treppenhaus und Heizzentrale im Dachgeschoss) begangen werden. Nicht begangen werden konnte der im Kellergeschoss des Gebäudes Odenkirchener Straße 171 gelegene Raum, der gemäß Teilungserklärung als Aktenraum bezeichnet ist. Dieser war am Tage der Ortsbegehung verschlossen. Ebenfalls nicht begangen werden konnten die Dachflächen der Gebäude.

### 1.3 QUELLEN / BEWERTUNGSUNTERLAGEN

Nachstehende Unterlagen standen für die Bewertung zur Verfügung:

- a) Angaben des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Mönchengladbach (Bodenrichtwerte und Grundstücksmarktbericht 2025)
- b) Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis
- c) Erschließungskostenbescheinigung
- d) Angabe über den Denkmalstatus, aus der Denkmalliste der Stadt Mönchengladbach (Internet)
- e) Auskunft aus dem Fachinformationssystem für Altlasten und schädliche Bodenveränderungen
- f) Auskunft über eine mögliche öffentliche Förderung
- g) Historische Grundriss- und Schnittzeichnungen aus der Hausakte der Bauverwaltung
- h) Baugenehmigungsunterlagen (Grundrisse, Schnitte, Baubeschreibung etc.), erstellt im Rahmen einer Nutzungsänderung der Geschäftsräume im Erdgeschoss aus dem Jahr 2000, aus der Hausakte der Bauverwaltung
- i) Schlussabnahmeschein zur Nutzungsänderung im Jahr 2000, aus der Hausakte der Bauverwaltung
- j) Nutzflächenberechnungen aus der Hausakte der Bauverwaltung, erstellt im Rahmen der Nutzungsänderung der Geschäftsräume im Erdgeschoss aus dem Jahr 2000, aus der Hausakte der Bauverwaltung
- k) Statische Berechnungen, erstellt im Rahmen der Nutzungsänderung der Geschäftsräume im Erdgeschoss aus dem Jahr 2000, aus der Hausakte der Bauverwaltung
- l) Grundriss- und Schnittzeichnungen aus der Abgeschlossenheitsbescheinigung (Aufteilungspläne)
- m) Angabe der Nutzflächen aus der Teilungserklärung und den Aufteilungsplänen
- n) Informationen zum geltenden Planungsrecht aus dem Internetportal der Stadt Mönchengladbach (Durchführungsplan)
- o) Einblick in die Teilungserklärung vom 21. Oktober 1994 und deren Ergänzung vom 29. Dezember 1994
- p) Änderung der Teilungserklärung vom 10. Januar 2020
- q) Einblick in die Hausakte der Bauverwaltung

- r) Energieausweis, überlassen von der Hausverwaltung
- s) Angaben zu Hausgeldzahlungen, Erhaltungsrücklagen und Hausgeldaußenständen von der Hausverwaltung
- t) amtlicher Lageplan
- u) Grundbuchauszug, bereitgestellt durch den Auftraggeber

#### 1.4 NUTZUNGEN / MIETVERHÄLTNISSE

Lage	<u>Teileigentum Nr. 1 (Odenkirchener Straße 171):</u> Erdgeschoss und Kellergeschoss <u>Teileigentum Nr. 1 (Odenkirchener Straße 173):</u> Erdgeschoss und Kellergeschoss
Mieter / Nutzer	<u>Teileigentum Nr. 1 (Odenkirchener Straße 171):</u> Leerstand <u>Teileigentum Nr. 1 (Odenkirchener Straße 173):</u> Leerstand
Hausgeldvorauszahlung, mtl. (gemäß Angabe der Hausverwaltung)	<u>Teileigentum Nr. 1 (Odenkirchener Straße 171):</u> 614,00 € <u>Teileigentum Nr. 1 (Odenkirchener Straße 173):</u> 655,00 €

#### 1.5 OBJEKTVERWALTUNG / ERHALTUNGSRÜCKLAGE

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

Gemäß Auskunft der Hausverwaltung bestanden zum 03.06.2025 für das hier zu bewertende **Teileigentum Nr. 1 (Odenkirchener Straße 171 / Blatt 14861)** Hausgeldaußenstände in Höhe von 35.844,89 €. Weitere Hausgeldaußenstände bestanden nicht.  
Die Erhaltungsrücklage betrug zum 03.06.2025 rund 14.795 €.

Zum 03.06.2025 bestanden für das hier zu bewertende **Teileigentum Nr. 1 (Odenkirchener Straße 173 / Blatt 14871)** Hausgeldaußenstände in Höhe von 27.190,23 €. Weitere Hausgeldaußenstände bestanden nicht.  
Die Erhaltungsrücklage betrug zum 03.06.2025 rund 20.429 €.

