

# GUTACHTEN

über den Verkehrswert (in Anlehnung an § 194 Baugesetzbuch)

DIE INTERNETVERSION DES GUTACHTENS IST AUS  
DATENSCHUTZRECHTLICHEN GRÜNDEN TEILWEISE IM BEREICH DER  
ANLAGEN (Z. B. KEINE FOTOS) UNVOLLSTÄNDIG.

Dr.-Ing. Detlef Giebeln MRICS  
Dipl.-Ing. Architekt  
Selder 46 | D-47918 Tönisvorst  
Fon +49 (0)2151 790271  
Fax +49 (0)2151 794399  
E-Mail wertermittlung@drgiebeln.de  
Web www.drgiebeln.de

... Ausfertigung von 7

362-MG-04-11-24  
14.07.2025/ Wi.

des

mit **einem Einfamilienhaus (Reihenmittel-Bungalow)**  
mit **Einliegerwohnung**

bebauten Grundstücks  
**Wehresbäumchen 61**  
**41169 Mönchengladbach**



Zugang Hauptwohnung



Zugang Einliegerwohnung

Auftraggeber

Amtsgericht Mönchengladbach  
**Geschäfts-Nr. 43 K 18/24**



# Gutachten über den Verkehrswert

Seite 2 von 37

des mit einem Reihengrundstück mit Einliegerwohnung bebauten Grundstücks Wehresbäumchen 61 in 41169 Mönchengladbach

## INHALTSVERZEICHNIS

|           |                                                                                |           |
|-----------|--------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1.</b> | <b>Allgemeine Angaben.....</b>                                                 | <b>4</b>  |
| 1.1       | Zweck des Gutachtens.....                                                      | 4         |
| 1.2       | Hinweis.....                                                                   | 5         |
| 1.3       | Auftragsinhalt.....                                                            | 6         |
| 1.4       | Grundstücksangaben, Bestandsverzeichnis.....                                   | 7         |
| 1.4.1     | Katasterbezeichnung.....                                                       | 7         |
| 1.4.2     | Grundbuchbezeichnung.....                                                      | 7         |
| 1.5       | Objektangaben.....                                                             | 7         |
| 1.6       | Eigentumsverhältnisse.....                                                     | 8         |
| 1.7       | Besonderheiten.....                                                            | 8         |
| 1.7.1     | Ortstermine, teilweise Außenbesichtigung.....                                  | 8         |
| 1.8       | Objektbezogene Arbeitsunterlagen.....                                          | 9         |
| 1.8.1     | Einsichten und Auskünfte.....                                                  | 9         |
| 1.8.2     | Verwendete Arbeitsunterlagen.....                                              | 9         |
| <b>2.</b> | <b>Grundstücksbeschreibung.....</b>                                            | <b>10</b> |
| 2.1       | Ort und Einwohnerzahl.....                                                     | 10        |
| 2.2       | Kleinräumige Lage.....                                                         | 10        |
| 2.3       | Zuschnitt / Beschaffenheit.....                                                | 11        |
| 2.4       | Rechte und Lasten.....                                                         | 11        |
| 2.4.1     | Allgemeines.....                                                               | 11        |
| 2.4.2     | Grundbuch von Hardt-Alte, Blatt 135, Abteilung II.....                         | 12        |
| 2.4.3     | Grundbuch, Abteilung III.....                                                  | 12        |
| 2.4.4     | Baulasten.....                                                                 | 12        |
| 2.5       | Erschließungsbeitrags- und abgabenrechtlicher Zustand.....                     | 12        |
| 2.6       | Altlastenauskunft.....                                                         | 13        |
| 2.7       | Wohnungsbindung im öffentlich geförderten Wohnungsbau.....                     | 13        |
| 2.8       | Auskunft über Mietverträge und Verwalterbestellung.....                        | 13        |
| 2.9       | Bauleitplanung.....                                                            | 15        |
| 2.9.1     | Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan).....                        | 15        |
| 2.9.2     | Verbindliche Bauleitplanung.....                                               | 15        |
| 2.10      | Baurechtliche und nutzungsrechtliche Genehmigungssituation.....                | 15        |
| <b>3.</b> | <b>Gebäude- und Wohnungsbeschreibung.....</b>                                  | <b>16</b> |
| 3.1       | Allgemeines.....                                                               | 16        |
| 3.2       | Gebäudeart, Nutzung.....                                                       | 16        |
| 3.3       | Baurechtliche und nutzungsrechtliche Genehmigungssituation / Entstehung.....   | 17        |
| 3.4       | Raumanordnung.....                                                             | 17        |
| 3.5       | Gebäudeausstattung.....                                                        | 18        |
| 3.5.1     | Rohbau.....                                                                    | 18        |
| 3.5.2     | Ausbau.....                                                                    | 18        |
| 3.6       | Wohnungsausstattung.....                                                       | 19        |
| 3.6.1     | Haustechnik.....                                                               | 19        |
| 3.6.2     | sanitäre Ausstattung.....                                                      | 19        |
| 3.7       | Besonders zu veranschlagende Bauteile und Nebenanlagen.....                    | 20        |
| 3.8       | Besondere Betriebseinrichtungen.....                                           | 20        |
| 3.9       | Berücksichtigung von Baumängeln und Bauschäden.....                            | 20        |
| 3.10      | Außenanlagen.....                                                              | 21        |
| 3.11      | Zubehör.....                                                                   | 21        |
| <b>4.</b> | <b>Gesamteindruck.....</b>                                                     | <b>22</b> |
| <b>5.</b> | <b>Auswahl des Wertermittlungsverfahrens.....</b>                              | <b>23</b> |
| <b>6.</b> | <b>Bodenwertermittlung.....</b>                                                | <b>25</b> |
| 6.1       | Allgemeines.....                                                               | 25        |
| 6.2       | Bodenwert Flur 16, Flurstück 238.....                                          | 27        |
| <b>7.</b> | <b>Ertragswertverfahren.....</b>                                               | <b>28</b> |
| 7.1       | Allgemeines.....                                                               | 28        |
| 7.2       | Gebäudedaten.....                                                              | 29        |
| 7.3       | Ertragswert.....                                                               | 30        |
| 7.3.1     | Begründung der wesentlichen Parameter innerhalb des Ertragswertverfahrens..... | 31        |



**Gutachten über den Verkehrswert**

**Seite 3 von 37**

des mit einem Reihengrundstück mit Einliegerwohnung bebauten Grundstücks Wehresbäumchen 61 in 41169 Mönchengladbach

|            |                                                                                                |           |
|------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>8.</b>  | <b>Verkehrswertableitung aus dem Ergebnis des vorl. Wertermittlungsverfahrens .....</b>        | <b>32</b> |
| 8.1        | Allgemeines.....                                                                               | 32        |
| 8.2        | Markteinflüsse .....                                                                           | 33        |
| 8.2.1      | Marktangepasster vorläufiger Ertragswert .....                                                 | 33        |
| 8.2.2      | Verkehrswert / Marktwert .....                                                                 | 34        |
| 8.2.3      | Berücksichtigung weiterer sonstiger Einflüsse (z. B. Außenbesichtigung).....                   | 35        |
| 8.3        | Zusammenfassung .....                                                                          | 35        |
| <b>9.</b>  | <b>Verkehrswert.....</b>                                                                       | <b>36</b> |
| <b>10.</b> | <b>Fundstellen wichtiger Gesetze, Verordnungen, Richtlinien und Literaturverzeichnis .....</b> | <b>37</b> |

**Anlagen**

- Anlage 1 - Auszug aus dem Liegenschaftskataster
- Anlage 2 - Auszug aus dem Grundbuch - wird aus Datenschutzgründen nicht beigelegt
- Anlage 3 - Baulastenauskunft
- Anlage 4 - Erschließungsbeitragsauskunft
- Anlage 5 - Altlastenauskunft
- Anlage 6 - Auskunft nach dem Wohnungsbindungsgesetz
- Anlage 7 - Berechnung der Bruttogrundfläche
- Anlage 8 - Berechnung der Wohnfläche
- Anlage 9 - Auszug aus den Bauantragsunterlagen
- Anlage 10 - Fotos

**Gutachten über den Verkehrswert****Seite 4 von 37**

des mit einem Reihengungalow mit Einliegerwohnung bebauten Grundstücks Wehresbäumchen 61 in 41169 Mönchengladbach

---

**1. Allgemeine Angaben****1.1 Zweck des Gutachtens**

|                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|---------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Zweck                                 | Verkehrswertermittlung im Zusammenhang mit einem Zwangsversteigerungsverfahren                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Beauftragung                          | Mit Schreiben vom 22.10.2024                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Bewertungstichtag                     | 21.02.2025                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Daten der Ortsbesichtigungen          | 23.01.2025 - 10.15 Uhr – 10.25 Uhr<br>21.02.2025 - 10.00 Uhr – 10.10 Uhr                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Einladung zum Ortstermin              | Mit Schreiben vom 09.01.2025 und 10.02.2025<br>an Auftraggeber : Amtsgericht Mönchengladbach<br>Antragsteller : aus Datenschutzgründen nicht genannt<br>Antragsgegner 1 : aus Datenschutzgründen nicht genannt<br>Antragsgegner 2 : aus Datenschutzgründen nicht genannt<br>Antragsgegner 3 : aus Datenschutzgründen nicht genannt |
| Am Ortstermin 23.01.2025 nahmen teil: | der Antragsteller,<br>der Mieter der Einliegerwohnung,<br>Dr. D. Giebelen, Sachverständiger                                                                                                                                                                                                                                        |
| Am Ortstermin 21.02.2025 nahmen teil: | der Antragsteller,<br>Dr. D. Giebelen, Sachverständiger                                                                                                                                                                                                                                                                            |



## Gutachten über den Verkehrswert

Seite 5 von 37

des mit einem Reihengungalow mit Einliegerwohnung bebauten Grundstücks Wehresbäumchen 61 in 41169 Mönchengladbach

Es konnte besichtigt werden: die Einliegerwohnung;  
die Hauptwohnung ausschließlich von außen.

Es konnten nicht besichtigt werden: die Hauptwohnung von innen,  
die hinter dem Gebäude liegenden Außenflächen.

Ausarbeitung des Gutachtens Die Ausarbeitung des Gutachtens erfolgte durch  
Dr. Detlef Giebelen, Dipl.-Ing. Architekt.

Mitarbeiter Frau D. Hammes  
Erstellung der Bruttogrundflächen-Berechnung sowie der  
Wohnflächenberechnung,  
Bearbeitung vorhandener Unterlagen

Frau Andrea Wilden, kfm. Mitarbeiterin  
zur Abwicklung des Schriftverkehrs

Die Ergebnisse dieser Tätigkeiten wurden durch den  
Sachverständigen auf Richtigkeit überprüft, ggfs. ergänzt und  
in das Gutachten eingearbeitet.

## 1.2 Hinweis

Das vorliegende Gutachten ist urheberrechtlich geschützt. Es ist ausschließlich für den oben angegebenen Zweck (Zwangs-/ Teilungsversteigerung) zu verwenden, da gegebenenfalls in der Wertableitung verfahrensbedingte Besonderheiten der Zwangs-/ Teilungsversteigerung berücksichtigt worden sind. Jede anderweitige Verwendung (z.B. freihändiger Verkauf außerhalb der Zwangs-/ Teilungsversteigerung) bedarf einer schriftlichen Rückfrage bei dem Unterzeichner.

