

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, ursprünglich vermutlich
als Zweifamilienhaus errichtet
nebst gartenseitigem Hinterhaus
mit einer separaten Wohneinheit**

Hehn 210
41069 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 019/25

INHALTSVERZEICHNIS

| | | |
|----------|--|-----------|
| 1 | ALLGEMEINE ANGABEN | 3 |
| 1.1 | OBJEKT / KATASTERBEZEICHNUNG / GRUNDBUCHBEZEICHNUNG | 3 |
| 1.2 | BEAUFTRAGUNG / ORTSBESICHTIGUNG / BEWERTUNGSSTICHTAG | 4 |
| 1.3 | QUELLEN / BEWERTUNGSUNTERLAGEN | 5 |
| 1.4 | NUTZUNGEN / MIETVERHÄLTNISSE | 6 |
| 1.5 | BAULASTEN | 7 |
| 1.6 | ERSCHLIEßUNGSBEITRÄGE GEMÄß §§ 127 FF BAUGB | 7 |
| 1.7 | ALTLASTENAUSKUNFT | 7 |
| 1.8 | AUSKUNFT ÜBER EINE MÖGLICHE ÖFFENTLICHE FÖRDERUNG | 7 |
| 1.9 | BELASTUNGEN GEMÄß DER ABTEILUNG II DES GRUNDBUCHS | 7 |
| 2 | OBJEKTBE SCHREIBUNG | 8 |
| 2.1 | ART UND UMFANG DER NUTZUNG | 8 |
| 2.2 | UNTERHALTUNGSZUSTAND / SICHTBARE BAUSCHÄDEN | 9 |
| 3 | GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG | 12 |
| 4 | BAUBESCHREIBUNG | 13 |
| 4.1 | ROHBAU - VORDERHAUS UND HINTERHAUS - | 13 |
| 4.2 | AUSBAU - VORDERHAUS - | 15 |
| 4.3 | AUSBAU - HINTERHAUS - | 16 |
| 5 | BAUZAHLN / FLÄCHENBERECHNUNGEN | 17 |
| 5.1 | WOHNFLÄCHENBERECHNUNG NACH WOFLV (2003) | 17 |
| 6 | WERTERMITTLUNG | 20 |
| 6.1 | BODENWERT | 22 |
| 6.2 | SACHWERT | 23 |
| 6.3 | ZU- UND ABSCHLÄGE | 24 |
| 7 | AUSWERTUNG | 25 |
| 8 | RECHTLICHE GRUNDLAGEN | 26 |
| 9 | ANLAGEN | 28 |

1 ALLGEMEINE ANGABEN

1.1 OBJEKT / KATASTERBEZEICHNUNG / GRUNDBUCHBEZEICHNUNG

OBJEKT:

Mehrfamilienhaus,
ursprünglich vermutlich als Zweifamilienhaus errichtet
nebst gartenseitigem Hinterhaus
mit einer separaten Wohneinheit

41069 Mönchengladbach
Hehn 210

KATASTERBEZEICHNUNG:

| | |
|------------|----------------------|
| Gemarkung: | Mönchengladbach-Land |
| Flur: | 96 |
| Flurstück: | 136 |

GRUNDBUCHBEZEICHNUNG:

| | |
|---|--------------------------------------|
| Amtsgericht: | Mönchengladbach |
| Grundbuch von: | Mönchengladbach-Land |
| Blatt: | 3057 |
| Lfd. Nr. im Bestandsverzeichnis: | 4 |
| Wirtschaftsart und Lage lt. Grundbuch: | Gebäude- und Freifläche, Hehn 210 |
| Grundstücksgröße: | 506 m ² |

1.2 BEAUFTRAGUNG / ORTSBESICHTIGUNG / BEWERTUNGSSTICHTAG

Gemäß Schreiben des Amtsgerichts Mönchengladbach vom 05.08.2025 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 einer Ortsbesichtigung geladen.

Termin der Ortsbesichtigung: Dienstag, der 14. Oktober 2025, ab 11 ³⁰ Uhr

Bewertungsstichtag: der Tag der Ortsbesichtigung

Teilnehmer:

1. der Eigentümer
2. die jeweiligen Mieter der begangenen Einheiten
3. der Unterzeichner
4. eine technische Mitarbeiterin

Am Tage Ortsbegehung konnten die aufstehenden Gebäude in wesentlichen Teilbereichen begangen werden. Nicht begangen werden konnte die Wohneinheit im Dachgeschoss des Vorderhauses, da die Mieter die Wohnungstür nicht öffneten. Ebenfalls konnte ein WC-Raum (vom Treppenhaus des Vorderhauses aus zu erreichen) nicht begangen 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, Ansichten), erstellt im Rahmen eines Baugesuchs zum Vorderhaus aus dem Jahr 1947
- h) Bauzeichnungen (Grundrisse, Ansichten, Schnitt), erstellt im Rahmen eines Baugesuchs zum Vorderhaus aus dem Jahr 1960
- i) Grundrisse und Schnitt zum gartenseitigen Gebäudeteil (Hinterhaus) als Anhang eines Mietvertrages, überlassen von dem Eigentümer
- j) Wohnflächenberechnungen, erstellt nach einem eigenen Aufmaß in den begangenen Wohneinheiten
- k) Angabe zu den derzeitigen Mietverhältnissen, überlassen von dem Eigentümer
- l) Informationen zum geltenden Planungsrecht aus dem Internetportal der Stadt Mönchengladbach (historischer Fluchtlinienplan)
- m) Einblick in die Hausakte der Bauverwaltung
- n) Recherche des Unterzeichners bei dem Fachbereich Bauordnung und Denkmalschutz der Stadt Mönchengladbach über möglicherweise laufende bauordnungsrechtliche Verfahren
- o) Grundbuchauszug, bereitgestellt durch den Auftraggeber

In der Hausakte der Bauverwaltung konnten keine aktuellen Baugesuchsunterlagen vorgefunden werden, die eine derzeitige Raumaufteilung und die Nutzung von Vorderhaus und gartenseitigem Hinterhaus zeigen. Laufende bauordnungsrechtliche Verfahren waren gemäß Auskunft einer Mitarbeiterin des Fachbereichs Bauordnung und Denkmalschutz nicht anhängig.

