

# DIPL.-ING. MARKUS SAUER ARCHITEKT

SACHVERSTÄNDIGER FÜR DIE BEWERTUNG VON BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN  
Hubertusstraße 12 - 41352 Korschenbroich - Telefon 0 21 61 / 688 77 63 - Fax 0 21 61 / 688 77 64

## WERTGUTACHTEN

(i. S. des § 194 Baugesetzbuch)

Objekt:

**Mehrfamilienhaus  
historischen Ursprungs**

Bettrather Straße 63  
41061 Mönchengladbach



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.

Auftraggeber: Amtsgericht Mönchengladbach

**Geschäfts-Nummer 043 K 014/25**

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1</b>	<b>ALLGEMEINE ANGABEN</b>	<b>3</b>
1.1	OBJEKT / KATASTERBEZEICHNUNG / GRUNDBUCHBEZEICHNUNG	3
1.2	BEAUFTRAGUNG / ORTSBESICHTIGUNG / BEWERTUNGSSTICHTAG	4
1.3	QUELLEN / BEWERTUNGSUNTERLAGEN	5
1.4	NUTZUNGEN / MIETVERHÄLTNISSE	6
1.5	BAULASTEN	6
1.6	ERSCHLIEßUNGSBEITRÄGE GEMÄß §§ 127 FF BAUGB	7
1.7	ALTLASTENAUSKUNFT	7
1.8	AUSKUNFT ÜBER EINE MÖGLICHE ÖFFENTLICHE FÖRDERUNG	7
1.9	AUSKUNFT ÜBER DEN DENKMALSTATUS	7
1.10	BELASTUNGEN GEMÄß DER ABTEILUNG II DES GRUNDBUCHS	8
<b>2</b>	<b>OBJEKTBE SCHREIBUNG</b>	<b>9</b>
2.1	ART UND UMFANG DER NUTZUNG	9
2.2	UNTERHALTUNGSZUSTAND / SICHTBARE BAUSCHÄDEN	10
<b>3</b>	<b>GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG</b>	<b>13</b>
<b>4</b>	<b>BAUBESCHREIBUNG</b>	<b>14</b>
4.1	ROHBAU	14
4.2	AUSBAU	15
<b>5</b>	<b>BAUZAHLNEN / FLÄCHENBERECHNUNGEN</b>	<b>16</b>
5.1	WOHNFLÄCHENBERECHNUNG NACH WOFLV (2003)	16
<b>6</b>	<b>WERTERMITTLUNG</b>	<b>18</b>
6.1	BODENWERT	20
6.2	ERTRAGSWERT	21
6.3	ZU- UND ABSCHLÄGE	22
<b>7</b>	<b>AUSWERTUNG</b>	<b>23</b>
<b>8</b>	<b>RECHTLICHE GRUNDLAGEN</b>	<b>24</b>
<b>9</b>	<b>ANLAGEN</b>	<b>26</b>

## 1 ALLGEMEINE ANGABEN

### 1.1 OBJEKT / KATASTERBEZEICHNUNG / GRUNDBUCHBEZEICHNUNG

#### OBJEKT:

Mehrfamilienhaus  
historischen Ursprungs  
41061 Mönchengladbach  
Betrather Straße 63

#### KATASTERBEZEICHNUNG:

Gemarkung: Mönchengladbach  
Flur: 106  
Flurstück: 85

#### GRUNDBUCHBEZEICHNUNG:

Amtsgericht: Mönchengladbach  
Grundbuch von: Mönchengladbach  
Blatt: 2032A  
Lfd. Nr. im Bestandsverzeichnis: 1  
Wirtschaftsart und Lage  
lt. Grundbuch: Gebäude- und Freifläche,  
Betrather Straße 63  
Grundstücksgröße: 183 m<sup>2</sup>

## 1.2 BEAUFTRAGUNG / ORTSBESICHTIGUNG / BEWERTUNGSSTICHTAG

Gemäß Schreiben des Amtsgerichts Mönchengladbach vom 28.05.2025 wurde der unterzeichnende Sachverständige mit der Erstellung eines Gutachtens zur Wertermittlung beauftragt.

Das 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
- Ob gegebenenfalls Grunddienstbarkeiten zu Gunsten des Objekts und zu Lasten anderer Grundstücke eingetragen sind; diese wären als wesentliche Bestandteile des zu bewertenden Grundbesitzes in die Bewertung einzubeziehen
- Einen einfachen Lage- und Gebäudeplan
- Lichtbilder der Gebäude und der Örtlichkeit
- Es soll geprüft werden, ob die Objektanschrift mit den Grundbuchangaben übereinstimmt

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

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

- lediglich nicht lizenzpflichtige Unterlagen verwertet wurden oder entsprechende Lizenzen vorliegen,
- Persönlichkeitsrechte nicht verletzt wurden,
- die Haftung für eventuelle Verletzungen des Urheber- und Persönlichkeitsrechtes übernommen wird

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

Termin der 1. Ortsbesichtigung: Mittwoch, der 20. August 2025, ab 11<sup>00</sup> Uhr

Teilnehmer: 1. die Eigentümerinnen nebst Familienangehörigen  
2. der Unterzeichner  
3. eine technische Mitarbeiterin

**Am Tage der ersten Ortsbegehung konnten die vermieteten Wohneinheiten im Haus gesamt nicht begangen werden, da die Mieter durch die Eigentümer vorab nicht über den Begehungstermin informiert wurden. Daraufhin wurde ein weiterer Ortstermin anberaumt, der wie nachstehend stattgefunden hat:**

Termin der 2. Ortsbesichtigung: Dienstag, der 09. September 2025, ab 12<sup>30</sup> Uhr

Bewertungsstichtag: der Tag der 2. Ortsbesichtigung

Teilnehmer: 1. eine Miteigentümerin nebst einem Familienangehörigen  
2. die jeweiligen Mieter der begangenen Einheiten  
3. der Unterzeichner  
4. eine technische Mitarbeiterin

**Am Tage der 2. Ortsbegehung konnten sodann im Wesentlichen alle Wohneinheiten durch den Unterzeichner in Augenschein genommen werden.**

**Der Unterzeichner wurde darum gebeten, keine Fotos innerhalb der Wohnungen zu fertigen. Insofern können solche auch nicht als Anlage angefügt werden.**

### 1.3 QUELLEN / BEWERTUNGSUNTERLAGEN

Nachstehende Unterlagen standen für die Bewertung zur Verfügung:

- a) Angaben des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Mönchengladbach (Bodenrichtwerte und Grundstücksmarktbericht 2025)
- b) Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis
- c) Erschließungskostenbescheinigung
- d) Auskunft aus dem Fachinformationssystem Altlasten und schädliche Bodenveränderungen
- e) Auskunft über eine mögliche öffentliche Förderung
- f) Angabe über den Denkmalstatus aus der Denkmalliste der Stadt Mönchengladbach
- g) Bauzeichnungen (Grundrisse), bereitgestellt durch eine Miteigentümerin, angepasst an die Örtlichkeit nach einem eigenen Aufmaß \*
- h) Wohnflächenberechnungen, erstellt nach dem eigenen Aufmaß
- i) Angabe zu Mieteinnahmen und Nebenkosten, bereitgestellt durch eine Miteigentümerin
- j) Informationen zum geltenden Planungsrecht aus dem Internetportal der Stadt Mönchengladbach (historischer Fluchtlinienplan)
- k) Einblick in die Hausakte der Bauverwaltung
- l) Grundbuchauszug, bereitgestellt durch den Auftraggeber

\* In der Hausakte der Bauverwaltung konnten weder Baugesuchsunterlagen noch Planunterlagen zu möglichen Baugenehmigungen (Grundrisse / Ansichten / Schnitte) vorgefunden werden.

## 1.4 NUTZUNGEN / MIETVERHÄLTNISSE

### **Erdgeschoss, Vorderhaus**

#### **Wohneinheit 1**

Mieter: vermietet  
Mietdauer: ist dem Unterzeichner nicht bekannt  
Mietzahlung mtl.: 593,20 € zzgl. 43,07 € Nebenkostenvorauszahlung ohne Heizkosten

### **Erdgeschoss, Flügelanbau**

#### **Wohneinheit 2**

Mieter: vermietet  
Mietdauer: ist dem Unterzeichner nicht bekannt  
Mietzahlung mtl.: 382,12 € zzgl. 26,83 € Nebenkostenvorauszahlung ohne Heizkosten

### **1. Obergeschoss, Vorderhaus**

#### **Wohneinheit 3**

Mieter: vermietet  
Mietdauer: ist dem Unterzeichner nicht bekannt  
Mietzahlung mtl.: 620,00 € zzgl. 53,93 € Nebenkostenvorauszahlung ohne Heizkosten

### **1. Obergeschoss, Flügelanbau**

#### **Wohneinheit 4 \***

Mieter: Leerstand / Sanierungsbedarf

### **2. Obergeschoss, Vorderhaus**

#### **Wohneinheit 5**

Mieter: vermietet  
Mietdauer: ist dem Unterzeichner nicht bekannt  
Mietzahlung mtl.: 650,00 € zzgl. 22,47 € Nebenkostenvorauszahlung ohne Heizkosten

### **2. Obergeschoss, Flügelanbau**

#### **Wohneinheit 6 \***

Mieter: Leerstand / Sanierungsbedarf

\* Aufgrund der Grundrissgestaltung, insbesondere der defizitären Sanitärräume und des sanierungswürdigen Zustands, derzeit eher nicht zu Wohnzwecken geeignet.

## 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 Stadt 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 EINE MÖGLICHE ÖFFENTLICHE FÖRDERUNG**

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

Siehe Schreiben der Stadtverwaltung Mönchengladbach, Fachbereich Soziales und Wohnen.

## **1.9 AUSKUNFT ÜBER DEN DENKMALSTATUS**

Gemäß der im Internet veröffentlichten Denkmalliste der Stadt Mönchengladbach und den Angaben des Amtes für Denkmalschutz der Stadt Mönchengladbach, wird das hier zu bewertende Objekt in der Denkmalliste seit dem 28.03.1995 geführt und unterliegt somit denkmalpflegerischen unter der Nummer B146 Bestimmungen. Insofern ist für alle baulichen oder nutzungsrechtlichen Veränderungen eine Genehmigung gemäß § 9 Denkmalschutzgesetz NRW erforderlich.

Die Unterschutzstellung einer baulichen oder sonstigen Anlage unter Denkmalschutz führt nicht zwangsläufig zu einer Wertminderung oder Werterhöhung des Grundstücks. Vielmehr müssen Vor- und Nachteile der Unterschutzstellung entsprechend der Anschauung des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs miteinander „aufgerechnet“ werden. Im Ergebnis kann sich der Denkmalschutz dabei auch wertneutral auswirken.

Aufgrund der oftmals überschuldeten öffentlichen Haushalte, fließen Baukostenzuschüsse, die die erhöhten Instandsetzungskosten von Denkmälern ausgleichen sollen, heute nur sehr selten. Lediglich steuerliche Vorteile, deren Höhe jedoch in Abhängigkeit der persönlichen finanziellen Verhältnisse stehen, können sich vorteilhaft auswirken. Auch können die Auflagen der Denkmalpflege einer ertragsorientierten Nutzung entgegenstehen. Nach dem Denkmalschutzgesetz dürfen die Auflagen des Denkmalschutzes keine enteignende Wirkung haben.

Im vorliegenden Bewertungsfall wird der Eintrag in die Denkmalliste durch den Ansatz von erhöhten Instandhaltungskosten in der nachstehenden Ertragswertberechnung berücksichtigt (vergl. Gliederungspunkt 6.2).

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

Gemäß dem vom Amtsgericht Mönchengladbach überlassenen Grundbuchauszug sind keine wertbeeinflussenden Eintragungen in der Abteilung II des Grundbuchs vorhanden.

## 2 OBJEKTBESCHREIBUNG

### 2.1 ART UND UMFANG DER NUTZUNG

Die zu bewertende Gebäude- und Freifläche ist bebaut mit einem innerstädtischen Reihemittelhaus historischen Ursprungs, bestehend aus einem dreigeschossigen Vorderhaus mit nicht ausgebautem Satteldach sowie einem dreigeschossigen Flügelanbau mit Flachdach, das ca. 1904 in der damaligen konventionellen Massivbauweise errichtet wurde. Gemäß Eintrag in der Denkmalliste, wurde das Gebäude ursprünglich als Mietwohnhaus errichtet. Derzeit sind in dem Gebäude vier abgeschlossene Wohneinheiten eingerichtet. Zwei Einheiten (1. Obergeschoss + 2. Obergeschoss, Flügelanbau) sind nicht in sich abgeschlossen, da das WC im Treppenhaus gelegen ist sowie kein Bad vorhanden ist. Zudem sind diese beiden Einheiten sanierungsbedürftig, sodass eine Vermietbarkeit derzeit nicht mehr gegeben ist. Ein Mietertrag wird in der nachstehenden Ertragswertberechnung für diese beiden Einheiten nicht berücksichtigt (vergl. Gliederungspunkt 6.2).

