

# 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:

**Geschäftshaus als Reihenmittelhaus  
in Stadtzentrumslage,  
mit vermutlich erheblichem  
Sanierungsbedarf**

Hindenburgstraße 267  
41061 Mönchengladbach



Foto M. Sauer

Die nachstehende Internetversion des Gutachtens wurde aus Gründen des Datenschutzes gekürzt. Sie enthält nur einen Teilauszug der Anlagen.  
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.  
Die Einsicht des Gesamtgutachtens ist bei der Geschäftsstelle des Versteigerungsgerichts möglich.

Auftraggeber: Amtsgericht Mönchengladbach

**Geschäfts-Nummer 043 K 003/23**

---

## 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	5
1.5	BAULASTEN	6
1.6	ERSCHLIESSUNGSBEITRÄGE GEMÄß §§ 127 FF BAUGB	6
1.7	ALTLASTENAUSKUNFT	6
1.8	AUSKUNFT ÜBER DEN DENKMALSTATUS	6
1.9	AUSKUNFT ÜBER EINE MÖGLICHE ÖFFENTLICHE FÖRDERUNG	6
1.10	BELASTUNGEN GEMÄSS DER ABTEILUNG II DES GRUNDBUCHS	6
<b>2</b>	<b>OBJEKTBSCHREIBUNG</b>	<b>7</b>
2.1	ART UND UMFANG DER NUTZUNG	7
2.2	UNTERHALTUNGSZUSTAND / SICHTBARE BAUSCHÄDEN	7
<b>3</b>	<b>GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG</b>	<b>10</b>
<b>4</b>	<b>BAUBESCHREIBUNG</b>	<b>11</b>
4.1	ROHBAU	11
4.2	AUSBAU	12
<b>5</b>	<b>BAUZAHLN / FLÄCHENBERECHNUNGEN</b>	<b>13</b>
<b>6</b>	<b>WERTERMITTLUNG</b>	<b>15</b>
6.1	BODENWERT	17
6.2	SACHWERT	19
6.3	ZU- UND ABSCHLÄGE	20
<b>7</b>	<b>AUSWERTUNG</b>	<b>21</b>
<b>8</b>	<b>RECHTLICHE GRUNDLAGEN</b>	<b>22</b>
<b>9</b>	<b>OBJEKFOTOS</b>	<b>24</b>
<b>10</b>	<b>ANLAGEN</b>	<b>26</b>

## 1 ALLGEMEINE ANGABEN

### 1.1 OBJEKT / KATASTERBEZEICHNUNG / GRUNDBUCHBEZEICHNUNG

#### OBJEKT:

**Geschäftshaus als Reihemittelhaus  
in Stadtzentrumslage,  
mit vermutlich erheblichem Sanierungsbedarf**

41061 Mönchengladbach  
Hindenburgstraße 267

#### KATASTERBEZEICHNUNG:

Gemarkung:	Mönchengladbach
Flur:	20
Flurstück:	329

#### GRUNDBUCHBEZEICHNUNG:

Amtsgericht:	Mönchengladbach
Grundbuch von:	Mönchengladbach
Blatt:	3498
Lfd. Nr. im Bestandsverzeichnis:	5
Wirtschaftsart und Lage lt. Grundbuch:	Gebäude- und Freifläche, Hindenburgstraße 267
Grundstücksgröße:	179 m <sup>2</sup>

## 1.2 BEAUFTRAGUNG / ORTSBESICHTIGUNG / BEWERTUNGSSTICHTAG

Gemäß Schreiben des Amtsgerichts Mönchengladbach vom 18.03.2024, wurde der unterzeichnende Sachverständige mit der Erstellung eines Gutachtens zur Wertermittlung beauftragt.

Der Auftrag ist wie folgt spezifiziert. Das Gutachten 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
- Einem 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 22. Mai 2024, ab 12<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 seitens der Eigentümer nicht. Zum Ortsbegehungstermin konnte das Gebäude nicht begangen werden, da niemand der am Verfahren Beteiligten anwesend war. Das Wertgutachten ist somit 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 2024)
- 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) Baugesuchszeichnungen (Grundrisse / Schnitte / Ansichten) aus der Hausakte der Bauverwaltung, zur Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses aus dem Jahr 1954
- h) Baugesuchszeichnungen (Grundrisse) aus der Hausakte der Bauverwaltung, zum Umbau der Geschäftsräume im Erdgeschoss und Kellergeschoss aus dem Jahr 1956
- i) Systemzeichnungen der Grundrisse, erstellt anhand eines eigenen Aufmaßes in der Örtlichkeit im Rahmen einer Begehung des Objekts im Jahr 2019
- j) Nutzflächenberechnung, erstellt anhand des eigenen Aufmaßes im Jahr 2019
- k) Informationen zum geltenden Planungsrecht aus dem Internetportal der Stadt Mönchengladbach (Bebauungsplan)
- l) Grundbuchauszug, bereitgestellt durch den Auftraggeber

### 1.4 NUTZUNGEN / MIETVERHÄLTNISSE

Das Gebäude war zum Zeitpunkt der Ortsbegehung nicht mehr bewirtschaftet. Ob eine wirtschaftliche Nutzung in dem offensichtlich desolaten baulichen Zustand überhaupt möglich ist, kann bezweifelt werden. Mietverhältnisse sind dem Unterzeichner nicht bekannt.