1.4 NUTZUNGEN / MIETVERHÄLTNISSE

Vorderhaus

Erdgeschoss, rechts

Wohneinheit 1

Mieter: vermietet
Mietdauer: seit 01.02.2010
Mietzahlung mtl.: 193,05 € zzgl. 105,15 € Nebenkosten-
vorauszahlung (inkl. Heizkosten)

Vorderhaus

Erdgeschoss, links

Wohneinheit 2

Mieter: vermietet
Mietdauer: seit 01.05.2021
Mietzahlung mtl.: 280,00 € zzgl. 65,00 € Nebenkosten-
vorauszahlung (ohne Heizkosten)

Vorderhaus

1. Obergeschoss, rechts

Wohneinheit 3

Mieter: vermietet
Mietdauer: seit 01.03.2010
Mietzahlung mtl.: 143,92 € zzgl. 106,08 € Nebenkosten-
vorauszahlung (inkl. Heizkosten)

Vorderhaus

1. Obergeschoss, links

Wohneinheit 4

Mieter: vermietet
Mietdauer: ist dem Unterzeichner nicht bekannt
Mietzahlung mtl.: 390,00 € zzgl. 180,00 € Nebenkosten-
vorauszahlung (inkl. Heizkosten)

Vorderhaus

Dachgeschoss

Wohneinheit 5

Mieter: vermietet
Mietdauer: ist dem Unterzeichner nicht bekannt
Mietzahlung mtl.: 570,00 € zzgl. 180,00 € Nebenkosten-
vorauszahlung (inkl. Heizkosten)

Hinterhaus

Erdgeschoss, Obergeschoss

Wohneinheit 6

Mieter: vermietet
Mietdauer: seit 01.07.2022
Mietzahlung mtl.: keine Mietzahlung; 230,00 € Nebenkosten-
vorauszahlung (inkl. Heizkosten)

Die angegebenen Beträge der Miet- und Nebenkostenzahlungen wurden den überlassenen Mietverträgen entnommen. Hierbei handelt es sich somit um Vorauszahlungen und nicht um die tatsächlich abgerechneten Kosten.

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 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 Wohnhaus historischen Ursprungs (Vorderhaus), das vermutlich Anfang des 20. Jahrhunderts in konventioneller Massivbauweise, ursprünglich als Zweifamilienhaus, voll unterkellert errichtet wurde. Gemäß einem in der Hausakte der Bauverwaltung vorliegenden Baugesuch wurde im Jahr 1947 die ehemals vorhandene Hausdurchfahrt zum rückwärtigen Grundstück geschlossen und stattdessen zwei Zimmer eingebaut. Im Jahr 1960 wurden rückwärtig im Erdgeschoss und Obergeschoss WC-Anlagen angebaut.

Wann der Umbau und die Aufteilung in ein Mehrfamilienhaus mit insgesamt fünf Wohneinheiten erfolgt ist, geht aus der Hausakte der Bauverwaltung nicht hervor. Hierfür konnten keine Baugenehmigungen vorgefunden werden. Auch statische Nachweise sowie Nachweise für den baulichen Schall- und Wärmeschutz sowie Brandschutz lagen somit nicht vor. Es muss unterstellt werden, dass die Aufteilung in ein Mehrfamilienhaus, wie es sich heute darstellt, bauordnungsrechtlich nicht legal erfolgte. Rückwärtig an das Wohnhaus wurde des Weiteren im Erdgeschoss ein Zimmer und ein Bad angebaut (in dem Grundriss der Anlage rot gekennzeichnet). Die beiden Anbauten sind im Auszug des Liegenschaftskatasters nicht eingetragen, sodass eine Gebäudeeinmessung offensichtlich ebenfalls noch nicht erfolgt ist.

Auf dem rückwärtigen Grundstück, an der östlichen Grundstücksgrenze, wurde zu einem in der Hausakte der Bauverwaltung ebenfalls nicht dokumentierten Zeitpunkt ein vermutlich ehemals als Wirtschaftsgebäude errichtetes Gebäude (Hinterhaus) zu einem separaten, zweigeschossigen Wohntrakt in konventioneller Massivbauweise umgebaut. Dort ist derzeit eine weitere Wohneinheit, autark vom Vorderhaus, eingerichtet. Die Zuwegung zu dem Hinterhaus erfolgt durch den Eingang und das Treppenhaus des Vorderhauses. Bauordnungsrechtliche Legalisierungen liegen auch hierfür nicht vor. Aus Gründen des baulichen Brandschutzes erscheint die Wohnnutzung des Hinterhauses zumindest fragwürdig.

Die gesamten Bebauungen und deren Nutzungen bedürfen nach Auffassung des Unterzeichners einer nachträglichen baurechtlichen Legalisierung. Hierfür wäre ein Baugesuch mit Darstellung des aktuellen Nutzungs- und Aufteilungsstandes sowie Nachweise des Brand-, Schall-, und Wärmeschutzes notwendig. Zudem müssten zusätzlich vermutlich statische Nachweise erbracht werden. Aufgrund dessen wird ein Mietertrag für die Bebauungen vermutlich nicht nachhaltig erzielbar sein.

Zudem besteht gemäß der dem Unterzeichner überlassenen Angaben zu den Mietverhältnissen zumindest bei einigen Wohneinheiten derzeit ein so genannter „Underrent“, d.h. es ergibt sich derzeit die Situation, in der die tatsächlich gezahlten Mieten teils deutlich niedriger sind als die ortsüblichen Vergleichsmieten.

Aus vorgenannten Gründen wird für die vorliegende Wertschätzung nicht das Ertragswertverfahren als wertbestimmendes Verfahren sondern hilfsweise das Sachwertverfahren angewendet (vergl. Gliederungspunkt 6.0). Für einen zukünftigen Ersteher des Objekts handelt es sich aus vorgenannten Gründen um ein Risikoobjekt.

Raumprogramm Vorderhaus

Kellergeschoss: Heizungskeller, Kellerräume

Erdgeschoss rechts: 3 Zimmer, Küche, Bad
(Wohneinheit 1)

| | |
|---|---|
| Erdgeschoss links: (Wohneinheit 2) | 2 Zimmer, Küche, Bad, Flur |
| Obergeschoss rechts: (Wohneinheit 3) | 1 Zimmer, Zimmer mit Kochnische, Bad, Flur |
| Obergeschoss links: (Wohneinheit 4) | 2 Zimmer, Küche, Bad |
| Dachgeschoss: (Wohneinheit 5). | Die Raumaufteilung ist dem Unterzeichner nicht bekannt. |

Raumprogramm Hinterhaus

| | |
|----------------------------------|--|
| Erdgeschoss: | Wohnzimmer, Schlafzimmer, Küche, Bad, Flur |
| Dachgeschoss: (Wohneinheit 6) | 2 Zimmer, Treppenflur |

Allgemeines zu den Wohngrundrissen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Zur Örtlichkeit

Das zu bewertende Wohnhaus (Vorderhaus) weist insgesamt einen unterdurchschnittlichen Unterhaltungszustand auf. In Teilbereichen besteht Sanierungs- bzw. Renovierungsbedarf. Die Wohnungen im Erdgeschoss rechts sowie im Obergeschoss rechts werden bei einem zukünftigen Mieterwechsel zumindest zu renovieren sein. Die Wohnung im Dachgeschoss konnte im Ortstermin nicht begangen werden. Insofern ist auch hier ein Renovierungsbedarf nicht ausgeschlossen.

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

Gemäß Angabe des Eigentümers im Ortstermin kommt es durch einen Kaminschacht bei starken Regenfällen zu Wassereintritten in den Kellerräumlichkeiten.

Im Erdgeschoss des Treppenhauses konnte eine Rissbildung im Mauerwerk festgestellt werden, die zumindest einer Überprüfung durch einen Statiker bedarf.

Das Hinterhaus (Wohneinheit 6) wies einen durchschnittlich gepflegten Unterhaltungszustand auf. Sichtbare Schäden oder Instandhaltungsdefizite konnten hier nicht festgestellt werden.