Gemäß den Angaben des Denkmaleintrages wurde der Flügelanbau zunächst zweigeschossig errichtet. Zu welcher Bauzeit der Flügelanbau aufgestockt wurde, ist dem Unterzeichner nicht bekannt. Aufgrund der Grundrissgestaltung kann angenommen werden, dass das Gebäude ursprünglich als Zwei- oder Dreifamilienhaus errichtet wurde.

Bauanträge lagen der Hausakte der Bauverwaltung hinsichtlich der derzeitigen Aufteilung des Wohnhauses nicht vor, sodass ein zukünftiger Eigentümer möglicherweise mit Kosten für bauordnungsrechtliche Legalisierungen rechnen muss. In diesem Zusammenhang werden dann auch die Wohngrundrisse des Flügelanbaus im 1. und 2. Obergeschoss zu überplanen sein, da hier, wie vor erwähnt, eine Abgeschlossenheit nicht gegeben ist. Möglicherweise werden in diesem Zusammenhang auch Nachweise für den baulichen Brandschutz, Schallschutz sowie statische Nachweise zu erbringen sein. Aus diesem Grunde handelt es sich aus Sicht des Unterzeichners um ein Risikoobjekt.

#### Raumprogramm Vorderhaus und Flügelanbau

Kellergeschoss: Heizungskeller, Kellerräume, Lagerräume  
(über eine Kelleraußentreppe ist der Kellerraum des Flügelanbaus erreichbar)

EG, Vorderhaus: Wohnen / Küche, Schlafzimmer, Bad  
(Wohneinheit 1)

EG, Flügelanbau: Wohnen, Schlafzimmer / Kochnische, Bad  
(Wohneinheit 2)

1. OG, Vorderhaus: Wohnzimmer, Schlafzimmer, Küche, Bad  
(Wohneinheit 3)

1. OG, Flügelanbau: 2 Zimmer, WC im Treppenhaus  
(Wohneinheit 4) \*

2. OG, Vorderhaus: Wohnzimmer, Schlafzimmer, Küche, Bad, Abstellnische  
(Wohneinheit 5)

2. OG, Flügelanbau: 2 Zimmer, WC im Treppenhaus  
(Wohneinheit 6) \*

Dachgeschoss: 3 Kammern (keine Wohnräume)

\* derzeit nicht als Wohnraum nutzbar

### Zu den Wohngrundrissen

Die Grundrisse aller Geschosse weisen gefangene Räume auf. Dies sind Räume, die nur über einen anderen Raum begangen werden können und nicht über einen Verteilerflur erschlossen werden. Aus heutiger Sicht sind die Wohngrundrisse insofern nicht mehr zeitgemäß.

## **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-Wärmegegesetz (EEWärmeG) ersetzt, deutlich verschärfte Anforderungen an neu zu errichtende Wohn- und Nichtwohngebäude sowie auch an Gebäude im Bestand gestellt. Mit der 2. Novelle des Gebäudeenergiegesetzes und deren Inkrafttreten zum 1. Januar 2024 soll der Umstieg auf klimafreundliche Heizungen eingeleitet und damit die Abhängigkeit von fossilen Brennstoffen reduziert werden.

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

Nach dem Gebäudeenergiegesetz dürfen Heizkessel (Gas bzw. Öl), die vor dem 1. Januar 1991 eingebaut oder aufgestellt worden sind, nicht mehr betrieben werden.

Für Gasheizungen und Ölheizungen, die ab dem 1. Januar 1991 installiert wurden, gilt die Austauschpflicht nach Ablauf von 30 Jahren.

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

Im Allgemeinen weisen die Gebäude, die in der Nachkriegszeit bis zum Ende der 1970er Jahre erstellt wurden, noch keine ausreichende Wärmedämmung der wärmeübertragenden Gebäudehülle auf.

Die Technik zur Wärmeerzeugung und Wärmeverteilung ist zumeist veraltet. Seit Einführung der Energieeinsparverordnung 2009 waren bereits oberste Geschossdecken über unbeheizten Dachräumen oder ersatzweise die Dachflächen ohne Mindestwärmeschutz mit einer Wärmedämmung zu versehen. Der damit auch geforderte Energieausweis ist bei einem Verkauf, einer Vermietung oder Verpachtung eines Objektes verpflichtend vorzulegen.

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

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

## **Zur Örtlichkeit**

Das zu bewertende Wohnhaus weist insgesamt einen eher unterdurchschnittlichen Unterhaltungszustand auf. In großen Teilbereichen besteht Sanierungs- bzw. Renovierungsbedarf. Der Flügelanbau ist im ersten und zweiten Obergeschoss derzeit eher nicht mehr vermietbar. Die Nutzungseinheit im 1. Obergeschoss muss gänzlich saniert- bzw. renoviert werden (Einrichtung eines Bades, Erneuerung der elektrischen Anlage, Instandsetzung von Wand- und Deckenflächen sowie Oberbodenbelägen). Die Wohneinheiten des Vorderhauses sowie die Wohneinheit im Erdgeschoss des Flügelanbaus weisen jeweils einen durchschnittlich gepflegten Unterhaltungszustand auf. In Teilbereichen besteht jedoch auch hier zumindest Renovierungsbedarf.

Im Kellergeschoss konnten baujahrestypische Feuchteschäden im Bereich der aufgehenden Kellerwände festgestellt werden, die großflächige Aussandungen der Mauerwerksfugen verursachen.

Im Treppenhaus zeigen vereinzelte historische Holzwandsockelleisten einen „so genannten“ Würfelbruch. Dies bezeichnet das Zersetzen des Holzes durch Pilzbefall. In wie weit sich der Würfelbruch möglicherweise auch auf Teilbereiche der Holzgeschosstreppenanlage ausgeweitet hat, konnte im Ortstermin nicht festgestellt werden. Dies stellt jedoch ein potentielles Sanierungsrisiko für einen möglichen Ersteher dar.

Weiterhin ist am Dach im Treppenhaus ein vermutlich bereits abgetrockneter Wasserschaden im Bereich der Dachschräge erkennbar. Die Eigentümer gaben im Ortstermin an, dass das Dach in diesem Bereich instandgesetzt sei. Im Treppenhaus sind indes Holz-, Beiputz-, und Malerarbeiten notwendig.

Im nicht bewohnten Dachgeschoss wurde mit einem Ausbau der Dachschrägen begonnen, dieser jedoch nicht fertig gestellt.

Die Haustechnik, insbesondere die Heizungsanlage ist veraltet. Vermutlich wird die Heizungsanlage mittelfristig zu erneuern sein.