## **1.5 BAULASTEN**

Es sind keine Baulasten im Baulastenverzeichnis eingetragen.

Siehe Schreiben der Stadtverwaltung Mönchengladbach, Fachbereich Bauordnung und Denkmalschutz.

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

Die Erschließungskosten sowie die Kanalanschlussbeiträge sind abgegolten.

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

## **1.7 ALTLASTENAUSKUNFT**

Das zu bewertende Grundstück wird nicht im Fachinformationssystem Altlasten und schädliche Bodenveränderungen der Stadt Mönchengladbach geführt. Es wird somit ein altlastenfreies Grundstück unterstellt.

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

## **1.8 AUSKUNFT ÜBER DEN DENKMALSTATUS**

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

## **1.9 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 daher nicht anwendbar.

Siehe Schreiben der Stadtverwaltung Mönchengladbach, Fachbereich Soziales und Wohnen.

## **1.10 BELASTUNGEN GEMÄSS DER ABTEILUNG II DES GRUNDBUCHS**

Lfd. Nr. 8

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Mönchengladbach, 043 K 003/23).  
Eingetragen am 26.06.2023.

*Zwangsversteigerungsvermerke sind generell nicht wertbeeinflussend.*

## 2 OBJEKTBE SCHREIBUNG

### 2.1 ART UND UMFANG DER NUTZUNG

Nach der Aktenlage und dem äußeren Eindruck ist die zu bewertende Gebäude- und Freifläche bebaut mit einer innerstädtischen Geschäftsbebauung als Reihenbebauung, bestehend aus einem zweigeschossigen, voll unterkellerten Gebäudeteil mit Flachdach, der zur Hindenburgstraße gerichtet ist sowie aus einem eingeschossigen, nicht unterkellerten Gebäudeteil mit Flachdach, der zur Steinmetzstraße gerichtet ist.

Gemäß Hausakte der Bauverwaltung wurde die Bebauung in konventioneller Massivbauweise ursprünglich ca. 1956, als Wohn- und Geschäftshaus, mit einer gewerblichen Nutzung im Erdgeschoss sowie im Obergeschoss errichtet. Das in den historischen Baugenehmigungsplänen ehemals projektierte zweite und dritte Obergeschoss, das jeweils als Wohngeschoss geplant war, wurde nicht errichtet. Die Räume im Obergeschoss wurden in der Vergangenheit offenbar zu Wohnräumen umgenutzt. Eine entsprechender Nutzungsänderungsantrag konnte in der Hausakte der Bauverwaltung indes nicht vorgefunden werden.

Bei der Begehung im Jahr 2019 konnte festgestellt werden, dass die Räumlichkeiten im Obergeschoss nur über eine Geschosstreppe vom Ladenlokal im Erdgeschoss aus erreichbar sind. Ein separater Zugang besteht nicht. Insofern werden die Räumlichkeiten im Obergeschoss, als Nutzflächen angesehen.

Das Grundstück ist vollständig mit Gebäudeteilen überbaut. Freiflächen sind nicht vorhanden.

#### **Raumprogramm gemäß Begehung aus dem Jahr 2019:**

Kellergeschoss\*: 2 Kellerräume, Heizungsraum, Bad, Küche

Erdgeschoss: 2 Verkaufsräume

Obergeschoss: 2 Zimmer, Küche, Bad, Flur

\* Das Bad und die Küche im Kellergeschoss wurden nicht fertig gestellt, gemäß Begehung 2019

### 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-Wärme-gesetz (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**

Nach dem äußeren Eindruck sowie nach der im Jahr 2019 erfolgten Begehung des Objekts, weist die Bebauung einen desolaten baulichen Zustand auf. Eine wirtschaftliche Nutzung ist soweit erkennbar in derzeitigem Zustand nicht mehr gegeben. Durch die Flachdächer dringt vermutlich Regenwasser in das Gebäude ein. Dieses durchnässt die Bebauung bis in das Kellergeschoss hinab. Durch die Schaufensteranlage im Erdgeschoss konnte im Inneren des Gebäudes Grünbewuchs festgestellt werden.

Die in den Deckenkonstruktionen sichtbaren Eisenträger sind durch Feuchtigkeit korrodiert. Ob dies Einfluss auf die Standsicherheit des Gebäudes hat, konnte im Rahmen der Ortsbegehung nicht festgestellt werden. Vermutlich werden für eine Fortführung der Nutzung auch tragende Bauteile zu erneuern bzw. zu sanieren sein.

Der Innenausbau ist weitestgehend nicht mehr vorhanden oder befindet sich in einem sanierungsbedürftigen Zustand. Teile des ehemaligen Ausbaus im Erdgeschoss müssen entsorgt werden. Das Obergeschoss wurde offenbar zu Wohnzwecken ausgebaut, eine Nutzungsänderung konnte in der Hausakte der Bauverwaltung jedoch nicht vorgefunden werden.

Für die Wiederherstellung der Gebrauchstüchtigkeit des Gebäudes werden erhebliche bauliche Aufwendungen notwendig sein. Zudem werden Aufwendungen für Bau- bzw. Nutzungsänderungsanträge erforderlich werden.