Soweit erkennbar, entsprachen die energetischen Eigenschaften aller Gebäudeteile, insbesondere hinsichtlich der Wärmedämmeigenschaften der Gebäudehüllflächen (Umfassungswände / Dachflächen etc.) im Wesentlichen noch den Errichtungszeiten. Es werden mittelfristig energetische Sanierungsmaßnahmen, insbesondere am Vorderhaus 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 beider Gebäude (Vorderhaus und Hinterhaus) muss ein zukünftiger Erster Kosten für bauordnungsrechtliche Legalisierungen sowie Umlanungen ins Kalkül ziehen, sollten diese möglich sein. In diesem Zusammenhang werden auch möglicherweise Kosten für Nachweise zum baulichen Brandschutz sowie Schallschutz und statische Nachweise anfallen. (vergl. Gliederungspunkt 2.1).

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

| | |
|--|---|
| Lage | Stadt Mönchengladbach, Stadtteil Hehn Kindergärten und Schulen in der Umgebung vorhanden |
| Verkehrslage * | zur nächsten Linienbushaltestelle ca. 120 m zum HBF Mönchengladbach ca. 6,1 km zum Autobahnanschluss A 61 (MG-Nordpark) ca. 2,6 km zum Autobahnanschluss A 44 (MG-Ost) ca. 7,5 km zum Autobahnkreuz Mönchengladbach (A 52/A61) ca. 5,0 km |
| Wohn- Geschäftslage | außerhalb der Geschäftslage |
| Entfernungen * | zum Einkaufszentrum von Mönchengladbach ca. 6,5 km zum Einkaufszentrum von Mönchengladbach-Rheydt ca. 7,0 km zur Innenstadt von Düsseldorf ca. 36,0 km |
| Umgebung | Wohngebiet |
| Baurecht / Baubeschränkungen | 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. Es existiert ein historischer Fluchtlinienplan aus dem Jahr 1934. |
| Straßenausbau | vergl. Gliederungspunkt 1.6 |
| Zufahrt | über Straße |
| Baugrund / Terrain | ebenes Gelände, leicht unregelmäßiger Grundstückszuschnitt Grundstücksbreite: ca. 13,0 m (im Mittel) Grundstücktiefe: ca. 38,0 m (im Mittel) Der Baugrund wurde bezüglich der Tragfähigkeit nicht untersucht. Altlastenauskunft siehe Gliederungspunkt 1.7 |
| Versorgungsleitungen | Gas, Wasser, Strom, Kanal, Telekommunikation |
| Wasserschutzzone | Das zu bewertende Objekt liegt im Bereich der Wasserschutzzone IIIB, Rasseln |
| Störende Betriebe / Immissionen | sind dem Unterzeichner nicht bekannt |
| Straßenlandabtretung | ist dem Unterzeichner nicht bekannt |

* Entfernungen annähernd angegeben

4 BAUBESCHREIBUNG

Die Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungen und Ausführungen. In Teilbereichen können Abweichungen vorliegen, insbesondere aufgrund der teilweisen Nichtbelegungsmöglichkeit.

4.1 ROHBAU - Vorderhaus und Hinterhaus -

| | |
|-----------------------|--|
| Baujahr | Ursprung vermutlich um 1900 |
| Umbau/Anbau | ca. 1947 Schließung der Hausdurchfahrt ca. 1960 Errichtung von WC-Anlagen (Anbau) |
| Vollgeschosse | Vorderhaus: 2 und 1 (Anbauten) Hinterhaus: 1 |
| Unterkellerung | Vorderhaus: zu ca. 100 % (ohne eingeschossige Anbauten) Hinterhaus: nicht unterkellert |
| Dachausbau | Vorderhaus: vermutlich zu ca. 100 % Hinterhaus: zu ca. 48 % |
| Geschosshöhen | siehe Schnitte (Anlagen) |
| Nutzungsart | Mehrfamilienhaus mit fünf Wohneinheiten (Vorderhaus) sowie Hinterhaus mit einer Wohneinheit |
| Fundamente | nach Statik |
| Sperrungen | Vorderhaus: nicht mehr wirksam (vergl. Gliederungspunkt 2.2) Hinterhaus: soweit sichtbar wirksam |
| Außenwände | Vorderhaus: einschaliges, historisches Mauerwerk Hinterhaus: einschaliges Mauerwerk |
| Innenwände | Vorderhaus: Mauerwerk / Fachwerkwände / Trockenbauwände Hinterhaus: Mauerwerk / Dielenwände |
| Decken | Vorderhaus über KG: Stahlbeton mit Eisenträgern sonst: Holzbalkendecken Hinterhaus: vermutlich Holzbalkendecken |

| | |
|--------------------------------|--|
| Dachkonstruktion | Vorderhaus: mansardeähnliches Dach in zimmermannsmäßiger Holzkonstruktion sowie Flachdächer Hinterhaus: Pultdach in zimmermannsmäßiger Holzkonstruktion sowie Flachdach, vermutlich Stahlbeton |
| Dacheindeckung | Vorderhaus, straßenseitig: Wandbekleidungsplatten Vorderhaus, rückseitig: Pfannen Vorderhaus, Anbauten; bituminös Hinterhaus: Pfannen und vermutlich bituminös |
| Treppen | Vorderhaus, zum KG: massiv Vorderhaus, zu den Normalgeschossen: Holzwangentreppen Hinterhaus: geschweißte Stahlrohrrahmen mit aufgesattelten Holzstufen |
| Fassaden | Vorderhaus, straßenseitig: historisches Sichtmauerwerk Vorderhaus rückseitig und Anbauten: Putz, teils gestrichen Hinterhaus: Putz, gestrichen sowie vermutlich teils Wärmedämmverbundsystem |
| Besondere Bauteile | Vorderhaus: ./. Hinterhaus: Eingangsüberdachung |
| Besondere Einrichtungen | ./. |

4.2 AUSBAU - Vorderhaus -

| | | |
|-----------------------------|---|--------------------------------------|
| Wand-/ Deckenflächen | geputzt, tapeziert, gestrichen; teils Holz-Deckenbekleidungen | |
| Fenster | Kunststoff - isolierverglast | |
| Innentüren | Historische Holztürelemente mit Rahmen und Füllungen; teils glatt abgesperrte Holzumfassungszargen sowie Holz- Türblätter; Holz-Schiebetüre | |
| Oberböden | <u>EG, rechts</u> | |
| | Bad: | Fliesen |
| | Küche: | PVC |
| | sonst: | Laminat, PVC |
| | <u>EG, links</u> | |
| | Bad: | Fliesen |
| | Küche: | PVC |
| | sonst: | PVC |
| | <u>OG, rechts</u> | |
| | Bad: | PVC |
| | Küche: | Laminat |
| | sonst: | Laminat, PVC |
| | <u>OG, links</u> | |
| | Bad: | Fliesen |
| | Küche: | PVC |
| | sonst: | Laminat |
| | <u>DG</u> | Ist dem Unterzeichner nicht bekannt. |
| Wandfliesen | <u>EG, rechts</u> | |
| | Bad: | raumhoch |
| | Küche: | Fliesenspiegel |
| | <u>EG, links</u> | |
| | Bad: | raumhoch |
| | Küche: | ./. |
| | <u>OG, rechts</u> | |
| | Bad: | ca. 1,60 m hoch |
| | Küche: | Fliesenspiegel |
| | <u>OG, links</u> | |
| | Bad: | ca. 2,30 m hoch |
| | Küche: | Fliesenspiegel |

| | | |
|--------------------------------|--|-----------------------------|
| Sanitäre Installationen | <u>EG, rechts</u> | |
| | Bad: | Dusche, Waschbecken, WC |
| | <u>EG, links</u> | |
| | Bad: | Duschtasse, Waschbecken, WC |
| | <u>OG, rechts</u> | |
| | Bad: | Badewanne, Waschbecken, WC |
| | <u>OG, links</u> | |
| | Bad: | Duschtasse, Waschbecken, WC |
| Heizung | über Zentralheizung (Gas) | |
| Warmwasserbereitung | über Elektro-Durchlauferhitzer | |
| Außenanlagen | Vorderseitig grenzt das Wohnhaus unmittelbar an den öffentlichen Straßenraum; rückwärtige Hoffläche mit Betonsteinplatten, Pflastersteinen und Schotterbeet befestigt; Einfriedungen durch Metall-Doppelstabzaun mit Sichtschutzstreifen sowie Grenzbebauungen | |