## 1.6 BAULASTEN

Die Baulast und das Baulastenverzeichnis werden unter § 85 BauO NRW definiert:

„Durch Erklärung gegenüber der Bauaufsichtsbehörde kann die Grundstückseigentümerin oder der Grundstückseigentümer öffentlich-rechtliche Verpflichtungen zu einem ihr oder sein Grundstück betreffenden Tun, Dulden oder Unterlassen übernehmen, die sich nicht schon aus öffentlich-rechtlichen Vorschriften ergeben.“

Durch die Eintragung einer Baulast ergeben sich im Regelfall Rechtspositionen für den Baulastverpflichteten, den Baulastbegünstigten und für die Bauaufsichtsbehörde. Die Baulast wird angewendet, um Sachverhalte und Grundstückseigenschaften, die einer Baugenehmigung entgegenstehen und die sonst nicht durch öffentliche Vorschriften geregelt sind, auszuräumen, damit sodann eine Baugenehmigung erteilt werden kann.

Nicht wertbeeinflussend sind, nach Auffassung des Unterzeichners, unter anderem:

- Baulasten, die die privaten Erschließungsmaßnahmen privater Erschließungsflächen öffentlich-rechtlich sichern
- Vereinigungsbaulasten zur Anbindung von baurechtlich notwendigen PKW- Stellplätzen
- Vereinigungsbaulasten mehrerer Parzellen, wenn diese baurechtlich als ein Baugrundstück anzusehen sind und die Baukörper eine wirtschaftliche Einheit bilden
- Baulasten zur Sicherung von Abstandsflächen, wenn diese auf gemeinschaftlichen, privaten Verkehrsflächen ruhen
- Anbauverpflichtungen bei grenzständigen Einfamilienhäusern, die in einer Bauträgermaßnahme errichtet werden
- Baulasten, die die zugedachte Nutzung des Eigentums nicht nachteilig beeinflussen

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

### **Baulastenblattnummer 5756 (bezüglich des Flurstücks 457)**

Es wird die Verpflichtung übernommen, das öffentliche Baurecht auf dem Grundstück Odenkirchener Straße 171 so einzuhalten, als ob dieses Buchgrundstück zusammen mit den Buchgrundstücken Odenkirchener Straße 167/169 und Odenkirchener Straße 173 ein (Bau-) Grundstück im Sinne von § 4 Abs. 2 Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) bildete. Es wird insbesondere die Verpflichtung übernommen, keine Verhältnisse eintreten zu lassen, die den Vorschriften der BauO NRW oder den aufgrund dieses Gesetzes erlassenen Vorschriften zuwiderlaufen; Das Gebäude Odenkirchener Straße 171 wird diesen Vorschriften so entsprechen, als wären die genannten (Buch-) Grundstücke ein Grundstück. Auf den beigefügten Lageplan mit Darstellung der Grundstücke und des Gebäudes sowie auf die Grundrisszeichnungen aller Gebäude mit Darstellung der heutigen Wanddurchbrüche auf den Grenzen wird verwiesen.

*Durch die Vereinigungsbaulast wird die bauliche Verbindung der Gebäude Odenkirchener Straße 171 (Teileigentum Nr. 1) und Odenkirchener Straße 173 (Teileigentum Nr. 1), die derzeit im Erdgeschoss und in den Wohngeschossen besteht, öffentlich-rechtlich gesichert. Hierdurch ergibt sich insofern keine Wertbeeinflussung, als die zu bewertenden Teileigentume baulich miteinander verbunden wurden und durch die Verbindung als eine wirtschaftliche Einheit betrachtet werden.*

**Baulastenblattnummer 5757 (bezüglich des Flurstücks 458)**

Es wird die Verpflichtung übernommen, das öffentliche Baurecht auf dem Grundstück Odenkirchener Straße 173 so einzuhalten, als ob dieses Buchgrundstück zusammen mit den Buchgrundstücken Odenkirchener Straße 167/169 und Odenkirchener Straße 171 ein (Bau-) Grundstück im Sinne von § 4 Abs. 2 Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) bildete. Es wird insbesondere die Verpflichtung übernommen, keine Verhältnisse eintreten zu lassen, die den Vorschriften der BauO NRW oder den aufgrund dieses Gesetzes erlassenen Vorschriften zuwiderlaufen; Das Gebäude Odenkirchener Straße 173 wird diesen Vorschriften so entsprechen, als wären die genannten (Buch-) Grundstücke ein Grundstück. Auf den beigefügten Lageplan mit Darstellung der Grundstücke und des Gebäudes sowie auf die Grundrisszeichnungen aller Gebäude mit Darstellung der heutigen Wanddurchbrüche auf den Grenzen wird verwiesen.

