



**GUTACHTEN**  
über den Verkehrswert (Marktwert)  
i. S. d. § 194 Baugesetzbuch  
für das mit einem  
**Einfamilienhaus bebaute Grundstück**  
**in 41068 Mönchengladbach, Eselsweg 43a**



Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag  
14.01.2026 ermittelt mit rd.  
**309.000,- €**

## Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
<b>1</b>	<b>Allgemeine Angaben.....</b>	<b>3</b>
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt.....	3
1.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer.....	3
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung.....	4
1.4	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers.....	5
<b>2</b>	<b>Grund- und Bodenbeschreibung .....</b>	<b>6</b>
2.1	Lage.....	6
2.1.1	Großräumige Lage.....	6
2.1.2	Kleinräumige Lage.....	6
2.2	Gestalt und Form.....	7
2.3	Erschließung, Baugrund etc.....	7
2.4	Privatrechtliche Situation.....	8
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation.....	9
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz.....	9
2.5.2	Bauplanungsrecht.....	9
2.5.3	Bauordnungsrecht.....	9
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation.....	9
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	10
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	10
<b>3</b>	<b>Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen.....</b>	<b>10</b>
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung.....	10
3.2	Einfamilienhaus.....	11
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht.....	11
3.2.2	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach).....	11
3.2.3	Allgemeine technische Gebäudeausstattung.....	12
3.2.4	Raumausstattungen und Ausbaurzustand.....	12
3.2.5	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes.....	12
3.3	Außenanlagen.....	12
<b>4</b>	<b>Ermittlung des Verkehrswerts.....</b>	<b>13</b>
4.1	Grundstücksdaten.....	13
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	13
4.3	Bodenwertermittlung.....	14
4.3.1	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung.....	15
4.4	Sachwertermittlung.....	16
4.4.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....	16
4.4.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe.....	17
4.4.3	Sachwertberechnung.....	20
4.4.4	Erläuterung zur Sachwertberechnung.....	21
4.5	Verkehrswert.....	24
<b>5</b>	<b>Rechtsgrundlagen und verwendete Literatur.....</b>	<b>26</b>
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	26
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten.....	27
<b>6</b>	<b>Verzeichnis der Anlagen.....</b>	<b>27</b>

# 1 Allgemeine Angaben

## 1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Einfamilienhaus
Objektadresse:	Eselsweg 43a 41068 Mönchengladbach
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Mönchengladbach-Land, Blatt 3384A, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Mönchengladbach-Land, Flur 70, Flurstück 387 (219 m <sup>2</sup> )

## 1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	Amtsgericht Mönchengladbach - Zwangsversteigerungsabteilung - Hohenzollernstr. 155 41061 Mönchengladbach  Auftrag vom 08.08.2025 (Datum des Auftragschreibens)
Eigentümer:	

### 1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung
Wertermittlungstichtag:	14.01.2026 Tag der Ortsbesichtigung
Qualitätstichtag:	14.01.2026 entspricht dem Wertermittlungstichtag
Tag der Ortsbesichtigung:	14.01.2026
Umfang der Besichtigung etc.:	Trotz schriftlicher Ladung über den die das Objekt eigennutzende Eigentümerin vertretenden Rechtsanwalt sowie mehrfache telefonische Versuche seitens des die das Objekt eigennutzende Eigentümerin vertretenden Rechtsanwalts und auch des Sachverständigen war zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung niemand anwesend bzw. hat dem Sachverständigen niemand die Haustüre geöffnet. Die Besichtigung konnte daher lediglich straßenseitig von außen stattfinden, weshalb das Gutachten nach dem äußeren Eindruck und zugänglichen Unterlagen erstellt wird.
Teilnehmer am Ortstermin:	der Sachverständige
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	<p>Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• beglaubigter Grundbuchauszug vom 14.11.2024</li></ul> <p>Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Flurkartenauszug im Maßstab 1:1.000 vom 02.12.2025</li><li>• Bauzeichnungen (Grundrisse, Ansichten, Schnitt)</li><li>• Berechnung des Bruttorauminhalts und der Wohnflächen</li><li>• Auskunft aus dem Altlastenkataster vom 04.12.2025</li><li>• Auskunft über den Beitragszustand vom 09.12.2025</li><li>• Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 02.12.2025</li><li>• Auskunft über Wohnungsbindung vom 08.12.2025</li><li>• Einsichtnahme in das Online-Geoportal zu geltendem Planungsrecht am 13.01.2026</li><li>• Einsicht in die im Internet veröffentlichte Denkmalliste der Stadt Mönchengladbach, Stand 08.06.2021, am 26.02.2026;</li><li>• Mietspiegel 2024 für die Stadt Mönchengladbach</li><li>• Grundstücksmarktbericht 2025 für die Stadt Mönchengladbach</li></ul>

#### 1.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Dabei ist – wie regelmäßig in Versteigerungsverfahren – der Verkehrswert des fiktiv unbelasteten Grundbesitzes zu ermitteln.

Das Gutachten soll auch folgende Angaben bzw. Ausführungen enthalten:

- 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, wollen Sie dies bitte umgehend mitteilen
- Sind sonstige Zubehörstücke vorhanden, die von Ihnen nicht mit geschätzt sind
- Ob baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen bestehen
- Eintragungen im Baulastenverzeichnis sollten möglichst wörtlich wiedergegeben werden (ggf. als Anlage zum Gutachten)
- Außerdem soll der Beginn der Mietverträge ermittelt und im Gutachten genannt werden, sofern die Objekte vermietet sind
- Ob Anhaltspunkte für mögliche Altlasten bestehen und wie diese zu bewerten sind. Falls für die Bewertung von Altlasten ein weiterer Sachverständiger hinzugezogen werden muss, wollen Sie dies umgehend mitteilen
- Zum Bestehen des Denkmalschutzes
- Zu etwaigen Überbauten oder Eigengrenzüberbauungen
- Ob gegebenenfalls Grunddienstbarkeiten zu Gunsten des obigen Objekts und zu Lasten anderer Grundstücke eingetragen sind; diese wären als wesentliche Bestandteile des hier zu bewertenden Grundbesitzes in die Bewertung einzubeziehen
- Einen einfachen Lage- und Gebäudeplan
- Lichtbilder der Gebäude und der Örtlichkeit

Stimmt die Objektanschrift mit den Grundbuchangaben überein?

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.

Falls der Eigentümer beziehungsweise die Eigentümer auf Ihre Bitte zur Ermöglichung einer Orts-/Innenbesichtigung oder Kontaktaufnahme mehrfach nicht reagiert bzw. reagieren, ist das Gutachten nach dem äußeren Eindruck zu erstellen.