4.3 AUSBAU - Hinterhaus -

| | | |
|--------------------------------|---|---|
| Wand-/ Deckenflächen | geputzt, gestrichen | |
| Fenster | Kunststoff - isolierverglast | |
| Innentüren | glatt abgesperrte Holzumfassungszargen sowie Holz-Türblätter; eine Glasschiebetüre | |
| Oberböden | <u>EG</u> | |
| | gesamt: | Fliesen, PVC |
| | <u>DG</u> | |
| | gesamt: | Laminat, PVC |
| Wandfliesen | Bad: | teilkleidet im Bereich des Waschtisches |
| Sanitäre Installationen | Bad: | Badewanne, Dusche, Waschtisch, WC |
| Heizung | über Zentralheizung im Vorderhaus (Gas) | |
| Warmwasserbereitung | über Elektro-Durchlauferhitzer | |
| Außenanlagen | Terrasse mit Holzdielung, Holz-Gartenhaus mit Vorfläche aus Betonsteinplatten; Rasenfläche; Einfriedungen durch Metall-Doppelstabzaun mit Sichtschutzstreifen | |

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 Teilaufmaß) 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 in den begangenen Bereichen) | | | | | |
| Vorderhaus | | | | | |
| EG, rechts | Küche | 3,48 m | x 4,24 m | = 14,76 m ² | |
| | Zimmer | 3,39 m | x 4,23 m | = 14,34 m ² | |
| | Zimmer | 2,89 m | x 4,58 m | = 13,24 m ² | |
| | Zimmer | 3,41 m | x 4,60 m | = 15,69 m ² | |
| | Bad | 2,93 m | x 2,23 m | = <u>6,53 m²</u> | 64,56 m ² |
| Vorderhaus | | | | | |
| EG, links | Flur | 1,16 m | x 2,16 m | = 2,51 m ² | |
| | Zimmer | 2,80 m | x 4,46 m | = 12,49 m ² | |
| | Küche | 2,78 m | x 2,61 m | = 7,26 m ² | |
| | Zimmer | 2,59 m | x 4,46 m | | |
| | | -0,19 m | x 1,29 m | = 11,31 m ² | |
| Bad | 1,47 m | x 2,14 m | = <u>3,15 m²</u> | 36,72 m ² | |
| Vorderhaus | | | | | |
| OG, rechts | Flur | 2,53 m | x 1,08 m | = 2,73 m ² | |
| | Zimmer | 3,48 m | x 4,24 m | = 14,76 m ² | |
| | Zimmer mit Kochnische | 3,83 m | x 4,66 m | | |
| | | -0,95 m | x 1,28 m | = 16,63 m ² | |
| Bad | 2,53 m | x 3,47 m | = <u>8,78 m²</u> | 42,90 m ² | |

| Geschoss | Raum | Länge | Breite | Fläche | Gesamt | |
|--|---|--------------|---------------|---------------|-----------------------------|--|
| (alle Maße gemäß einem örtlichen Aufmaß in den begangenen Bereichen) | | | | | | |
| Vorderhaus | | | | | | |
| OG, links | Küche | 2,85 m | x | 4,68 m | | |
| | | -1,21 m | x | 2,51 m | | |
| | | -0,62 m | x | 0,40 m | | |
| | | 0,39 m | x | 0,52 m | = 10,26 m ² | |
| | Zimmer | 3,52 m | x | 4,24 m | = 14,92 m ² | |
| | Zimmer | 4,26 m | x | 4,26 m | = 18,15 m ² | |
| | Bad | 2,38 m | x | 1,08 m | = <u>2,57 m²</u> | |
| | | | | | 45,90 m ² | |
| Vorderhaus | | | | | | |
| DG | keine Angabe, da keine Begehung möglich | | | | | |
| Hinterhaus | | | | | | |
| EG | Diele / Windfang | 2,71 m | x | 1,48 m | = 4,01 m ² | |
| | Wohnen | 2,71 m | x | 4,61 m | | |
| | | 3,86 m | x | 6,17 m | | |
| | | -0,53 m | x | 0,44 m | = 36,08 m ² | |
| | Schlafen | 3,84 m | x | 4,15 m | = 15,94 m ² | |
| | Küche | 3,78 m | x | 4,33 m | = 16,37 m ² | |
| | Bad | 3,38 m | x | 2,95 m | = <u>9,97 m²</u> | |
| | | | | | 82,37 m ² | |
| DG | Flur / Treppenhaus | 2,62 m | x | 2,78 m | | |
| | | -2,78 m | x | 0,32 m | | |
| | | -2,78 m | x | 1,68 m | = 4,06 m ² | |
| | | | 2 | | | |
| | Zimmer | 3,62 m | x | 4,14 m | | |
| | | -4,14 m | x | 0,32 m | | |
| | | -4,14 m | x | 1,68 m | = 10,18 m ² | |
| | | | 2 | | | |
| | Zimmer | 3,81 m | x | 3,16 m | | |
| | | -3,16 m | x | 0,32 m | | |
| | | -3,16 m | x | 1,68 m | = <u>8,37 m²</u> | |
| | | | 2 | | | |
| | | | | | <u>22,61 m²</u> | |
| | | | | | 104,98 m ² | |

5.2 BRUTTO-GRUNDFLÄCHE NACH DIN 277 (2021)

Vorderhaus

| | | | | | |
|-----------------|---------|---|---------|---|-----------------------------|
| Kellergeschoss: | 12,07 m | x | 10,13 m | = | 122,27 m ² |
| Erdgeschoss: | 12,07 m | x | 10,00 m | | |
| | 3,13 m | x | 1,34 m | = | 124,89 m ² |
| Obergeschoss: | 12,07 m | x | 10,00 m | | |
| | 3,13 m | x | 1,34 m | = | 124,89 m ² |
| Dachgeschoss: | 12,07 m | x | 10,00 m | | |
| | 3,13 m | x | 1,34 m | = | <u>124,89 m²</u> |
| | | | | | 496,94 m² |

Hinterhaus

| | | | | | |
|---------------|---------|---|---------|---|-----------------------------|
| Erdgeschoss: | 3,21 m | x | 3,94 m | | |
| | 15,55 m | x | 4,40 m | | |
| | 3,15 m | x | 6,50 m | = | 101,54 m ² |
| Dachgeschoss: | 4,40 m | x | 10,95 m | = | <u>48,18 m²</u> |
| | | | | | 149,72 m² |

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 bei Mehrfamilienhäusern in der Regel das **Ertragswertverfahren** angewendet, da bei diesen Objekten eine ertragsorientierte Nutzung im Vordergrund steht.

