

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:

Gewerbereinheit im Teileigentum

- Lager- und Büroräume -

Nr. 1 des Aufteilungsplanes

Alsstraße 141

41063 Mönchengladbach

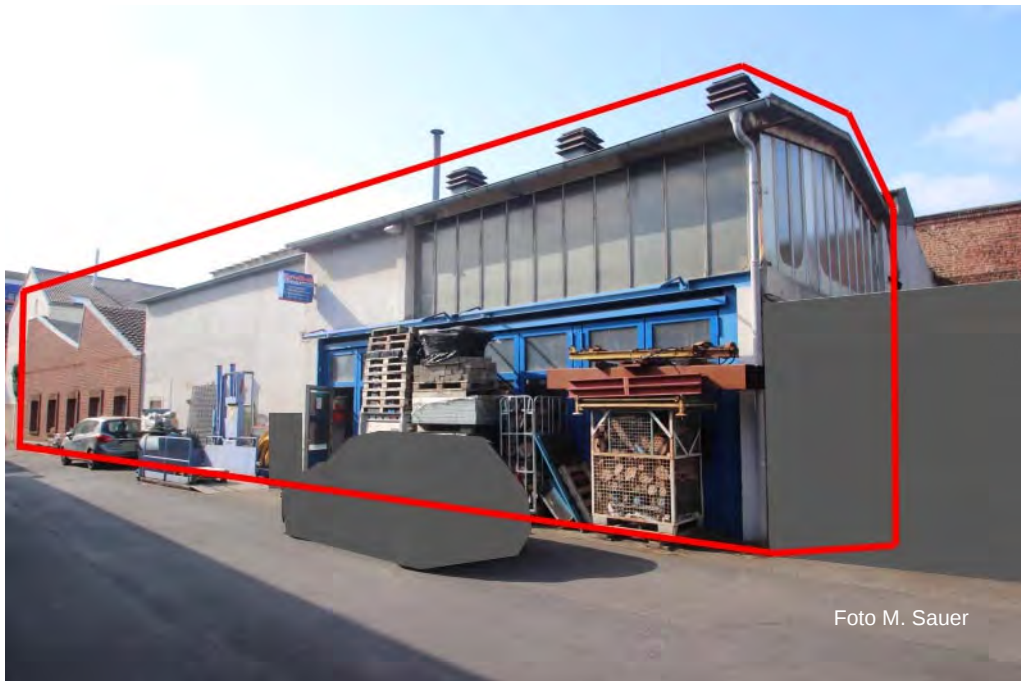


Foto M. Sauer

Die nachstehende Internetversion des Gutachtens wurde aus Gründen des Datenschutzes gekürzt. Sie enthält nur einen Teilauszug der Anlagen.
Sofern lizenzpflichtige Unterlagen verwendet wurden, liegen die Lizenzen vor.
Das Persönlichkeitsrecht wird nicht verletzt. Die Haftung für eventuelle Verletzungen des Urheber- und Persönlichkeitsrechtes werden übernommen. Ferner werden keine Angaben zu Personen gemacht.

Auftraggeber: Amtsgericht Mönchengladbach

Geschäfts-Nummer 043 K 018/25

INHALTSVERZEICHNIS

1	ALLGEMEINE ANGABEN	3
1.1	OBJEKT / KATASTERBEZEICHNUNG / GRUNDBUCHBEZEICHNUNG	3
1.2	BEAUFTRAGUNG / ORTSBESICHTIGUNG / BEWERTUNGSSTICHTAG	4
1.3	QUELLEN / BEWERTUNGSUNTERLAGEN	5
1.4	NUTZUNGEN / MIETVERHÄLTNISSE	6
1.5	OBJEKTVERWALTUNG / ERHALTUNGSRÜCKLAGE	6
1.6	BAULASTEN	7
1.7	ERSCHLIESSUNGSBEITRÄGE GEMÄß §§ 127 FF BAUGB	7
1.8	AUSKUNFT ÜBER DEN DENKMALSTATUS	7
1.9	ALTLASTENAUSKUNFT	7
1.10	AUSKUNFT ÜBER EINE MÖGLICHE ÖFFENTLICHE FÖRDERUNG	8
1.11	BELASTUNGEN GEMÄß DER ABTEILUNG II DES GRUNDBUCHS	8
2	OBJEKTBSCHREIBUNG	9
2.1	ART UND UMFANG DER NUTZUNG	9
2.2	SICHTBARE BAUMÄNGEL / UNTERHALTUNGSZUSTAND	10
3	GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG	13
4	BAUBESCHREIBUNG	14
4.1	ROHBAU	14
4.2	AUSBAU - GEWERBEEINHEIT *-	15
5	BAUZAHLN / FLÄCHENBERECHNUNGEN	16
5.1	NUTZLÄCHENBERECHNUNG NACH DIN 277 (2021)	16
6	WERTERMITTLUNG	17
6.1	BODENWERT	19
6.2	ERTRAGSWERT	20
6.3	ZU- UND ABSCHLÄGE	21
7	AUSWERTUNG	22
8	RECHTLICHE GRUNDLAGEN	23
9	OBJEKTFOTOS	25
10	ANLAGEN	26

1 ALLGEMEINE ANGABEN

1.1 OBJEKT / KATASTERBEZEICHNUNG / GRUNDBUCHBEZEICHNUNG

OBJEKT:

**Gewerbereinheit
im Teileigentum**

- Lager- und Büroräume -

Nr. 1 des Aufteilungsplanes

Alsstraße 141

41063 Mönchengladbach

KATASTERBEZEICHNUNG:

Gemarkung: Mönchengladbach

Flur: 15

Flurstücke *: 180 und 434

* Die Flurstücke werden unter einer laufenden Nummer im Bestandsverzeichnis geführt.

GRUNDBUCHBEZEICHNUNG:

Amtsgericht: Mönchengladbach

Grundbuch von: Mönchengladbach

Blatt: 15255

Lfd. Nr. im Bestandsver-
zeichnis: 1

Wirtschaftsart und Lage
lt. Grundbuch:

Flurstück 180
Gebäude- und Freifläche,
Alsstraße 141

Flurstück 434
Gebäude- und Freifläche,
Alsstraße 141

Miteigentumsanteil: 450,00 / 1.000

Grundstücksgröße (gesamt): 925 m²

1.2 BEAUFTRAGUNG / ORTSBESICHTIGUNG / BEWERTUNGSSTICHTAG

Gemäß Schreiben des Amtsgerichts Mönchengladbach vom 13.06.2025 wurde der unterzeichnende Sachverständige mit der Erstellung von Gutachten zur Wertermittlung beauftragt.