*Durch die Vereinigungsbaulast wird die bauliche Verbindung der Gebäude Odenkirchener Straße 173 (Teileigentum Nr. 1) und Odenkirchener Straße 171 (Teileigentum Nr. 1), die derzeit im Erdgeschoss und in den Wohngeschossen besteht, öffentlich-rechtlich gesichert. Hierdurch ergibt sich insofern keine Wertbeeinflussung, als die zu bewertenden Teileigentume baulich miteinander verbunden wurden und durch die Verbindung als eine wirtschaftliche Einheit betrachtet werden.*

**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 AUSKUNFT ÜBER DEN DENKMALSTATUS**

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

**1.9 ALTLASTENAUSKUNFT**

Die zu bewertenden Grundstücke, deren Bestandteile die hier zu bewertenden Teileigentume sind, werden nicht im Fachinformationssystem Altlasten und schädliche Bodenveränderungen der Stadt Mönchengladbach geführt. Insofern wird von keiner Wertbeeinflussung für die hier zu bewertenden Teileigentume ausgegangen.

Siehe Schreiben der Stadt Mönchengladbach, Fachbereich Umweltschutz und Entsorgung, Abteilung Bodenschutz.

## 1.10 AUSKUNFT ÜBER EINE MÖGLICHE ÖFFENTLICHE FÖRDERUNG

Die Objekte unterliegen nicht den Vorschriften des Gesetzes zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNG NRW). Eine Mietbindung besteht daher nicht.

Siehe Schreiben der Stadtverwaltung Mönchengladbach, Fachbereich Soziales und Wohnen.

## 1.11 BELASTUNGEN GEMÄß DER ABTEILUNGEN II DER GRUNDBÜCHER

Gemäß den vom Amtsgericht Mönchengladbach-Rheydt beigefügten Grundbuchauszügen sind nachstehende Eintragungen in den Abteilungen II der Grundbücher vorhanden:

### Teileigentumsgrundbuch von Rheydt, Blatt 14861, Lfd. Nr. 1

Grunddienstbarkeit (Treppenhausnutzungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Rheydt Flur 67 Nr. 458, eingetragen im Blatt 14871 – 14878. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 17. März 1989 – UR-Nr. 598/89 Notar Bröhr in Mönchengladbach – eingetragen am 21. Juli 1989 in Blatt 5309 und mit dem belasteten Miteigentumsanteil hierher – sowie auf die für die anderen Miteigentumsanteile angelegten Grundbuchblätter (Blatt 14861 – 14864) übertragen am 2. März 1995.

Die Bewilligung zu dem Recht wurde durch den Unterzeichner eingesehen.

Das Treppenhaus zu den Wohneinheiten sowie zu den Kellerräumen im Gebäude Odenkirchener Straße 173 erfolgt über das Treppenhaus im Gebäude Odenkirchener Straße 171. Es wurde für das Gebäude Odenkirchener Straße 173 das Recht eingeräumt, das Treppenhaus auf Dauer mitzubenutzen.

Im vorliegenden Wertgutachten wird aufgrund der baulichen Gegebenheiten ehemals von einer gemeinsamen Nutzung der Gebäudeteile Odenkirchener Straße 171 und Odenkirchener Straße 173 ausgegangen. Insofern wird keine Wertbeeinflussung durch die Grunddienstbarkeit unterstellt.

Generell sind Nutzungsregelungen sowie Grunddienstbarkeiten zur Sicherung von Wege- und Leitungsrechten sowie Versorgungsanlagen nicht wertbeeinflussend, wenn das Grundstück bereits erschöpfend bebaut ist und dem Grundstück auch sonst, bezüglich der ihm zugedachten Nutzung, keine erkennbaren Nachteile erwachsen. Dies ist hier der Fall.

### Teileigentumsgrundbuch von Rheydt, Blatt 14861, Lfd. Nr. 2

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Mönchengladbach-Rheydt - 503 K 017/24). Eingetragen am 12.11.2024.

*Zwangsversteigerungsvermerke sind generell nicht wertbeeinflussend.*

Teileigentumsgrundbuch von Rheydt, Blatt 14871, Lfd. Nr. 1

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Mönchengladbach-Rheydt - 503 K 018/24). Eingetragen am 12.11.2024.