Aufgrund dessen, dass eine wirtschaftliche Nutzung offensichtlich derzeit nicht mehr gegeben ist, ein vollständiger Abbruch der Bebauung aufgrund der verbliebenen Bausubstanz vermutlich jedoch nicht zwingend erforderlich ist, wird der Wert des Grundstücks und der aufstehenden Bebauung nicht aus dem Ertragswert abgeleitet. Der Verkehrswert wird hier hilfsweise aus dem Sachwert abgeleitet.

Ein Energieausweis wurde dem Unterzeichner nicht vorgelegt. Auf die diesbezüglichen Bestimmungen der zum Bewertungsstichtag gültigen GEG (Gebäudeenergiegesetz) wird ausdrücklich hingewiesen.

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

Die unter „Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale“ (Zu- und Abschläge, Gliederungspunkt 6.3) möglicherweise angesetzten Kosten für die Beseitigung von Bauschäden, Baumängeln und 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 um Instandhaltungsdefizite, 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, Stadtzentrumslage Schulen und Kindergärten in der näheren Umgebung
<b>Verkehrslage *</b>	zur nächsten Linienbushaltestelle ca. 200 m zum HBF Mönchengladbach ca. 200 m zum Autobahnanschluss A 44 (MG-Ost) ca. 4,8 km zum Autobahnanschluss A 52 (MG-Nord) ca. 3,8 km zum Autobahnanschluss A 61 (MG-Holt) ca. 4,6 km
<b>Wohn-/ Geschäftslage</b>	in unmittelbarer Nähe des Hauptgeschäftsbereichs von Mönchengladbach
<b>Entfernungen *</b>	zum Zentrum von Mönchengladbach-Rheydt ca. 4,5 km
<b>Umgebung</b>	Kerngebiet
<b>Baurecht / Baubeschränkungen</b>	Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 100/III der Stadt Mönchengladbach. <u>Ausweisungen:</u> MK – Kerngebiet g – geschlossene Bauweise IV – viergeschossige Bauweise GFZ – Geschossflächenzahl von 3,0
<b>Straßenausbau</b>	fertig gestellt (vergl. Gliederungspunkt 1.6)
<b>Zufahrt</b>	über Straße
<b>Baugrund / Terrain</b>	ebenes Gelände; leicht unregelmäßiger Grundstückszuschnitt; Der Baugrund wurde bezüglich der Tragfähigkeit nicht untersucht; Altlastenauskunft siehe Gliederungspunkt 1.7 Grundstücktiefe im Mittel ca. 22,5 m Grundstücksbreite im Mittel ca. 8,0 m
<b>Versorgungsleitungen</b>	Gas, Wasser, Strom, Kanal, Telekommunikation
<b>Wasserschutzzone</b>	Gemäß Straßenliste der Stadt Mönchengladbach liegt das bewertende Objekt nicht in einem ausgewiesenen Wasserschutzgebiet. Zur Durchführungspflicht der Dichtigkeitsprüfung wird auf die Bestimmungen und Durchführungsfristen der Stadt Mönchengladbach verwiesen.
<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>	ca. 1956 (gemäß Hausakte der Bauverwaltung)
<b>Umbau/Anbau</b>	ist dem Unterzeichner nicht bekannt
<b>Vollgeschosse</b>	1 und 2
<b>Unterkellerung</b>	ca. 50 %
<b>Dachausbau</b>	./.
<b>Geschosshöhen</b>	siehe Schnitt
<b>Nutzungsart</b>	Geschäftshaus
<b>Fundamente</b>	nach Statik
<b>Sperrungen</b>	vermutlich nicht mehr wirksam
<b>Außenwände</b>	einschaliges Mauerwerk
<b>Innenwände</b>	Mauerwerk / Dielenwände
<b>Decken</b>	massiv
<b>Dachkonstruktionen</b>	Flachdächer
<b>Dacheindeckung</b>	über EG: bituminös über OG: vermutlich bituminös
<b>Treppen</b>	Stahlbeton
<b>Fassaden</b>	von Seiten Hindenburgstraße: Putz von Seiten Steinmetzstraße: Mauerwerk und Putz
<b>Besondere Bauteile</b>	./.

## 4.2 AUSBAU (gemäß Begehung im Jahr 2019)

<b>Wand-/ Deckenflächen</b>	- vermutlich gesamt Sanierungsbedarf -
<b>Fenster</b>	EG: Stahlfensterelemente mit Einfachverglasungen OG: Kunststoff, isolierverglast
<b>Innentüren</b>	Stahlzargen und Holzumfassungszargen - vermutlich überwiegend Sanierungsbedarf -
<b>Oberböden</b>	- vermutlich gesamt Sanierungsbedarf -
<b>Wandfliesen</b>	- vermutlich gesamt Sanierungsbedarf -
<b>Sanitäre Installationen</b>	<u>KG</u> Bad: Duschtasse, Vorbereitung für Waschbecken und WC - vermutlich gesamt Sanierungsbedarf -  Küche: Kalt- und Warmwasseranschluss  <u>OG</u> Bad: Badewanne, Duschtasse, Vorbereitung für Waschbecken und WC - vermutlich gesamt Sanierungsbedarf -
<b>Heizung</b>	Gas-Zentralheizung
<b>Warmwasserbereitung</b>	über Heizung, mittels Brauchwasserspeicher
<b>Außenanlagen</b>	Das Grundstück ist vollständig bebaut