## 2 Grund- und Bodenbeschreibung

### 2.1 Lage

#### 2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Nordrhein-Westfalen
Ort und Einwohnerzahl:	Mönchengladbach, ca. 277.600; Stadtteil Venn
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<u>Landeshauptstadt:</u> Düsseldorf (ca. 33 km entfernt)  <u>Bundesstraßen:</u> B 230 (ca. 1,5 km entfernt)  <u>Autobahnzufahrt:</u> Mönchengladbach-Nordpark, BAB 61 (ca. 2 km entfernt)  <u>Bahnhof:</u> Mönchengladbach-Hauptbahnhof (ca. 5 km entfernt)  <u>Flughafen:</u> Düsseldorf (ca. 36 km entfernt)

#### 2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Stadtkernrand; Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 4 km. Geschäfte des täglichen Bedarfs in fußläufiger Entfernung; Kindergarten in fußläufiger Entfernung; Schulen (Grundschule Venn) und Ärzte in fußläufiger Entfernung; öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) in unmittelbarer Nähe; Verwaltung (Stadtverwaltung) ca. 4 km entfernt; gute Wohnlage; als Geschäftslage nicht geeignet
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	überwiegend wohnbauliche Nutzungen; überwiegend aufgelockerte, 1 bis 2-geschossige Bauweise
Beeinträchtigungen:	normal
Topografie:	eben; Garten mit Nordwestausrichtung

## 2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:

Straßenfront:

ca. 4,77 m;

mittlere Tiefe:

ca. 45,9 m;

Grundstücksgröße:

insgesamt 219 m<sup>2</sup>;

Bemerkungen:

regelmäßige Grundstücksform

## 2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

Wohnstraße;

Straße mit mäßigem Verkehr

Straßenausbau:

voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen;

Gehwege beiderseitig vorhanden, befestigt mit Gehwegplatten;

Parkplätze ausreichend vorhanden

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:

elektrischer Strom, Wasser, Gas aus öffentlicher Versorgung;

Kanalanschluss;

Telefonanschluss

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:

zweiseitige Grenzbebauung

Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):

gewachsener, normal tragfähiger Baugrund

Altlasten:

Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadtverwaltung Mönchengladbach, Fachbereich Umwelt, vom 04.12.2025 wird das Bewertungsgrundstück nicht im Fachinformationssystem Altlasten und schädliche Bodenveränderungen der Stadt Mönchengladbach geführt. Es sind dort keine Schadensfälle und auch keine gutachterlichen Untersuchungen des Bodens sowie der Wirkungspfade „Boden-Mensch“ und „Boden-Grundwasser“ zu diesem Grundstück bekannt.

**Anmerkung:**

In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist.

Es wird bei der Wertermittlung unterstellt, dass das Bewertungsobjekt nicht mit Neu- oder Altlasten belastet ist.

Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

Es wird ggf. empfohlen diesbezüglich vertiefende Untersuchungen durch Fachleute des entsprechenden Sachgebiets vornehmen zu lassen.

Diesbezügliche Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

## 2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Dem Sachverständigen liegt ein beglaubigter Grundbuchauszug vom 14.11.2024 vor.

Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Mönchengladbach-Land, Blatt 3384A folgende Eintragung:

Zwangsversteigerungsvermerk.

**Anmerkung:**

Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.

Bodenordnungsverfahren:

Da in Abteilung II des Grundbuchs kein entsprechender Vermerk eingetragen ist, wird ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist.

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadtverwaltung Mönchengladbach, Fachbereich Soziales und Wohnen vom 08.12.2025, befinden sich auf dem Objekt keine Wohnungen, welche die Eigenschaft öffentlich gefördert besitzen. Die Vorschriften des Gesetzes zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNG NRW) sind daher nicht anwendbar.

Weitere Nachforschungen und Untersuchungen wurden nicht angestellt. Diesbezügliche Besonderheiten sind gegebenenfalls zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

## 2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

### 2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis: Dem Sachverständigen liegt eine Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Stadt Mönchengladbach vom 02.12.2025 vor.  
Auf dem Bewertungsobjekt liegt keine Baulast.

Denkmalschutz: Gemäß Einsichtnahme in die im Internet veröffentlichte Liste der Baudenkmäler in Mönchengladbach am 26.02.2026, Stand 08.06.2021, besteht für das Bewertungsobjekt kein Eintrag im Denkmalschutzregister der Stadt Mönchengladbach.

### 2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan: Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (W) dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan: Für den Bereich des Bewertungsobjektes trifft der Bebauungsplan 261, rechtskräftig seit dem 10.07.1968, folgende Festsetzungen:  
WR = reines Wohngebiet;  
II = 2 Vollgeschosse (max.);  
GFZ = 0,7 (Geschossflächenzahl);  
g = geschlossene Bauweise;  
Flachdach;  
Baugrenzen

### 2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen und der Baugenehmigung und dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht geprüft bzw. konnte nicht festgestellt werden. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität, zumindest aber eine baubehördliche Duldung der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

## 2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität): baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21)

beitragsrechtlicher Zustand: Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitragsfrei.

## 2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, telefonisch eingeholt.

Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.

## 2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Einfamilienhaus bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

Auf dem Grundstück befindet sich insgesamt 1 Garagenplatz.

Das Objekt ist eigengenutzt.

# 3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

## 3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die ggf. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Baujahrstypisch ist nicht auszuschließen, dass bei der Herstellung des Gebäudes Baumaterialien verwendet wurden, die schadstoffbelastet und gesundheitsschädigend sind. In diesem Fall ist auch bei Erneuerungsarbeiten mit erhöhten Entsorgungskosten zu rechnen. Zur Feststellung einer eventuell vorhandenen Belastung ist ggf. die Einschaltung von Fachleuten des entsprechenden Sachgebiets erforderlich.

Ebenfalls nicht geprüft wurde, ob die Heizungsanlage gem. den Anforderungen des § 72 GEG ausgetauscht werden muss und ob Wärmeverteilungs-, Warmwasserleitungen und Armaturen sowie die obersten Geschossdecken gem. §§ 47 und 71 GEG gedämmt werden müssen.

Wegen des nicht ermöglichten Zutritts zum Objekt, erfolgt nachstehende Beschreibung lediglich nach dem äußeren Eindruck und anhand von zugänglichen Unterlagen.

## 3.2 Einfamilienhaus

### 3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Einfamilienwohnhaus (Reihenmittelhaus), ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt; zweigeschossig; unterkellert; Flachdach; Mittelhaus, zweiseitig angebaut
Baujahr:	1987 (gemäß Bauakte)
Modernisierung:	2025 teilweise modernisiert (gemäß Angaben eines Miteigentümers)
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt nicht vor
Außenansicht:	Straßenseite Sichtmauerwerk mit Anstrich

### 3.2.2 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Streifenfundament
Keller:	Kalksandsteinmauerwerk
Umfassungswände:	Kalksandsteinmauerwerk
Innenwände:	tragende Innenwände Kalksandsteinmauerwerk; nichttragende Innenwände Gipsdielen
Geschossdecken:	Stahlbeton
Treppen:	<u>Eingangs-(Kelleraußen-)treppe:</u> Beton mit Naturstein  <u>Kellertreppe:</u> Beton  <u>Geschosstreppe:</u> Holzkonstruktion
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Holz, mit Lichtausschnitt, Hauseingang gepflegt
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Beton  <u>Dachform:</u> Flachdach (Warmdach)  <u>Dacheindeckung:</u> Folie mit Bekiesung; Dachflächen sind gedämmt