Die im Grundbuch eingetragenen Rechte Abteilung II, Nr. 1 sollen zur Bestimmung des Zahlungsbetrages nach Maßgabe der Vorschrift § 51 ZVG bewertet werden und die Bewertung in einem Begleitschreiben zum Gutachten mitgeteilt werden.

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

Der Name des WEG-Verwalters soll dem Versteigerungsgericht mitgeteilt werden.

Der Bewertungsauftrag wurde darüber hinaus wie nachstehend spezifiziert, bzw. soll 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
- Einen einfachen Lage- und Gebäudeplan
- Lichtbilder der Gebäude und der Örtlichkeit

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

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

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

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

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

Termin der 1. Ortsbesichtigung: Mittwoch, der 20. August 2025, ab 10⁰⁰ Uhr

Teilnehmer:

1. die Eigentümerinnen nebst Familienangehörigen
2. der Unterzeichner
3. eine technische Mitarbeiterin des Unterzeichners

Am 1. Ortsbegehungstermin konnte lediglich ein Teilbereich des Teileigentums begangen werden, da ein Teil der Einheit zu einer Wohnung umgebaut wurde und der dort lebende Mieter die Wohnungstüre nicht öffnete. Daraufhin wurde ein weiterer Ortstermin anberaumt, der wie nachstehend stattgefunden hat:

Termin der 2. Ortsbesichtigung: Dienstag, der 09. September 2025, ab 10³⁰ Uhr

Bewertungsstichtag: der Tag der zweiten Ortsbesichtigung

Teilnehmer:

1. eine Miteigentümerin nebst einem Familienangehörigen
2. der Mieter der abgetrennten Nutzungseinheit
3. der Unterzeichner
4. eine technische Mitarbeiterin des Unterzeichners

Zum 2. Ortsbegehungstermin konnte die von den Gewerberäumen abgetrennte Wohneinheit in Augenschein genommen 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 2026)
- b) Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis
- c) Erschließungskostenbescheinigung
- d) Angabe über den Denkmalstatus, aus der Denkmalliste der Stadt Mönchengladbach (Internet)
- e) Auskunft aus dem Fachinformationssystem für Altlasten und schädliche Bodenveränderungen
- f) Auskunft über eine mögliche öffentliche Förderung
- g) Historische Grundriss- und Schnittzeichnungen aus der Hausakte der Bauverwaltung
- h) statische Berechnungen aus der Hausakte der Bauverwaltung
- i) Teilungserklärung vom 08. März 1995, überlassen von dem zuständigen Grundbuchamt
- j) Änderung der Teilungserklärung vom 12. Dezember 1997, überlassen von dem zuständigen Grundbuchamt

- k) Aufteilungspläne aus der Anlage zur Teilungserklärung, angepasst an die Örtlichkeit nach einem eigenen Aufmaß
- l) Abgeschlossenheitsbescheinigung aus der Anlage zur Teilungserklärung
- m) Nutzflächenberechnung, erstellt nach dem eigenen Aufmaß in der Örtlichkeit
- n) Einblick in die Hausakte der Bauverwaltung
- o) Hausgeldabrechnung für das Jahr 2024, überlassen von einer Miteigentümerin
- p) Kurzstellungnahme aus dem Jahr 2004 des Instituts für Baustoffprüfung und Beratung Laermann GmbH (ibl), überlassen von einer Miteigentümerin
- q) Gutachterliche Stellungnahme vom 14.01.2026 (Klarstellung zur gutachterlichen Stellungnahme vom 28.11.2025 des Büros für Umweltgeologie, Bodenschutz und Altlasten, Dipl.-Geologe Christian Wohlkittel, Mönchengladbach
- r) Fachgutachten zur Bewertung der Maschinen und betrieblichen Einrichtungen, die in dem Bewertungsobjekt vorgefunden werden konnten, erstellt durch die Industrie- und Verwertungsgesellschaft (IVG), Dipl.-Ing. Martin Küpers, Kirchlingern
- s) Gewerblicher Mietspiegel der IHK Mittlerer Niederrhein für die Stadt Mönchengladbach, 26. Auflage 2025
- t) amtlicher Lageplan
- u) Grundbuchauszug, bereitgestellt durch den Auftraggeber

1.4 NUTZUNGEN / MIETVERHÄLTNISSE

Lage	Erdgeschoss Teileigentum Nr. 1
Mieter / Nutzer	<u>Werkstatt und Lagerräume + Emporen:</u> nicht vermietet <u>Teileigentum Nr. 1 (Teilbereich abgetrennte Wohneinheit):</u> vermietet; Die Angaben zu Mietzahlungen und Nebenkosten erfolgen in einem separaten Datenblatt an das Versteigerungsgericht.
Hausgeldvorauszahlung, mtl.: (gemäß Angabe in der Hausgeldabrechnung für das Jahr 2024, überlassen von einer Miteigentümerin)	ca. 180,00 €

1.5 OBJEKTVERWALTUNG / ERHALTUNGSRÜCKLAGE

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

Die Hausverwaltung reagierte auf eine Anfrage des Unterzeichners zu möglichen Hausgelddaußenständen und Erhaltungsrücklagen nicht. Insofern liegen dem Unterzeichner hierüber keine Informationen vor.

1.6 BAULASTEN

Es sind keine Baulasten im Baulastenverzeichnis eingetragen.

Siehe Schreiben der Stadtverwaltung Mönchengladbach, Fachbereich Bauordnung und Denkmalschutz.

1.7 ERSCHLIESSUNGSBEITRÄGE GEMÄß §§ 127 ff BauGB

Die Erschließungskosten sowie die Kanalanschlussbeiträge sind abgegolten.

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

1.8 AUSKUNFT ÜBER DEN DENKMALSTATUS

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

1.9 ALTLASTENAUSKUNFT

Die zu bewertenden Flurstücke 180 und 434 werden im Altlastenkataster der Stadt Mönchengladbach als Verdachtsfläche geführt.