Da im vorliegenden Bewertungsfall keine Unterlagen in der Hausakte der Bauverwaltung vorgefunden werden konnten, aus denen eine bauordnungsrechtlich legale Nutzung der Bauteile (Vorderhaus und Hinterhaus) abgeleitet werden kann und durch den Unterzeichner zudem ein Teil der ertragsrelevanten Flächen nicht ermittelt werden konnten, erfolgt die Bewertung des Objekts hilfsweise durch Anwendung des **Sachwertverfahrens**.

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 m²: **380,00 €**

Dieser Wert bezieht sich auf folgende Merkmale:

Nutzung: Mischgebiet
 Anzahl Geschosse: 2
 Geschossflächenzahl: 0,8
 Grundstückgröße: 500 m²
 Grundstückstiefe: 40 m
 Erschließungskosten: beitragsfrei

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

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

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

- Grundstücksgröße == > Ist = 506 m²
- Grundstückstiefe == > Ist = ca. 38,0 m

Anpassung zur Grundstücksgröße und Grundstückstiefe

Aufgrund der Grundstücksgröße und der Grundstückstiefe wird eine Wertanpassung vorgenommen. Diese ergibt sich in Anlehnung an die durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Mönchengladbach veröffentlichten Gleichungen, aus denen Umrechnungsfaktoren abgeleitet werden können, wenn das zu bewertende Grundstück in der Tiefe und der Fläche von den Parametern des Bodenrichtwertgrundstücks abweicht.

Der Anpassungsfaktor ergibt sich gemäß nachstehender Formel zu:

$$F = 1,50509 - 0,00407 \times 38,0 \text{ (Tiefe)} - 0,00068 \times 506 \text{ (Fläche)} = 1,006$$

Daraus ergibt sich der korrigierte Bodenwert zu:

$$1,006 \times 380,00 \text{ €} = 382,28 \text{ €} \implies \underline{\text{somit rund } 380,00 \text{ €/m}^2}$$

| Parz. Nr. | Größe | Anteil | Nutzung | Preis pro m ² | Gesamtwert |
|-----------|--------------------|--------|-------------------------|--------------------------|--------------|
| 136 | 506 m ² | 1 / 1 | Gebäude- und Freifläche | 380,00 € | 192.280,00 € |

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 Wohngebäude zum Stichtag (Basis 2010 = 100) | 190,6 | 1,906 | |
| Regionalisierungsfaktor | | 1,000 | 1,906 |

Gebäudekenndaten gemäß NHK 2010

| Bauteil: | Ursprungsbaujahr: | Gebäudetyp: | Standardstufe | NHK 2010 |
|------------------------------------|-------------------|-------------------|---------------|----------|
| Vorderhaus | ca. 1900 | 4.1 (MFH.) | 3 | 825,00 € |
| Korrektur der Standardstufe abzgl. | | 250,00 € | tatsächlich | 575,00 € |
| Hinterhaus | ca. 1900 | 2.21 (DHH./ REH.) | 3 | 945,00 € |

(Gebäudetypen näherungsweise)

Herstellungskosten Vorderhaus

| Bauteil | BGF m ² | Anpass.- Faktor | € | |
|--|-----------------------|--------------------|-----|---------------------|
| Vorderhaus | 496,94 | 1,906 | 575 | 544.621,39 € |
| Herstellungskosten der baulichen Anlagen, inkl. Baunebenkosten | | | | 544.621,39 € |

Wertminderung wegen Alters, linear

| Bauteil | Baujahr (modifiziert) | Gesamt- Nutzungsd. | Alter (theoretisch) | Rest- nutzungsd. | Wertmind. wg. Alters | |
|---|--------------------------|-----------------------|------------------------|---------------------|-------------------------|---------------------|
| Vorderhaus | 1965 | 80 | 60 | 20 | -75,00% | -408.466,04 € |
| alterswertgeminderte Herstellungskosten | | | | | | 136.155,35 € |

Herstellungskosten Hinterhaus

| Bauteil | BGF m ² | Anpass.- Faktor | € | |
|--|-----------------------|--------------------|-----|---------------------|
| Hinterhaus | 149,72 | 1,906 | 945 | 269.671,17 € |
| Herstellungskosten der baulichen Anlagen, inkl. Baunebenkosten | | | | 269.671,17 € |

Wertminderung wegen Alters, linear

| Bauteil | Baujahr (modifiziert) | Gesamt- Nutzungsd. | Alter (theoretisch) | Rest- nutzungsd. | Wertmind. wg. Alters | |
|---|--------------------------|-----------------------|------------------------|---------------------|-------------------------|---------------------|
| Hinterhaus | 1995 | 80 | 30 | 50 | -37,50% | -101.126,69 € |
| alterswertgeminderte Herstellungskosten | | | | | | 168.544,48 € |

Zusammenstellung der alterswertgeminderten Herstellungskosten

| | |
|--|---------------------|
| alterswertgeminderte Herstellungskosten Vorderhaus | 136.155,35 € |
| alterswertgeminderte Herstellungskosten Hinterhaus | 168.544,48 € |
| <u>Zeitwert der besonderen Bauteile</u> | |
| Eingangsüberwachung am Hinterhaus | 500,00 € |
| | 305.199,83 € |

| | |
|---|---------------------|
| Übertrag alterswertgeminderte Herstellungskosten | 305.199,83 € |
| Zuschläge | |
| <i>Zeitwert der besonderen Einrichtungen</i> | |
| sind dem Unterzeichner nicht bekannt | 0,00 € |
| Sachwert der Außenanlagen inkl. Hausanschlüsse, geschätzter Zeitwert (rund 5 % der alterswertgeminderten Herstellungskosten) | 15.250,00 € |
| Bodenwert | <u>192.280,00 €</u> |
| vorläufiger Sachwert | 512.729,83 € |
| bei einem Sachwertfaktor (siehe Gld.-Pkt. 6) zur Marktanpassung von | 1,00 |
| ergibt sich der marktangepasste Sachwert | 512.729,83 € |

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 Sachwert werden folgende besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale angebracht:

Vorderhaus

I. Gebäudewertbezogene Besonderheiten

Wertminderung wegen Alters - linear

| Bauteil | Baujahr (modifiziert) | Gesamt- nutzungsdauer | Alter (theoretisch) | Rest- nutzungsdauer | Wertmind. w. Alters |
|---------|--------------------------|--------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
| MFH. | 1965 | 80 | 60 | 20 | -75,00% |

Bauschäden, Instandhaltungsdefizite (nicht zyklisch)

| BGF m ² | | €/ m ² | |
|--------------------|---|-------------------|-------------|
| 496,94 | x | 50,00 € | 24.847,00 € |

Reparatur- und Renovierungsstau (zyklisch/als Zeitwert)

| BGF m ² | | €/ m ² | gesamt geschätzt | anrechenbar in % | |
|--------------------|---|-------------------|------------------|------------------|-------------|
| 496,94 | x | 250,00 € | 124.235,00 € | x | 31.058,75 € |

Besondere Aufwendungen (Vorderhaus und Hinterhaus)

| | |
|---|-------------|
| Bauordnungsrechtliche Legalisierungen (vergl. Gliederungspunkt 2.1) geschätzt rund | 30.000,00 € |
|---|-------------|

II. Bodenwertbezogene Besonderheiten

| | |
|--|--------------------|
| ./. | <u>0,00 €</u> |
| Objektspezifische Merkmale gesamt | 85.905,75 € |

7 AUSWERTUNG

| | marktangepasst | BoG | gesamt |
|-----------------|-----------------------|--------------|---------------|
| Sachwert | 512.729,83 € | -85.905,75 € | 426.824,08 € |

Der Verkehrswert orientiert sich an der jeweils herrschenden zeit- und ortsbezogenen Lage von Angebot und Nachfrage.