### 3.2.3 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Heizung:	Zentralheizung als Pumpenheizung, mit gasförmigen Brennstoffen (Gas), Baujahr 1987
Warmwasserversorgung:	zentral über Heizung

### 3.2.4 Raumausstattungen und Ausbauzustand

Fenster:	Einfachfenster aus Holz mit Isolierverglasung; Rollläden aus Kunststoff
Türen:	<u>Hauseingangstüre:</u> Holztür mit Lichtausschnitt
Küchenausstattung:	nicht in Wertermittlung enthalten
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig

### 3.2.5 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	Eingangstreppe, Kellerlichtschacht, Einzelgarage mit Stahlschwinger im Untergeschoss des Gebäudes
Bauschäden und Baumängel:	straßenseitig und von außen keine wesentlichen erkennbar
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist, soweit straßenseitig und von außen erkennbar, normal. Es wird davon ausgegangen, dass der Heizkessel des Baujahrs 1987 erneuert werden muss.

## 3.3 Außenanlagen

Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Terrasse, Stützmauer, Rampe zur Garage, Gartenanlagen und Pflanzungen

## 4 Ermittlung des Verkehrswerts

### 4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück in 41068 Mönchengladbach, Eselsweg 43a zum Wertermittlungsstichtag 14.01.2026 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Mönchengladbach-Land	3384A	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Mönchengladbach-Land	70	387	219 m <sup>2</sup>

### 4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks ist mit Hilfe des **Sachwertverfahrens** zu ermitteln, weil der Wert von Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21) durch den Sachwert bestimmt wird.

Das Sachwertverfahren (gem. §§ 35 – 39 ImmoWertV 21) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d. h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe von Bodenwert, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen sowie dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ermittelt.

Steht für den Erwerb oder die Errichtung vergleichbarer Objekte üblicherweise die zu erzielende Rendite (Mieteinnahme, Wertsteigerung, steuerliche Abschreibung) im Vordergrund, so wird nach dem Auswahlkriterium „Kaufpreisbildungsmechanismen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr“ das **Ertragswertverfahren** (gemäß §§ 27 – 34 ImmoWertV 21) als vorrangig anzuwendendes Verfahren angesehen. Dies gilt für die hier zu bewertende Grundstücksart jedoch nicht, da es sich um kein typisches Renditeobjekt handelt.

Die Anwendung des **Vergleichswertverfahrens** (gem. §§ 24 – 26 ImmoWertV 21) scheidet ebenfalls aus, weil für die Lage des Bewertungsgrundstücks keine Immobilienrichtwerte für Einfamilienhäuser vorliegen.

Der **Bodenwert** ist getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen i. d. R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

Zudem sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

Dazu zählen:

- Abweichungen vom normalen baulichen Zustand infolge unterlassener Instandhaltungsaufwendungen oder Baumängel und Bauschäden, soweit sie nicht bereits durch den Ansatz eines reduzierten Ertrags oder durch eine gekürzte Restnutzungsdauer berücksichtigt sind,
- wohnungs- und mietrechtliche Bindungen (z. B. Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete),
- Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke und
- Abweichungen in der Grundstücksgröße, insbesondere wenn Teilflächen selbstständig verwertbar sind.

### 4.3 Bodenwertermittlung

#### Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt für die Lage des Bewertungsgrundstücks **420,00 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 01.01.2025**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Anzahl der Vollgeschosse	=	II
Grundstücksfläche	=	600,00 m <sup>2</sup>
Grundstückstiefe	=	40 m

#### Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	14.01.2026
Entwicklungszustand	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	WR (reines Wohngebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Anzahl der Vollgeschosse	=	II
Grundstücksfläche	=	219,00 m <sup>2</sup>
Grundstückstiefe	=	45,9 m

### Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 14.01.2026 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= <b>420,00 €/m<sup>2</sup></b>	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2025	14.01.2026	× 1,05	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	441,00 €/m <sup>2</sup>	
Fläche (m <sup>2</sup> )	600,00	×	219,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	×	baureifes Land	
Art der baulichen Nutzung	W (Wohnbaufläche)	×	WR (reines Wohngebiet)	
Vollgeschosse	II	×	II	
Tiefe (m)	40	×	45,9	E2
Zuschnitt	regelmäßig	×	regelmäßig	
angepasster beitragsfreier relativer Bodenrichtwert		=	441,00 €/m <sup>2</sup>	
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Beiträge		-	0,00 €/m <sup>2</sup>	
<b>beitragsfreier relativer Bodenwert</b>		=	<b>441,00 €/m<sup>2</sup></b>	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
beitragsfreier relativer Bodenwert	= <b>441,00 €/m<sup>2</sup></b>	
Fläche	× 219,00 m <sup>2</sup>	
<b>beitragsfreier Bodenwert</b>	= 96.579,00 € <b>rd. 96.579,00 €</b>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 14.01.2026 insgesamt **96.579,00 €**

#### 4.3.1 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

##### E1

Die Umrechnung des Bodenrichtwerts auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag erfolgt unter Ansatz einer geschätzten Bodenpreissteigerung in Höhe von 5% im Jahr 2025

##### E2

Nach Einschätzung des Unterzeichners weist die im Grundstücksmarktbericht angegebene Methode zur Anpassung des Bewertungsgrundstücks an die Fläche und Tiefe des Richtwertgrundstücks Schwächen auf, wenn bei sehr schmalen Grundstücken die Fläche des Bewertungsgrundstücks um mehr als 25% von den Richtwertparametern abweicht. Es erscheint sachgerechter, das Grundstück ausschließlich tiefenabhängig gemäß den zum Bodenrichtwert angegebenen Parametern anzupassen.

Wegen der vorliegenden nur geringfügigen Überschreitung der Tiefe (rd. 15%) und der gleichzeitig vorliegenden deutlich geringeren Fläche des Bewertungsgrundstücks gegenüber dem Richtwertgrundstück (rd. 64%) wird sowohl auf eine Tiefen- als auch eine Flächenanpassung verzichtet.

## 4.4 Sachwertermittlung

### 4.4.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 – 39 ImmoWertV 21 beschrieben.

Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts und den Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen (wie Gebäude und bauliche Außenanlagen) sowie der sonstigen (nicht baulichen) Anlagen (vgl. § 35 Abs. 2 ImmoWertV 21) und ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen i. d. R. im Vergleichsverfahren nach den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der vorläufige Sachwert der Gebäude (inkl. besonderer Bauteile, besonderer (Betriebs)Einrichtungen und sonstiger Vorrichtungen) ist auf der Grundlage ihrer (Neu)Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale, wie z. B. Objektart, (Ausstattungs)Standard und Restnutzungsdauer (Alterswertminderung) abzuleiten.

Der vorläufige Sachwert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits anderweitig miterfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i. d. R. auf der Grundlage von durchschnittlichen Herstellungskosten, Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung (vgl. § 37 ImmoWertV 21) ermittelt.