*Diese Wertermittlung erfolgt in Anlehnung an die Grundsätze der Immobilienwertermittlungsverordnung vom 14.07.2021 (ImmoWertV, BGBl. I S. 2805, 19. Juli 2021). Wesentliche Teile der Verordnung (insbesondere Teil 2, §§ 12 – 23 ImmoWertV) sind vorrangig für die Gutachterausschüsse zur modeltheoretischen Ableitung der für die Wertermittlung benötigten Daten nach § 193 Abs. 5 BauGB bestimmt.*

**Gutachten über den Verkehrswert****Seite 6 von 37**

des mit einem Reihengungalow mit Einliegerwohnung bebauten Grundstücks Wehresbäumchen 61 in 41169 Mönchengladbach

---

**1.3 Auftragsinhalt****Besondere Bedingungen**

Es ist festzustellen, ob ein Gewerbebetrieb geführt wird (Art und Inhaber).

In die Wertschätzung ist auch das auf dem Grundbesitz befindliche und der Versteigerung unterliegende Zubehör (§ 97, 98 BGB) einzubeziehen.

Es ist festzustellen, ob baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen bestehen.

Ferner ist festzustellen, ob Baulasten im Baulastenverzeichnis bestehen; diese sind möglichst wörtlich wiederzugeben.

Weiterhin ist festzustellen, ob eine Wohnungsbindung besteht, Altlasten bestehen, das Objekt dem Denkmalschutz unterliegt, Überbauten oder Eigengrenzüberbauungen bestehen und ob Grunddienstbarkeiten bestehen.

Es ist auch festzustellen, ob Mietverträge bestehen.

Dem Gutachten sind ein Lageplan sowie Lichtbilder der Örtlichkeit beizufügen.

Der das Verfahren betreibende Antragsteller und die Antragsgegner sind durch rechtzeitige Benachrichtigung zum Ortstermin einzuladen.

Der Zutritt zu dem Grundbesitz kann durch das Vollstreckungsgericht nicht erzwungen werden. Bei diesbezüglich auftretenden Schwierigkeiten bleibt das Gutachten nach dem äußeren Eindruck des beschlagnahmten Objekts anzufertigen.



## Gutachten über den Verkehrswert

Seite 7 von 37

des mit einem Reihengungalow mit Einliegerwohnung bebauten Grundstücks Wehresbäumchen 61 in 41169 Mönchengladbach

### 1.4 Grundstücksangaben, Bestandsverzeichnis

#### 1.4.1 Katasterbezeichnung

|                      |                    |
|----------------------|--------------------|
| Gemarkung            | Hardt-Alte         |
| Flur                 | 16                 |
| Flurstück            | 238                |
| Größe des Flurstücks | 368 m <sup>2</sup> |
| Lage                 | Wehresbäumchen 61  |
| Nutzung              | Wohnbaufläche      |

#### 1.4.2 Grundbuchbezeichnung

|                                            |                                               |
|--------------------------------------------|-----------------------------------------------|
| <b>Amtsgericht</b>                         | <b>Mönchengladbach</b>                        |
| <b>Grundbuch von</b>                       | <b>Hardt-Alte</b>                             |
| <b>Blatt</b>                               | <b>135</b>                                    |
| <b>lfd. Nr. des Bestandsverzeichnisses</b> | <b>51</b>                                     |
| Wirtschaftsart und Lage<br>lt. Grundbuch   | Gebäude- und Freifläche,<br>Wehresbäumchen 61 |
| Größe                                      | 368 m <sup>2</sup>                            |

### 1.5 Objektangaben

|                                   |                                     |        |                                                                         |
|-----------------------------------|-------------------------------------|--------|-------------------------------------------------------------------------|
| Objekt                            | Reihengungalow mit Einliegerwohnung |        |                                                                         |
| Anzahl der Einheiten              | 2 Wohneinheiten – unterstellt       |        |                                                                         |
| Baujahr                           | 1980                                |        |                                                                         |
| Wohnfläche (WF), ges. ca.         | 138,92 m <sup>2</sup>               | davon: | 89,12 m <sup>2</sup> Hauptwohnung<br>49,80 m <sup>2</sup> Einliegerwhg. |
| Bruttogrundfläche (BGF), ges. ca. | 336,88 m <sup>2</sup>               |        |                                                                         |

**Gutachten über den Verkehrswert****Seite 8 von 37**

des mit einem Reihengalows mit Einliegerwohnung bebauten Grundstücks Wehresbäumchen 61 in 41169 Mönchengladbach

---

**1.6 Eigentumsverhältnisse**

Eigentümer lt. Grundbuch von Hardt-Alte, Blatt 135, Abteilung I

|          |     |                                    |
|----------|-----|------------------------------------|
| lfd. Nr. | 4.1 | Der/die Eigentümer wird/werden aus |
|          | 4.2 | Datenschutzgründen nicht benannt.  |
|          | 4.3 |                                    |
|          | 4.4 | - in Erbengemeinschaft –           |

**1.7 Besonderheiten****1.7.1 Ortstermine, teilweise Außenbesichtigung**

Die Verfahrensbeteiligten wurden durch das Büro des Sachverständigen mit Schreiben vom 09.01.2025 zu einem Besichtigungstermin am 23.01.2025 um 10.15 Uhr eingeladen.

Dieser Termin wurde durch den Sachverständigen wahrgenommen. Vor Ort ebenfalls anwesend war der Antragsteller.

Zunächst wurde an der Haustüre der Hauptwohnung (Wehresbäumchen 61) geschellt. Es wurde nicht geöffnet.

Dann wurde an der Haustüre der Einliegerwohnung (Wehresbäumchen 61a) geschellt. Der Mieter war anwesend und gewährte Zugang zu der Einliegerwohnung.

Durch den Antragsteller wurde mitgeteilt, dass das Objekt durch die Eltern der Verfahrensbeteiligten errichtet worden ist und die Ausstattung der Hauptwohnung vergleichbar mit der Ausstattung der Einliegerwohnung sei. Dies bestätigte auch der Mieter, welcher Angabe gemäß mehrfach Zutritt zur Hauptwohnung hatte.

Mit Datum vom 10.02.2025 wurden die Beteiligten erneut angeschrieben und nochmals zu einem Ortstermin geladen, und zwar für Freitag, den 21. Februar 2025 um 10.00 Uhr.

Der Sachverständige nahm den Termin ladungsgemäß wahr; weiterhin erschien der Antragsteller auch diesmal zum Ortstermin. Im Beisein des Antragstellers wurde zweimal an der Hauptwohnung (Wehresbäumchen 61) geschellt. Es wurde nicht geöffnet.

Die Bewertung der Immobilie erfolgt deshalb - zumindest für den Bereich der Hauptwohnung - auf Grundlage des von außen von dem Bewertungsobjekt gewonnenen Eindrucks sowie der bei den jeweils zuständigen Behörden eingeholten Auskünfte.

Die Berechnung der Bruttogrundfläche sowie der Wohnflächen der beiden Wohneinheiten erfolgte anhand der vorliegenden, bemaßten Baugenehmigungspläne.



## Gutachten über den Verkehrswert

Seite 9 von 37

des mit einem Reihengungalow mit Einliegerwohnung bebauten Grundstücks Wehresbäumchen 61 in 41169 Mönchengladbach

Ferner wird darauf hingewiesen, dass das im Grundbuch unter der lfd. Nr. 52 aufgeführte Garagen-Grundstück (Flurstück 244) nicht Bestandteil der Beauftragung bzw. dieser Wertermittlung ist.

### 1.8 Objektbezogene Arbeitsunterlagen

#### 1.8.1 Einsichten und Auskünfte

|                                        |                                            |
|----------------------------------------|--------------------------------------------|
| Grundbucheinsicht                      | erfolgte mit Auftragseingang am 04.11.2024 |
| Einsicht in Bauakte                    | erfolgte am 03.01.2025                     |
| Baulasten-Auskunft                     | wurde erteilt am 16.11.2024                |
| Erschließungskosten-Auskunft           | wurde erteilt am 21.11.2024                |
| Altlasten-Auskunft                     | wurde erteilt am 21.11.2024                |
| Auskunft über preisgebundenen Wohnraum | wurde erteilt am 18.11.2024                |
| Auskunft Miet- und Pachtverhältnisse   | wurde nicht erteilt                        |

#### 1.8.2 Verwendete Arbeitsunterlagen

1. Auszug aus dem Liegenschaftskataster, Liegenschaftskarte, vom 18.11.2024
2. Auszug aus dem Liegenschaftskataster, Liegenschaftsbuchauszug, vom 18.11.2024
3. Grundbuchauszug, Blatt 135 unbeglaubigt, vom 19.09.2024, letzte Änderung 19.09.2024
4. Online-Abfrage zum Planungsrecht und zur Ausweisung im Flächennutzungsplan der Stadt Mönchengladbach vom 03.07.2025
5. Richtwertkarte des Gutachterausschusses der Stadt Mönchengladbach für Grundstückswerte der Stadt Mönchengladbach 2025
6. Grundstücksmarktbericht für Grundstückswerte der Stadt Mönchengladbach 2025
7. Mietspiegel über nicht preisgebundenen Wohnraum der Stadt Mönchengladbach, Stand 2024
8. Unterlagen aus dem Bauarchiv der Stadt Mönchengladbach, auszugsweise, Objektverfasser: XXX
9. Protokolle und Fotodokumentation der Ortstermine

Für die vorgelegten Dokumente wie Grundbücher, Akten, Unterlagen etc. sowie für die erteilten Auskünfte wird zum Bewertungsstichtag die volle Gültigkeit bzw. Richtigkeit angenommen.

\* Hinweis: Äußerungen und Auskünfte von Amtspersonen können der Rechtsprechung folgend nicht als verbindlich gewertet werden. Für die Verwendung derartiger Äußerungen und Auskünfte kann daher keine Gewähr übernommen werden.

\*\* Hinweis: Aus datenschutzrechtlichen Gründen werden die Namen des Objektverfassers sowie von Notaren mit XXX anonymisiert.

**Gutachten über den Verkehrswert****Seite 10 von 37**

des mit einem Reihengungalow mit Einliegerwohnung bebauten Grundstücks Wehresbäumchen 61 in 41169 Mönchengladbach

---

**2. Grundstücksbeschreibung****2.1 Ort und Einwohnerzahl**

Das Bewertungsobjekt liegt im Stadtteil Hardt der Stadt Mönchengladbach.

**Mönchengladbach** (Einwohner: ca. 275.000) ist eine kreisfreie Stadt am linken Niederrhein und liegt im Regierungsbezirk Düsseldorf des Bundeslandes Nordrhein-Westfalen. Gemeinsame Grenzen hat die Stadt Mönchengladbach mit den Kreisen Heinsberg, Neuss und Viersen. Die Entfernung zur Landeshauptstadt Düsseldorf sowie zu den Niederlanden beträgt jeweils rd. 30 km. Die in der Landesplanung als Oberzentrum ausgewiesene Stadt Mönchengladbach bietet ein breites Angebot an Bildungseinrichtungen (sämtliche Schulformen sowie Hochschule Niederrhein), an kulturellen Einrichtungen (Stadttheater) sowie an Sport- und Freizeitmöglichkeiten. Von einem nahezu monostrukturell geprägten traditionellen Standort der Textil- und Bekleidungsindustrie hat sich Mönchengladbach in den letzten Jahrzehnten zu einem Standort mit einem ausgewogenen Branchenmix entwickelt mit Schwerpunkten im Maschinen- und Anlagenbau, Textil und Bekleidung, Telekommunikation, Logistik und Gesundheit / Medizintechnik.