*Zwangsversteigerungsvermerke sind generell nicht wertbeeinflussend.*

**1.12 ZUR WIRTSCHAFTLICHEN EINHEIT DER TEILEIGENTUME**

Die zu bewertenden Teileigentumseinheiten im Erdgeschoss der Gebäude Odenkirchener Straße 171 und Odenkirchener Straße 173, jeweils Nr. 1 des Aufteilungsplanes, sind sowohl räumlich als auch im haustechnischen Bereich miteinander verbunden. Aufgrund dessen werden Sie als wirtschaftliche Einheit betrachtet.

Aus Gründen die sich aus dem Zwangsversteigerungsgesetz ergeben, werden dennoch Einzelwerte für die Teileigentume ausgewiesen (vergl. Gliederungspunkt 6).

## 2 OBJEKTBESCHREIBUNG

### 2.1 ART UND UMFANG DER NUTZUNG

Die zu bewertenden Bruchteilseigentume an den Gebäude- und Freiflächen sind jeweils verbunden mit dem Sondereigentum:

#### Teileigentum Nr. 1 (Odenkirchener Straße 171 / Blatt 14861)

<b>Lage:</b>	Kellergeschoss / Erdgeschoss
<b>Nr. der Teilungserklärung:</b>	1
<b>Raumprogramm:</b>	<u>KG</u> 1 Raum (Verkaufsraum gemäß Aufteilungsplan der Teilungserklärung), 1 Aktenraum
	<u>EG</u> 1 Raum (Verkaufsraum gemäß Aufteilungsplan der Teilungserklärung), WC Damen, WC Herren
<b>Nutzfläche:</b> (gemäß Teilungserklärung sowie in den nicht begangenen Bereichen nach Abgriffmaßen)	KG: ca. 171,00 m <sup>2</sup> EG: ca. 196,00 m <sup>2</sup>

#### Teileigentum Nr. 1 (Odenkirchener Straße 173 / Blatt 14871)

<b>Lage:</b>	Kellergeschoss / Erdgeschoss
<b>Nr. der Teilungserklärung:</b>	1
<b>Raumprogramm:</b>	<u>KG</u> 1 Raum (Verkaufsraum gemäß Aufteilungsplan der Teilungserklärung)  Verkaufsraum, Archiv, Personalraum (gemäß Örtlichkeit)
	<u>EG</u> 1 Raum (Verkaufsraum gemäß Aufteilungsplan der Teilungserklärung)
<b>Nutzfläche:</b> (gemäß Teilungserklärung)	KG: ca. 264,00 m <sup>2</sup> EG: ca. 312,00 m <sup>2</sup>

Die zu bewertenden Teileigentume sind Bestandteil einer drei- und viergeschossigen, voll unterkellerten Wohn- und Gewerbebebauung, bestehend aus zwei Gebäuden (Odenkirchener Straße 171 und Odenkirchener Straße 173), die baulich miteinander verbunden wurden.

Das Gebäude Odenkirchener Straße 171 wurde ca. 1957 in konventioneller Massivbauweise mit Satteldach und einem eingeschossigen, rückwärtigen Anbau errichtet. Das Gebäude Odenkirchener Straße 173 wurde ca. 1976, ebenfalls in konventioneller Massivbauweise, mit Flachdach errichtet. Die Belichtung der rückwärtigen eingeschossigen Geschäftsräume im Erdgeschoss erfolgt über Oberlichter im Flachdach der Anbauten.

Die Aufteilung in Wohnungs- und Teileigentum fand mit Teilungserklärung vom 21. Oktober 1994 statt. Mit Änderung der Teilungserklärung vom 10. Januar 2020 wurde das Teileigentum 1 im Haus Odenkirchener Straße 173 aufgespalten in ein Teileigentum im Erdgeschoss und ein Wohnungseigentum im 1. Obergeschoss. Die Miteigentumsanteile wurden dahingehend geändert.

Die beiden Teileigentume sind im Erdgeschoss baulich miteinander verbunden. Der letzte in der Hausakte der Bauverwaltung vorgefundene Nutzungsänderungsantrag erfolgte unter dem Tenor der Baugenehmigung „Umbau und Nutzungsänderung von Textilhandel in einen Einzelhandel mit Motorradzubehör“. Gemäß einem vorliegenden Schriftverkehr aus der Hausakte der Bauverwaltung wurden hierfür damals nicht auf dem Grundstück vorhandene, jedoch baurechtlich notwendige Stellplätze bei der Stadt Mönchengladbach abgelöst.

Die ehemals vorhandene räumliche Verbindung im Kellergeschoss (gemäß Nutzungsänderungsantrag aus dem Jahr 2000) wurde mittlerweile geschlossen.