Die ImmoWertV § 7, Absatz 2 sieht eine weitere mögliche Marktanpassung vor.

Aufgrund der unklaren Genehmigungssituation der aufstehenden Bebauungen und der vermutlich erforderlichen bauordnungsrechtlichen Legalisierungen wird eine weitere **Anpassung von rund 20 %** auf den ermittelten Sachwert als marktkonform erachtet.

Der Verkehrswert wird somit geschätzt auf rund:

341.000,00 €

(in Worten: dreihunderteinundvierzigtausend 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 14. 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.

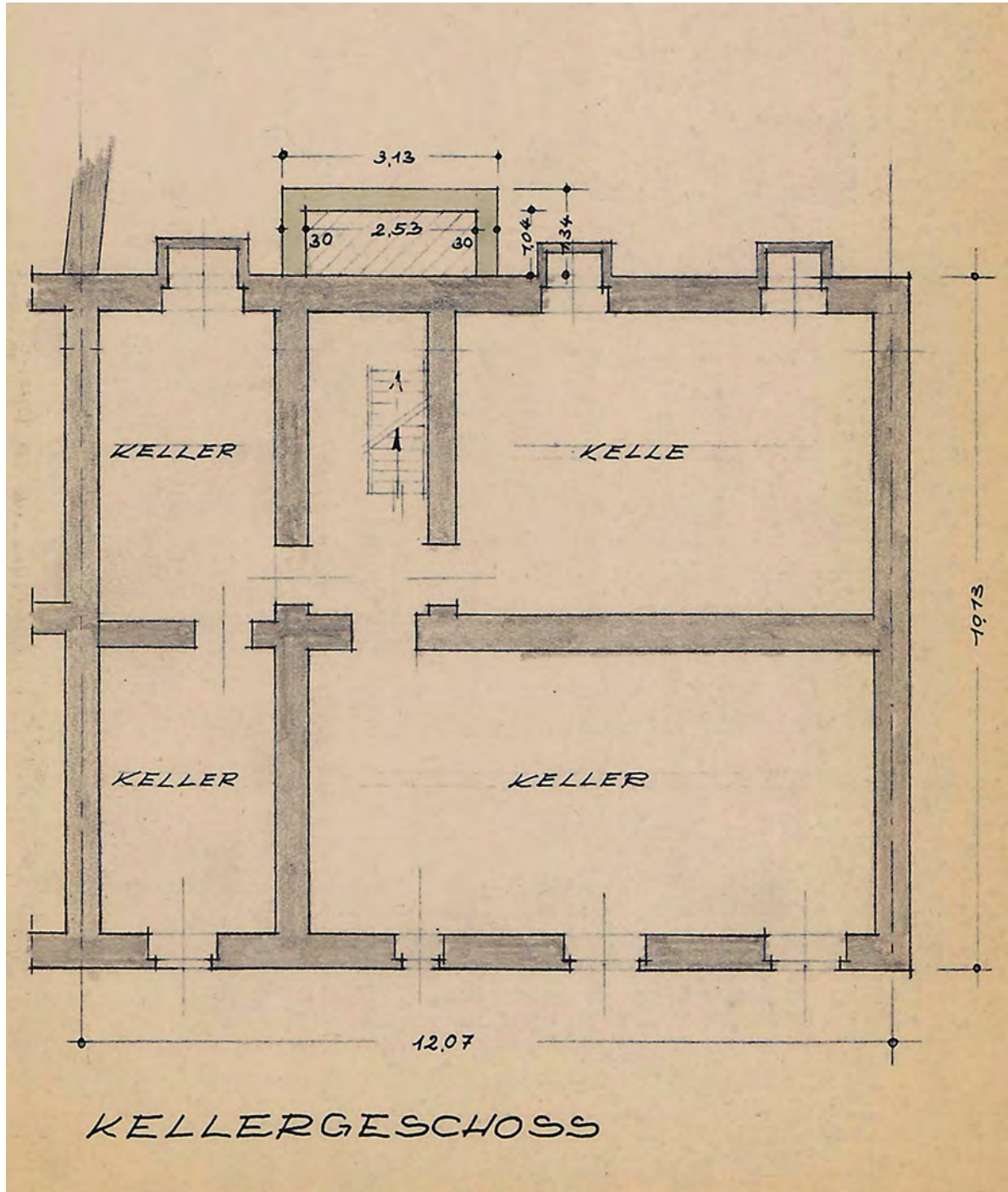
Die für die Wertermittlung erforderlichen Daten werden insbesondere aus der Kaufpreissammlung der Gutachterausschüsse auf der Grundlage einer ausreichenden Anzahl geeigneter Kaufpreise ermittelt. Zu den für die Wertermittlung erforderlichen Daten gehören die Bodenrichtwerte und sonstige für die Wertermittlung 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.