Der Stadtteil **Hardt** liegt im Westen von Mönchengladbach und grenzt unmittelbar an den Kreis Viersen. Hardt hat ca. 7.800 Einwohner und ist über die B57 mit dem Zentrum von Mönchengladbach verbunden. In Hardt selbst befinden sich Kindertagesstätten-Einrichtungen, eine Grundschule sowie eine Gesamtschule. Hardt verfügt über gute Anbindungen an das Autobahnnetz (A 61 sowie A 52). Ebenso bestehen Bus-Verbindungen ins Zentrum vom Mönchengladbach.

**2.2 Kleinräumige Lage**

Das Bewertungsobjekt liegt an der Straße Wehresbäumchen innerhalb eines durch Siedlungshäuser geprägten Gebietes.

Die Straße verläuft von der Vorster Straße abzweigend in südlicher Richtung und führt im weiteren Verlauf in das Naherholungsgebiet Hardter Wald. Die Straße Wehresbäumchen ist als zweispurige, asphaltierte Straße mit beidseitig verlaufendem Bürgersteig ausgebildet; Parkmöglichkeiten sind eingeschränkt vorhanden. Die Zuwegung zu dem Bewertungsobjekt erfolgt über einen von der Straße Wehresbäumchen abzweigenden, asphaltierten Stichweg, der als Wendehammer ausgebildet ist.

Einkaufsmöglichkeiten für den kurz- und mittelfristigen Bedarf befinden sich auf der Vorster Straße bzw. in der Ortsmitte von Hardt. Die Entfernung vom Bewertungsobjekt in die Ortsmitte beträgt ca. 2 Kilometer. Haltestellen des ÖPNV befinden sich in fußläufiger Entfernung. Die Gesamtschule von Mönchengladbach-Hardt ist innerhalb weniger Minuten zu Fuß erreichbar.

**Gutachten über den Verkehrswert****Seite 11 von 37**

des mit einem Reihengungalow mit Einliegerwohnung bebauten Grundstücks Wehresbäumchen 61 in 41169 Mönchengladbach

---

**2.3 Zuschnitt / Beschaffenheit**

Das **Flurstück 238, Flur 16**, ist in geschlossener Bauweise angelegt und regelmäßig geschnitten, vgl. Liegenschaftskarte (Anlage 1). Die Geländeoberfläche des Bewertungsgrundstücks ist etwa eben- und höhengleich mit der angrenzenden Straße. Das Grundstück ist Angabe gemäß an die **Ver- und Entsorgungsleitungen** von Gas, Wasser, Strom und Abwasser angeschlossen.

**2.4 Rechte und Lasten****2.4.1 Allgemeines**

Beschränkte dingliche Rechte an Grundstücken, die im Grundbuch eingetragen werden.

Die häufigst vorkommenden Rechte sind:

- Erbbaurecht
- Dienstbarkeiten
  - Grunddienstbarkeit
  - Nießbrauch
  - beschränkte persönliche Dienstbarkeit
  - Dauerwohnrecht, Dauernutzungsrecht
- Vorkaufsrecht
- Reallast
- Grundpfandrecht

**Baulast:**

Eine analoge dingliche Wirkung hat die Baulast. Die Baulast entsteht durch einseitig öffentlich-rechtliche Erklärung gegenüber der Baubehörde. Die Baulast wird nicht im Grundbuch, sondern im Baulastenverzeichnis eingetragen, das von der Bauaufsichtsbehörde geführt wird. Da Baulasten öffentlich-rechtliche Erfordernisse sicherstellen, muss die Verpflichtung auch auf Dauer gesichert bleiben. Die einmal begründete Baulast wirkt kraft Gesetzes auch gegenüber dem Rechtsnachfolger des Grundstückseigentümers: Die Baulast hat also „dingliche“ Wirkung.



## Gutachten über den Verkehrswert

Seite 12 von 37

des mit einem Reihengulow mit Einliegerwohnung bebauten Grundstücks Wehresbäumchen 61 in 41169 Mönchengladbach

### 2.4.2 Grundbuch von Hardt-Alte, Blatt 135, Abteilung II

Es bestehen folgende Lasten und Beschränkungen in **Abteilung II** des Grundbuchs (nachfolgend sinngemäß, jedoch teils verkürzt wiedergegeben):

#### **lfd. Nr. 8 - lastend auf lfd.-Nr. 51**

**Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Mönchengladbach, 043 K 18/24). Eingetragen am 19.09.2024.**

Der unter der **lfd.-Nr. 8** genannten Eintragungen ist im Rahmen dieser Wertermittlung **keine** wertbeeinflussende Bedeutung beizumessen.

### 2.4.3 Grundbuch, Abteilung III

Eintragungen, die in **Abteilung III** des Grundbuchs verzeichnet sind, finden in der vorliegenden Wertermittlung keine Berücksichtigung.

Solche Eintragungen sind in der Regel nicht wert-, sondern preisbeeinflussend. Es wird davon ausgegangen, dass diese Eintragungen durch eine entsprechende Kaufpreisreduzierung ausgeglichen bzw. ggf. beim Verkauf gelöscht werden.

### 2.4.4 Baulasten

Mit Datum vom 15.11.2024 wurde beim Bauordnungsamt angefragt, ob Eintragungen im Baulastenverzeichnis der Stadt Mönchengladbach zulasten oder zugunsten des zu bewertenden Grundstücks eingetragen sind.

Die Auskunft der Stadt Mönchengladbach, Fachbereich Bauordnung und Denkmalschutz, vom 16.11.2024 ist **negativ**, siehe Anlage 3.

## 2.5 Erschließungsbeitrags- und abgabenrechtlicher Zustand

Mit Datum vom 15.11.2024 wurden beim Tiefbauamt der Stadt Mönchengladbach der Erschließungsbeitragszustand und der abgabenrechtliche Zustand angefragt.

Gemäß Auskunft der Stadt Mönchengladbach, Fachbereich Straßenbau und Verkehrstechnik – Abteilung Verwaltung und Service – vom 21.11.2024 kommt ein **Erschließungsbeitrag** nach §§ 127 ff. Baugesetzbuch für die Erschließungsanlage Wehresbäumchen nicht mehr zur



## Gutachten über den Verkehrswert

Seite 13 von 37

des mit einem Reihengungalow mit Einliegerwohnung bebauten Grundstücks Wehresbäumchen 61 in 41169 Mönchengladbach

Erhebung, da die Erschließungsanlage als fertige Straße im Sinne des Erschließungsbeitragsrechtes gilt.

Es wird darauf verwiesen, dass Beiträge für straßenbaulichen Maßnahmen nach § 8 KAG/NW) anfallen, sofern in der Erschließungsanlage straßenbauliche Verbesserungs- und/ oder Erneuerungsmaßnahmen durchgeführt werden.

Einmalige **Kanalanschlussbeiträge** nach § 8 KAG/NW fallen nicht mehr an.  
Nähere Einzelheiten siehe Auskunft der Stadt Mönchengladbach, Anlage 4.

### 2.6 Altlastenauskunft

Mit Datum vom 15.11.2024 wurde beim Umweltamt der Stadt Mönchengladbach angefragt, ob das Bewertungsgrundstück im Altlastenkataster als Verdachtsfläche geführt wird.

Die Auskunft der Stadt Mönchengladbach – Fachbereich Umwelt, Abteilung Bodenschutz - vom 21.11.2024 ist **negativ**, siehe Anlage 5.

*Das Grundstück wurde im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung nicht weiter nach eventuell vorhandenen oder potenziell auftretenden Gefährdungen durch Altlasten als Folge von vorausgegangenen Nutzungen bzw. der derzeitigen Nutzung untersucht. Die Altlastenproblematik bleibt im weiteren Bewertungsgang außer Acht und geht somit auch nicht in den Verkehrswert ein. Sollten dennoch Gefährdungen durch Altlasten vorhanden sein, so hätte der ermittelte Verkehrswert insofern keinen Bestand und wäre diesbezüglich zu modifizieren.*

### 2.7 Wohnungsbindung im öffentlich geförderten Wohnungsbau

Mit Datum vom 15.11.2024 wurde beim Amt für Wohnungswesen der Stadt Mönchengladbach angefragt, ob das Objekt mit öffentlichen Baudarlehen gefördert ist und noch den Vorschriften des Wohnungsbindungsgesetzes unterliegt. Die Auskunft der Stadt Mönchengladbach – Fachbereich Soziales und Wohnen - vom 18.11.2024 ist **negativ**, siehe Anlage 6.

### 2.8 Auskunft über Mietverträge und Verwalterbestellung

Zum Zeitpunkt des Ortstermins wird die Hauptwohnung des Bewertungsobjektes durch einen der Verfahrensbeteiligten eigengenutzt und die Einliegerwohnung ist vermietet. Angabe gemäß zahlt dieser eine netto-Kaltmiete in Höhe von 340,00 €/Monat.

Der Name des Mieters wird dem Amtsgericht aus datenschutzrechtlichen Gründen in einem separaten Anschreiben mitgeteilt.

**Gutachten über den Verkehrswert****Seite 14 von 37**

des mit einem Reihengungalow mit Einliegerwohnung bebauten Grundstücks Wehresbäumchen 61 in 41169 Mönchengladbach

---

Da dem Sachverständigen jedoch kein entsprechender Mietvertrag vorliegt, wird innerhalb des Verfahrens ein marktüblicher Mietzins in Ansatz gebracht. Es wird darauf hingewiesen, dass der marktüblich angesetzte Mietzins oberhalb des tatsächlich gezahlten Mietzinses liegen und aufgrund der Bestimmung § 558 BGB eine Mieterhöhung nicht durchgeführt werden kann. Ein verständiger Erwerber muss also damit rechnen, über einen gewissen Zeitraum, eine Mindermiete in Kauf nehmen zu müssen.

Liegt der gezahlte Mietzins oberhalb des marktüblichen Mietzinses, bleibt dies unberücksichtigt, da nicht bekannt ist, über welchen Zeitraum die Mehrmiete gezahlt wird.



## Gutachten über den Verkehrswert

Seite 15 von 37

des mit einem Reihengedach mit Einliegerwohnung bebauten Grundstücks Wehresbäumchen 61 in 41169 Mönchengladbach

### 2.9 Bauleitplanung

#### 2.9.1 Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan)

Gemäß Abruf im Geoportal der Stadt Mönchengladbach liegt das Bewertungsobjekt in einem Gebiet, welches im Flächennutzungsplan der Stadt Mönchengladbach als **Wohnbauflächen** dargestellt ist.

#### 2.9.2 Verbindliche Bauleitplanung

Gemäß Abruf im Geoportal der Stadt Mönchengladbach besteht für das Gebiet, in welchem sich das Bewertungsobjekt befindet, der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 268 (Gebiet östlich Wehresbäumchen zwischen Karrenweg und Am Kirschbaum) aus 1968. In diesem Bebauungsplan sind nachfolgende Festsetzungen getroffen:

|                     |                                  |
|---------------------|----------------------------------|
| WR                  | Reines Wohngebiet                |
| I                   | ein-geschossige Bauweise         |
| o                   | offene Bauweise                  |
| GRZ nicht angegeben | Grundflächenzahl nicht angegeben |
| GFZ 0,4             | Geschossflächenzahl 0,4          |

### 2.10 Baurechtliche und nutzungsrechtliche Genehmigungssituation

Im vorliegenden Fall kann aufgrund der Nichtbesichtigungsmöglichkeit der Hauptwohnung nicht beurteilt werden, ob das Bewertungsobjekt entsprechend den Bauunterlagen (s. Pkt. 3.3), welche der Bewertung zugrunde gelegt wurden, errichtet wurde.

*Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass sämtliche Kosten zur Erlangung einer rechtskräftigen Baugenehmigung bzw. einer rechtskräftigen Nutzungsänderung, die den unterstellten Zustand widerspiegelt, nicht in dem vorgeschlagenen Verkehrswert berücksichtigt sind. Ebenso sind Kosten nicht berücksichtigt, die durch Auflagen aus einer nachträglich einzuholenden Baugenehmigung bzw. Nutzungsänderung entstehen, es sei denn, es ist hierfür innerhalb der Wertermittlung ein gesonderter, detaillierter oder pauschaler Ansatz erfolgt.*

*Fehlt es an diesem, muss jeder verständige Erwerber die o. g. Kosten zusätzlich in seiner Kalkulation berücksichtigen.*



## Gutachten über den Verkehrswert

Seite 16 von 37

des mit einem Reihengulow mit Einliegerwohnung bebauten Grundstücks Wehresbäumchen 61 in 41169 Mönchengladbach

### 3. Gebäude- und Wohnungsbeschreibung

#### 3.1 Allgemeines

Die nachfolgende Beschreibung des zu bewertenden Objektes gibt die wesentlichen wertbestimmenden Gebäudemerkmale wieder.

Grundlage der Gebäudebeschreibung sind die Aufnahmen der Ortsbesichtigung sowie Inhalte aus den Bauakten der Gemeinde und Auskünfte aus dem Ortstermin.

Eine Öffnung von Bauteilen (z. B. von Verkleidungen) zur Untersuchung der darunter befindlichen Konstruktion bzw. Materialien hat nicht stattgefunden. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen wurde nicht überprüft. Bauschäden und Baumängel können daher unvollständig sein. Eine Funktionsprüfung der technischen Einrichtungen (z. B. Heizung, Elektroanlagen etc.) ist nicht vorgenommen worden. Die Funktionsfähigkeit wird bei der Wertermittlung unterstellt.

Die Behebung von Baumängeln und Bauschäden sowie der Umfang des Instandsetzungsbedarfs bzw. Reparaturstaus werden im Wertermittlungsverfahren stets in der Höhe angesetzt, die dem Wertansatz der geschätzten Wiederherstellung eines dem Alter des Gebäudes entsprechenden Zustandes ohne weitere Modernisierungsmaßnahmen entspricht.

Es ist dabei zu beachten, dass dieser Ansatz unter Berücksichtigung der Alterswertminderung des Gebäudes zu wählen ist und nicht mit den tatsächlich aufzuwendenden Kosten gleichgesetzt werden kann. Die Wertminderung kann im Allgemeinen nicht höher als der Wertanteil des betreffenden Bauanteils am Gesamtwert des Baukörpers sein.

Sollte eine Behebung nicht oder nur mit unverhältnismäßigem Aufwand erreicht werden können, wird eine entsprechende Wertminderung angesetzt.

Der Ansatz für Baumängel, Bauschäden, Reparaturstau bzw. Instandsetzungsbedarf ist also nicht als Investitionssumme zu interpretieren, hierzu wäre eine weitaus aufwendigere und differenziertere Untersuchung und Kostenermittlung notwendig. **Untersuchungen über die Gebäudestandsicherheit, Boden-, Grund- und Hochwasserverhältnisse, Brand-, Schall- und Wärmeschutz, Befall durch tierische oder pflanzliche Schädlinge sowie umweltgefährdende Baumaterialien (wie z. B. Asbest etc.) wurden nicht vorgenommen.** Vor diesem Hintergrund wird eine Haftung für nicht erkennbare bzw. verdeckte oder verschwiegene Mängel sowie für sonstige, bei der Besichtigung nicht erkennbare Grundstücks- und Gebäudegegebenheiten ausgeschlossen.

#### 3.2 Gebäudeart, Nutzung

Bei dem zu bewertenden Gebäude handelt es sich um einen in Reihenbauweise errichteten Bungalow mit einer Einliegerwohnung.



### **3.3 Baurechtliche und nutzungsrechtliche Genehmigungssituation / Entstehung**

Die Bauakte wurde online - nach Zusendung eines entsprechenden Links durch das zuständige Bauordnungsamt - durch den Sachverständigen bzw. einen qualifizierten Mitarbeiter/-in (Architekt/-in) eingesehen. Im Gutachten wird unterstellt, dass sämtliche verfügbaren Akten des Bewertungsobjektes online zur Verfügung gestellt wurden. Es kann hierbei jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass die Aktenlage unvollständig. Im Folgenden wird somit ein bauordnungsrechtlich genehmigter Zustand unterstellt. Gleichzeitig wird auch die im Gutachten angegebene Nutzung als genehmigt unterstellt. Etwaige Abweichungen und darauf beruhende Auflagen und damit verbundene Kosten können nicht ausgeschlossen werden. Bei Wohnungs- und Teileigentum wird unterstellt, dass die Abgeschlossenheitsbescheinigung mit der Baugenehmigung identisch ist.

Auf Anfrage vom 15.11.2024 wurden durch das Mönchengladbacher Bauaktenarchiv über das Portal Bauinfo Online die Unterlagen aus der Gebäudeakte zur Verfügung gestellt.

Hiernach wurde am 10.07.1978 der Bauantrag zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung bei Bauamt eingereicht. Dieser wurde mit Datum vom 30.11.1978 genehmigt (Genehmigung-Nr. 1672/78). Baubeginn war im November 1978, die Schlussabnahmebescheinigung datiert vom 23.12.1980.

Weiterhin liegen Unterlagen aus 2009 vor zum Antrag auf „Nutzungsänderung von Wohnen in Bestellpraxis für Haut- und Haargesundheit“. Eine entsprechende Genehmigung (Nr. 63/21-BA-2009-674) wurde am 18.08.2009 erteilt.

Weitere Unterlagen hierzu liegen nicht vor.

### **3.4 Raumanordnung**

Nachfolgend sind die Grundzüge der Gebäudeaufteilung (Raumanordnungen) wiedergegeben. Die genannte Aufteilung ist den Hausakten entnommen, sofern kein Zugang zur Wohnung bestand bzw. beim Ortstermin festgestellt worden.

|                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|----------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Kellergeschoss | <p>: Gemäß den vorliegenden genehmigten Bauzeichnungen ist das Gebäude komplett unterkellert. Der Zugang zum Kellergeschoss erfolgt ausschließlich über eine interne Treppe innerhalb der Hauptwohnung; der Keller konnte nicht besichtigt werden.</p> <p>Im Kellergeschoss befinden sich gemäß den Baugenehmigungszeichnungen aus 1978 Kellerabstellräume, ein Heizungskeller, ein Geräteraum, eine Sauna sowie eine Dusche.</p> |
|----------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|



## Gutachten über den Verkehrswert

Seite 18 von 37

des mit einem Reihengrundstück mit Einliegerwohnung bebauten Grundstücks Wehresbäumchen 61 in 41169 Mönchengladbach

- hr/>
- |                              |   |                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|------------------------------|---|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Hauptwohnung, EG - rechts    | : | Gemäß den vorliegenden Baugenehmigungszeichnungen umfasst die Hauptwohnung eine Diele, davon abzweigend einen Flur, einen Schlafraum und ein innenliegendes Badezimmer, ein Gäste-WC sowie zur Gartenfläche hin liegend einen Wohn-/ Ess- und Kochbereich sowie einen Abstellraum. |
| Einliegerwohnung, EG - links | : | Gemäß den vorliegenden Baugenehmigungszeichnungen umfasst die Einliegerwohnung eine Diele, eine Küche, einen Flur, einen Abstellraum, einen Schlafraum, ein innenliegendes Badezimmer und zur Terrassenfläche hin gelegen einen Wohn-/ Essraum.                                    |

### 3.5 Gebäudeausstattung

Die nachfolgende Baubeschreibung basiert teilweise auf Erkenntnissen des Ortstermins sowie die Einsichtnahme in die Baubeschreibungen zu den Bauanträgen. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es sich um eine generalisierende Baubeschreibung handelt, die sich auf die Nennung der wichtigsten Merkmale beschränkt und keinen Anspruch auf Vollständigkeit erhebt. Bauteil öffnende Maßnahmen wurden nicht durchgeführt, so dass die Beschaffenheit nicht sichtbarer Bauteile – falls aus den Baubeschreibungen bzw. Bauzeichnungen nicht klar ersichtlich – unterstellt wird. Sollte sich eine von den hier getätigten Beschreibungen abweichende Beschaffenheit herausstellen, so sind hieraus keine Ansprüche ableitbar.

#### 3.5.1 Rohbau

- |                          |   |                                                    |
|--------------------------|---|----------------------------------------------------|
| Kelleraußenwände         | : | Mauerwerk – gemäß Baubeschreibung (Bauakte)        |
| Kellerdecke              | : | Stahlbeton                                         |
| Außenwände der Geschosse | : | Mauerwerk – gemäß Baubeschreibung (Bauakte)        |
| Geschossdecke            | : | Holzkonstruktion – gemäß Baubeschreibung (Bauakte) |
| Treppenlauf              | : | Stahlbeton – gemäß Baubeschreibung (Bauakte)       |
| Dachkonstruktion         | : | Flachdach                                          |
| Fassade                  | : | KS-Steine, weiß gestrichen                         |

#### 3.5.2 Ausbau

- |                                |   |                                                                       |
|--------------------------------|---|-----------------------------------------------------------------------|
| Hauseingangstür, Hauptwhg.     | : | Holzhaustüre mit Glaseinsatz, der Zugang erfolgt über Differenzstufen |
| Hauseingangstür, Einliegerwhg. | : | Holzhaustüre mit Glaseinsatz                                          |



## Gutachten über den Verkehrswert

Seite 19 von 37

des mit einem Reihengungalow mit Einliegerwohnung bebauten Grundstücks Wehresbäumchen 61 in 41169 Mönchengladbach

### 3.6 Wohnungsausstattung

#### Einliegerwohnung - besichtigt

|                             |   |                                                               |
|-----------------------------|---|---------------------------------------------------------------|
| Fenster                     | : | Holzfenster mit Isolierverglasung                             |
| Innentüren                  | : | Holztüren mit Futter und Bekleidung                           |
| Oberbodenbelag              | : | Fliesen, Parkett                                              |
| Wandoberflächenbehandlung   | : | Reibputz, im Badezimmer: Fliesen                              |
| Deckenoberflächenbehandlung | : | sichtbare Schalung des Flachdachs, Sparren ebenfalls sichtbar |

#### Hauptwohnung – nicht besichtigt

Durch den zu beiden Ortsterminen anwesenden Miteigentümer wurde mitgeteilt, dass die Ausstattung der Hauptwohnung vergleichbar ist mit der der Einliegerwohnung. Dies wurde durch den Mieter der Einliegerwohnung bestätigt.