Bei einem zukünftigen Nutzerwechsel wird, je nach Art des Gewerbes, vermutlich erneut ein Nutzungsänderungsantrag bei der Bauaufsichtsbehörde der Stadt Mönchengladbach zu stellen sein. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass aufgrund der derzeitig rechtskräftigen Mobilitätssatzung der Stadt Mönchengladbach und der Notwendigkeit eines erneuten Stellplatznachweises Kosten für Nachweise auf einen zukünftigen Ersterher zukommen können. Diesbezüglich wird ein Sicherheitsabschlag getätigt. (vergl. Gliederungspunkt 6 / Auswertung).

## **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.

### **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:**

Die Bebauungen, deren Bestandteile die hier zu bewertenden Teileigentume sind, weisen im Bereich des Gemeinschaftseigentums einen eher unterdurchschnittlich gepflegten Unterhaltungszustand auf. Die straßenseitige Fassade der Gebäude ist in Teilbereichen sanierungsbedürftig. Hier fehlen Wandbekleidungsplatten.

Die zur Straße gerichteten Fensterelemente sind noch in Aluminium-einfachverglast. Aus energetischer Sicht sind diese erneuerungsbedürftig. Der Ausbau der Gewerbeeinheiten weist einen durchschnittlichen Unterhaltungszustand auf. Bei einem Nutzerwechsel werden Renovierungsarbeiten an Wand-, Boden-, und Deckenflächen notwendig werden.

Die rückwärtigen Flachdachflächen konnten nicht begangen werden. Insofern ist dem Unterzeichner nicht bekannt, welchen Pflegezustand diese aufweisen.

Gemäß Angabe des Eigentümers ist die im 1. Obergeschoss des Gebäudes Odenkirchener Straße 173 gelegene Wohneinheit noch mit der Heizungsanlage des Ladenlokals im Erdgeschoss verbunden. Bei einer Trennung der Heizungsanlage werden vermutlich auch anteilige Kosten für die Gewerbeeinheiten im Erdgeschoss anfallen.

Es wird hier ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die technischen Einrichtungen und insbesondere die Funktion der Lüftungs- und Klimaanlage in den Geschäftsräumen nicht auf ihre Funktion geprüft werden konnte.

Dem Unterzeichner wurde ein Energieausweis vorgelegt, datiert mit dem Ausstellungsdatum 21.08.2020. Der Energieausweis konnte im Rahmen der Wertschätzung nicht auf Richtigkeit geprüft werden.

### 3 GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG

<b>Lage</b>	Stadt Mönchengladbach; Stadtteil Rheydt Kindergärten und Schulen in der Nähe vorhanden
<b>Verkehrslage *</b>	gute Anbindung zu öffentlichen Verkehrsmitteln; nächsten Linienbushaltestelle auf der gegenüberliegenden Straßenseite zum HBF Mönchengladbach-Rheydt ca. 750 m zum Autobahnanschluss A 61 (MG-Wickrath) ca. 3,1 km zum Autobahnanschluss A 44 (Odenkirchen) ca. 6,0 km
<b>Wohn- Geschäftslage</b>	außerhalb der Hauptgeschäftslage, jedoch mit geschäftli- chem Einschlag
<b>Entfernungen *</b>	zum Zentrum von Rheydt ca. 0,5 km zum Zentrum von Mönchengladbach ca. 4,5 km zum Stadtzentrum von Düsseldorf ca. 32,0 km
<b>Umgebung</b>	Mischgebiet, geschlossene Bauweise
<b>Baurecht / Baubeschrän- kungen</b>	Die Grundstücke liegen im Geltungsbereich des rechtskräf- tigen Durchführungsplans D1412 der Stadt Rheydt vom 10.06.1958. <u>Ausweisungen straßenseitig (bis 12 m Bautiefe):</u> C - Kleingewerbegebiet III – dreigeschossige Bauweise g – geschlossene Bauweise <u>Ausweisungen rückseitig:</u> C - Kleingewerbegebiet I – eingeschossige Bauweise
<b>Straßenausbau</b>	fertig gestellt (vergl. Gliederungspunkt 1.7)
<b>Zufahrt</b>	über Straße
<b>Baugrund / Terrain</b>	<u>Flurstücke 457 und 458 gesamt</u> ebenes Gelände, regelmäßiger Grundstückszuschnitt; Der Baugrund wurde bezüglich der Tragfähigkeit nicht un- tersucht; Es wird von altlastenfreien Grundstücken ausge- gangen (vergl. Gliederungspunkt 1.9)
<b>Versorgungsleitungen</b>	Gas, Wasser, Strom, Kanal, Telekommunikation
<b>Wasserschutzzone</b>	Die zu bewertende Objekte liegen nicht in einem ausge- wiesenen Wasserschutzgebiet. Zur Durchführungspflicht der Dichtigkeitsprüfung wird auf die Bestimmungen der Stadt Mönchengladbach verwiesen.
<b>Störende Betriebe / Immissi- onen</b>	Erhöhte Immissionen durch stärkeren Verkehr auf der Odenkirchener Straße
<b>Straßenlandabtretung</b>	ist dem Unterzeichner nicht bekannt