Soweit erkennbar, entsprechen die energetischen Eigenschaften des Gebäudes, insbesondere hinsichtlich der Wärmedämmeigenschaften der Gebäudehüllflächen (Gebäudehüllflächen wie Außenwände und Dachflächen) im Wesentlichen noch der Errichtungszeit. Hier werden mittelfristig energetische Sanierungsmaßnahmen durchzuführen sein.

Ein Energieausweis hat dem Unterzeichner zum Zeitpunkt der Gutachtenabfassung nicht vorgelegen. Auf die diesbezüglichen Bestimmungen des zum Bewertungsstichtag gültigen Gebäudeenergiegesetzes (GEG) wird hier ausdrücklich hingewiesen.

Hinsichtlich der Nutzung des Gebäudes als Mehrfamilienhaus mit sechs abgeschlossenen Wohneinheiten muss ein zukünftiger Ersteher Kosten für bauordnungsrechtliche Legalisierungen und Umplanungen ins Kalkül ziehen. In diesem Zusammenhang werden auch möglicherweise Kosten für Nachweise zum baulichen Brandschutz sowie Schallschutz und statische Nachweise anfallen.

### **Zur Berücksichtigung von Instandhaltungsdefiziten und Bauschäden**

Die unter „Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale“ (Gliederungspunkt 6.3) angegebenen Kosten für die Beseitigung von Baumängeln, Bauschäden oder Instandhaltungsdefiziten, die über das übliche Maß der Alterswertminderung hinausgehen, werden geschätzt und nicht nach einer Bauteilmethode (Massenermittlung mit Einheitspreisen) ermittelt. Hierbei greift der Unterzeichner auf eigene Markt- und Kostenerfahrung zurück. Es handelt sich hier um bauliche Defizite, die nicht mit der Wertminderung wegen Alters erfasst werden und die Funktionstüchtigkeit und Nutzbarkeit des Gebäudes beschränken. Eine unterlassene Instandhaltung wird gegebenenfalls als Bauschaden berücksichtigt.

### 3 GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG

<b>Lage</b>	Stadt Mönchengladbach, Stadtmitte / Bunter Garten Kindergärten und Schulen in der unmittelbaren Umgebung vorhanden
<b>Verkehrslage *</b>	zur nächsten Linienbushaltestelle ca. 350 m zum HBF Mönchengladbach ca. 1,5 km zum Autobahnanschluss A 61 (MG-Holt) ca. 3,9 km zum Autobahnanschluss A 44 (MG-Ost) ca. 6,8 km zum Autobahnkreuz Mönchengladbach (A 52/A61) ca. 6,7 km
<b>Wohn- Geschäftslage</b>	außerhalb der Geschäftslage
<b>Entfernungen *</b>	zum Einkaufszentrum von Mönchengladbach ca. 1,0 km zum Einkaufszentrum von Mönchengladbach-Rheydt ca. 4,7 km zur Innenstadt von Düsseldorf ca. 31,0 km
<b>Umgebung</b>	Wohngebiet
<b>Baurecht / Baubeschränkungen</b>	Es existiert ein historischer Fluchtlinienplan aus dem Jahr 1889. Das Grundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans. Bauanträge sind nach § 34 BauGB zu beurteilen, d.h. Bauvorhaben müssen sich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen.
<b>Straßenausbau</b>	vergl. Gliederungspunkt 1.6
<b>Zufahrt</b>	über Straße
<b>Baugrund / Terrain</b>	ebenes Gelände, regelmäßiger Grundstückszuschnitt Grundstücksbreite: ca. 8,0 m Grundstückstiefe: ca. 22,5 m Der Baugrund wurde bezüglich der Tragfähigkeit nicht untersucht. Altlastenauskunft siehe Gliederungspunkt 1.7
<b>Versorgungsleitungen</b>	Gas, Wasser, Strom, Kanal, Telekommunikation
<b>Wasserschutzzone</b>	Das zu bewertende Objekt liegt nicht in einem ausgewiesenen Wasserschutzgebiet.
<b>Störende Betriebe / Immissionen</b>	sind dem Unterzeichner nicht bekannt
<b>Straßenlandabtretung</b>	ist dem Unterzeichner nicht bekannt

\* Entfernungen annähernd angegeben

## 4 BAUBESCHREIBUNG

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

### 4.1 ROHBAU

<b>Baujahr</b>	ca. 1904
<b>Umbau/Anbau</b>	Die Errichtungszeiten von Anbauten sind dem Unterzeichner nicht bekannt.
<b>Vollgeschosse</b>	Vorderhaus: 3 Flügelanbau: 3
<b>Unterkellerung</b>	gesamt: zu ca. 100 %
<b>Dachausbau</b>	./.
<b>Geschosshöhen</b>	historische Überhöhe der Geschosse
<b>Nutzungsart</b>	Mehrfamilienhaus
<b>Fundamente</b>	nach Statik
<b>Sperrungen</b>	nicht mehr wirksam (vergl. Gliederungspunkt 2.2)
<b>Außenwände</b>	gesamt: einschaliges Mauerwerk
<b>Innenwände</b>	vermutlich Mauerwerk / Fachwerkwände / Trockenbauwände
<b>Decken</b>	über KG: historische Kappendecken sonst: Holzbalkendecken
<b>Dachkonstruktion</b>	Vorderhaus: Satteldach in zimmermannsmäßiger Holzkonstruktion Flügelanbau: Flachdach
<b>Dacheindeckung</b>	Vorderhaus: Pfannen Flügelanbau: bituminös
<b>Treppen</b>	Holzwingentreppen zu den Normalgeschossen zum Kellergeschoss: Holzwingentreppe mit Stahl - Gitterroststufen
<b>Fassaden</b>	straßenseitig: Putzfassade mit Ornamentik hofseitig: Putz, gestrichen
<b>Besondere Bauteile</b>	Kelleraußentreppe am rückwärtigen Flügelanbau
<b>Besondere Einrichtungen</b>	./.