#### 3.6.1 Haustechnik

|                      |   |                                                                                     |
|----------------------|---|-------------------------------------------------------------------------------------|
| Heizung              | : | Gaszentralheizungsanlage (Heizungsanlage im Keller der Hauptwohnung) – Angabe gemäß |
| Warmwasserversorgung | : | zentral über die Heizungsanlage – Angabe gemäß                                      |
| Kanal                | : | Anschluss an das öffentliche Kanalnetz                                              |
| Strom                | : | normale Installation                                                                |

#### 3.6.2 sanitäre Ausstattung

##### Einliegerwohnung – besichtigt

|       |   |                                                           |
|-------|---|-----------------------------------------------------------|
| Küche | : | Anschluss für Spüle                                       |
| Bad   | : | WC, Waschtisch, Dusch-/Wanne, Anschluss für Waschmaschine |

##### Hauptwohnung – nicht besichtigt

|          |   |                                   |
|----------|---|-----------------------------------|
| Küche    | : | Anschluss für Spüle - unterstellt |
| Gäste-WC | : | nicht bekannt                     |
| Bad      | : | nicht bekannt                     |



## **Gutachten über den Verkehrswert**

**Seite 20 von 37**

des mit einem Reihengungalow mit Einliegerwohnung bebauten Grundstücks Wehresbäumchen 61 in 41169 Mönchengladbach

---

### **3.7 Besonders zu veranschlagende Bauteile und Nebenanlagen**

Dies sind Bauteile, die in der Berechnung der Brutto-Grundfläche (BGF) bzw. des Brutto-Rauminhaltes (BRI) keine Berücksichtigung gefunden haben. Wie z. B. Kellerlichtschächte, Außentreppen, Außenrampen, Eingangsüberdachungen und Balkone, soweit sie nicht überdeckt sind.

Besonders zu veranschlagende Bauteile, die nicht bereits in den Normal-Herstellungskosten wertmäßig erfasst sind, konnten – unter anderem aufgrund der ausschließlichen Außenbesichtigung der Hauptwohnung – nicht festgestellt werden.

### **3.8 Besondere Betriebseinrichtungen**

Hierzu gehören bei Wohngebäuden Personen- und Lastenaufzüge, Müllbeseitigungsanlagen, Hausfernsprecher, Uhrenanlagen, usw. Bei öffentlichen Bauten z. B. Einrichtungen für Lehr- und Hörsäle, Einrichtungen für Kassen- und Tresoranlagen. Bei gewerblich genutzten Gebäuden, Back-, Koch- und Kühlanlagen, Hebevorrichtungen, Gleis- und Förderanlagen.

Besondere Betriebseinrichtungen konnten – unter anderem aufgrund der ausschließlichen Außenbesichtigung der Hauptwohnung - nicht festgestellt werden.

### **3.9 Berücksichtigung von Baumängeln und Bauschäden**

Die Wertminderung wegen Baumängel und Bauschäden ist nach Erfahrungssätzen oder auf der Grundlage der für ihre Beseitigung am Wertermittlungstichtag erforderlichen Kosten zu bestimmen, soweit sie nicht bereits durch eine reduzierte Restnutzungsdauer bei der Bemessung der Alterswertminderung Berücksichtigung gefunden hat. Gleiches gilt für eine unterlassene Instandhaltung, die einem Bauschaden gleichkommt.

Baumängel, Bauschäden ein Reparaturstau und/oder Restfertigstellungsbedarf konnten innerhalb der besichtigten Einliegerwohnung nicht festgestellt werden.

Es wird zunächst unterstellt, dass sich die Hauptwohnung in einem vergleichbaren Ausstattungszustand und Unterhaltungszustand befindet.

Insgesamt weist das Bewertungsobjekt - von außen betrachtet - einen durchschnittlichen bis guten Unterhaltungszustand auf.



## **Gutachten über den Verkehrswert**

**Seite 21 von 37**

des mit einem Reihengungalow mit Einliegerwohnung bebauten Grundstücks Wehresbäumchen 61 in 41169 Mönchengladbach

---

Ein Energieausweis wurde nicht vorgelegt. Innerhalb des Gutachtens wird somit die Annahme getroffen, dass sich das Bewertungsobjekt hinsichtlich der energetischen Ausstattung in einem baujahrestypischen Zustand befindet.

### **3.10 Außenanlagen**

Zu den Außenanlagen gehören insbesondere die Entwässerungs- und Versorgungsleitungen vom Hausanschluss ab bis an öffentliche oder nicht-öffentliche Anlagen, die Daueranlagen sind. Entwässerungs- und Versorgungsanlagen außerhalb des Gebäudes, wie Kleinkläranlagen, Sammelgruben, Brunnen usw., Befestigungen für Höfe, Terrassen und Wege und Einfriedungen. Ebenso Gartenanlagen und Bepflanzungen und nicht mit dem Gebäude verbundene Treppen und Stützmauern.

Die Zuwegungen zu den beiden Wohneinheiten sind gepflastert. Die Vorgartenflächen sind begrünt. Die hinter dem Gebäude liegenden Flächen wurden – bis auf die zu der Einliegerwohnung gehörende Terrassenfläche - nicht besichtigt.

Das Gebäude ist an das öffentliche Kanalnetz angeschlossen und mit Strom, Wasser und Gas versorgt.

### **3.11 Zubehör**

Zubehör sind nach § 97 BGB bewegliche Sachen, die – ohne Bestandteil der Hauptsache zu sein – dem wirtschaftlichen Zweck der Hauptsache zu dienen bestimmt sind und zu ihr in einem dieser Bestimmung entsprechenden Verhältnis stehen. Eine Sache ist nicht Zubehör, wenn sie im Verkehr nicht als Zubehör angesehen wird. Ergänzend zu § 97 ist § 98 anzuwenden.

Für die Wertermittlung relevantes, mögliches Zubehör konnte – aufgrund der ausschließlichen Außenbesichtigung der Hauptwohnung - nicht festgestellt werden



**Gutachten über den Verkehrswert**

**Seite 22 von 37**

des mit einem Reihengungalow mit Einliegerwohnung bebauten Grundstücks Wehresbäumchen 61 in 41169 Mönchengladbach

---

**4. Gesamteindruck**

Zum Bewertungsstichtag ergab sich folgender Eindruck:

**Gebäude**

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um einen in eingeschossiger Bauweise errichteten, unterkellerten Reihengungalow mit einer Einliegerwohnung. Dem Objekt wird - nach dem vor Ort gewonnen Eindruck - eine Wohnnutzung unterstellt.

**Grundriss**

Gemäß den vorliegenden Baugenehmigungsplänen aus dem Jahr 1978 entsprechen Raumaufteilung und Raumgrößen der Hauptwohnung durchaus den heutigen Anforderungen an eine Drei-Zimmer-Wohnung. Die Einliegerwohnung ist ebenfalls zweckmäßig geschnitten und entspricht durchaus den heutigen Anforderungen an eine Zweiraum-Wohnung. Die Einliegerwohnung verfügt über eine eigene Terrassenfläche.

**Ausstattung**

Die Ausstattung des Gebäudes kann nur für den Bereich der Einliegerwohnung beurteilt werden. Diese weist einen durchschnittlichen Ausstattungszustand auf. Die Bodenbeläge sowie die sanitären Ausstattungsgegenstände sind baujahrestypisch. Es wird unterstellt, dass dies insgesamt auch auf die Hauptwohnung zutrifft.

**Unterhaltungszustand**

Das Bewertungsobjekt weist – im Bereich der Einliegerwohnung – einen guten bis durchschnittlichen Unterhaltungszustand auf. Es wird zunächst unterstellt, dass dies auch auf die nicht besichtigte Hauptwohnung zutrifft.

**Grundstück**

Das Grundstück liegt am Rand des Mönchengladbacher Stadtteils Hardt.

**Lage**

Die Lage ist als ruhige Ortsrandlage zu bezeichnen.



## Gutachten über den Verkehrswert

Seite 23 von 37

des mit einem Reihengrundstück mit Einliegerwohnung bebauten Grundstücks Wehresbäumchen 61 in 41169 Mönchengladbach

### 5. Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

Gegenstand der Wertermittlung ist das Grundstück einschließlich seiner Bestandteile.

Der **Verkehrswert** (Marktwert) wird gemäß § 194 BauGB durch den Preis bestimmt, der zum Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und den tatsächlichen Eigenschaften der besonderen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Der Wertermittlung sind die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt am **Wertermittlungstichtag** und der Grundstückszustand am **Qualitätsstichtag** zugrunde zu legen.

Der Wertermittlungstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht. Der Zustand des Grundstücks wird durch die Gesamtheit der Grundstücksmerkmale zum Qualitätsstichtag bestimmt. Dieser entspricht in der Regel dem Wertermittlungstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt zu berücksichtigen ist.

Die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) sieht zunächst grundsätzlich drei Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes vor, nämlich

- **das Vergleichswertverfahren (§§ 24 - 26 ImmoWertV 2021)**
- **das Ertragswertverfahren (§§ 27 - 34 ImmoWertV 2021)**
- **das Sachwertverfahren (§§ 35 - 39 ImmoWertV 2021)**

Bei der Auswahl des Verfahrens sind die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere auch die zur Verfügung stehenden Daten, ins Kalkül zu ziehen.

Aufgrund mangelnder Anzahl von Vergleichsobjekten mit einer hinreichenden Übereinstimmung in wesentlichen Wert bestimmenden Merkmalen scheidet das **Vergleichswertverfahren** bei bebauten, gleichartig genutzten Grundstücken im Allgemeinen aus.

Das **Sachwertverfahren** kommt in aller Regel bei Objekten zur Anwendung, die nicht primär zur Erzielung einer Rendite, sondern als Sachanlage – vorwiegend Wohngebäude zum Zweck der Eigennutzung - erworben werden.

Das Sachwertverfahren basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung der technischen Merkmale und beinhaltet vorrangig den Substanzwert der baulichen Anlage.

Der Sachwert wird als Summe von Bodenwert, Gebäudewert und Außenanlagen durch Anwendung von Sachwertfaktoren ermittelt.



## Gutachten über den Verkehrswert

Seite 24 von 37

des mit einem Reihengungalow mit Einliegerwohnung bebauten Grundstücks Wehresbäumchen 61 in 41169 Mönchengladbach

---

Das **Ertragswertverfahren** stellt die geeignete Bewertungsgrundlage für Grundstücke dar, bei denen die Rendite des in das Grundstück investierten Kapitals im Vordergrund der Wertbetrachtung steht. Dabei sind marktübliche erzielbare Erträge der Immobilie in der Wertableitung zu berücksichtigen.

Der Ertragswert ergibt sich im Grundsatz als Summe von Bodenwert und Gebäudeertragswert.

Methodisch kann der Ertragswert in drei unterschiedlichen Varianten ermittelt werden.

In der Regel kommt das „allgemeine Ertragswertverfahren“ (sogenanntes „zweigleisiges Ertragswertverfahren“) als Standardverfahren zur Anwendung. Bei langen Restnutzungsdauern kann dem „vereinfachten Ertragswertverfahren“ („eingleisiges Ertragswertverfahren“) der Vorzug gegeben werden. Soweit die Ertragsverhältnisse absehbar wesentlichen Veränderungen unterliegen oder wesentlich von den marktüblichen Erträgen abweichen, kann der „Ertragswert auch auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge“ ermittelt werden.

Alle Verfahren gehen zunächst davon aus, dass eingangs stets „übliche Verhältnisse“ ohne explizite Berücksichtigung von Markt- oder Objektbesonderheiten Grundlage der Wertbetrachtung sind. Als Zwischenwert ergeben sich insofern der „vorläufige Vergleichswert“, der „vorläufige Sachwert“ sowie der „vorläufige Ertragswert“.

In einem weiteren Bewertungsschritt werden dann für das wertbestimmende Verfahren (hier: **Ertragswertverfahren**) in der Reihenfolge zunächst die „allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt“ (allgemeine Marktanpassung) in die Wertableitung eingeführt und dann die „besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale“ des zu bewertenden Grundstücks in den Bewertungsgang einbezogen.