Unter der Anschrift Alsstraße 141 wurde das Betriebsgrundstück der ehemaligen Baumwollfärberei Heinrich Kempken mit seinen späteren Umnutzungen (Färberei Willi Vos, Suren Altöltentsorgungs-GmbH, etc.) in das Verdachtsflächenkataster der Stadt Mönchengladbach aufgenommen.

Das Grundstück wird angabengemäß derzeit unter dem Flächenstatus „Sanierte oder nutzungssanierte Fläche“ geführt.

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

Hinsichtlich der möglichen Altlasten und einer Sondierung auf dem Grundstück wurde dem Unterzeichner eine Klarstellung zu einer gutachterlichen Stellungnahme des Dipl.-Geologen Christian Wohlkittel mit Datum vom 14.01.2026 übersandt. Aus dieser geht hervor, dass sich bei Bodenuntersuchungen im Jahr 2005 im Bereich des Bewertungsobjekts schädliche Bodenverunreinigungen durch künstlich aufgebrachte Auffüllungen gezeigt hatten, die damals nicht chemisch, analytisch untersucht wurden. Für eine genauere analytische Einstufung dieser Verunreinigungen wären neue Untersuchungen mittels Rammkernsondierungen notwendig. Da diese Untersuchungen im Bereich der Halle mit zahlreichen Inventarien nicht sinnvoll durchzuführen wären, wurde auf eine solche Untersuchung verzichtet und die Wertminderung durch mögliche Bodenverunreinigungen frei auf rund **30.000 Euro** geschätzt. Dies wird nachstehend unter Zu- und Abschläge (Gliederungspunkt 6.3) berücksichtigt.

1.10 AUSKUNFT ÜBER EINE MÖGLICHE ÖFFENTLICHE FÖRDERUNG

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

Siehe Schreiben der Stadtverwaltung Mönchengladbach, Fachbereich Soziales und Wohnen.

1.11 BELASTUNGEN GEMÄß DER ABTEILUNG II DES GRUNDBUCHS

Gemäß den vom Amtsgericht Mönchengladbach beigefügten Grundbuchauszug sind nachstehende Eintragung in den Abteilung II des Grundbuchs vorhanden:

Lfd. Nr. 1 (betreffend des Flurstücks 434)

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Kabelrecht) an Flur 15 Flurstück 434. Eingetragen unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 20. September 1985 am 07. Oktober 1985 für nunmehr die NEW Netz GmbH in Geilenkirchen.

Die Bewilligung zu dem Recht wurde durch den Unterzeichner eingesehen.

Die Berechnung eines möglichen Ersatzwertes für das Recht erfolgt in einem separaten Anschreiben an das Versteigerungsgericht.

Lfd. Nr. 4

Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Mönchengladbach, 43 K 018/25). Eingetragen am 16.04.2025.

Zwangsversteigerungsvermerke sind generell nicht wertbeeinflussend.

1.12 ZUR WIRTSCHAFTLICHEN EINHEIT DER BEWERTUNGSFLURSTÜCKE

Die zu bewertenden Flurstücke 180 und 434 werden im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs unter einer laufenden Nummer geführt. Einzelgrößen werden nicht ausgewiesen. Bei dem Flurstück 180 handelt es sich jedoch um eine Splitterparzelle, die aufgrund ihrer (gemäß Darstellung im Liegenschaftskataster) geringen Flächengröße nicht eigenständig bebaubar ist.

1.13 ZUBEHÖR GEM. §§97, 98 BGB

In den Gewerberäumen war am Tage der ersten Ortsbegehung Zubehör in Form von Werkzeugen eines metallverarbeitenden Betriebes vorhanden. Das Zubehör wurde durch einen Fachgutachter geschätzt. Das Wertgutachten des Fachgutachters liegt dem Versteigerungsgericht vor.

2 OBJEKTBESCHREIBUNG

2.1 ART UND UMFANG DER NUTZUNG

Das zu bewertende Bruchteilseigentum an den Gebäude- und Freiflächen ist verbunden mit dem Sondereigentum:

Lage: Erdgeschoss sowie Flächen auf den eingebauten Emporen

Nr. der Teilungserklärung: 1

Raumprogramm

gemäß Aufteilungsplan: 2 Lagerräume, 5 Büroräume, Unterstellplatz

gemäß Örtlichkeit: Werkstatt, 2 Lager, WC/Dusche, Büro, Teeküche

sowie

Wohnung bestehend aus 2 Zimmer, Küche, Bad, Flur, WC/Dusche

Nutzfläche *: ca. 457,00 m²
(gemäß einem eigenen Aufmaß
in der Örtlichkeit)

* Die Nutzfläche bezieht sich auf die derzeitigen Raumaufteilungen in der Örtlichkeit. Sollten Trennwände entfernt werden, kann diese leicht variieren.

Das zu bewertende Teileigentum ist Bestandteil einer Wohn- und Gewerbebebauung, bestehend aus einem Wohnhaus und einer Gewerbehalle. Der Ursprung der Bebauungen ist ca. zum Anfang des 20. Jahrhunderts zu datieren. Vermutlich sind die Bewertungsgrundstücke 180 und 434 Teile eines ehemals zusammenhängenden Firmengeländes. Die Aufteilung in Wohnungs- und Teileigentum fand mit Teilungserklärung vom 08. März 1995 sowie deren Änderung vom 12. Dezember 1997 statt.

Die letzte bauordnungsrechtlich genehmigte Nutzung des hier zu bewertenden Teileigentums lag in der Hausakte der Bauverwaltung aus dem Jahr 1951 vor. Damals handelte es sich um den Teilbereich der Betriebsräume einer Färberei.

In der Örtlichkeit vorgefunden wurde eine Werk- bzw Lagerhalle eines ehemaligen Schlosserbetriebes mit Nebenräumen sowie einem abgetrennten Teilbereich, der als eine separate Wohneinheit genutzt wurde. Die Wohnräume der Wohneinheit waren teils nicht natürlich belichtet und belüftet. In der Werk- bzw. Lagerhalle wurden zudem Emporen eingebaut, die über innenliegende Treppen zu erreichen sind. Für alle derzeit vorgefundenen Nutzungen lagen in der Hausakte der Bauverwaltung keine Baugenehmigungen vor. Auch statische Nachweise (insbesondere für die Emporeneinbauten bzw. zweite Ebenen) konnten nicht vorgefunden werden.