Die Summe aus Bodenwert, Sachwert der Gebäude und Sachwert der Außenanlagen ergibt den vorläufigen Sachwert des Grundstücks.

Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist anschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen. Ggf. ist zur Berücksichtigung der Marktlage ein Zu- oder Abschlag am vorläufigen Sachwert erforderlich. Diese sog. „Marktanpassungszu- oder -abschläge“ sind durch Nachbewertungen, d. h. aus den Verhältnissen von realisierten Vergleichskaufpreisen und für diese Vergleichsobjekte berechnete vorläufige Sachwerte (= Substanzwerte) abzuleiten. Diese „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt führt im Ergebnis erst zum marktangepassten vorläufigen Sachwert des Grundstücks und stellt damit den „wichtigsten Rechenschritt“ innerhalb der Sachwertermittlung dar.

**Das Sachwertverfahren ist** insbesondere durch die Verwendung des Sachwertfaktors **ein Preisvergleich**, bei dem vorrangig der Zeitwert der Substanz (Boden + Gebäude + Außenanlagen) den Vergleichsmaßstab bildet.

Der Sachwert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert nach Berücksichtigung ggf. vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (vgl. § 35 Abs. 4 ImmoWertV 21).

#### 4.4.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

##### Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Die Gebäudeherstellungskosten werden durch Multiplikation der Gebäudefläche (m<sup>2</sup>) des **(Norm)Gebäudes** mit **Normalherstellungskosten** (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Den so ermittelten Herstellungskosten sind noch die Werte **von besonders zu veranschlagenden Bauteilen** und **besonderen (Betriebs) Einrichtungen** hinzuzurechnen.

##### Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Ausstattungsstandard. Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Durch die Verwendung eines einheitlichen Basisjahres ist eine hinreichend genaue Bestimmung des Wertes möglich, da der Gutachter über mehrere Jahre hinweg mit konstanten Grundwerten arbeitet und diesbezüglich gesicherte Erfahrungen, insbesondere hinsichtlich der Einordnung des jeweiligen Bewertungsobjekts in den Gesamtgrundstücksmarkt sammeln kann.

Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m<sup>2</sup> Bruttogrundfläche“ oder „€/m<sup>2</sup> Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

##### Normgebäude, besonders zu veranschlagende Bauteile

Bei der Ermittlung des Gebäuderauminhalts oder der Gebäudeflächen werden einige den Gebäudewert wesentlich beeinflussenden Gebäudeteile nicht erfasst. Das Gebäude ohne diese Bauteile wird in dieser Wertermittlung mit „Normgebäude“ bezeichnet. Zu diesen bei der Grundflächenberechnung nicht erfassten Gebäudeteilen gehören insbesondere Kelleraußentreppe, Eingangstreppe und Eingangsüberdachungen, u. U. auch Balkone und Dachgauben.

Der Wert dieser Gebäudeteile ist deshalb zusätzlich zu den für das Normgebäude ermittelten Herstellungskosten (i. d. R. errechnet als „Normalherstellungskosten x Fläche“) durch Wertzuschläge besonders zu berücksichtigen.

##### Besondere Einrichtungen

Die NHK berücksichtigen definitionsgemäß nur Herstellungskosten von Gebäuden mit – wie der Name bereits aussagt – normalen, d. h. üblicherweise vorhandenen bzw. durchschnittlich wertvollen Einrichtungen. Im Bewertungsobjekt vorhandene und den Gebäudewert erhöhende besondere Einrichtungen sind deshalb zusätzlich zu dem mit den NHK ermittelten Herstellungskosten (oder Zeitwert) des Normgebäudes zu berücksichtigen.

Unter besonderen Einrichtungen sind deshalb innerhalb der Gebäude vorhandene Ausstattungen und i. d. R. fest mit dem Gebäude verbundene Einrichtungen zu verstehen, die in vergleichbaren Gebäuden nicht vorhanden sind. Diese wurden deshalb auch nicht bei der Festlegung des Gebäudestandards mit erfasst und demzufolge bei der Ableitung der Normalherstellungskosten nicht berücksichtigt (z. B. Sauna im Einfamilienwohnhaus).

Befinden sich die besonderen Einrichtungen in Geschäfts-, Gewerbe- und Industriegebäuden, spricht man auch von besonderen Betriebseinrichtungen.

##### Baunebenkosten (Anlage 4 Nr. I.1. Abs. 3 ImmoWertV 21)

Die Normalherstellungskosten umfassen u. a. auch die Baunebenkosten (BNK), welche als „Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen“ definiert sind.

Die Baunebenkosten sind in den hier angesetzten durchschnittlichen Herstellungskosten bereits enthalten.

##### Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV 21)

Die Wertminderung der Gebäude wegen Alters (Alterswertminderung) wird i. d. R. nach dem linearen Abschreibungsmodell auf der Basis der ermittelten wirtschaftlichen **Restnutzungsdauer** (RND) des Gebäudes und der jeweils modellhaft anzusetzenden **Gesamtnutzungsdauer** (GND) vergleichbarer Gebäude ermittelt.

**Restnutzungsdauer (§ 4 i. V. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV 21)**

Als Restnutzungsdauer (RND) wird die Anzahl der Jahre angesetzt, in denen die baulichen (und sonstigen) Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie ist demnach auch in der vorrangig substanzorientierten Sachwertermittlung entscheidend vom wirtschaftlichen, aber auch vom technischen Zustand des Objekts, nachrangig vom Alter des Gebäudes bzw. der Gebäudeteile abhängig.

**Gesamtnutzungsdauer ImmoWertV 21**

Wie auch bei der Restnutzungsdauer ist hier die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) gemeint – nicht die technische Standdauer, die wesentlich länger sein kann. Die Gesamtnutzungsdauer (GND) bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann. Sie ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell.

**Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)**

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften – z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.

Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.

Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Bauschadens-Sachverständigen notwendig).
- Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund der Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf basierenden Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

**Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)**

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden, grundstücksbezogene Rechte und Belastungen oder Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete). Zu deren Berücksichtigung vgl. die Ausführungen im Vorabschnitt.

**Außenanlagen (§ 37 ImmoWertV 21)**

Dies sind außerhalb der Gebäude befindliche mit dem Grundstück fest verbundene bauliche Anlagen (insb. Ver- und Entsorgungsanlagen von der Gebäudeaußenwand bis zur Grundstücksgrenze, Einfriedungen, Wegebefestigungen) und nicht bauliche Anlagen (insb. Gartenanlagen).

**Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV 21)**

Ziel aller in der ImmoWertV 21 beschriebenen Wertermittlungsverfahren ist es, den Verkehrswert, d. h. den am Markt durchschnittlich (d. h. am wahrscheinlichsten) zu erzielenden Preis zu ermitteln.

Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis „*vorläufiger Sachwert*“ ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muss das Rechenergebnis „*vorläufiger Sachwert*“ (= Substanzwert des Grundstücks) an den Markt, d. h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden. Das erfolgt mittels des sog. Sachwertfaktors.