Aus dem Ergebnis, dem **Ertragswert**, wird unter Beachtung von Rundungsaspekten der Verkehrswert bestimmt.

Bei dem hier zu bewertenden Objekt handelt es sich um einen in Reihengangweise errichteten Bungalow mit einer Einliegerwohnung.

Der Verkehrswert wird im weiteren Gang aufgrund des Vorhandenseins der Einliegerwohnung aus dem **Ertragswertverfahren** abgeleitet.

**Gutachten über den Verkehrswert****Seite 25 von 37**

des mit einem Reihengungalow mit Einliegerwohnung bebauten Grundstücks Wehresbäumchen 61 in 41169 Mönchengladbach

---

**6. Bodenwertermittlung****6.1 Allgemeines**

Die Bodenwertermittlung ist gemäß §§ 40 – 45 ImmoWertV 2021 stets ohne Berücksichtigung der baulichen Anlagen auf dem Grundstück – vorrangig unter Anwendung des Vergleichswertverfahrens (§§ 24 - 26 ImmoWertV 2021) – durchzuführen. Sind jedoch keine Kaufpreise von Grundstücken, die in ihren Wert bestimmenden Merkmalen mit dem zu bewertenden Grundstück übereinstimmen (Vergleichsgrundstücken), vorhanden, kann die Bodenwertermittlung auch auf Grundlage von Bodenrichtwerten durchgeführt werden.

Der **Bodenrichtwert** ist ein aus Kaufpreisen abgeleiteter durchschnittlicher Lagewert für baureife Grundstücke mit im Wesentlichen gleichen Nutzungs- und Wertverhältnissen. Abweichungen eines zu bewertenden Grundstücks in den Wert bestimmenden Eigenschaften, insbesondere hinsichtlich des Entwicklungszustandes, der Art und des Maßes der baulichen Nutzung, der Bodenbeschaffenheit, der abgabenrechtlichen Situation und des Grundstückszuschnitts bewirken Abweichungen des Bodenwertes vom Bodenrichtwert.

Da es sich bei Richtwerten stets um stichtagsbezogene Durchschnittswerte handelt, sind Abweichungen von wertrelevanten Faktoren gesondert zu berücksichtigen.

Dies kann durch prozentuale Zu- oder Abschläge geschehen, aber auch durch Umrechnungskoeffizienten.

Liegen den Preisen von Vergleichsgrundstücken oder Bodenrichtwerten allgemeine Wertverhältnisse zugrunde, die denjenigen des Wertermittlungsstichtages nicht entsprechen, so sind vorhandene Indexreihen heranzuziehen und die Wertverhältnisse mittels derer auf den Wertermittlungsstichtag abzustellen.

In diesem Fall wird die **Bodenwertermittlung** auf der Grundlage von **Bodenrichtwerten** unter Berücksichtigung Wert beeinflussender Abweichungen durchgeführt.

Der Bodenrichtwert wird in der Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses für Grundstückswerte der Stadt Mönchengladbach zum 01.01.2025 spezifiziert angegeben.

Hiernach ist entsprechend der Bodenrichtwertkarte und den oben genannten Kriterien der Bodenwert

mit rund **350,00 Euro/m²** zu bewerten.



## Gutachten über den Verkehrswert

Seite 26 von 37

des mit einem Reihengungalow mit Einliegerwohnung bebauten Grundstücks Wehresbäumchen 61 in 41169 Mönchengladbach

Das **Richtwertgrundstück** ist wie folgt definiert:

|                      |                                                |
|----------------------|------------------------------------------------|
| Grundstücksqualität  | : baureifes Land, erschließungsbeitragsfrei    |
| Nutzungsart          | : Wohnbaufläche                                |
| Ausnutzung           | : I-geschossig<br>GRZ nicht angegeben, GFZ 0,4 |
| Grundstücksgröße     | : 40,00 m tief / 500 m <sup>2</sup>            |
| Grundstückszuschnitt | : regelmäßig                                   |
| Bodenbeschaffenheit  | : tragfähiger Baugrund, altlastenfrei          |

Vom Richtwertgrundstück, welches mit durchschnittlichen Eigenschaften bestimmt ist, weicht das Bewertungsgrundstück in wesentlichen wertbestimmenden Eigenschaften ab.

|                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Lage                          | : Die äußere Lage des Grundstückes entspricht dem oben angegebenen Bodenrichtwert.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Größe                         | : Das Richtwertgrundstück ist mit einer Größe von rd. 500 m <sup>2</sup> definiert. Das Bewertungsgrundstück liegt mit einer Größe von 368 m <sup>2</sup> und einer Tiefe von rd. 27 m unter der das Richtwertgrundstück definierenden Größe.<br>Eine Anpassung erfolgt mittels der durch den Gutachterausschuss der Stadt Mönchengladbach veröffentlichten Umrechnungsfaktoren. Das Anpassungserfordernis beträgt hiernach rd. 12 %. |
| Ausnutzung                    | : Die Ausnutzung des Bewertungsgrundstücks ist als umgebungstypisch anzusehen und entspricht der Definition des Richtwertgrundstücks.                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Zuschnitt                     | : Das Grundstück ist regelmäßig geschnitten, die Bebaubarkeit ist nicht eingeschränkt.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Erschließungsbeitragsituation | : Das Grundstück ist tatsächlich als erschlossen und rechtlich als erschließungsbeitragsfrei einzustufen. Eine Abweichung vom Richtwertgrundstück besteht somit nicht.                                                                                                                                                                                                                                                                |

Der Bodenwert leitet sich somit **unter Berücksichtigung der konjunkturellen Bodenpreisentwicklung** seit dem Ermittlungstichtag für den Bodenrichtwert wie folgt ab.



**Gutachten über den Verkehrswert**

**Seite 27 von 37**

des mit einem Reihengebäude mit Einliegerwohnung bebauten Grundstücks Wehresbäumchen 61 in 41169 Mönchengladbach

**6.2 Bodenwert Flur 16, Flurstück 238**

|                                                                |                          |                             |                               |
|----------------------------------------------------------------|--------------------------|-----------------------------|-------------------------------|
| Grundstücksgröße                                               |                          | <b>368,00 m<sup>2</sup></b> |                               |
| davon:                                                         |                          |                             |                               |
| Bauland                                                        |                          | 368,00 m <sup>2</sup>       |                               |
| Bodenrichtwert (erschließungsbeitragsfrei)                     |                          |                             | 350,00 €/m <sup>2</sup>       |
| Wertanpassung für konjunkturelle Weiterentwicklung (geschätzt) | 0%                       |                             | 0,00 €/m <sup>2</sup>         |
| angepasster Richtwert (Ausgangswert)                           |                          |                             | 350,00 €/m <sup>2</sup>       |
| Wertanpassungen jeweils vom Ausgangswert:                      |                          |                             |                               |
| - Wertanpassung für Lage                                       | 0%                       |                             | 0,00 €/m <sup>2</sup>         |
| - Wertanpassung für Größe                                      | 12%                      |                             | 42,00 €/m <sup>2</sup>        |
| - Wertanpassung für Ausnutzung                                 | 0%                       |                             | 0,00 €/m <sup>2</sup>         |
| - Wertanpassung für Zuschnitt                                  | 0%                       |                             | 0,00 €/m <sup>2</sup>         |
| Baulandwert (Zwischenwert) somit:                              |                          |                             | 392,00 €/m <sup>2</sup>       |
| Wert der Erschließung:                                         | im Richtwert enthalten   |                             |                               |
| Baulandwert, erschließungsbeitragsfrei somit:                  |                          |                             | 392,00 €/m <sup>2</sup>       |
| Wert des Baulands (ebf., gerundet)                             |                          |                             | <b>390,00 €/m<sup>2</sup></b> |
| Als Bodenwert ergibt sich folglich insgesamt                   |                          |                             |                               |
| Grundstücksfläche                                              | 368,00 m <sup>2</sup> zu | 390,00 €/m <sup>2</sup>     | 143.520 €                     |
| <b>Bodenwert erschließungsbeitragsfrei, rund</b>               |                          |                             | <b><u>144.000 €</u></b>       |



## **7. Ertragswertverfahren**

### **7.1 Allgemeines**

Der Ertragswert ergibt sich als Summe von Bodenwert und Gebäudeertragswert. Zudem sind die Marktgegebenheiten sowie objektspezifische Merkmale zu berücksichtigen; insbesondere Abweichungen vom normalen baulichen Zustand soweit sie nicht bereits durch den Ansatz eines reduzierten Ertrages oder eine gekürzte Restnutzungsdauer berücksichtigt sind.

Das Ertragswertverfahren basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung wirtschaftlicher Merkmale. Der Ertragswert spiegelt die Rentierlichkeit eines Objektes aufgrund erzielbarer Erträge wider. Ertragswertermittlungen können sowohl die tatsächlichen Mieterträge aufnehmen, sofern sie in üblicher Höhe vereinbart sind; ansonsten aber marktüblich veranschlagte Erträge.

Unter Berücksichtigung der konjunkturellen Lage auf dem Markt von gleichartig genutzten Grundstücken sowie der Gegebenheiten des Objektes (Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit, Lage) wird zum Wertermittlungsstichtag ein marktüblicher Rohertrag angesetzt.

Zur Ermittlung des vorläufigen Ertragswertes wird der um die Bewirtschaftungskosten und die Bodenwertverzinsung geminderte Rohertrag über die Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen kapitalisiert.

Der hierzu heranzuziehende Liegenschaftszinssatz wird aufgrund der Merkmale des Bewertungsobjektes (Lage des Grundstücks, Gebäudeart, Miethöhe) mit einem durchschnittlichen Wert angesetzt.

Weitere Einflüsse gehen in die Marktbetrachtungen (insbesondere konjunkturelle und objektspezifische Einflüsse) ein.

Der hier angesetzte Rohertrag gilt für vergleichbare Objekte in mangelfreiem Zustand. Sollte sich das Objekt zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung nicht in einem mangelfreien Zustand befinden, so wird jedoch unterstellt, dass es in einen mangelfreien Zustand versetzt werden kann, so dass nach der Mangelbeseitigung der angesetzte Ertrag erzielbar ist. Daher sind stets die Aufwendungen für Restfertigstellung, Instandsetzung sowie die Beseitigung der Baumängel und Bauschäden, die notwendig werden, um einen baualtersgerechten Zustand zu erreichen, im Ertragswertverfahren gesondert (als Zeitwert) in Abzug zu bringen.

Eventuelle wesentliche Mietabweichungen sind ggf. kapitalisiert in Ansatz zu bringen.

Die ImmoWertV differenziert bei dem Ertragswertverfahren drei Varianten, die in unterschiedlichem Wertermittlungszusammenhang Verwendung finden, jedoch bei sachgerechter Anwendung zu dem identischen Ertragswert führen.

Nachfolgend kommt aus Gründen der Nachvollziehbarkeit und der Objektangemessenheit das Standardverfahren (das sogenannte „zweigleisige Verfahren“) zur Anwendung.