## 4.2 AUSBAU

<b>Wand-/ Deckenflächen</b>	geputzt, tapeziert, gestrichen; teils Holz-Deckenbekleidungen	
<b>Fenster</b>	Kunststoff - isolierverglast, Glasbausteine	
<b>Innentüren</b>	Historische Holztürelemente mit Rahmen und Füllungen; teils glatt abgespernte Holzumfassungszargen sowie Holz-Türblätter	
<b>Oberböden</b>	<u>gesamt</u>	
	Bäder:	Fliesen / PVC
	sonst:	Laminat, Holzdielung
<b>Wandfliesen</b>	Bäder:	teilgefliest bis raumhoch; ca. 1,80 m hoch; ca. 2,10 m hoch; teilgefliest bis türhoch
<b>Sanitäre Installationen</b>	Vorderhaus EG, Bad:	Badewanne, Dusche, Waschbecken, WC, Waschmaschinenanschluss
	Flügelanbau EG, Bad:	Dusche, Waschbecken, WC, Waschmaschinenanschluss
	Vorderhaus 1. OG, Bad:	Dusche, Waschbecken, WC
	1. OG, Treppenhaus:	nicht begangen
	Vorderhaus 2. OG, Bad:	Badewanne, Dusche, Waschbecken, WC
	2. OG, Treppenhaus:	Waschbecken. WC
<b>Heizung</b>	über Zentralheizung (Gas)	
<b>Warmwasserbereitung</b>	jeweils über Elektro-Durchlauferhitzer	
<b>Außenanlagen</b>	Vorderseitig grenzt das Wohnhaus unmittelbar an den öffentlichen Straßenraum; rückwärtige Hoffläche mit Betonsteinplatten befestigt; Pflanzbeete; Grundstückseinfriedungen durch Grenzbebauungen und historische Grenzmauern	

## 5 BAUZAHLN / FLÄCHENBERECHNUNGEN

Die nachfolgenden Angaben bzw. Berechnungen der bebauten Grundstücksfläche, der Brutto-Grundfläche, der Wohn- bzw. Nutzflächen etc. wurden auf Grundlage vorhandener Zeichnungen oder sonstiger Unterlagen (mit Aufmaß) mit für den Wertermittlungszweck ausreichender Genauigkeit ermittelt. Die Berechnungsansätze können teilweise von den entsprechenden Vorschriften abweichen. Die Ergebnisse gelten deshalb nur für diese Wertermittlung.

### 5.1 WOHNFLÄCHENBERECHNUNG NACH WoFLV (2003)

Geschoss	Raum	Länge	Breite	Fläche	Gesamt
(alle Maße gemäß einem örtlichen Aufmaß)					
<b>Wohneinheit 1</b>					
EG, Vorderhaus	Wohnen / Küche	5,17 m	x 4,73 m	= 24,45 m <sup>2</sup>	
	Schlafen	3,50 m	x 4,77 m	= 16,70 m <sup>2</sup>	
	Bad	2,12 m	x 4,80 m	= <u>10,18 m<sup>2</sup></u>	51,33 m <sup>2</sup>
<b>Wohneinheit 2</b>					
EG, Flügelanbau	Wohnen	3,10 m	x 4,31 m		
		0,83 m	x 1,02 m	= 14,21 m <sup>2</sup>	
	Schlafen / Kochen	3,11 m	x 3,91 m	= 12,16 m <sup>2</sup>	
	Bad	1,19 m	x 2,04 m		
		-1,05 m	x 0,15 m	= <u>2,35 m<sup>2</sup></u>	
			2	28,72 m <sup>2</sup>	
<b>Wohneinheit 3</b>					
1. OG, Vorderhaus	Küche	5,14 m	x 4,95 m		
		-2,36 m	x 2,04 m	= 20,63 m <sup>2</sup>	
	Wohnen	3,88 m	x 4,90 m	= 19,01 m <sup>2</sup>	
	Schlafen	3,80 m	x 4,90 m	= 18,62 m <sup>2</sup>	
	Bad	2,20 m	x 1,94 m	= <u>4,27 m<sup>2</sup></u>	62,53 m <sup>2</sup>
<b>Wohneinheit 4</b>					
1. OG, Flügelanbau	Zimmer	3,35 m	x 4,41 m		
		-0,58 m	x 0,24 m	= 14,63 m <sup>2</sup>	
	Zimmer	3,34 m	x 4,04 m		
		-0,26 m	x 0,46 m	= 13,37 m <sup>2</sup>	
WC (Treppenhaus) (nicht begangen, vermutlich wie 2. OG)	1,20 m	x 2,03 m	= <u>2,44 m<sup>2</sup></u>	30,44 m <sup>2</sup>	

<b>Geschoss</b>	<b>Raum</b>	<b>Länge</b>	<b>Breite</b>	<b>Fläche</b>	<b>Gesamt</b>
(alle Maße gemäß einem örtlichen Aufmaß)					
<b>Wohneinheit 5</b>					
2. OG, Vorderhaus	Küche	4,10 m	x 4,78 m		
		-1,43 m	x 2,68 m	= 15,77 m <sup>2</sup>	
	Abstellnische	0,88 m	x 2,20 m	= 1,94 m <sup>2</sup>	
	Wohnen	3,90 m	x 4,90 m	= 19,11 m <sup>2</sup>	
	Schlafen	3,67 m	x 4,91 m	= 18,02 m <sup>2</sup>	
	Bad	2,18 m	x 2,49 m	= <u>5,43 m<sup>2</sup></u>	60,27 m <sup>2</sup>
<b>Wohneinheit 6</b>					
2. OG, Flügelanbau	Zimmer	3,36 m	x 4,41 m		
		-0,25 m	x 0,61 m	= 14,67 m <sup>2</sup>	
	Zimmer	3,35 m	x 4,02 m		
		-0,27 m	x 0,45 m	= 13,35 m <sup>2</sup>	
	WC (Treppenhaus)	1,20 m	x 2,03 m	= <u>2,44 m<sup>2</sup></u>	30,46 m <sup>2</sup>
derzeit vermietbare Wohnfläche:					<b>202,85 m<sup>2</sup></b>
vermietbare Wohnfläche nach möglicher Sanierung:					263,75 m <sup>2</sup>

## 6 WERTERMITTLUNG

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

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

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

### Marktanpassung / Sachwertfaktor

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

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

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

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

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

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

### **Zur Verfahrenswahl**

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

## 6.1 BODENWERT

Die Bodenrichtwertkarte **2025** des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Mönchengladbach weist für das zu bewertende Grundstück, mit der angetroffenen Nutzung, direkt keinen Bodenrichtwert aus. Es wird wie nachstehend angegeben:

**Wert je m<sup>2</sup>:**                      **600,00 €**

Dieser Wert bezieht sich auf folgende Merkmale:

Nutzung:                              Wohnbaufläche

Anzahl Geschosse:                  2

Geschossflächenzahl:              0,8

Grundstücksgröße:                500 m<sup>2</sup>

Grundstückstiefe:                 40 m

Erschließungskosten:              beitragsfrei

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

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

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

- Grundstücksgröße                == > Ist = 183 m<sup>2</sup>
- Grundstückstiefe                 == > Ist = ca. 22,5 m

### Anpassung für Grundstücksgröße und Grundstückstiefe

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

- Anpassungsfaktor: 1,25

Daraus ergibt sich der korrigierte Bodenwert zu:

$$1,25 \times 600,00 \text{ €} = \underline{750,00 \text{ €/m}^2}$$

Der Bodenwert wird somit wie nachstehend berechnet:

Parz. Nr.	Größe	Anteil	Nutzung	Preis pro m <sup>2</sup>	Gesamtwert
85	183 m <sup>2</sup>	1/1	Gebäude- und Freifläche	750,00 €	137.250,00 €

## 6.2 ERTRAGSWERT

### Ortsüblich erzielbare Vergleichsmiete

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

Kategorie A, 1963-1972	6,95 - 7,35 €/m <sup>2</sup>
Abschläge für Wohnungen ohne Balkon (zum Aufenthalt nutzbar ab 1 m <sup>2</sup> )	3%
Zuschläge für Kleinwohnungen (Wohnfläche ab 25 bis 36 m <sup>2</sup> )	10%

### Nachhaltig erzielbare Miete, geschätzt

Erdgeschoss, Wohneinheit 1	51,33 m <sup>2</sup>	à	7,40 €	=	379,84 €
Erdgeschoss, Wohneinheit 2	28,72 m <sup>2</sup>	à	8,10 €	=	232,63 €
1. Obergeschoss, Wohneinheit 3	62,53 m <sup>2</sup>	à	7,40 €	=	462,72 €
1. Obergeschoss, Wohneinheit 4	k.A.	à	- €	=	- €
2. Obergeschoss, Wohneinheit 5	60,27 m <sup>2</sup>	à	7,40 €	=	446,00 €
2. Obergeschoss, Wohneinheit 6	k.A.	à	- €	=	- €
anrechenbare Wohnfläche	202,85 m <sup>2</sup>				
					1.521,19 €
<b>Jahresrohertrag Wohneinheiten</b>	12	x	1.521,19 €		<b>18.254,28 €</b>

### abzüglich Bewirtschaftungskosten vom Rohertrag

Verwaltungskosten für 4 Wohnungen (à 351,00 €)					1.404,00 €
Mietausfallwagnis		2,0 %	»		365,09 €
Instandhaltungskosten/m <sup>2</sup> Wohnungen	15,00 €/m <sup>2</sup>				
Instandhaltungskosten bei einer anr. Gesamtläche von	202,85 m <sup>2</sup>	»			<u>3.042,75 €</u>
					<b>-4.811,84 €</b>
<b>Jahresreinertrag</b>					<b>13.442,44 €</b>

Die derzeit gezahlten Mieten liegen teils deutlich über den als nachhaltig angenommenen Mieten. Aufgrund des baulichen Zustands des Objekts werden die Vergleichsmieten des Mietspiegels näherungsweise zugrunde gelegt.

abzüglich Ertragsanteil des Bodens vom Nettoertrag bei einem

Liegenschaftszinssatz von	2,0 %	und Bodenwert von	137.250,00 €	<u>-2.745,00 €</u>
<b>Nettoertrag des Gebäudeanteils</b>				<b>10.697,44 €</b>

Baujahr (modifiziert) *	1970
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
Alter (theoretisch)	55 Jahre
wirtschaftliche Restnutzungsdauer	25 Jahre

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

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

Jahre:	25	Faktor:	19,5235
--------	----	---------	---------

Gebäudeertragswert	208.851,47 €
Bodenwert	<u>137.250,00 €</u>
<b>Ertragswert, vorläufig</b>	<b>346.101,47 €</b>

### Zum Liegenschaftszinssatz

Der Grundstücksmarktbericht **2025** des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Mönchengladbach weist für Mehrfamilienhäuser mit 4 bis 6 Einheiten, inkl. einem gewerblichen Anteil von bis 20 % vom Rohertrag, bei einer Restnutzungsdauer von 25 bis 45 Jahren einen Liegenschaftszinssatz von 3,1 % bei einer Standardabweichung von +/- 1,8 % Prozentpunkten aus. Aufgrund der zentralen Lage des Wohnobjekts im Stadtgebiet und der ausschließlich wohnwirtschaftlichen Nutzung des Objekts wird ein Liegenschaftszinssatz von 2,0 % als marktkonform erachtet.

### 6.3 ZU- UND ABSCHLÄGE

#### Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale ("BoG")

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

Auf den vorläufigen Ertragswert werden folgende besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale angebracht:

#### I. Gebäudewertbezogene Besonderheiten

##### Wertminderung wegen Alters - linear

Bauteil	Baujahr	Gesamt-	Alter	Rest-	Wertmind.
gesamt	(modifiziert)	nutzungsdauer	(theoretisch)	nutzungsdauer	w. Alters
	1970	80	55	25	-68,75%

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

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

anrechenbare WFL. (m <sup>2</sup> )	€/ m <sup>2</sup>	angerechnet in %	
202,85	x	500,00 €	x 31,25% 31.695,31 €

#### II. Bodenwertbezogene Besonderheiten

./.

**Objektspezifische Grundstücksmerkmale gesamt**

0,00 €

**31.695,31 €**

## 7 AUSWERTUNG

	<b>vorläufig</b>	<b>BoG</b>	<b>gesamt</b>
<b>Ertragswert</b>	346.101,47 €	-31.695,31 €	<b>314.406,16 €</b>

Der Verkehrswert orientiert sich an der jeweils herrschenden zeit- und ortsbezogenen Lage von Angebot und Nachfrage. Der Ertragswert stellt hinsichtlich der Renditeerwartung bei einem Mehrfamilienhaus eine verkehrswertnahe Schätzung dar. Der Verkehrswert wird aus dem Ertragswert abgeleitet.

Die ImmoWertV § 7, Absatz 2 sieht eine weitere mögliche Marktanpassung vor. Es wird keine weitere Anpassung durchgeführt.

Der Verkehrswert wird somit geschätzt auf rund:

**314.000,00 €**

( in Worten: dreihundertvierzehntausend Euro )

Ich versichere, das Gutachten unparteiisch, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse und ohne eigenes Interesse am Ergebnis verfasst zu haben. Ich hafte nur für grobe Fahrlässigkeit und Vorsatz und nur gegenüber dem Auftraggeber.