Der Begriff des Sachwertfaktors ist in § 21 Abs. 3 ImmoWertV 21 erläutert. Seine Position innerhalb der Sachwertermittlung regelt § 7 Abs. 1 ImmoWertV 21. Diese ergibt sich u. a. aus der Praxis, in der Sachwert-(Marktanpassungs)faktoren aus im Wesentlichen schadensfreien Objekten abgeleitet werden. Umgekehrt muss deshalb auch bei der Bewertung der Sachwert-Marktanpassungsfaktor auf den vorläufigen Sachwert des fiktiv schadensfreien Objekts (bzw. des Objekts zunächst ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale) angewendet werden. Erst anschließend dürfen besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale durch Zu- bzw. Abschläge am marktangepassten vorläufigen Sachwert berücksichtigt werden. Durch diese Vorgehensweise wird die in der Wertermittlung erforderliche Modellkonformität beachtet. Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV 21 ermittelten „vorläufigen Sachwerte“ (= Substanzwerte). Er wird vorrangig gegliedert nach der Objektart (er ist z. B. für Einfamilienwohnhausgrundstücke anders als für Geschäftsgrundstücke), der Region (er ist z. B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) und der Objektgröße.

Durch die sachrichtige Anwendung des aus Kaufpreisen für vergleichbare Objekte abgeleiteten Marktanpassungsfaktors ist das Sachwertverfahren ein echtes Vergleichspreisverfahren.

**Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV 21)**

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Sachwertfaktoren auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

#### 4.4.3 Sachwertberechnung

<b>Gebäudebezeichnung</b>	Einfamilienhaus
<b>Berechnungsbasis</b>	
• Brutto-Grundfläche (BGF)	200,34 m <sup>2</sup>
<b>Baupreisindex (BPI) 14.01.2026 (2010 = 100)</b>	190,6
<b>Normalherstellungskosten</b>	
• NHK im Basisjahr (2010)	750,00 €/m <sup>2</sup> BGF
• NHK am Wertermittlungsstichtag	1.429,50 €/m <sup>2</sup> BGF
<b>Herstellungskosten</b>	
• Normgebäude	286.386,03 €
• Zu-/Abschläge	5.000,00 €
• besondere Bauteile	1.100,00 €
• besondere Einrichtungen	
<b>Gebäudeherstellungskosten (inkl. BNK)</b>	292.486,03 €
<b>Regionalfaktor</b>	1,00
<b>Alterswertminderung</b>	
• Modell	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)	80 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)	44 Jahre
• prozentual	45,00 %
• Betrag	131.618,71 €
<b>Zeitwert (inkl. BNK)</b>	
• Gebäude (bzw. Normgebäude)	160.867,32 €
• besondere Bauteile	
• besondere Einrichtungen	
<b>Vorläufiger Gebäudewert (inkl. BNK)</b>	160.867,32 €

<b>vorläufige Gebäudesachwerte insgesamt</b>		<b>160.867,32 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert der Außenanlagen</b>	+	<b>12.869,39 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert der Gebäude und Außenanlagen</b>	=	<b>173.736,71 €</b>
<b>Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)</b>	+	<b>96.579,00 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert</b>	=	<b>270.315,71 €</b>
<b>Sachwertfaktor (Marktanpassung)</b>	×	<b>1,25</b>
<b>marktübliche Zu- oder Abschläge</b>	+	<b>0,00 €</b>
<b>marktangepasster vorläufiger Sachwert</b>	=	<b>337.894,64 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	-	<b>29.000,00 €</b>
<b>(marktangepasster) Sachwert</b>	=	<b>308.894,64 €</b>
	<b>rd.</b>	<b>309.000,00 €</b>

#### 4.4.4 Erläuterung zur Sachwertberechnung

##### Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Bruttogrundflächen – BGF) wurde von mir durchgeführt. Die Berechnungen weichen teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (Sachwertrichtlinie) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Die Abweichungen bestehen daher insbesondere in wertbezogenen Modifizierungen, z. B.:  
(Nicht)Anrechnung der Gebäudeteile c (z. B. Balkone).

##### Herstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur, den Angaben in [6] und den Erfahrungen des Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Jahre 2010 (Basisjahr) angesetzt.

##### Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels dem Verhältnis des Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (= 100). Der Baupreisindex zum Wertermittlungsstichtag wurde den Veröffentlichungen des Statistischen Bundesamtes im Internet entnommen.

##### Zu-/Abschläge zu den Herstellungskosten

Hier werden Zu- bzw. Abschläge zu den Herstellungskosten des Normgebäudes berücksichtigt. Diese sind aufgrund zusätzlichem bzw. mangelndem Gebäudeausbau des zu bewertenden Gebäudes gegenüber dem Ausbauzustand des Normgebäudes erforderlich (bspw. Keller- oder Dachgeschossteilausbau).

Gebäude: Einfamilienhaus

Bezeichnung	Zu-/Abschlag
Kellerteilausbau	5.000,00 €
Summe	5.000,00 €

##### Normgebäude, besonders zu veranschlagende Bauteile

Die in der Rauminhalts- bzw. Gebäudeflächenberechnung nicht erfassten und damit im Wert des Normgebäudes nicht berücksichtigten wesentlich wertbeeinflussenden besonderen Bauteile werden einzeln erfasst. Danach erfolgen bauteilweise getrennte aber pauschale Herstellungs- bzw. Zeitwertzuschläge. Grundlage dieser Zuschlagsschätzungen sind die in [1], [3] und [6] angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten für besondere Bauteile. Bei älteren und/oder schadhaften und/oder nicht zeitgemäßen besonderen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Gebäude: Einfamilienhaus

besondere Bauteile	Herstellungskosten
Kellerlichtschacht	1.100,00 €
Summe	1.100,00 €

##### Besondere Einrichtungen

Die besonderen (Betriebs)Einrichtungen werden einzeln erfasst und einzeln pauschal in ihrem Herstellungs- bzw. Zeitwert geschätzt. Grundlage sind die in [1] und [3] angegebenen Erfahrungswerte der durchschnittlichen Herstellungskosten für besondere (Betriebs)Einrichtungen.

##### Baunebenkosten

Die Baunebenkosten (BNK) sind unmittelbar in den NHK enthalten.

### Außenanlagen

Die wesentlichen wertbeeinflussenden Außenanlagen wurden im Ortstermin getrennt erfasst und prozentual gemäß den Angaben des Gutachterausschusses zur Ermittlung der Sachwertfaktoren auf Basis des vorläufigen Sachwerts der Gebäude (inkl. BNK) geschätzt.

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 8,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (160.867,32 €)	12.869,39 €
Summe	12.869,39 €

### Gesamtnutzungsdauer

Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart sowie dem Gebäudeausstattungsstandard. Sie ist deshalb wertermittlungstechnisch dem Gebäudetyp zuzuordnen und Anlage 3 der Sachwertrichtlinie oder dem vom zuständigen Gutachterausschuss verwendeten Modell zur Ableitung von Sachwertfaktoren entnommen.

### Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus "üblicher Gesamtnutzungsdauer" abzüglich "tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag" zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen wird das in Anlage 4 der Sachwertrichtlinie beschriebene Modell angewendet.

### Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude erfolgt nach dem linearen Abschreibungsmodell, da hierauf auch die verwendeten Sachwertfaktoren basieren.

### Sachwertfaktor

Der objektartspezifische Sachwertfaktor  $k$  wird auf der Grundlage

- der Angaben des örtlichen Gutachterausschusses bestimmt und angesetzt.

Danach liegen Kaufpreise für gleichartige Grundstücke in dieser Region rd. 25 % oberhalb des ermittelten vorläufigen Sachwerts (d.h. des herstellungskostenorientiert berechneten Substanzwerts).

### Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Sachwertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend insoweit berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

Die in der Gebäudebeschreibung aufgeführten Wertminderungen wegen zusätzlich zum Kaufpreis erforderlicher Aufwendungen insbesondere für die Beseitigung von Bauschäden und die erforderlichen (bzw. in den Wertermittlungsansätzen als schon durchgeführt unterstellten) Modernisierungen werden nach den Erfahrungswerten quantifiziert.

Eine hinreichende Nachvollziehbarkeit der Wertermittlung in Hinsicht auf die Schätzung des Werteinflusses der vorhandenen Zustandsbesonderheiten kann im Sinne der ImmoWertV 21 in aller Regel durch die Angabe grob geschätzter Erfahrungswerte für die Investitions- bzw. Beseitigungskosten erreicht werden.

Verkehrswertgutachten sind jedoch grundsätzlich keine Bauschadengutachten. D.h. die Erstellung einer differenzierten Kostenberechnung ist im Rahmen eines Verkehrswertgutachtens durch den Immobilienbewertungssachverständigen nicht zu leisten und wird von diesem auch nicht geschuldet.

Die in diesem Gutachten enthaltenen Kostenermittlungen für z.B. erforderliche bauliche Investitionen sind daher weder Kostenberechnung, Kostenanschlag noch Kostenfeststellung oder Kostenschätzung im Sinne der DIN 276 (Kosten im Hochbau), sondern lediglich pauschalierte Schätzungen für das Erreichen des angestrebten Hauptzweckes des beauftragten Gutachtens, nämlich der Feststellung des Markt-/Verkehrswertes.

Dabei hat die Ermittlung des angesetzten Werteinflusses lediglich den Erhalt des dem Baujahr entsprechenden Objektstandards zum Ziel (Reparatur und Instandhaltung). Für eine umfassende zeitgemäße Modernisierung (inkl. Wärmedämmung) des Gebäudes wäre ein wesentlich höherer Betrag zu berücksichtigen. Dies würde andererseits aber auch zu veränderten Wertansätzen (z.B. höhere Gebäudewerte, längere wirtschaftliche Restnutzungsdauer, geringere Alterswertminderung) führen.

Insbesondere ist dabei zu berücksichtigen, dass eine genaue Berücksichtigung von Bauschäden, Modernisierungen etc. schon allein wegen der zum Wertermittlungstichtag nicht durchführbaren Innenbesichtigung nicht möglich ist. Deshalb wird zusätzlich auch noch ein pauschaler Sicherheitsabschlag vorgenommen.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Unterstellte Modernisierungen	-13.000,00 €
<ul style="list-style-type: none"> <li>• pauschale Schätzung</li> </ul>	
Weitere Besonderheiten	-16.000,00 €
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Sicherheitsabschlag wg. fehlender Innenbesichtigung, ca. 10 % des vorläufigen Sachwerts der Gebäude</li> </ul>	-16.000,00 €
Summe	-29.000,00 €

#### 4.5 Verkehrswert

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Sachwert orientieren.

Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **309.000,00 €** ermittelt.

Der **Verkehrswert** für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück in 41068 Mönchengladbach, Eselsweg 43a

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Mönchengladbach-Land	3384A	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Mönchengladbach-Land	70	387

wird zum Wertermittlungsstichtag 14.01.2026 mit rd.

**309.000,- €**

**in Worten: dreihundertneuntausend Euro**

geschätzt.

Die Ausführungen beziehen sich auf die vorgefundene Situation am Bewertungsstichtag.

**Das Gutachten umfasst 27 Textseiten, einseitig beschrieben, zzgl. Anlagen.**

Der Inhalt des Schriftsatzes darf nur als Ganzes und nur für den angegebenen Zweck verwendet werden. Die Vervielfältigung des Gutachtens und die Verwendung durch Dritte ist nur nach schriftlicher Genehmigung zulässig.

Das Gutachten wurde **9-fach ausgefertigt**:

8 Ausfertigungen für das Amtsgericht Mönchengladbach

1 Ausfertigung für den Auftragnehmer zur Archivierung

Der Sachverständige erklärt, das Gutachten unparteiisch, nach bestem Wissen und Gewissen erstellt zu haben. Es besteht kein persönliches Interesse am Ergebnis der vorstehenden Verkehrswertermittlung.

Mönchengladbach, den 23. März 2026

J. Vieten, Dipl.-Kfm.

(Sachverständiger)

Hinweise:

- Die angegebenen Mietschätzungen müssen nicht identisch mit ortsüblichen Vergleichsmieten im mietrechtlichen Sinn sein. Sie sind nicht geeignet, um ein Mieterhöhungsverlangen zu begründen.
- Die vorliegende Wertermittlung ist kein Bausubstanzgutachten. Dementsprechend wurden auch keine Untersuchungen hinsichtlich Standsicherheit bzw. Schall- und Wärmeschutz vorgenommen
- Untersuchungen bezüglich Befall durch tierische oder pflanzliche Schädlinge (in Holz oder Mauerwerk) bzw. Rohrfraß wurden nicht durchgeführt.
- Das Gebäude wurde nicht nach schadstoffbelasteten Baustoffen und der Boden nicht nach evtl. Verunreinigungen (Altlasten) untersucht. Derartige Untersuchungen können nur von Spezialinstituten vorgenommen werden, sie würden den Umfang einer Grundstückswertermittlung sprengen.
- Bewegliche Einrichtungen und Anlagenteile, die nicht fest mit dem Grundbesitz verbunden sind, oder nicht eindeutig zum ursprünglichen Grundeigentum gehören, werden in die Bewertung nicht mit eingesetzt.
- Kreditwirtschaftliche Gesichtspunkte wurden nicht berücksichtigt. Kreditinstitute haben unterschiedliche Beleihungswerte bzw. legen diese nach eigenen Vorschriften fest. Es wäre daher falsch, wenn der Sachverständige eine eigene Kürzung vornehmen würde. Banken und sonstige Kreditinstitute sehen bei einer Beleihung nicht nur das Objekt, sondern auch im Besonderen den Kreditnehmer.
- Die Haftung für leichte Fahrlässigkeit wird ausgeschlossen.