## Gutachten über den Verkehrswert

Seite 29 von 37

des mit einem Reihengungalow mit Einliegerwohnung bebauten Grundstücks Wehresbäumchen 61 in 41169 Mönchengladbach

### 7.2 Gebäudedaten

Den vorhandenen Angaben entsprechend weist das Gebäude folgende Daten auf:

**Baujahr** : 1980

Tatsächliches Alter zum Stichtag : 45

Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer in Jahren : 80

Geschätzte Restnutzungsdauer aufgrund

- der Art des Gebäudes
- des Zustandes
- sowie der Ausstattung

in Jahren rund : 35

somit

☐ kalkulatorische Veränderung in Jahren : 0

☐ theoretisches Alter in Jahren : 45

☐ theoretisches Baujahr : 1980

Wohnfläche (WF) Hauptwohnung - ca. : 89,12 m<sup>2</sup>

Wohnfläche (WF) Einliegerwohnung - ca. : 49,80 m<sup>2</sup> 138,92 m<sup>2</sup>

Brutto-Grundfläche (BGF) ca. : 336,88 m<sup>2</sup>



**Gutachten über den Verkehrswert**

**Seite 30 von 37**

des mit einem Reihengungalow mit Einliegerwohnung bebauten Grundstücks Wehresbäumchen 61 in 41169 Mönchengladbach

**7.3 Ertragswert**

Nachhaltig erzielbarer Ertrag (Netto-Kalt)

|                  |                      |                       |                |
|------------------|----------------------|-----------------------|----------------|
| Hauptwohnung     | 89,12 m <sup>2</sup> | 7,50 €/m <sup>2</sup> | 668 €          |
| Einliegerwohnung | 49,80 m <sup>2</sup> | 8,00 €/m <sup>2</sup> | 398 €          |
|                  |                      |                       | <u>1.066 €</u> |

monatlicher Rohertrag gesamt 1.066 €

**Jahresrohertrag 12.792 €**

**Bewirtschaftungskosten für**

|                     |         |                       |   |                     |                 |
|---------------------|---------|-----------------------|---|---------------------|-----------------|
| - Instandhaltung    | Wohnfl. | 138,92 m <sup>2</sup> | x | 12 €/m <sup>2</sup> | 1.667,04        |
| - Verwaltung        |         | pauschal              |   | 500 €/a             | 500,00          |
| - Mietausfallwagnis |         | 12.792 €              | x | 2,0%                | <u>255,00</u>   |
| somit rund          | 19 %    |                       |   |                     | 2.422,04        |
|                     |         |                       |   |                     | <u>-2.422 €</u> |

**Jahresreinertrag 10.370 €**

**abzüglich Bodenertragsant. 1,50% von 144.000 € -2.160 €**

**Reinertrag der baulichen Anlage 8.210 €**

Bei einer Restnutzungsdauer von 35 Jahren

bei einem Zinssatz von 1,50 %

beträgt der **Barwertfaktor** 27,076

8.210 € x 27,076 222.294 €

**Gebäudeertragswert rund 222.300 €**

zuzüglich **Bodenwert** 144.000 €

**Vorläufiger Ertragswert**

(noch ohne Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt [Marktanpassung] und ohne Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale)

**366.300 €**

**Gutachten über den Verkehrswert****Seite 31 von 37**

des mit einem Reihengungalow mit Einliegerwohnung bebauten Grundstücks Wehresbäumchen 61 in 41169 Mönchengladbach

---

**7.3.1 Begründung der wesentlichen Parameter innerhalb des Ertragswertverfahrens**

Die nachhaltig erzielbare, marktübliche Miete für die Wohneinheiten wurde dem aktuellen Mietpreisspiegel für die Stadt Mönchengladbach, Stand 2024, entnommen. Hiernach ist das Bewertungsobjekt in die Wohnlagenkategorie B einzuordnen.

Gemäß Tabelle Pkt. 7.2 wird dem Gebäude eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 35 Jahren zugemessen. Dies entspricht bei einer wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren einem theoretischen Baujahr von 1980. Der Mietpreisspiegel weist für die Baujahresklasse 1973 bis 1982 in der Wohnlagenkategorie B für Wohnungen eine Mietzinsspanne von 6,80 € bis 7,20 €/m<sup>2</sup> aus.

Für die Hauptwohnung wird innerhalb des Verfahrens ein Mietzins in Höhe von 7,50 €/m<sup>2</sup> als marktüblich erachtet und in Ansatz gebracht und für die Einliegerwohnung ein Mietzins in Höhe von 8,00 €/m<sup>2</sup>.

Der Mietansatz für die Hauptwohnung wurde plausibilisiert mit den veröffentlichten Vergleichskriterien für Einfamilienhäuser.

Die Bewirtschaftungskosten werden einzeln aufgeführt:

Die Instandhaltungskosten werden für die Wohnflächen mit 12,00 €/m<sup>2</sup>.

Die Verwaltungskosten werden pauschal mit 500,00 €/a in Ansatz gebracht.

Das Mietausfallwagnis wird mit 2% berücksichtigt.

Im Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Mönchengladbach 2025 wird ein Liegenschaftszinssatz für Reihemittelhäuser mit einer Restnutzungsdauer < 45 Jahre in Höhe von 0,7% mit einer Standardabweichung von +/-1% veröffentlicht.

Dieser kann jedoch nur als zusätzliche Orientierung herangezogen werden, da keine vollständige Modellkonformität besteht.

Aus sachverständiger Sicht ist ein Liegenschaftszins in Höhe von 1,5 % sachgerecht und wird in Ansatz gebracht.

Der angewendete Liegenschaftszins beruht auf eigenen Auswertungen sowie Marktbeobachtungen und berücksichtigt die objektspezifischen Eigenschaften der Immobilie sowie deren Marktgängigkeit.



**Gutachten über den Verkehrswert**

**Seite 32 von 37**

des mit einem Reihengungalow mit Einliegerwohnung bebauten Grundstücks Wehresbäumchen 61 in 41169 Mönchengladbach

**8. Verkehrswertableitung aus dem Ergebnis des vorl. Wertermittlungsverfahrens**

**8.1 Allgemeines**

Der Verkehrswert wird nachfolgend aus dem „vorläufigen Ertragswert“ unter Berücksichtigung von weiteren Einflüssen abgeleitet, die zum Stichtag auf den Wert des Grundstücks einschließlich seiner baulichen und sonstigen Anlagen wirken.

Bei diesen Einflüssen handelt es sich um:

**1. Markteinflüsse im Sinne von konjunkturellen Einflüssen auf dem Immobilienmarkt**

**Die Einbeziehung dieser Einflüsse erfolgt nur noch insoweit als sie nicht bereits in die obigen Ausführungen eingegangen sind.**

Die Marktanpassung hat für die zuvor beschriebenen drei unterschiedlichen Wertermittlungsverfahren eine unterschiedlich gewichtige Bedeutung.

- Beim **Vergleichswertverfahren** findet die jeweilige Marktsituation bereits mit den auf den Wertermittlungsstichtag „umgerechneten“ Kaufpreisen Eingang in die Verkehrswertermittlung. Die Anpassung an die Marktlage kann beim Vergleichswertverfahren in der Regel entfallen, sofern Kaufpreise geeigneter Vergleichsgrundstücke vorliegen.
- Beim **Ertragswertverfahren** können zur Anpassung des abgeleiteten Ertragswertes Zu- oder Abschläge erforderlich werden, insbesondere dann, wenn im gewöhnlichen Geschäftsverkehr wegen zu knappen Angebots bzw. einer überstarken Nachfrage Preise gezahlt werden, die dem nachhaltigen Ertrag nicht entsprechen. Die Einbeziehung der Markteinflüsse erfolgt nur noch insoweit, als sie nicht schon in der Auswahl des Liegenschaftszinssatzes Berücksichtigung gefunden hat.
- Bei Anwendung des **Sachwertverfahrens** erfolgen in der Regel die höchsten Marktanpassungen (Zu- oder Abschläge). Im Allgemeinen steigt die Zu- oder Abschlagsnotwendigkeit mit der Höhe des Sachwertes. Je höher ein Sachwert, desto höher wird auch der prozentuale Abschlag bzw., je niedriger ein Sachwert, desto höher wird auch der prozentuale Zuschlag sein.

**2. Einflüsse aus besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen**

Die oben dargestellten Markteinflüsse beziehen sich nach Lage, Beschaffenheit und Ausstattung auf durchschnittliche Verhältnisse. Daran gemessen sind objektspezifisch abweichende Merkmale zu beachten und hinsichtlich ihres Werteeinflusses gesondert zu berücksichtigen, insbesondere



## Gutachten über den Verkehrswert

Seite 33 von 37

des mit einem Reihengungalow mit Einliegerwohnung bebauten Grundstücks Wehresbäumchen 61 in 41169 Mönchengladbach

### - **bauzustandsbedingte Einflüsse**

wie beispielsweise Werteeinflüsse aufgrund von Baumängeln, Bauschäden, Instandhaltungsrückstau und Restfertigstellungsbedarf, sofern die erkennbare bauliche Situation von einer üblichen baualtersgerechten Situation abweicht.

### - **strukturelle Einflüsse**

wie beispielsweise eine wirtschaftliche Überalterung (Grundriss, Raumhöhe usw.), Architektur und Gestaltung, überdurchschnittlicher Unterhaltungszustand.

### - **wirtschaftliche Einflüsse**

wie beispielsweise von üblichen Mieten erhebliche abweichende Erträge, die – soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht – durch marktgerechte Zu- oder Abschläge bzw. durch Barwerte zu berücksichtigen sind.

## 8.2 Markteinflüsse

Der Verkehrswert (Marktwert) wird nachfolgend unter Berücksichtigung von Einflüssen des Marktgeschehens und besonderer objektspezifischer Merkmale abgeleitet, die zum Stichtag auf den Wert des Grundstücks einschließlich seiner baulichen Anlagen wirken.

**Die Einbeziehung dieser Einflüsse in die Wertableitung erfolgt nur noch insoweit, als sie nicht bereits in den vorausgegangenen Berechnungen Berücksichtigung gefunden haben.**

### 8.2.1 Marktangepasster vorläufiger Ertragswert

Eine **Marktanpassung aus konjunkturellen Gründen** ist aus sachverständiger Sicht nicht erforderlich, da dies bereits im Liegenschaftszinssatz berücksichtigt ist.

|                                                                |                                   |
|----------------------------------------------------------------|-----------------------------------|
| Vorläufiger Ertragswert                                        | 366.300,00 €                      |
| Marktanpassung aus konjunkturellen Gründen                     | <u>0,00</u>                       |
| Marktangepasster vorläufiger Ertragswert                       | <u><u>366.300,00 €</u></u>        |
| <b>Der vorläufige marktangepasste Ertragswert beträgt rund</b> | <b><u><u>366.000,00 €</u></u></b> |



**Gutachten über den Verkehrswert**

**Seite 34 von 37**

des mit einem Reihengungalow mit Einliegerwohnung bebauten Grundstücks Wehresbäumchen 61 in 41169 Mönchengladbach

**8.2.2 Verkehrswert / Marktwert**

**vorläufiger marktangepasster Ertragswert** **366.000 €**

**baustandsbedingte Einflüsse**

Wertminderung wegen baulicher Mängel, Schäden und  
Restfertigstellungsbedarf (einschließlich Renovierung) als Zeitwert -  
**nicht bekannt, da teilweise Außenbesichtigung**

|           |        |     |           |            |
|-----------|--------|-----|-----------|------------|
| rund      | 0,00 % | von | 366.000 € | <u>0 €</u> |
| verbleibt |        |     |           | 366.000 €  |

**strukturelle Einflüsse**

wirtschaftliche Überalterung, unzeitgemäße Grundrisse,  
 unterdurchschnittlicher Erhaltungszustand - **nicht bekannt, da teilweise**  
**Außenbesichtigung**

|           |        |     |           |            |
|-----------|--------|-----|-----------|------------|
| rund      | 0,00 % | von | 366.000 € | <u>0 €</u> |
| verbleibt |        |     |           | 366.000 €  |

**wirtschaftliche Einflüsse**

wohnungs- und mietrechtliche Bindungen, erhebliche - vom  
 gewöhnlichen Geschäftsverkehr - abweichende Erträge

|       |        |     |           |            |
|-------|--------|-----|-----------|------------|
| rund  | 0,00 % | von | 366.000 € | <u>0 €</u> |
| somit |        |     |           | 366.000 €  |

|                   |  |  |  |                                |
|-------------------|--|--|--|--------------------------------|
| <b>somit rund</b> |  |  |  | <b><u><u>366.000 €</u></u></b> |
|-------------------|--|--|--|--------------------------------|



**Gutachten über den Verkehrswert**

**Seite 35 von 37**

des mit einem Reihengungalow mit Einliegerwohnung bebauten Grundstücks Wehresbäumchen 61 in 41169 Mönchengladbach

**8.2.3 Berücksichtigung weiterer sonstiger Einflüsse (z. B. Außenbesichtigung)**

Jeder verständige Erwerber wird die Tatsache, dass dem Sachverständigen keine Zutrittsmöglichkeit zu der Hauptwohnung des Bewertungsobjektes gewährt wurde, als wertmindernd ins Kalkül ziehen.