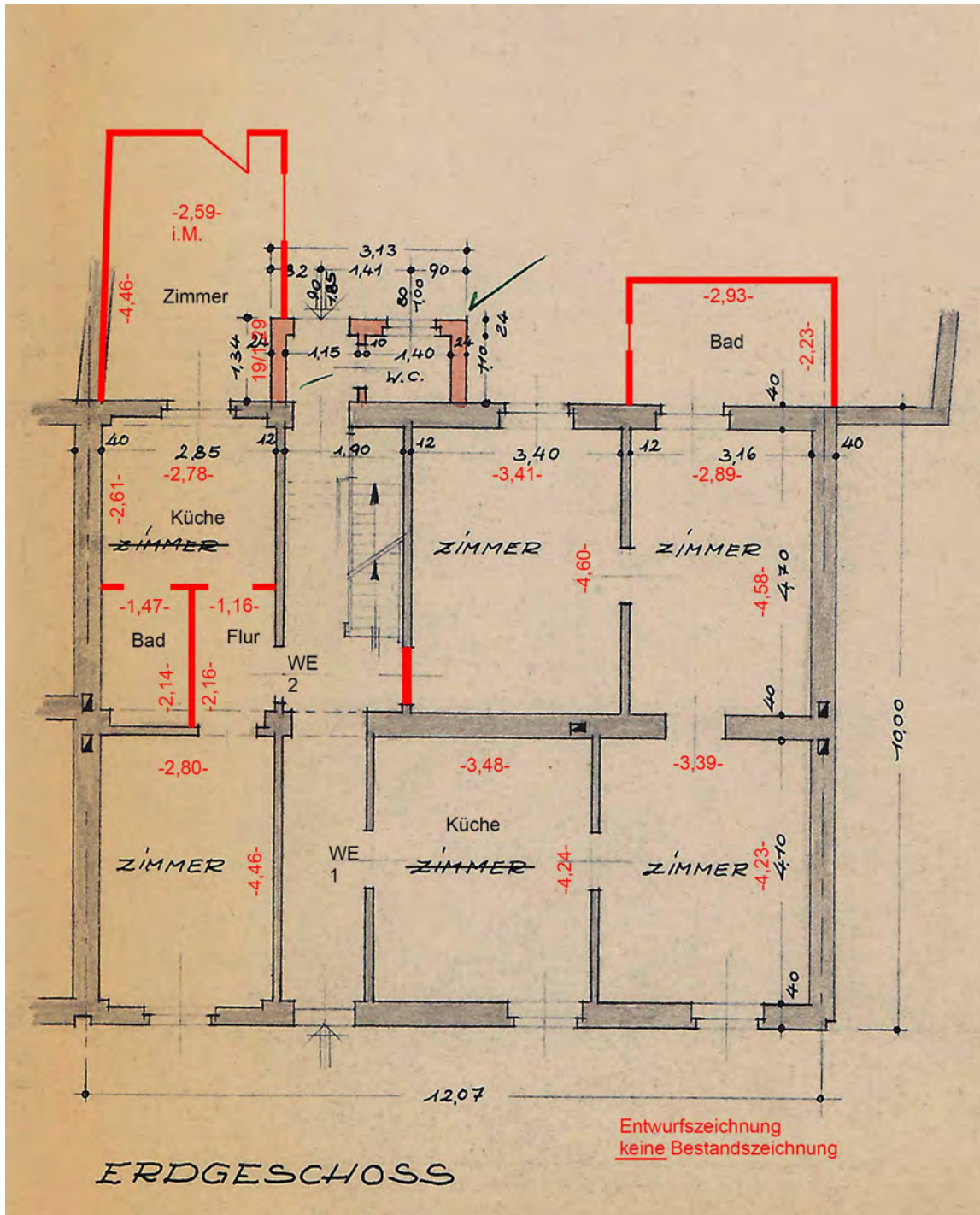
Der Grundsatz der Modellkonformität verlangt, dass die Maßstäbe und Vorgaben, die der Ermittlung der verwendeten Daten zugrunde lagen, auch bei der Wertermittlung beachtet werden. Somit ist in diesen Fällen, soweit dies zur Wahrung der Modellkonformität erforderlich ist, von der geltenden Immobilienwertermittlungsverordnung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

9 ANLAGEN

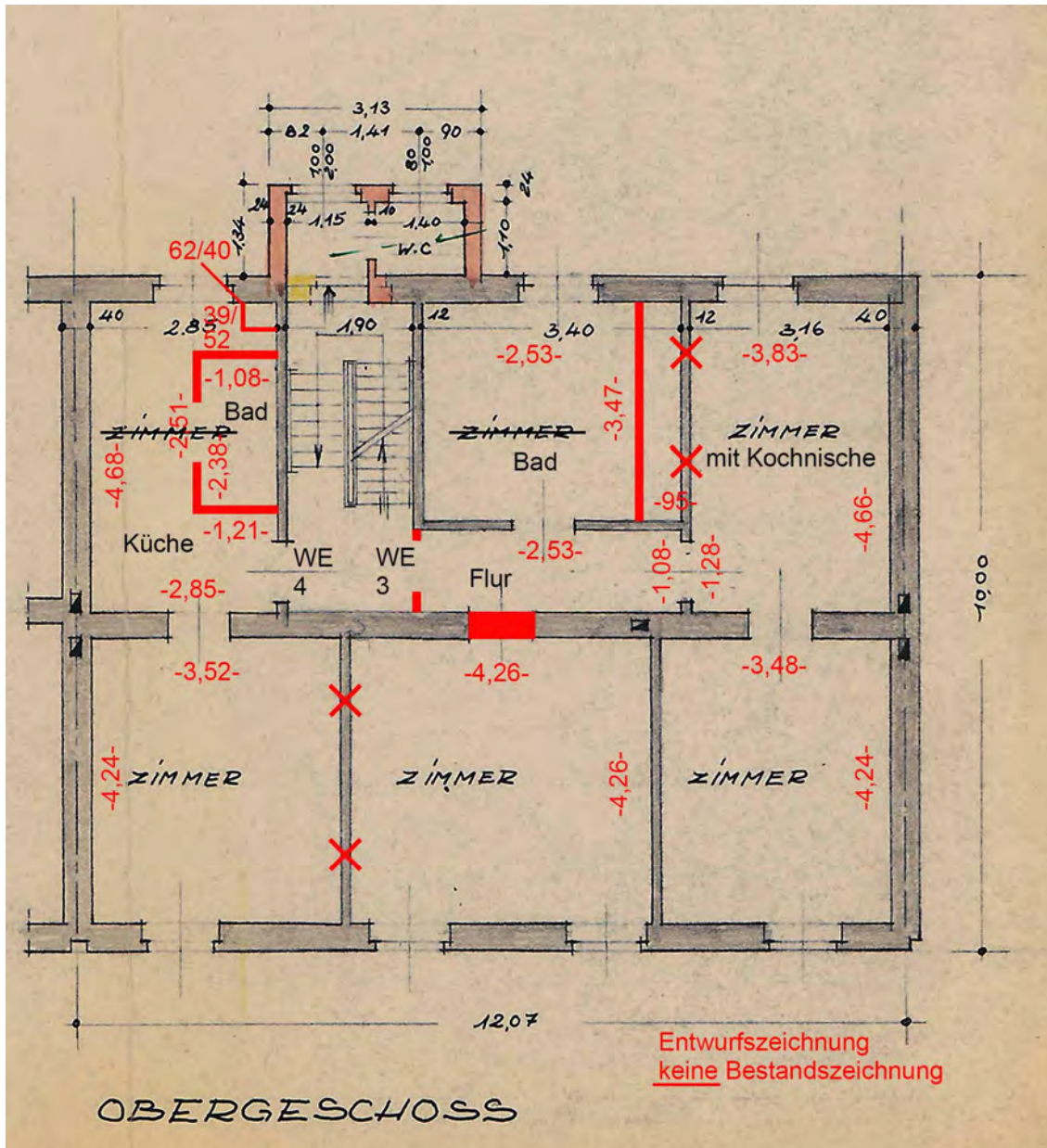
Alle Bauzeichnungen werden maßstabslos dargestellt.