## 5 BAUZAHLN / FLÄCHENBERECHNUNGEN

Die nachfolgenden Angaben bzw. Berechnungen der bebauten Grundstücksfläche, der Brutto-Grundfläche, der Wohn- bzw. Nutzflächen etc. wurden auf Grundlage vorhandener Zeichnungen oder sonstiger Unterlagen (mit Kontrollaufmaß im Jahr 2019) 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 BEBAUTE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

**Reihenmittelhaus**      8,00 m x 12,00 m  
                                 8,00 m x 10,38 m = 179,04 m<sup>2</sup>

Bei einer Grundstücksfläche von 179 m<sup>2</sup> ist ca. **100%** des Grundstücks bebaut.

### 5.2 BRUTTO-GRUNDFLÄCHE NACH DIN 277 (2005 / 2016)

#### Reihenmittelhaus

Kellergeschoss:	8,00 m x 12,00 m	=	96,00 m <sup>2</sup>
Erdgeschoss:	8,00 m x 12,00 m		
	8,00 m x 10,38 m	=	179,04 m <sup>2</sup>
Obergeschoss:	8,00 m x 12,00 m	=	96,00 m <sup>2</sup>
			<u>371,04 m<sup>2</sup></u>

### 5.3 NUTZFLÄCHENBERECHNUNG NACH DIN 277 (2005 / 2016)

<b>Geschoss</b>	<b>Raum</b>	<b>Länge</b>	<b>Breite</b>	<b>Fläche</b>	<b>Gesamt</b>
Alle Maße gemäß einem örtlichen Aufmaß im Jahr 2019					
<b>Erdgeschoss</b>	Raum 1  (abzügl. Treppe)	7,64 m	x 12,00 m		
		-1,57 m	x 2,05 m		
		-0,31 m	x 2,27 m		
		-0,40 m	x 0,25 m		
		-1,17 m	x 3,50 m	=	83,56 m <sup>2</sup>
	Raum 2	7,28 m	x 10,30 m	=	<u>74,98 m<sup>2</sup></u>
					158,54 m <sup>2</sup>
<b>Obergeschoss</b>	Flur	1,08 m	x 1,27 m		
		1,08 m	x 3,00 m		
		3,71 m	x 2,32 m		
		1,70 m	x 0,96 m	=	14,03 m <sup>2</sup>
				2	
	Zimmer 1	4,07 m	x 5,82 m		
		-0,28 m	x 0,34 m		
		-0,95 m	x 1,00 m	=	23,12 m <sup>2</sup>
			2		
	Zimmer 2	3,16 m	x 5,93 m		
-1,93 m		x 0,31 m			
-0,75 m		x 1,00 m	=	17,77 m <sup>2</sup>	
		2			
	Küche	2,43 m	x 5,48 m	=	13,32 m <sup>2</sup>
	Bad	2,51 m	x 3,03 m	=	<u>7,61 m<sup>2</sup></u>
gesamt:					<u>75,85 m<sup>2</sup></u> <b>234,39 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**

Im vorliegenden Bewertungsfall wird hilfsweise das Sachwertverfahren angewendet, da eine Ertragserzielung aufgrund des desolaten baulichen Zustands derzeit vermutlich nicht mehr möglich ist. Für die Wiederherstellung einer wirtschaftlichen Nutzung wären erhebliche finanzielle Aufwendungen erforderlich (vergl. Gliederungspunkt 2.2).

## 6.1 BODENWERT

Die Bodenrichtwertkarte **2024** des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Mönchengladbach weist für das zu bewertende Grundstück, mit der angetroffenen Nutzung, direkt keinen Bodenrichtwert aus. Es wird wie nachstehend angegeben:

**Wert je m<sup>2</sup>:**                      **320,00 €**

Dieser Wert bezieht sich auf folgende Merkmale:

Nutzung:                      Kerngebiet

Anzahl Geschosse:        3

Geschossflächenzahl:    2,2

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 weicht das hier zu bewertende Grundstück im Wesentlichen von folgenden, wertbestimmenden Eigenschaften ab:

- Grundstücksgröße                      == > Ist = 179 m<sup>2</sup>
- Grundstückstiefe                        == > Ist = ca. 22,5 m
- Lage im Erschließungssystem        == > Ist = Mehrfrontenerschließung

### Anpassung zur Grundstücksgröße und Grundstückstiefe

Durch die gegenüber dem Richtwertgrundstück geringere Grundstücksgröße sowie Grundstückstiefe ergibt sich nach Einschätzung des Unterzeichners, bei der hier vorliegenden innerstädtischen Geschäftsbebauung, keine Wertbeeinflussung.

### Anpassung für die Mehrfrontenerschließung

Für die Mehrfrontenerschließung wird ein Anpassungsfaktor von 1,10 angehalten.