Die Aufteilungspläne der Teilungserklärung zeigen eine Gewerbeeinheit, bestehend aus zwei Lagerräumen, fünf Büroräumen sowie einen offenen Unterstellplatz. Der ehemalige Unterstellplatz (gemäß Teilungserklärung vom 8. März 1995 eine Sondernutzungsrechtsfläche) wurde in der Örtlichkeit geschlossen und der Werkstatt als geschlossenen Raum zugeschlagen.

Die Zuwegung zu der Teileigentumseinheit erfolgt von der öffentlichen Erschließungsanlage Alsstraße aus über ein ca. 3 Meter breites Teilstück des hier zu bewertenden Flurstücks 434 im vorderen, straßenseitigen Bereich des Grundstücks. Der größte Teil der Zufahrt liegt indes auf dem benachbarten Flurstück 435.

Ein Herrschvermerk, der auf eine Grunddienstbarkeit (Wegerecht) hinweisen könnte ist im Bestandsverzeichnis des hier zu bewertenden Teileigentumsgrundbuchs nicht eingetragen. Vermutlich existiert ein solches Wegerecht somit nicht.

Gemäß Teilungserklärung vom 8. März 1995 besteht an einer Teilfläche des Flurstücks 434, die im Anschluss der Zufahrt liegt, und im Lageplan als Anlage zur Teilungserklärung schraffiert gekennzeichnet ist, ein Sondernutzungsrecht für das hier zu bewertende Teileigentum. Ebenfalls für den mittlerweile der Werkstatt zugeschlagenen Fahrzeugunterstellplatz.

Bewertet wir hier der bauliche Zustand, wie er in den Aufteilungsplänen der Teilungserklärung dokumentiert ist, als gewerbliche Lager- und Büroräume. Die Rückbaukosten zur Wiederherstellung dieses baulichen Zustandes werden geschätzt und auf den ermittelten Ertragswert in Anrechnung gebracht.

2.2 SICHTBARE BAUMÄNGEL / UNTERHALTUNGSZUSTAND

Gem. § 8 ImmoWertV sind die besonderen objektspezifischen Merkmale, wie beispielsweise eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel oder Bauschäden sowie von den marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge durch marktgerechte Zu- und Abschläge oder in geeigneter Weise bei der Bewertung zu berücksichtigen.

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

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

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

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

Untersuchungen bezüglich

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

wurden nicht vorgenommen.

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

Zu möglichen Baustoffkontaminationen

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

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

Allgemeines zur Gebäudeenergieeffizienz und den bauphysikalischen Eigenschaften

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

Die erste Wärmeschutzverordnung (WSVO) trat 1977 in Kraft. Die erste Energieeinsparverordnung (EnEV), hervorgegangen aus der Wärmeschutzverordnung, wurde 2002 verbindlich. Mittlerweile werden durch das Gebäudeenergiegesetz (GEG), das seit dem 1. November 2020 in Kraft getreten ist und das Energieeinsparungsgesetz (EnEG), die Energieeinsparverordnung (EnEV) sowie das Erneuerbare-Energien-Wärme-gesetz (EEWärmeG) ersetzt, deutlich verschärfte Anforderungen an neu zu errichtende Wohn- und Nichtwohngebäude sowie auch an Gebäude im Bestand gestellt. Mit der 2. Novelle des Gebäudeenergiegesetzes und deren Inkrafttreten zum 1. Januar 2024 soll der Umstieg auf klimafreundliche Heizungen eingeleitet und damit die Abhängigkeit von fossilen Brennstoffen reduziert werden.

Mit der Novelle des GEG wird nun die Nutzung von mindestens 65 % erneuerbarer Energie spätestens ab 2028 für alle *neuen* Heizungen verbindlich. Nach dem Gebäudeenergiegesetz dürfen Heizkessel (Gas bzw. Öl), die vor dem 1. Januar 1991 eingebaut oder aufgestellt worden sind, nicht mehr betrieben werden. Für Gasheizungen und Ölheizungen, die ab dem 1. Januar 1991 installiert wurden, gilt die Austauschpflicht nach Ablauf von 30 Jahren.

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

Im Allgemeinen weisen die Gebäude, die in der Nachkriegszeit bis zum Ende der 1970er Jahre erstellt wurden, noch keine ausreichende Wärmedämmung der wärmeübertragenden Gebäudehülle auf. Die Technik zur Wärmeerzeugung und Wärmeverteilung ist zumeist veraltet.

Seit Einführung der Energieeinsparverordnung 2009 waren bereits oberste Geschossdecken über unbeheizten Dachräumen oder ersatzweise die Dachflächen ohne Mindestwärmeschutz mit einer Wärmedämmung zu versehen. Der damit auch geforderte Energieausweis ist bei einem Verkauf, einer Vermietung oder Verpachtung eines Objektes verpflichtend vorzulegen. Generell muss bei Bauteilerneuerungen oder Erweiterungen, deren Anteil mehr als 10% der jeweiligen Bauteilfläche ausmacht, der Wärmedurchgangskoeffizient des Bauteils den Vorgaben der aktuellen Energieeinsparverordnung entsprechen.

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

Zur Örtlichkeit:

Das Teileigentum wies am Tage der Ortsbegehung einen unterdurchschnittlich gepflegten Unterhaltungszustand auf. An einigen Stellen des Daches (teils historische Sheddächer) war es zu Einregnungen gekommen. Die Konstruktionen der Emporen (nachträglich eingezogene 2. Ebenen) waren in statischer Hinsicht hinsichtlich der Standsicherheit eher fragwürdig. Nutzungsgenehmigungen, der teils zu Wohnzwecken umgebauten Räumlichkeiten und der 2. Ebenen konnten in der Hausakte der Bauverwaltung nicht vorgefunden werden.