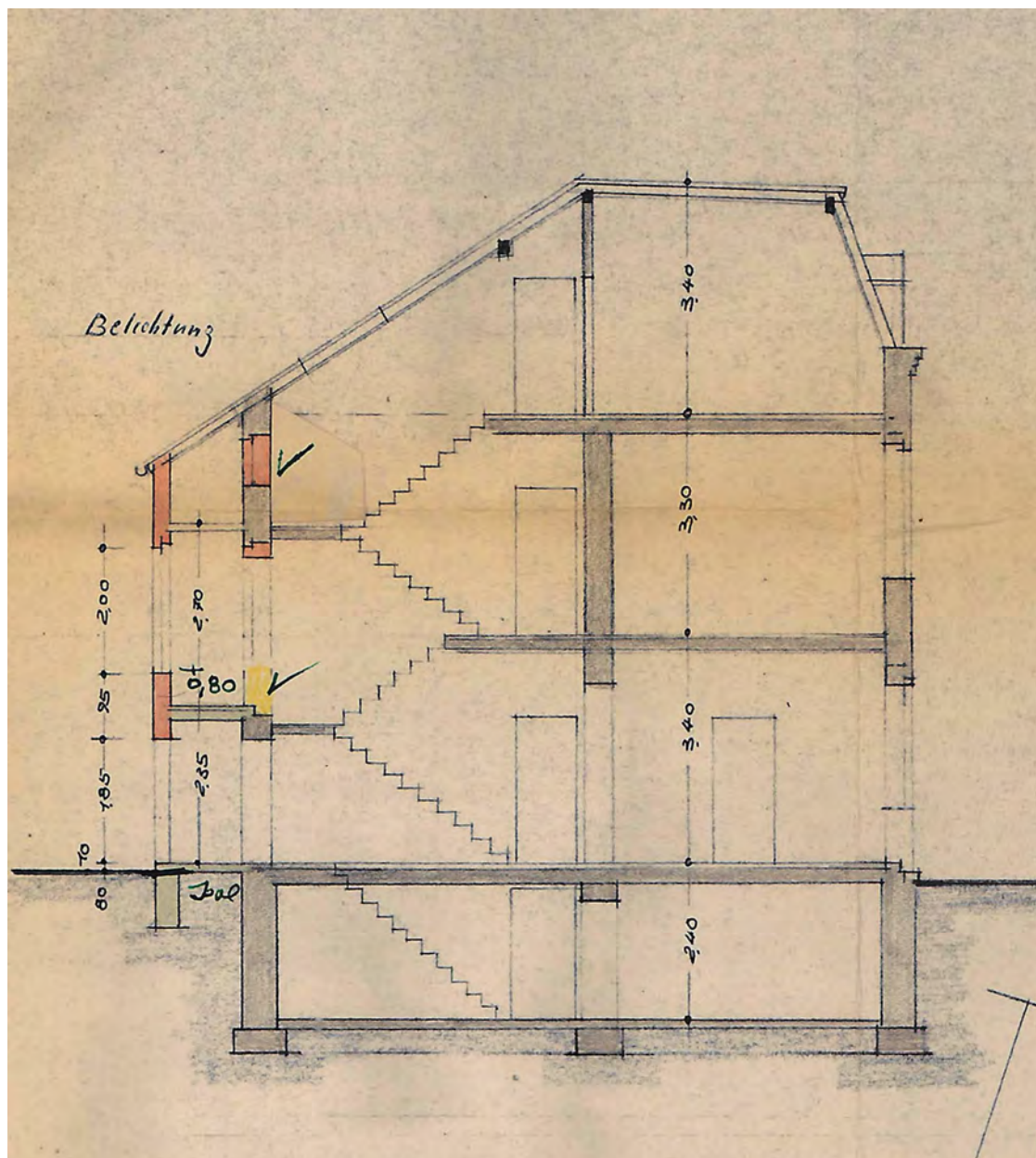
Grundriss Kellergeschoss Vorderhaus



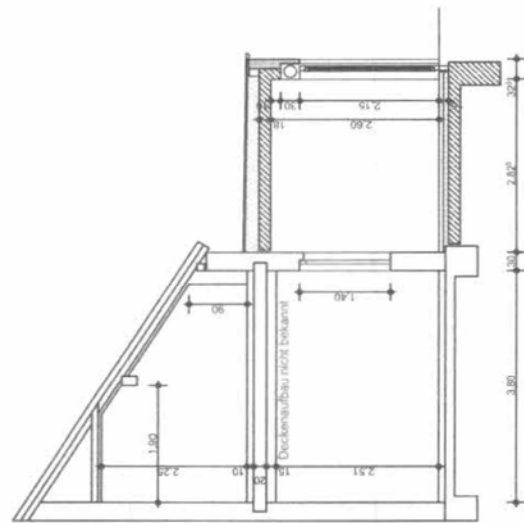
Grundriss Erdgeschoss Vorderhaus



Grundriss Obergeschoss Vorderhaus

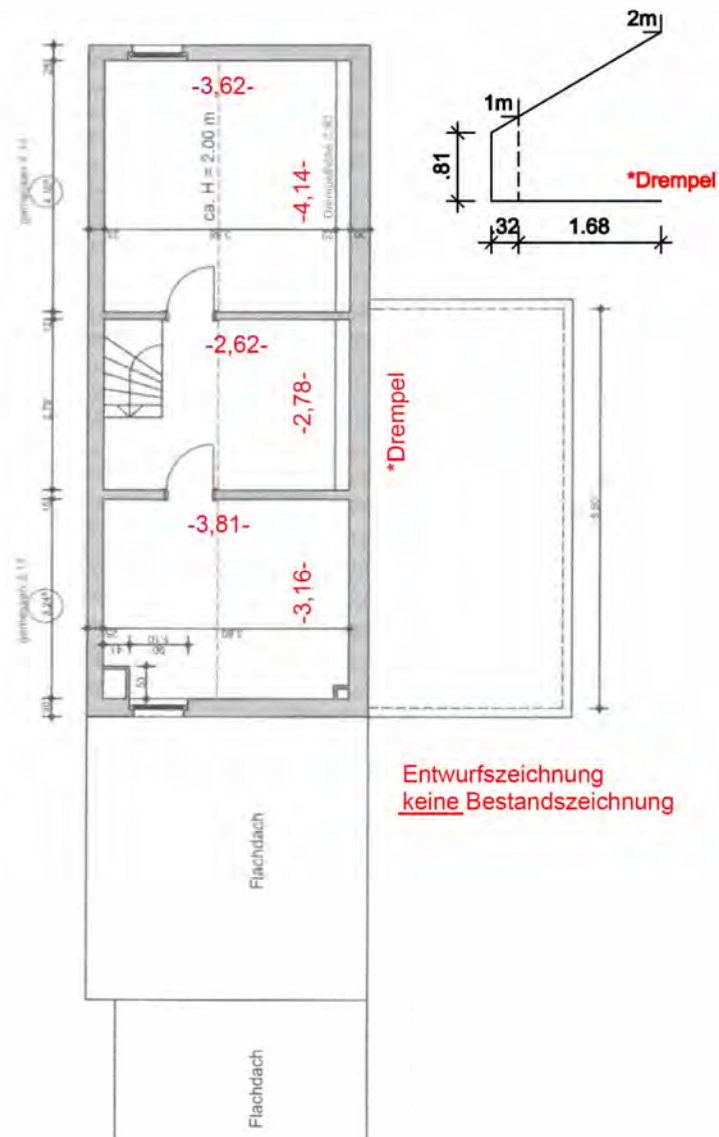


Gebäudeschnitt Vorderhaus



Hehn
Dachgeschoss

M 1 : 100 August 2020



Grundriss Dachgeschoss / Schnitt Hinterhaus