Korschenbroich, den 06. Januar 2026

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

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

## 8 RECHTLICHE GRUNDLAGEN

### Gesetze

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

§§ 29 - 35 Zulässigkeit von Vorhaben

§§ 39 - 44 Entschädigung

§§ 85 - 103 Enteignung

§§ 152 - 156 Besondere sanierungsrechtliche Vorschriften

§§ 192 - 199 Wertermittlung

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

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

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

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

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

### Verordnungen / Richtlinien

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

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

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

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

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

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

Ertragswertrichtlinie (EW-RL) in der Fassung vom 12.11.2015

Vergleichswertrichtlinie (VW-RL) in der Fassung vom 20.03.2014

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

Wohnflächenverordnung (WoFlV) vom 25. November 2003

### Literaturangaben

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

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

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

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

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

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

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

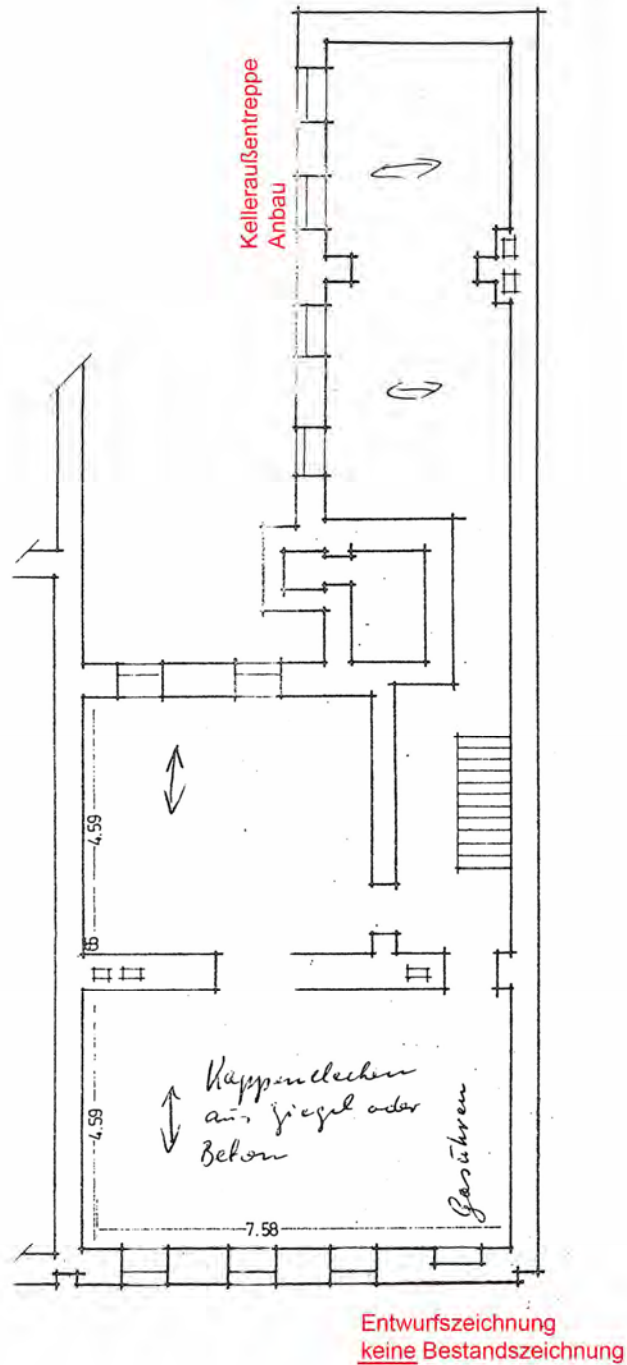
Die für die Wertermittlung erforderlichen Daten werden insbesondere aus der Kaufpreissammlung der Gutachterausschüsse auf der Grundlage einer ausreichenden Anzahl geeigneter Kaufpreise ermittelt. Zu den für die Wertermittlung erforderlichen Daten gehören die Bodenrichtwerte und sonstige für die Wertermittlung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

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

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

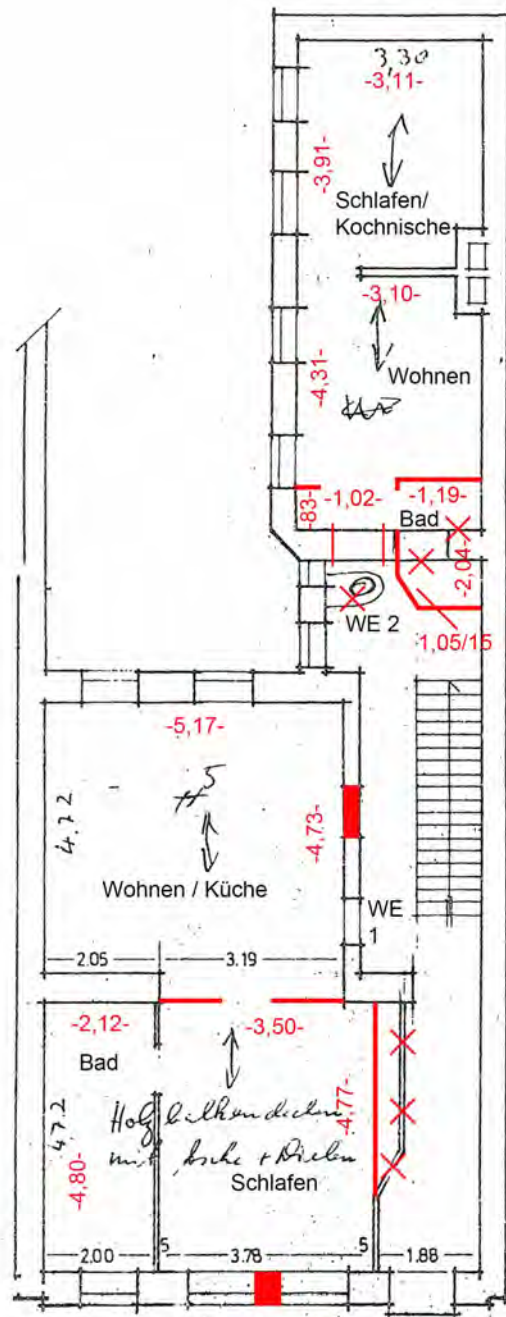
## 9 ANLAGEN

Alle Bauzeichnungen werden maßstabslos dargestellt.



KC.