\* Entfernungen annähernd angegeben

## 4 BAUBESCHREIBUNG

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

### 4.1 ROHBAU

<b>Baujahr</b>	Gebäude Odenkirchener Straße 171: ca. 1957 Gebäude Odenkirchener Straße 173: ca. 1976
<b>Umbau/Anbau</b>	ca. 2000 Nutzungsänderung der Geschäftsräume im EG
<b>Vollgeschosse</b>	Gebäude Odenkirchener Straße 171: 3 und 1 (hinten) Gebäude Odenkirchener Straße 173: 4 und 1 (hinten)
<b>Unterkellerung</b>	zu ca. 100 %
<b>Dachausbau</b>	zu 100 % (Vorderhaus Gebäude Odenkirchener Straße 171)
<b>Geschosshöhen</b>	siehe Schnitt
<b>Nutzungsart</b>	Teileigentume in gemischt genutzter Immobilie
<b>Fundamente</b>	nach Statik
<b>Sperrungen</b>	vermutlich nicht mehr überall wirksam
<b>Außenwände</b>	einschaliges Mauerwerk
<b>Innenwände</b>	Mauerwerk / Dielenwände / Trockenbauwände
<b>Decken</b>	Stahlbeton
<b>Dachkonstruktion</b>	Gebäude Odenkirchener Straße 171, Vorderhaus: Satteldach in zimmermannsmäßiger Holzkonstruktion Anbau: Flachdach, Stahlbeton Gebäude Odenkirchener Straße 173: Flachdach, Stahlbeton Anbau: Flachdach
<b>Dacheindeckung</b>	Gebäude Odenkirchener Straße 171, Vorderhaus: Pfannen Anbau: vermutlich bituminös Gebäude Odenkirchener Straße 173, Vorderhaus: vermutlich Kunststoff-Abdichtungsbahnen Anbau: vermutlich bituminös

<b>Treppen</b>	Gebäude Odenkirchener Straße 171 (gemeinsames Treppenhaus), Vorderhaus: Stahlbeton mit Werksteinbelag
<b>Fassaden</b>	Gebäude Odenkirchener Straße 171 und 173: straßenseitig: Dekorplatten, Wabenelemente und vermutlich asbesthaltige Zementtafeln, rückwärtig: Putzfassade
<b>Besondere Bauteile</b>	Gebäude Odenkirchener Straße 171, Vorderhaus: Dachgauben Anbau: Dachterrasse Gebäude Odenkirchener Straße 173, Vorderhaus: Balkone

## 4.2 AUSBAU - Teileigentume Odenkirchener Straße 171 und 173 -

<b>Wand-/ Deckenflächen</b>	geputzt / gestrichen, tapeziert, gestrichen, teils Wandbekleidungen aus Klinkerriemchen; Trockenbau-Rasterdecken mit Einbauleuchten; Beton, gestrichen - teils Renovierungs- bzw. Sanierungsbedarf -	
<b>Fenster</b>	Aluminium einfachverglast (straßenseitig); Dachlichtkuppeln im Anbau	
<b>Innentüren</b>	Stahlzargen mit glatt abgesperrten Holztürblättern	
<b>Oberböden</b>	Kellergeschoss, gesamt:	Textil, Laminat, Beton
	Erdgeschoss, Verkaufsräume:	Vergüteter Kunststoffbelag auf Estrich, PVC
	Erdgeschoss, Sanitärräume	Fliesen
<b>Wandfliesen</b>	Erdgeschoss, Sanitärräume	ca. 2,00 m hoch
<b>Sanitäre Installationen</b>	Erdgeschoss Sanitärräume	
	WC-Damen:	Waschbecken, WC
	WC-Herren:	Waschbecken, WC, Urinal
<b>Heizung</b>	über Gas-Zentralheizung in der Heizzentrale im Dachgeschoss des Hauses Odenkirchener Straße 173 (vergl. Gliederungspunkt 2.2)	
<b>Warmwasserbereitung</b>	über Elektro-Warmwasserspeicher	
<b>Außenanlagen</b>	Die Flurstücke sind zu 100% bebaut	
<b>Besondere Betriebseinrichtungen</b>	Elektrische Schiebetüranlage zum Eingang des Ladenlokals im Gebäudeteil Odenkirchener Straße 173; Aufzugsanlage im Gebäudeteil Odenkirchener Straße 173	

## 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 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:                    Mischgebiet

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

Es handelt sich hier um eine Bebauung mit einer hohen Grundstücksausnutzung (GRZ und GFZ).