Für die vorliegende Wertschätzung wird ein Rückbau der Wohnnutzung und der Emporeneinbauten unterstellt (vergl. Gliederungspunkt 2.1), um das Teileigentum in den Zustand gemäß der Teilungserklärung vom 08. März 1995 sowie deren Änderung vom 12. Dezember 1997 zurückzusetzen. Zudem muss ein künftiger Ersteher Kosten für bauordnungsrechtliche Legalisierungen (Nutzungsänderungen Gewerbe) ins Kalkül ziehen.

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

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 Eicken Kindergärten und Schulen in der Nähe vorhanden
Verkehrslage *	gute Anbindung zu öffentlichen Verkehrsmitteln; zur nächsten Linienbushaltestelle ca. 150 m zum HBF Mönchengladbach ca. 1,3 km zum Autobahnanschluss A 44 (MG-Ost) ca. 3,8 km zum Autobahnanschluss A 52 (MG-Neuwerk) ca. 4,2 km zum Autobahnanschluss A 61 (MG-Holt) ca. 5,5 km
Wohn- Geschäftslage	außerhalb der reinen Geschäftslage
Entfernungen *	zum Einkaufszentrum von MG-Rheydt ca. 5,0 km zum Einkaufszentrum von Mönchengladbach ca. 1,5 km zum Stadtzentrum von Düsseldorf ca. 29,0 km
Umgebung	Gewerbegebiet
Baurecht / Baubeschränkungen	Das Bewertungsgrundstück liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 167 der Stadt Mönchengladbach vom 02.05.1966 ohne nähere planungsrechtliche Ausweisungen.
Straßenausbau	fertig gestellt (vergl. Gliederungspunkt 1.7)
Zufahrt	über Straße
Baugrund / Terrain	ebenes Gelände, leicht unregelmäßiger Grundstückszuschnitt; Der Baugrund wurde bezüglich der Tragfähigkeit nicht untersucht; Altlasten vergl. Gliederungspunkt 1.9
Versorgungsleitungen	Gas, Wasser, Strom, Kanal, Telekommunikation
Wasserschutzzone	Das zu bewertende Objekt liegt nicht in einem ausgewiesenen Wasserschutzbereich.
Störende Betriebe / Immissionen	Vermutlich Immissionen durch angrenzende Gewerbebetriebe.
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.

4.1 ROHBAU

Baujahr	Ursprung vermutlich um 1900
Umbau/Anbau	1951 letzter dokumentierter Umbau
Vollgeschosse	1 (mit internen Emporen)
Unterkellerung	nicht unterkellert
Dachausbau	./.
Geschosshöhen	Lager- und Werkräume: bis ca. 5,00 m im Lichten
Nutzungsart	gewerbliche Nutzung (Lager- und Büroräume)
Fundamente	nach Statik
Sperrungen	nicht mehr überall wirksam
Außenwände	Mauerwerk
Innenwände	Mauerwerk / Dielenwände / Trockenbauwände
Decken	Holz- / Stahlkonstruktion
Dachkonstruktion	Satteldächer mit Oberlichtreitern aus Stahl-Glaskonstruktion, Sheddächer
Dacheindeckung	vermutlich bituminös
Treppen	Innenliegende Treppen aus Stahl- und Holzkonstruktionen
Fassaden	Mauerwerk gefugt sowie geputzt und gestrichen
Besondere Bauteile	./.

4.2 AUSBAU - Gewerbeinheit *-

Wand-/ Deckenflächen	geputzt / gestrichen überwiegend Renovierungs- bzw. Sanierungsbedarf -
Fenster	Stahl einfachverglast, Glasbausteine, Kunststoff isolierverglast
Innentüren	Stahl- / Holztürelemente
Oberböden	Estrich, Fliesen
Wandfliesen	WC/Dusche: raumhoch
Sanitäre Installationen	WC/Dusche: Dusche, Waschbecken, WC
Heizung	./.
Warmwasserbereitung	über Elektro-Durchlauferhitzer
Außenanlagen	Freiflächen mit Bitumenfeinasphalt befestigt
Besondere Betriebseinrichtungen	vergl. Gliederungspunkt 1.13

- * Die Angaben beziehen sich lediglich auf den gewerblich zu nutzenden Bereich des Teileigentums, da hier von einem Rückbau der Wohnnutzung ausgegangen wird.

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 NUTZFLÄCHENBERECHNUNG NACH DIN 277 (2021)

Geschoss	Raum	Länge	Breite	Fläche	Gesamt
Erdgeschoss					
Gewerbereinheit	Werkstatt / Unterstellplatz	10,70 m	x 7,00 m	= 74,90 m ²	
	Werkstatt	9,18 m	x 6,30 m	= 57,83 m ²	
	Lager	6,70 m	x 10,50 m		
		19,40 m	x 6,30 m	= 192,57 m ²	
	Büro	4,10 m	x 4,10 m		
	mit Teeküche	1,66 m	x 4,10 m	= 23,62 m ²	
	Lager	4,30 m	x 4,51 m		
		3,60 m	x 2,40 m	= 28,03 m ²	
	WC / Dusche	1,80 m	x 1,48 m		
		1,91 m	x 1,75 m	= <u>6,01 m²</u>	
					382,96 m ²
Wohneinheit	Wohnen	6,55 m	x 4,28 m	= 28,03 m ²	
	(zur Gewerbereinheit) Flur	4,46 m	x 3,90 m		
		-2,65 m	x 2,03 m		
		-0,86 m	x 0,32 m		
		1,89 m	x 1,37 m	= 14,33 m ²	
	Küche	2,30 m	x 3,10 m	= 7,13 m ²	
	WC	1,19 m	x 1,26 m	= 1,50 m ²	
	Schlafen	4,48 m	x 4,30 m	= 19,26 m ²	
	Bad	1,88 m	x 2,27 m	= <u>4,27 m²</u>	
					<u>74,52 m²</u>
					457,48 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

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

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: 85,00 €

Dieser Wert bezieht sich auf folgende Merkmale:

Nutzung: gewerbliche Baufläche
Anzahl Geschosse: keine Angabe
Grundflächenzahl: 0,8
Grundstücksgröße: keine Angabe
Grundstückstiefe: keine Angabe
Erschließungskosten: beitragsfrei

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

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

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

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

Der Bodenwert für das Teileigentum wird wie nachstehend berechnet:

Parz. Nr.	Größe	Anteil	Nutzung	Preis pro m²	Gesamtwert
180 + 434	925 m²	1 / 1	Gebäude- und Freifläche	85,00 €	78.625,00 €

$$\frac{450}{1.000} \times 78.625,00 \text{ €} = 35.381,25 \text{ €}$$

6.2 ERTRAGSWERT

Ortsüblich erzielbare Vergleichsmiete

nach gewerblichem Mietspiegel der IHK für Mönchengladbach, Stand Januar 2025

Lager- und Produktionsflächen

Hallenflächen einfach

4,00 - 6,00 €/m²

Nachhaltig erzielbare Miete, geschätzt

Hauptnutzfläche 457,48 m² à 5,00 € = 2.287,40 €

Jahresrohertrag Gewerbeeinheit 12 x 2.287,40 € **27.448,80 €**

abzüglich Bewirtschaftungskosten vom Rohertrag

Verwaltungskosten 3,0 % » 823,46 €

Mietausfallwagnis 4,0 % » 1.097,95 €

Instandhaltungskosten/m², gemittelt 10,00 €/m²

Instandhaltungskosten bei einer Gesamtfläche von 457,48 m² » 4.574,80 €

-6.496,21 €

Jahresreinertrag

20.952,59 €

abzüglich Ertragsanteil des Bodens vom Nettoertrag bei einem

Liegenschaftszinssatz von 6,0 % und Bodenwert von 35.381,25 € -2.122,88 €

Nettoertrag des Gebäudeanteils

18.829,71 €

Baujahr (modifiziert) * 1980

Gesamtnutzungsdauer 50 Jahre

Alter (theoretisch) 45 Jahre

wirtschaftliche Restnutzungsdauer 5 Jahre

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

Kapitalisierung unter Berücksichtigung der Gebäudeabschreibung

bei gleichem Liegenschaftszinssatz und einer Restnutzungsdauer von:

Jahre: 5 Faktor: 4,2124

Gebäudeertragswert 79.318,27 €

Bodenwert 35.381,25 €

Ertragswert, vorläufig 114.699,52 €

Zum Liegenschaftszinssatz

Der Grundstücksmarktbericht 2025 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Mönchengladbach weist für gewerblich genutzte Objekte (Gewerbe und Industrie) einen Liegenschaftszinssatz von 5,0 % bei einer Standardabweichung von $\pm 1,0$ % Prozentpunkten aus. Es wird angegeben, dass die angegebenen Liegenschaftszinssätze aufgrund der geringen Anzahl an Kauffällen nur der Orientierung dienen. Der Unterzeichner erachtet einen Liegenschaftszinssatz von 6,0 als marktkonform.

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 nachstehende objektspezifische Grundstücksmerkmale in Ansatz gebracht:

Gebäudewertbezogene Besonderheiten

Wertminderung wegen Alters - linear

Bauteil	Baujahr (modifiziert)	Gesamt- nutzungsdauer	Alter (theoretisch)	Rest- nutzungsdauer	Wertmind. w. Alters
TE. 1	1980	50	45	5	90,00%

Baumängel, Instandhaltungsdefizite (nicht zyklisch)

am Gemeinschaftseigentum

450,00	x	0,00 €		0,00 €
1.000				

Reparatur- und Renovierungsstau (zyklisch)

am Gemeinschaftseigentum

450,00	x	0,00 €	x	10,00%	0,00 €
1.000					

Aufwendungen für den Rückbau der Wohneinheit, geschätzt rund:

am Sondereigentum

anrechenb. Fläche	€/ m ²	
74,52	x	600,00 €
		44.712,00 €

II. Bodenwertbezogene Besonderheiten

Sicherheitsabschlag für mögliche Bodenkontaminationen

30.000,00 €

Objektspezifische Merkmale

74.712,00 €

7 AUSWERTUNG

	vorläufig	BoG	gesamt
Ertragswert	114.699,52 €	-74.712,00 €	39.987,52 €

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

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

Der Verkehrswert des Teileigentums wird unter Berücksichtigung eines Risikoabschlages für die möglichen Bodenkontaminationen und ohne Inventarien geschätzt auf rund:

40.000,00 €

(in Worten: vierzigtausend 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 02. Juli 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

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.

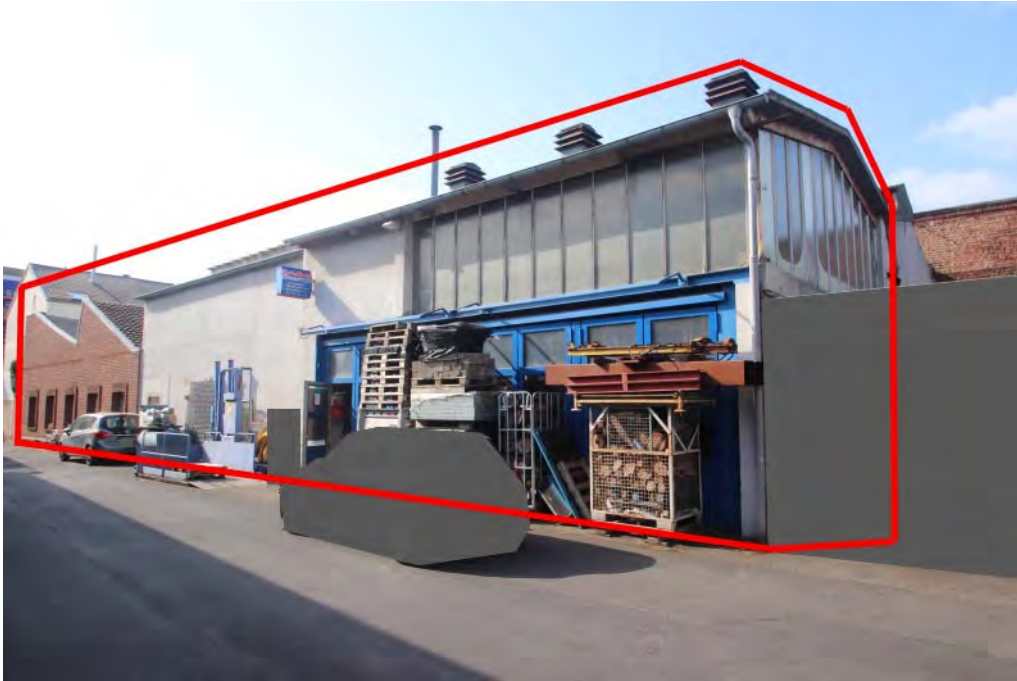
Bis zum Ablauf des 31. Dezember 2024 kann bei Ermittlung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten die Gesamtnutzungsdauer abweichend von § 12 Absatz 5 Satz 1 und Anlage 1 festgelegt sowie die Restnutzungsdauer abweichend von § 12 Absatz 5 Satz 1 und Anlage 2 ermittelt werden.