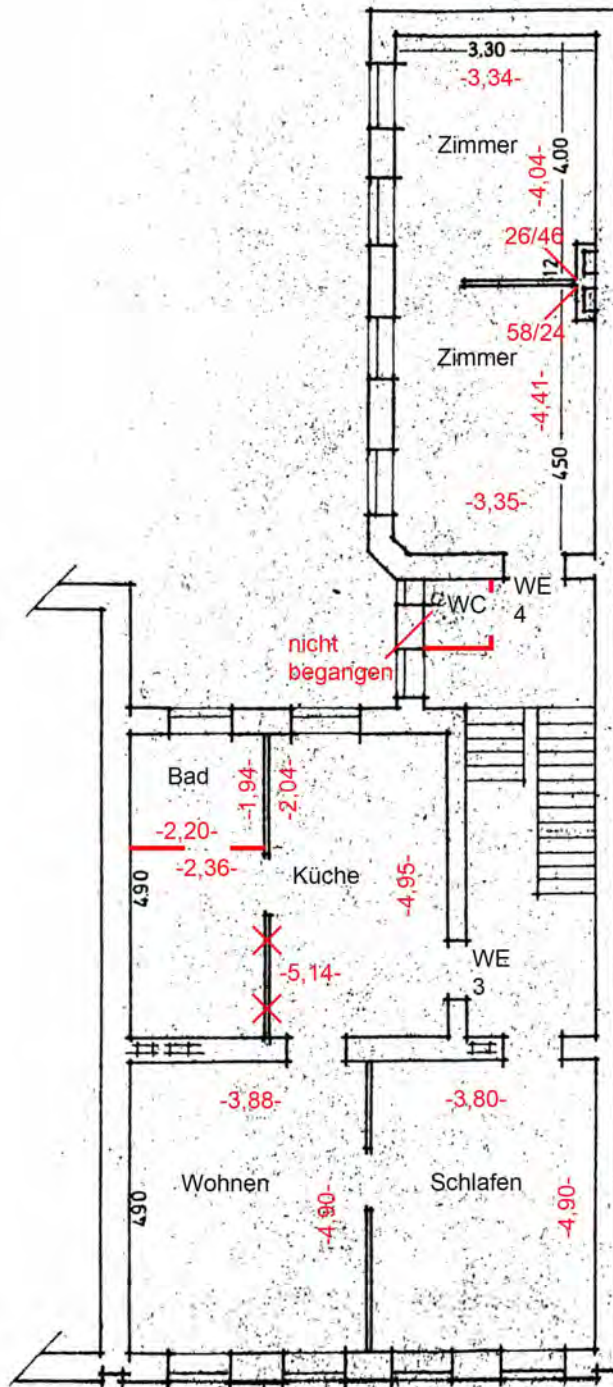
Grundriss Kellergeschoss



Entwurfszeichnung  
keine Bestandszeichnung

EC.

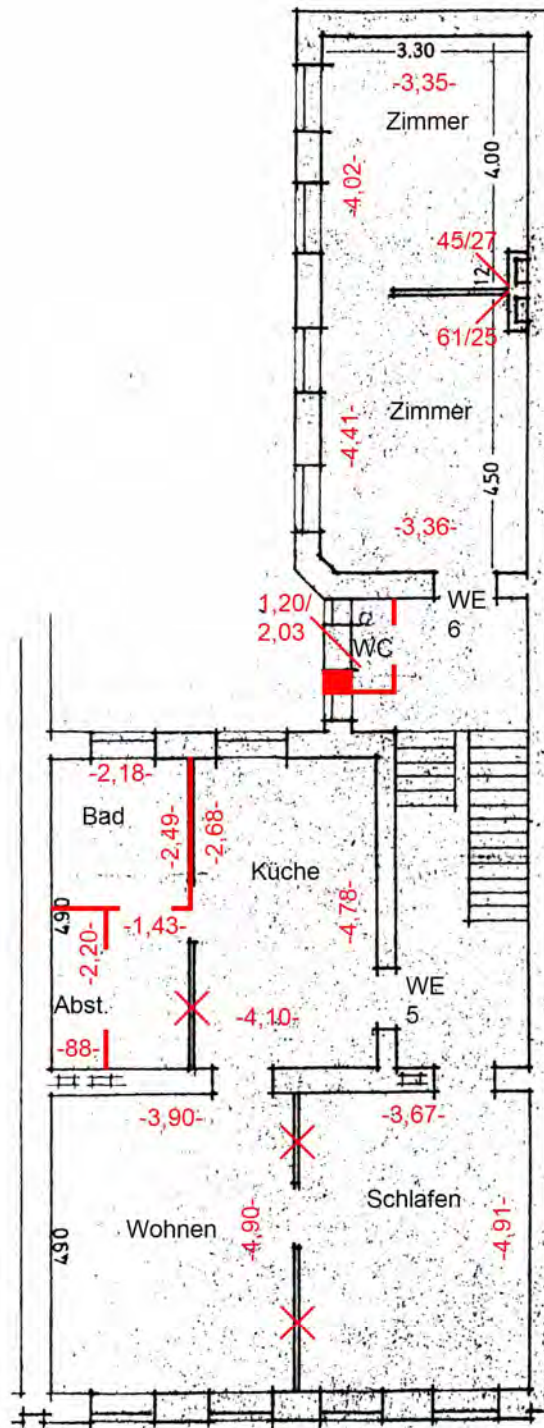
Grundriss Erdgeschoss



Entwurfszeichnung  
keine Bestandszeichnung

1. OC.

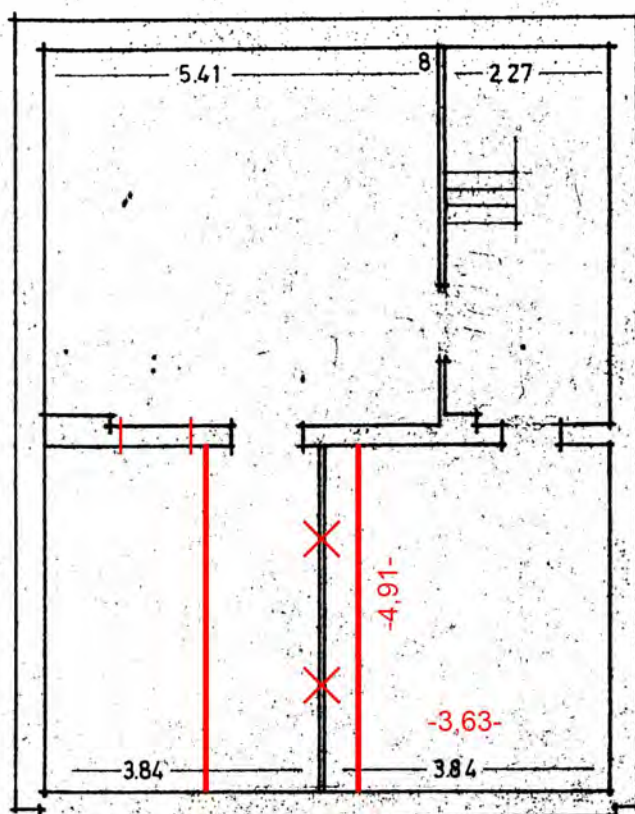
Grundriss 1. Obergeschoss



Entwurfszeichnung  
keine Bestandszeichnung

2.OG.

Grundriss 2. Obergeschoss



Entwurfszeichnung  
keine Bestandszeichnung

DC.

Grundriss Dachgeschoss