Der Wertberechnung wird der in der Bodenrichtwertkarte angegebene Bodenrichtwert über die Gesamtgrundstücksfläche zugrunde gelegt.

Der Bodenwert für die Teileigentume wird wie nachstehend berechnet:

### Teileigentum Nr. 1 (Odenkirchener Straße 171 / Blatt 14861)

Parz. Nr.	Größe	Anteil	Nutzung	Preis pro m <sup>2</sup>	Gesamtwert
457	239 m <sup>2</sup>	1 / 1	Gebäude- und Freifläche	310,00 €	74.090,00 €

### Teileigentum Nr. 1 (Odenkirchener Straße 173 / Blatt 14871)

Parz. Nr.	Größe	Anteil	Nutzung	Preis pro m <sup>2</sup>	Gesamtwert
458	362 m <sup>2</sup>	1 / 1	Gebäude- und Freifläche	310,00 €	112.220,00 €

Bodenwerte der Miteigentumsanteile:

**Teileigentum Nr. 1 (Odenkirchener Straße 171 / Blatt 14861)**

$$\frac{5.266,92}{10.000} \times 74.090,00 \text{ €} = 39.022,61 \text{ €}$$

**Teileigentum Nr. 1 (Odenkirchener Straße 173 / Blatt 14871)**

$$\frac{5.337,00}{10.000} \times 112.220,00 \text{ €} = 59.891,81 \text{ €}$$

**Bodenwerte beider Teileigentume gesamt: 98.914,42 €**

## 5.2 ERTRAGSWERT

### Ortsüblich erzielbare Vergleichsmiete

nach gewerblichem Mietspiegel der IHK für Mönchengladbach, Stand Januar 2024

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

### Nachhaltig erzielbare Miete, geschätzt

#### Gebäude Odenkirchener Straße 171

Nebennutzfläche KG	171,00 m <sup>2</sup>	à	1,50 €	=	256,50 €
Hauptnutzfläche EG	196,00 m <sup>2</sup>	à	4,00 €	=	784,00 €

#### Gebäude Odenkirchener Straße 173

Nebennutzfläche KG	264,00 m <sup>2</sup>	à	1,50 €	=	396,00 €
Hauptnutzfläche EG	312,00 m <sup>2</sup>	à	4,00 €	=	1.248,00 €
	<u>943,00 m<sup>2</sup></u>				<u>2.684,50 €</u>

<b>Jahresrohertrag Gewerbeeinheiten</b>	12	x	2.684,50 €	<b>32.214,00 €</b>
---	----	---	------------	--------------------

### abzüglich Bewirtschaftungskosten vom Rohertrag

Verwaltungskosten		3,0 %	»	966,42 €
Mietausfallwagnis		5,0 %	»	1.610,70 €
Instandhaltungskosten/m <sup>2</sup> , gemittelt	10,00 €/m <sup>2</sup>			
Instandhaltungskosten bei einer Gesamtfläche von	943,00 m <sup>2</sup>		»	<u>9.430,00 €</u>
				<b>-12.007,12 €</b>

<b>Jahresreinertrag</b>				<b>20.206,88 €</b>
-------------------------	--	--	--	--------------------

abzüglich Ertragsanteil des Bodens vom Nettoertrag bei einem

Liegenschaftszinssatz von	7,0 %	und Bodenwert von	98.914,42 €	<u>-6.924,01 €</u>
---------------------------	-------	-------------------	-------------	--------------------

<b>Nettoertrag des Gebäudeanteils</b>				<b>13.282,87 €</b>
---------------------------------------	--	--	--	--------------------

Baujahr (modifiziert) *	1976		
Gesamtnutzungsdauer	80	Jahre	
Alter (theoretisch)	49	Jahre	
wirtschaftliche Restnutzungsdauer	31	Jahre	

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

Kapitalisierung unter Berücksichtigung der Gebäudeabschreibung

bei gleichem Liegenschaftszinssatz und einer Restnutzungsdauer von:

Jahre:	31	Faktor:	12,5318
--------	----	---------	---------

Gebäudeertragswert	166.458,27 €
Bodenwert	<u>98.914,42 €</u>
<b>Ertragswert, vorläufig</b>	<b>265.372,69 €</b>

### Zum Liegenschaftszinssatz

Der Grundstücksmarktbericht 2025 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Mönchengladbach weist für gewerblich genutzte Objekte (Büro und Handel) einen Liegenschaftszinssatz von 4,3 % bei einer Standardabweichung von  $\pm 2,7$  % Prozentpunkten aus. Es wird angegeben, dass die angegebenen Liegenschaftszinssätze aufgrund der geringen Anzahl an Kauffällen nur der Orientierung dienen. Der Unterzeichner erachtet einen Liegenschaftszinssatz von 7,0 als marktkonform.