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.

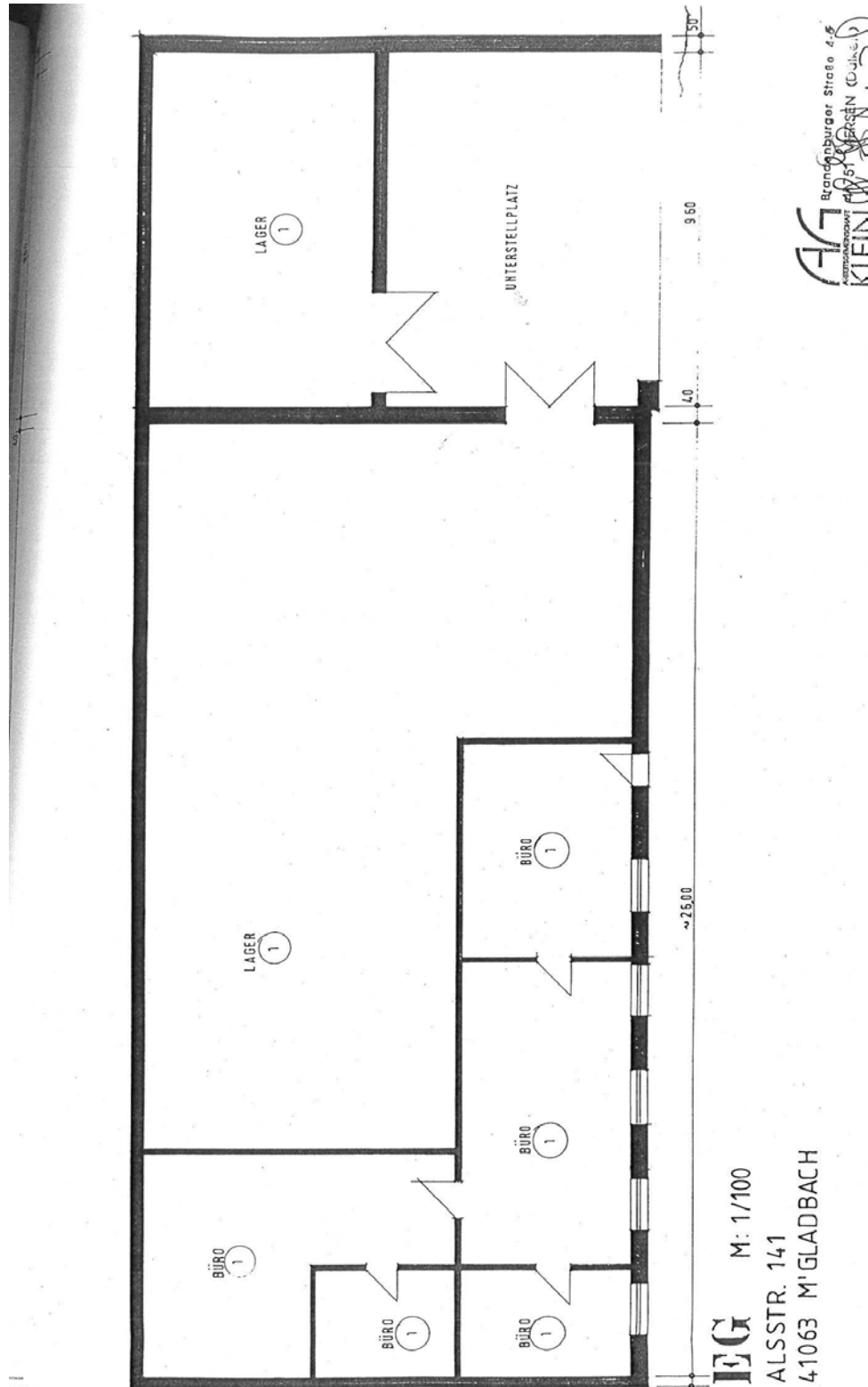
Der Grundsatz der Modellkonformität verlangt, dass die Maßstäbe und Vorgaben, die der Ermittlung der verwendeten Daten zugrunde lagen, auch bei der Wertermittlung beachtet werden. Somit ist in diesen Fällen, soweit dies zur Wahrung der Modellkonformität erforderlich ist, von der geltenden Immobilienwertermittlungsverordnung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