Es ergibt sich der angepasste Bodenwert somit wie nachstehend:

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

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>
329	179 m <sup>2</sup>	1 / 1	Gebäude- und Freifläche	350,00 €	62.650,00 €

## 6.2 SACHWERT

Der Sachwert errechnet sich auf der Grundlage der Normalherstellungskosten (NHK) 2010. Nachstehende Faktoren zur Anpassung an das regionale Preisgefüge, an den Bewertungsstichtag, an die Bauform bzw. Grundrissart liegen der Berechnung zugrunde:

		Faktor	Gesamt- faktor
Preisindex für Gewerbegebäude zum Stichtag (Basis 2010 = 100)	181,3	1,813	
Regionalisierungsfaktor		1,000	<b>1,813</b>

### Gebäudekenndaten gemäß NHK 2010

Bauteil:	Baujahr:	Gebäudetyp:	Standardstufe *	NHK 2010
Geschäftshaus	ca. 1956	5.3 / 5.3 (Geschäftshäuser) Einspanner - näherungsweise -	3	935,00 €

### Herstellungskosten Geschäftshaus

Bauteil	BGF m <sup>2</sup>	Anpass.- Faktor	€	
Geschäftshaus	371,04	1,813	935	628.970,31 €
Herstellungskosten der baulichen Anlagen, inkl. Baunebenkosten				<b>628.970,31 €</b>

Wertminderung wegen Alters, linear

Bauteil	Baujahr	Gesamt- Nutzungsd.	Alter	Rest- nutzungsd.	Wertmind. wg. Alters	
Geschäftshaus	1956	65	68	-3	-104,62%	-658.028,74 €
alterswertgeminderte Herstellungskosten						<b>-29.058,43 €</b>

### Zuschläge

Zeitwert der besonderen Bauteile

./.

0,00 €

Zeitwert der besonderen Einrichtungen

./.

0,00 €

Sachwert der Außenanlagen inkl. Hausanschlüsse, geschätzter Zeitwert  
(rund 4 % der alterswertgeminderten Herstellungskosten), rund:

0,00 €

Bodenwert

62.650,00 €

**vorläufiger Sachwert**

**33.591,57 €**

bei einem Sachwertfaktor (objektspezifisch) zur Marktanpassung von 1,00

**ergibt sich der marktangepasste Sachwert**

**33.591,57 €**

\* Gemäß Sachwertrichtlinie wird die geringste Standardstufe für Geschäftshäuser mit 3 angegeben.

Der in der Tabelle 3 der Sachwertrichtlinie angegebene niedrigste Gebäudestandard entspricht nicht dem im Bewertungsobjekt vorgefundenen Standard, der teilweise vermutlich noch niedriger ist. Aufgrund der negativen Restnutzungsdauer des aufstehenden Gebäudes stellt sich ein negativer Bauwert ein.

### **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 marktangepassten, vorläufigen Sachwert werden keine besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale angebracht.

## 7 AUSWERTUNG

	<b>marktangepasst</b>	<b>BoG</b>	<b>gesamt</b>
Sachwert	33.591,57 €	0,00 €	<b>33.591,57 €</b>

Der Verkehrswert orientiert sich an der jeweils herrschenden zeit- und ortsbezogenen Lage von Angebot und Nachfrage. Der Verkehrswert wird aufgrund des desolaten baulichen Zustands hilfsweise aus dem Sachwert abgeleitet.

Aufgrund des negativen alterswertgeminderten Bauwerts, läge der ermittelte Sachwert unter dem Bodenwert. Der Unterzeichner ist der Auffassung, im vorliegenden Bewertungsfall, den Verkehrswert aus dem Bodenwert abzuleiten. Die aufstehende Bebauung wird somit als wertneutral betrachtet.

Der Verkehrswert wird geschätzt auf rund:

**63.000,00 €**

( in Worten: dreiundsechzigtausend Euro )

**Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es sich aufgrund der Nichtbegehungsmöglichkeit 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 22. Juli 2024

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

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

## 8 RECHTLICHE GRUNDLAGEN

### Gesetze

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

§§ 29 - 35 Zulässigkeit von Vorhaben  
§§ 39 - 44 Entschädigung  
§§ 85 - 103 Enteignung  
§§ 152 - 156 Besondere sanierungsrechtliche Vorschriften  
§§ 192 - 199 Wertermittlung

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

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NRW) vom 12. Juli 2018  
Nachbarrechtsgesetz (NachbG NW) vom 15.04.1969 (GV. NW. 1969 S. 190, 18.2.1975 S. 190; 7.3.1995 S. 193; 16.3.2004 S. 135; 5.4.2005 S. 272)