## 5 Rechtsgrundlagen und verwendete Literatur

### 5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

**BauGB:**

Baugesetzbuch vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

**BauNVO:**

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

**ImmoWertV 21:**

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805)

**WertR:**

Wertermittlungsrichtlinien – Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken in der Fassung vom 1. März 2006 (BAnz Nr. 108a vom 10. Juni 2006)

**SW-RL:**

Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL) in der Fassung vom 5. September 2012 (BAnz AT 18.10.2012)

**EW-RL:**

Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie – EW-RL) in der Fassung vom 12. November 2015 (BAnz AT 04.12.2015 B4)

**VW-RL:**

Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie – VW-RL) in der Fassung vom 20. März 2014 (BAnz AT 11.04.2014 B3)

**BGB:**

Bürgerliches Gesetzbuch vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2787)

**GEG:**

Gebäudeenergiegesetz – Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Oktober 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 280)

**WoFIV:**

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)

**WMR:**

Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung vom 18. Juli 2007 ([1], Abschnitt 2.12.4)

**ZVG:**

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung vom 24. März 1897 (RGBl. S. 97), in der Fassung der Bekanntmachung vom 20. Mai 1898 (RGBl. S. 369, 713) (BGBl. III 310-14), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 24. Mai 2016 (BGBl. I S. 1217)

## 5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] **Sprengnetter (Hrsg.):** Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Stand November 2022
- [2] **Sprengnetter (Hrsg.):** Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Stand August 2022
- [3] **Kleiber/Simon/Weyers:** Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 6. Auflage, Köln 2010
- [4] **Ross, Brachmann, Holzner:** Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken, 28. Auflage, Hannover 1997
- [5] **Gerardy, Möckel, Troff:** Praxis der Grundstücksbewertung
- [6] **Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen:** Handlungsempfehlung zur ImmoWertV 2021 und ImmoWertA bei der Ableitung der Liegenschaftszinssätze und der Sachwertfaktoren
- [7] **Kröll, Hausmann, Rolf:** Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung, 5. Auflage, Köln 2015