Innerhalb des Gutachtens wurde zunächst ein vergleichbarer Ausstattungs- und Unterhaltungszustand entsprechend der besichtigten Einliegerwohnung unterstellt.

Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass erhebliche Abweichungen bestehen.

Daher ergibt sich eine notwendige Anpassung aufgrund sonstiger Einflüsse in Höhe von

**- 10 %.**

**8.3 Zusammenfassung**

Aus der Summe der wertbeeinflussenden Kriterien, die ein verständiger Erwerber in Betracht ziehen würde, verbleibt somit **insgesamt eine**

|                                                                                   |                       |                                   |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------------------|
| Anpassung zum vorläufigen markt- und objektspezifisch angepassten Ertragswert von | 366.000,00 € aufgrund |                                   |
| - sonstiger Einflüsse von                                                         | -10%                  | <u>-36.600,00 €</u>               |
| somit rund                                                                        |                       | <u><u>-36.600,00 €</u></u>        |
| insgesamt ergibt sich somit ein Verkehrswert / Marktwert von                      |                       |                                   |
| Ertragswert                                                                       |                       | 366.000,00 €                      |
| - Marktanpassung                                                                  |                       | <u>-36.600,00 €</u>               |
| somit                                                                             |                       | <u><u>329.400,00 €</u></u>        |
| <b>Verkehrswert / Marktwert rund</b>                                              |                       | <b><u><u>330.000,00 €</u></u></b> |



**Gutachten über den Verkehrswert**

**Seite 36 von 37**

des mit einem Reihengungalow mit Einliegerwohnung bebauten Grundstücks Wehresbäumchen 61 in 41169 Mönchengladbach

---

**9. Verkehrswert**

**Der Verkehrswert / Marktwert (in Anlehnung an § 194 BauGB) für das mit einem Reihengungalow mit Einliegerwohnung bebaute**

Grundstück : **Wehresbäumchen 61**  
**41169 Mönchengladbach**

Gemarkung : Hardt-Alte  
Flur : 16  
Flurstück : 238

wird unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Einflüsse sowie der Lage auf dem Grundstücksteilmarkt für Objekte dieser Art zum Wertermittlungstichtag, dem 21.02.2025 festgestellt mit

**330.000,00 €**

**Es wird an dieser Stelle ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es sich bei dem hier zu bewertenden Objekt – trotz des getätigten Abschlags, aufgrund der Nichtbesichtigungsmöglichkeit der Hauptwohnung – um ein Risikoobjekt handelt.**

Ich versichere, dass ich am Ausgang der mit dieser Wertermittlung verbundenen Angelegenheit in keiner Weise persönlich interessiert bin und dass ich das Gutachten nach dem aktuellen Stand der Kenntnis über die wertrelevanten Umstände angefertigt habe.

Tönisvorst, 14.07.2025

DR. DETLEF GIEBELEN



**Gutachten über den Verkehrswert**

**Seite 37 von 37**

des mit einem Reihengrundstück mit Einliegerwohnung bebauten Grundstücks Wehresbäumchen 61 in 41169 Mönchengladbach

**10. Fundstellen wichtiger Gesetze, Verordnungen, Richtlinien und Literaturverzeichnis**

1. Baugesetzbuch (BauGB)  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414),  
zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808).
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO)  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132),  
zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).
3. Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken  
Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) vom 14.07.2021  
(ImmoWertV, BGBl. I S. 2805).
4. Wertermittlungsrichtlinien 2006 (WertR 2006)  
Richtlinie für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2006.
5. Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts  
(Sachwertrichtlinie – SW-RL) vom 5. September 2012  
veröffentlicht am 18. Oktober 2012 im Bundesanzeiger (BAnz AT 18.10.2012 B1).
6. Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts  
(Vergleichswertrichtlinie – VW-RL) vom 20. März 2014  
veröffentlicht am 11.04.2014 im Bundesanzeiger (BAnz AT 11.04.2014 B3).
7. Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche  
(Wohnflächenverordnung – WoFIV) vom 25. November 2003  
(BGBl. I, S. 2346), in Kraft getreten 01.01.2004.

KLEIBER, W. / FISCHER, R. / SCHRÖTER, K.:

Verkehrswertermittlung von Grundstücken: Kommentar und Handbuch zur Ermittlung  
von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen  
Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV  
9. Auflage, Köln, 2020.

SPRENGNETTER (Hrsg.)

Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen.  
Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentare.  
Band 1 – 16  
Sinzig, (Losebl.-Ausg.), Stand: 2025.



## Gutachten über den Verkehrswert

des mit einem Reihengedach mit Einliegerwohnung bebauten Grundstücks Wehresbäumchen 61 in 41169 Mönchengladbach

### Anlage 1 – Auszug aus dem Liegenschaftskataster – Liegenschaftskarte

Das Nutzungsrecht dieser Daten kann bei der Stadt Mönchengladbach, Fachbereich Vermessung und Kataster, 41050 Mönchengladbach erworben werden.



**Stadt Mönchengladbach  
Katasteramt**

Theodor-Heuss-Straße 149  
41065 Mönchengladbach

Flurstück: 238  
Flur: 16  
Gemarkung: Hardt-Alte  
Wehresbäumchen 61, Mönchengladbach

### Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Flurkarte NRW 1:500

Erstellt: 18.11.2024  
Zeichen: 2024-LKA-1886



Maßstab 1 : 500

Die Nutzung dieses Auszuges ist im Rahmen des § 11 (1) DVOzVermKatG NRW zulässig. Zuwiderhandlungen werden nach § 27 VermKatG NRW verfolgt.



**Gutachten über den Verkehrswert**

des mit einem Reihengungalow mit Einliegerwohnung bebauten Grundstücks Wehresbäumchen 61 in 41169 Mönchengladbach

---

**Anlage 2 – Auszug aus dem Grundbuch  
Bestandsverzeichnis, Abteilung I und Abteilung II**

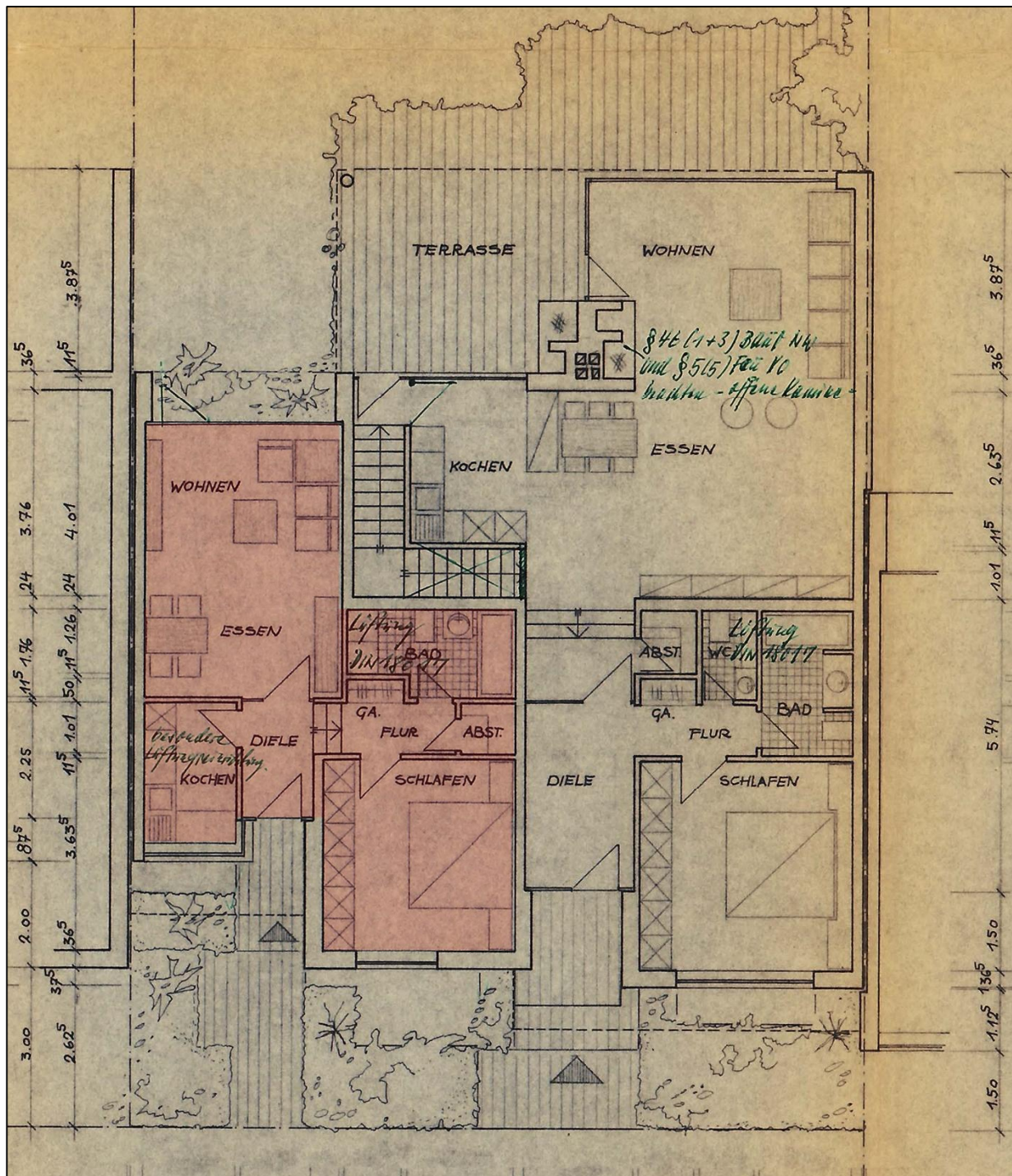
Wird aus Datenschutzgründen nicht beigelegt.

## Gutachten über den Verkehrswert

des mit einem Reihengungalow mit Einliegerwohnung bebauten Grundstücks Wehresbäumchen 61 in 41169 Mönchengladbach

### Anlage 9 – Auszug aus den Bauantragsplänen

#### Grundriss Erdgeschoss – nicht maßstäblich



Einliegerwohnung

## Gutachten über den Verkehrswert

des mit einem Reihengrundstück mit Einliegerwohnung bebauten Grundstücks Wehresbäumchen 61 in 41169 Mönchengladbach

### Anlage 9 – Auszug aus den Bauantragsplänen

#### Grundriss Kellergeschoss – nicht maßstäblich