9 OBJEKTFOTOS

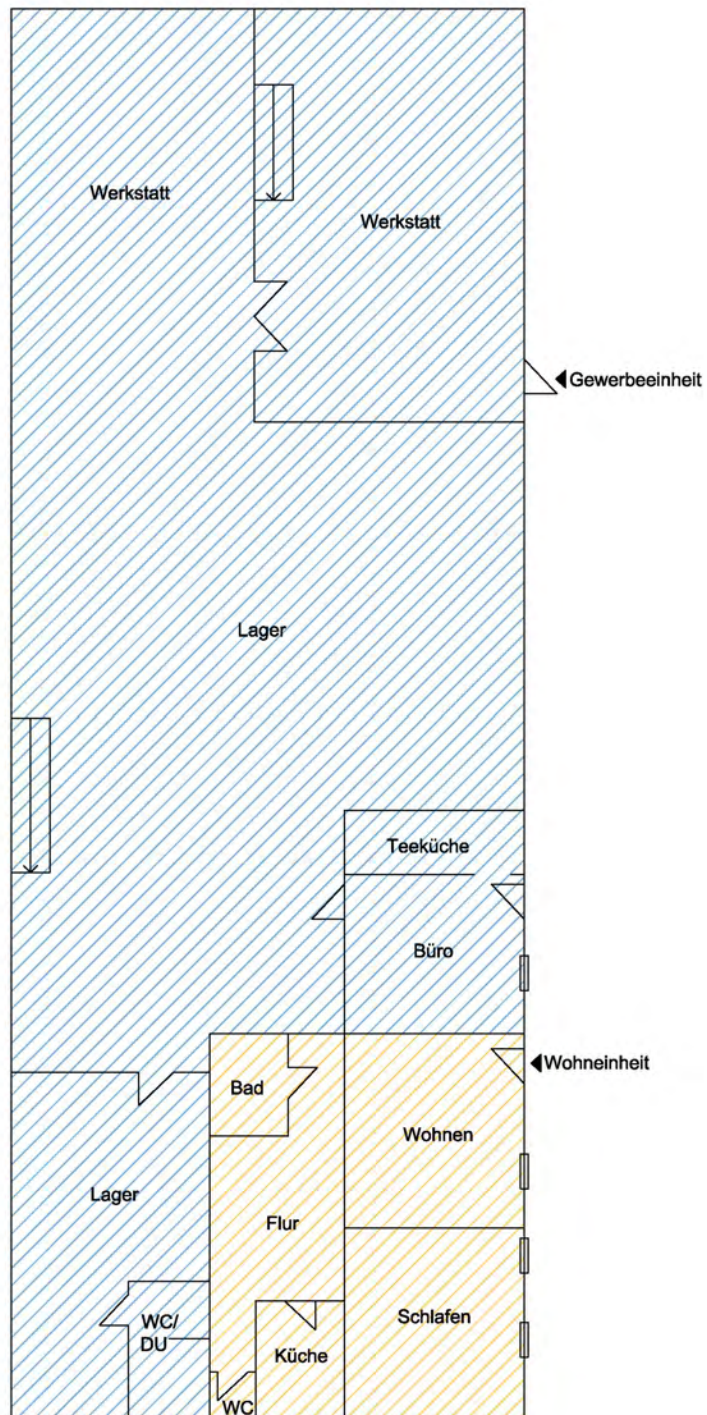


10 ANLAGEN

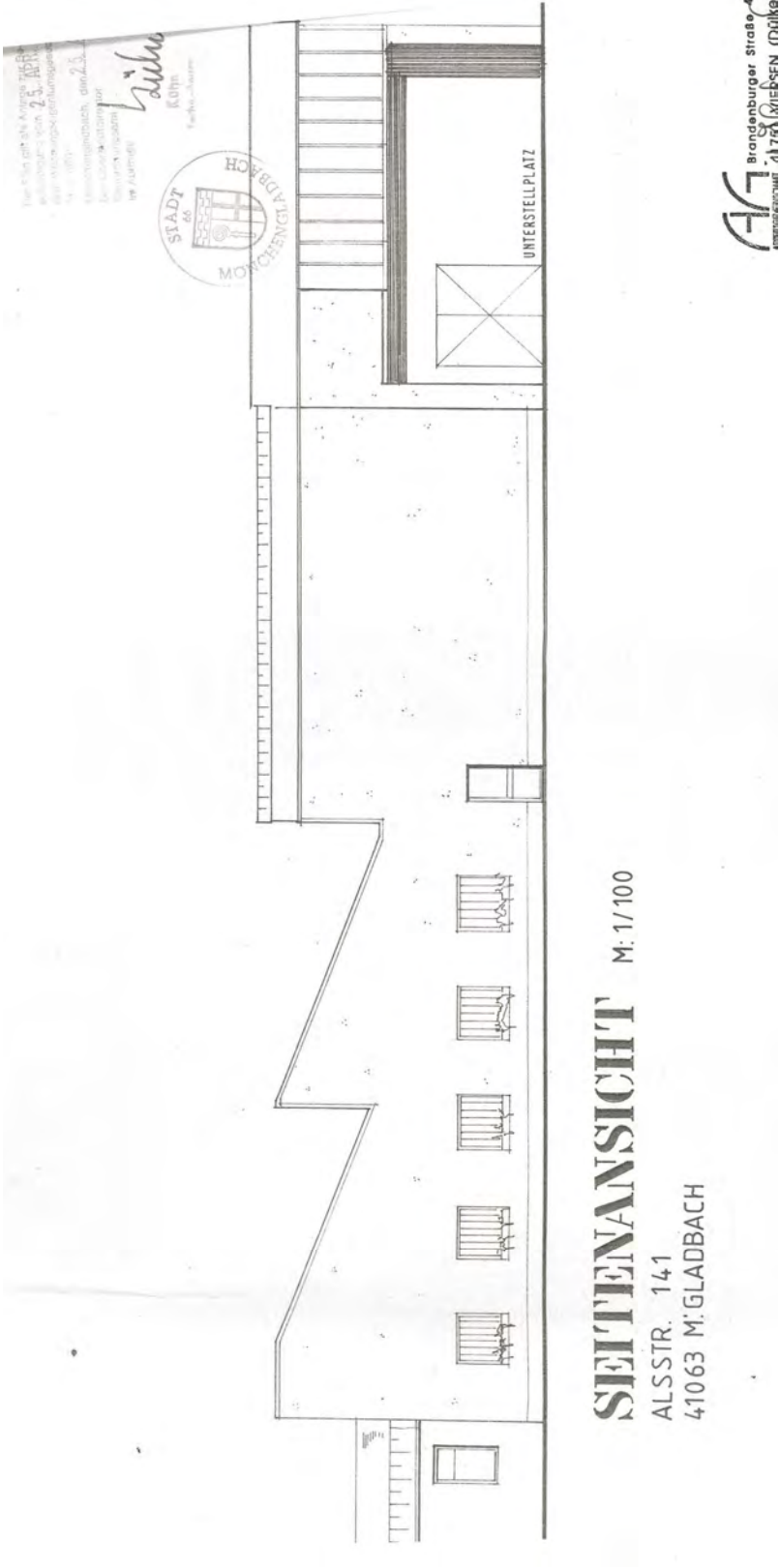
Alle Zeichnungen werden ohne Maßstab dargestellt



Grundriss gemäß Aufteilungsplan



Systemskizze gemäß Örtlichkeit



Seitenansicht gemäß Aufteilungsplan