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

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

### Verordnungen / Richtlinien

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

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

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

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

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

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

Ertragswertrichtlinie (EW-RL) in der Fassung vom 12.11.2015

Vergleichswertrichtlinie (VW-RL) in der Fassung vom 20.03.2014

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

Wohnflächenverordnung (WoFlV) vom 25. November 2003

### Literaturangaben

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## 9 OBJEKFOTOS

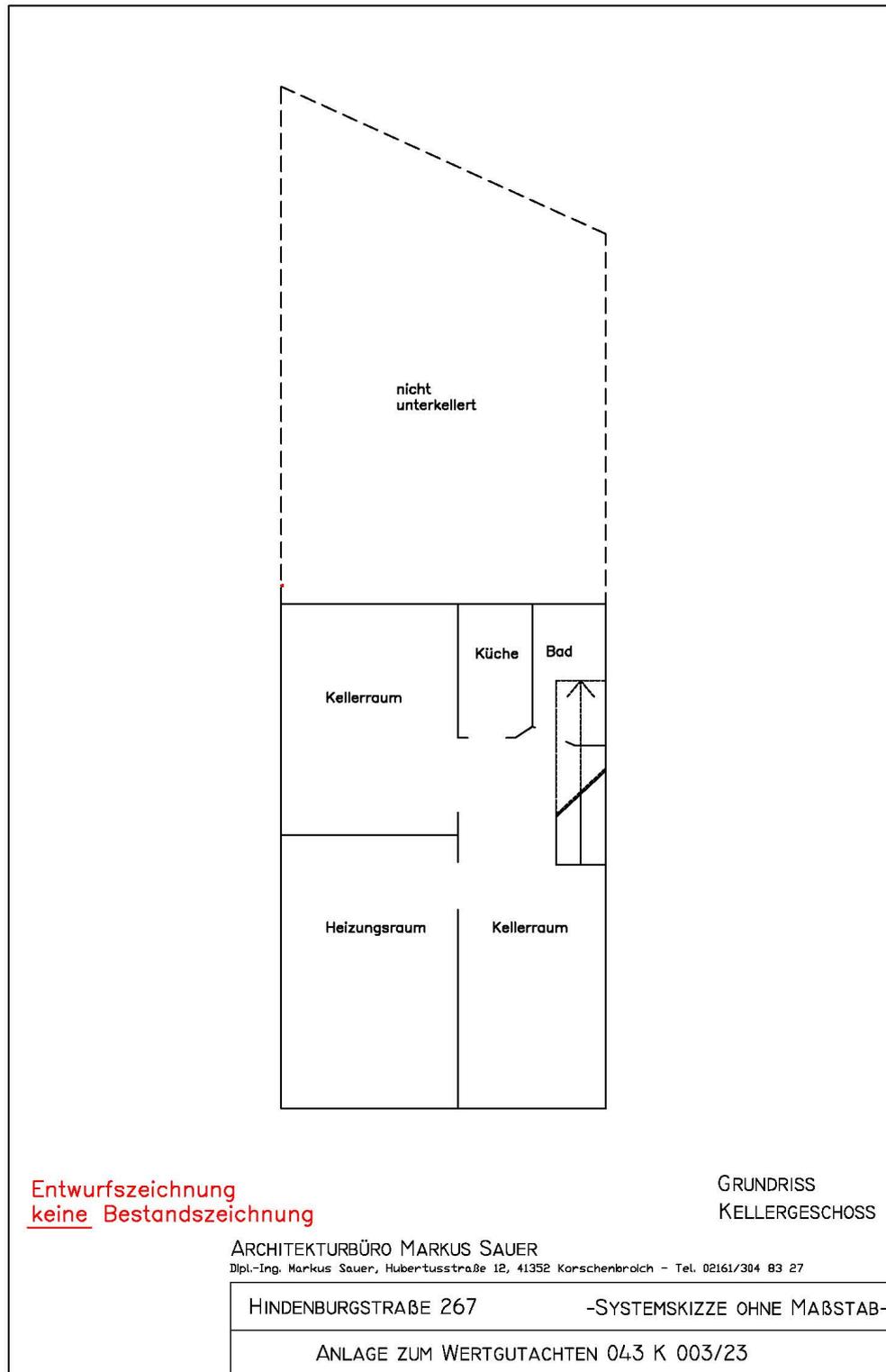


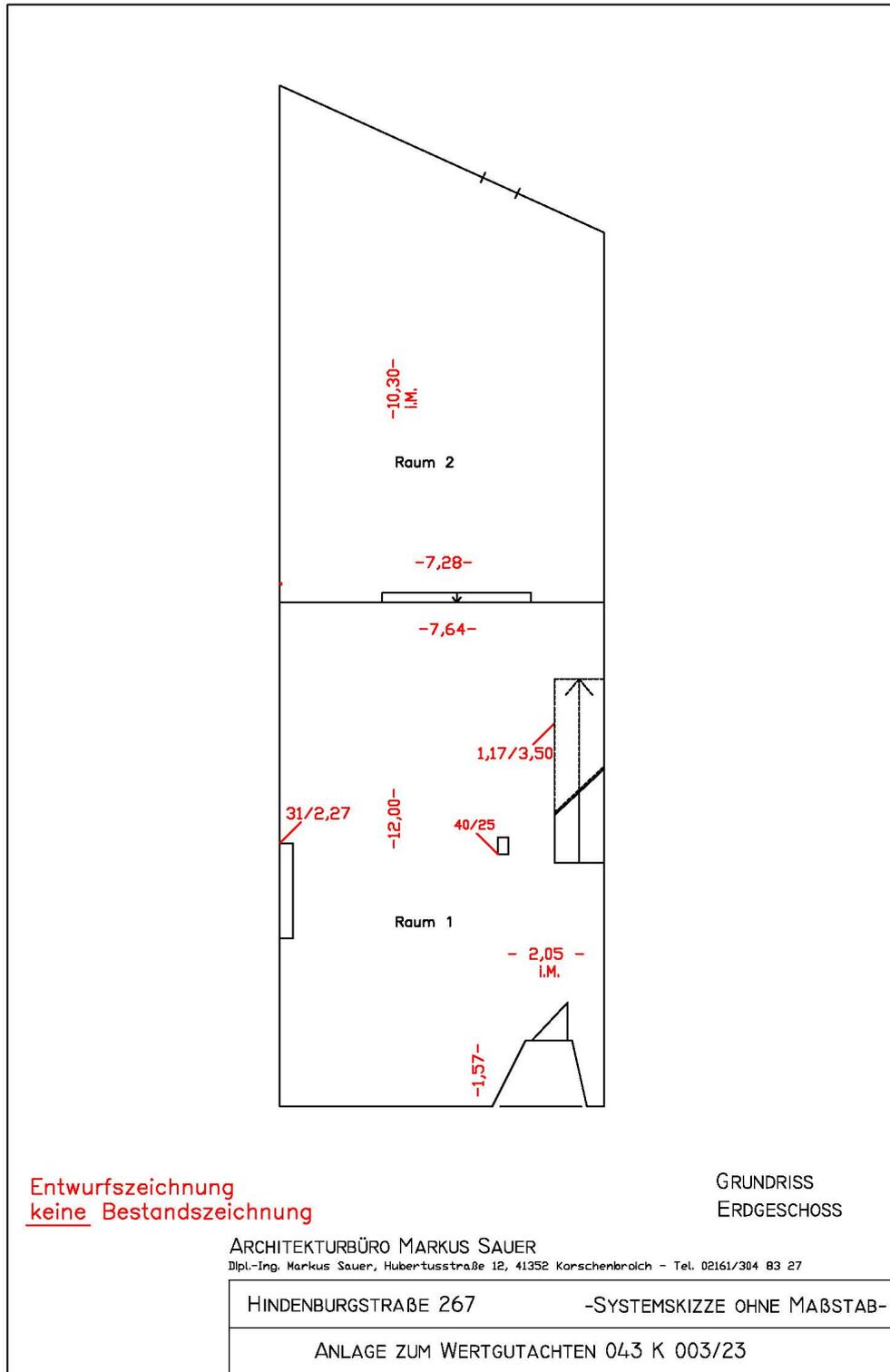
## OBJEKTFOTOS

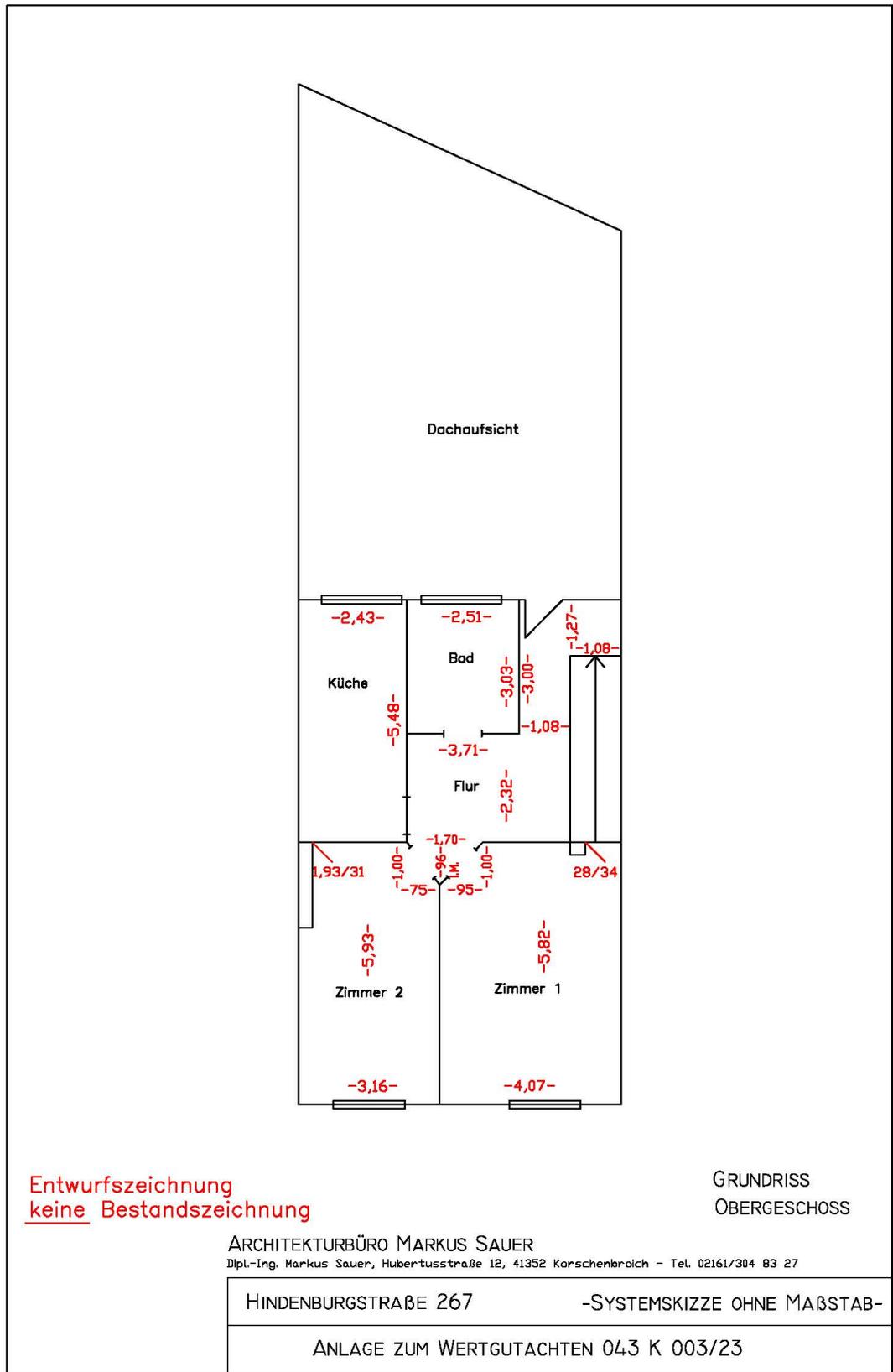