### 5.3 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 in Ansatz gebracht:

#### Teileigentum Nr. 1 (Odenkirchener Straße 171 / Blatt 14861)

##### I. Gebäudewertbezogene Besonderheiten

##### Wertminderung wegen Alters - linear

Bauteil	Baujahr (modifiziert)	Gesamt- nutzungsdauer	Alter (theoretisch)	Rest- nutzungsdauer	Wertmind. w. Alters
TE 1	1976	80	49	31	61,25%

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

am Gemeinschaftseigentum

<u>5.266,92</u>	x	5.000,00 €			2.633,46 €
10.000					

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

am Gemeinschaftseigentum

<u>5.266,92</u>	x	0,00 €	x	38,75%	0,00 €
10.000					

am Sondereigentum

Nutzfläche KG / EG		€/ m <sup>2</sup>	gesamt geschätzt	anrechenbar in %	
367,00	x	25,00 €	9.175,00 €	x	38,75%
					3.555,31 €

##### II. Bodenwertbezogene Besonderheiten

./.

0,00 €

**Objektspezifische Merkmale**

**6.188,77 €**

**Teileigentum Nr. 1 (Odenkirchener Straße 173 / Blatt 14871)****I. Gebäudewertbezogene Besonderheiten****Wertminderung wegen Alters - linear**

Bauteil	Baujahr (modifiziert)	Gesamt- nutzungsdauer	Alter (theoretisch)	Rest- nutzungsdauer	Wertmind. w. Alters
TE 1	1976	80	49	31	61,25%

**Baumängel, Instandhaltungsdefizite** (nicht zyklisch)

am Gemeinschaftseigentum

<u>5.337,00</u>	x	5.000,00 €			2.668,50 €
10.000					

**Reparatur- und Renovierungsstau** (zyklisch)

am Gemeinschaftseigentum

<u>5.337,00</u>	x	0,00 €	x	38,75%	0,00 €
10.000					

am Sondereigentum

Nutzfläche KG / EG		€ / m <sup>2</sup>	gesamt geschätzt	inrechenbar in %	
576,00	x	25,00 €	14.400,00 €	x	38,75% 5.580,00 €

**II. Bodenwertbezogene Besonderheiten**

./.

0,00 €

**Objektspezifische Merkmale****8.248,50 €****Teileigenume gesamt****14.437,27 €**

## 6 AUSWERTUNG

	<b>vorläufig</b>	<b>BoG</b>	<b>gesamt</b>
<b>Ertragswert</b>	265.372,69 €	-14.437,27 €	<b>250.935,42 €</b>

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

Grundlage für die Schätzung des Verkehrswertes ist der Ertragswert, da sich der Kaufpreis bei Gewerbeobjekten heute nur noch in wenigen Fällen am Substanzwert, oder gar an den Kosten orientiert, die ein Veräußerer im Laufe der Zeit in sein Grundstück investiert hat. In den meisten Fällen wird der Wert durch die zukünftigen, nachhaltigen Nutzungsmöglichkeiten bestimmt, sowie von der Möglichkeit, eine möglichst gute Verzinsung des investierten Kapitals zu erreichen.

Die Unwägbarkeit im Hinblick auf eine zukünftige Nutzungsänderung und der damit möglicherweise verbundenen Nachweise bei der Stadt Mönchengladbach wird mit einem Risikoabschlag von 10 % berücksichtigt (vergl. Gliederungspunkt 2.1).

Der Verkehrswert der Teileigentume Odenkirchener Straße 171 und Odenkirchener Straße 173, jeweils Nr. 1, wird somit gesamt geschätzt auf rund:

**226.000,00 €**

( in Worten: zweihundertsechszwanzigtausend Euro )

Die Einzelwerte der Teileigentume werden hilfsweise geschätzt auf rund:

<b>Teileigentum Nr. 1 (Odenkirchener Straße 171 / Blatt 14861)</b>	<b>88.000,00 €</b>
<b>Teileigentum Nr. 1 (Odenkirchener Straße 173 / Blatt 14871)</b>	<b>138.000,00 €</b>

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 24. Juni 2025

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 (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

**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.