## 10 ANLAGEN

Alle Bauzeichnungen werden maßstabslos dargestellt.







Entwurfszeichnung  
keine Bestandszeichnung

GRUNDRISS  
OBERGESCHOSS

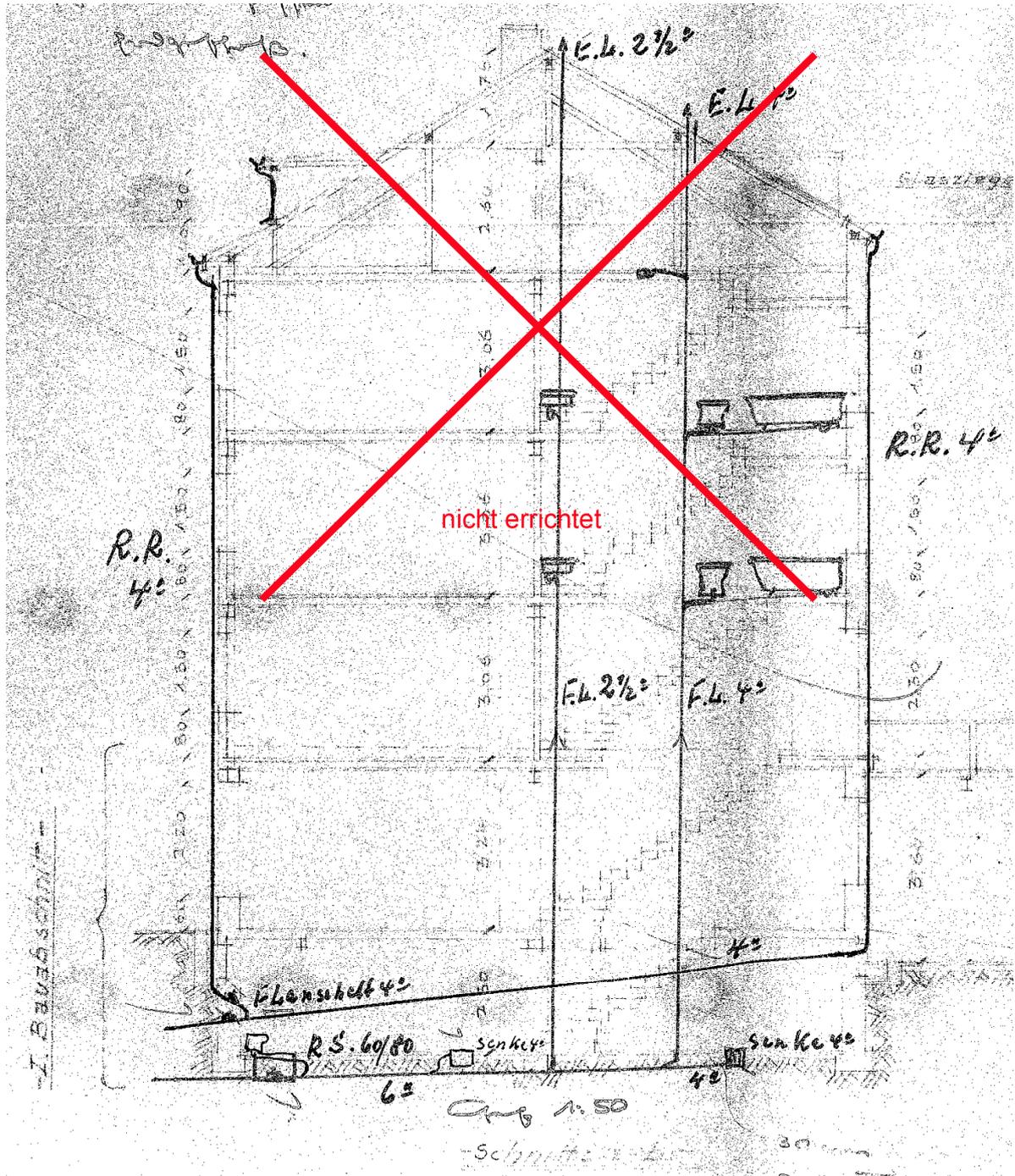
ARCHITEKTURBÜRO MARKUS SAUER

Dipl.-Ing. Markus Sauer, Hubertusstraße 12, 41352 Korschenbroich - Tel. 02161/304 83 27

HINDENBURGSTRASSE 267

-SYSTEMSKIZZE OHNE MAßSTAB-

ANLAGE ZUM WERTGUTACHTEN 043 K 003/23



Gebäudeschnitt aus der Hausakte der Bauverwaltung