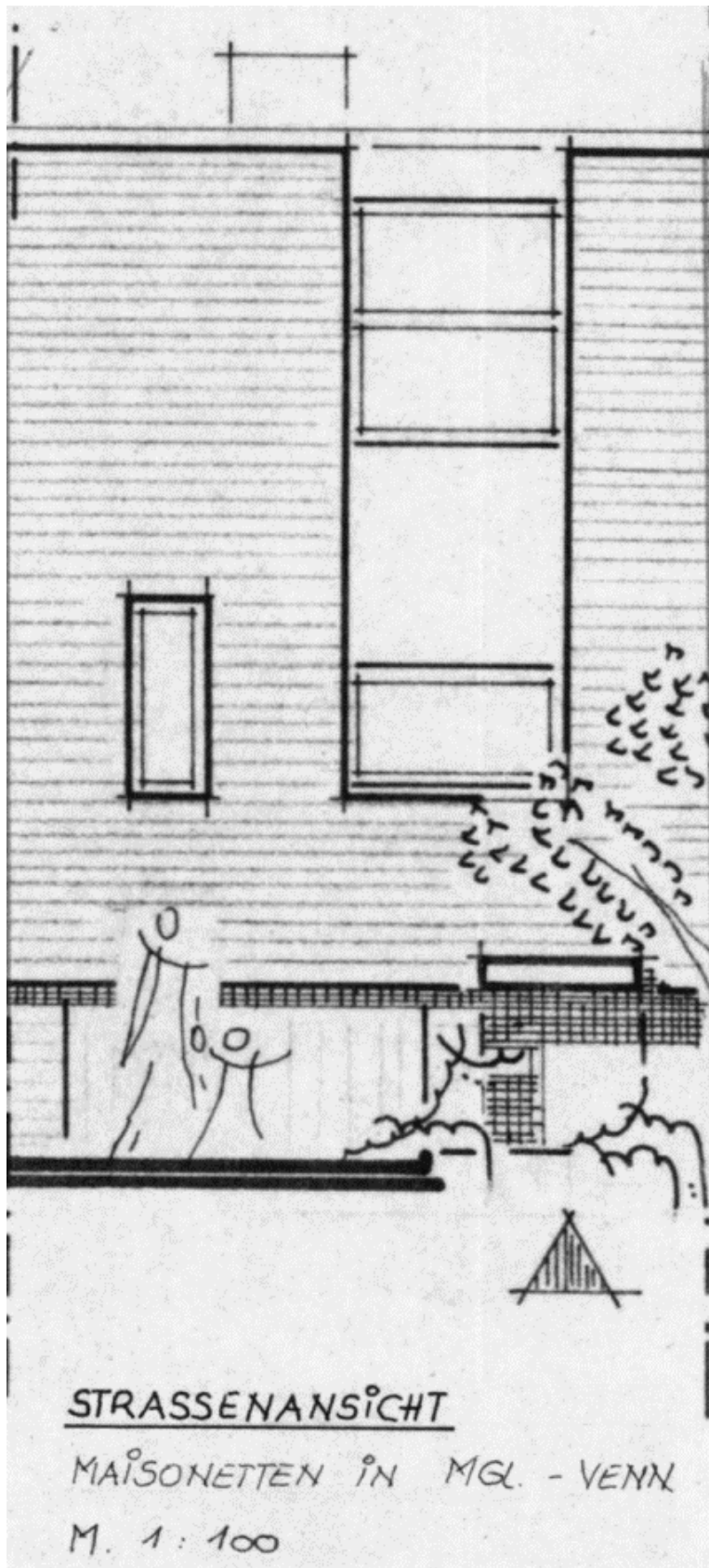
## 6 Verzeichnis der Anlagen

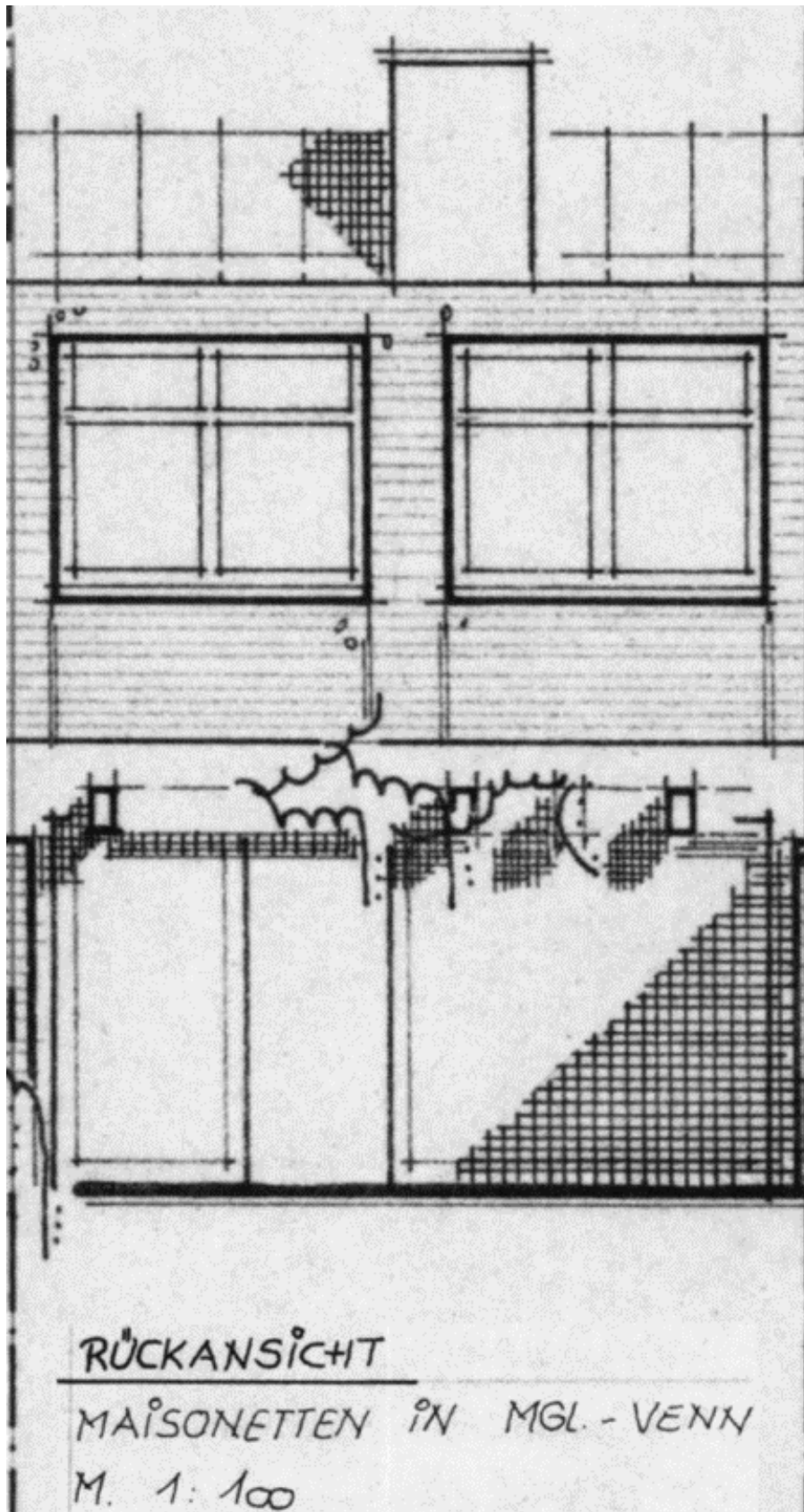
- Anlage 1: Auszug aus der Katasterkarte (nicht maßstabgerecht) mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts
- Anlage 2: Ansichten, Grundrisse und Schnitt
- Anlage 3: Berechnung der Brutto-Grundfläche
- Anlage 4: Wohnflächenberechnungen
- Anlage 5: Anliegerbescheinigung
- Anlage 6: Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis
- Anlage 7: Fotodokumentation

**Anlage 1: Auszug aus der Katasterkarte (nicht maßstabgerecht) mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts**

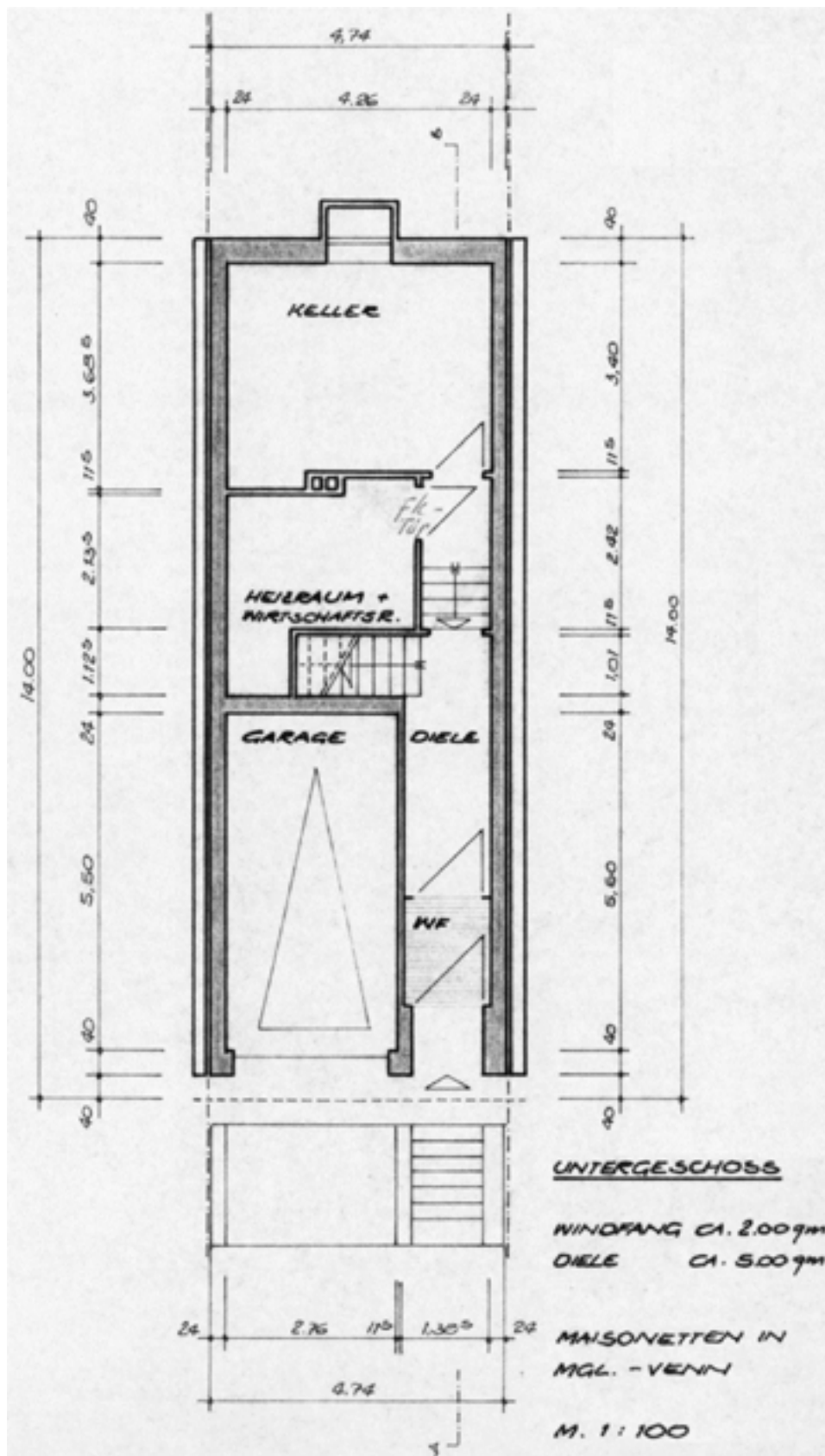


Anlage 2: Ansichten, Grundrisse und Schnitt

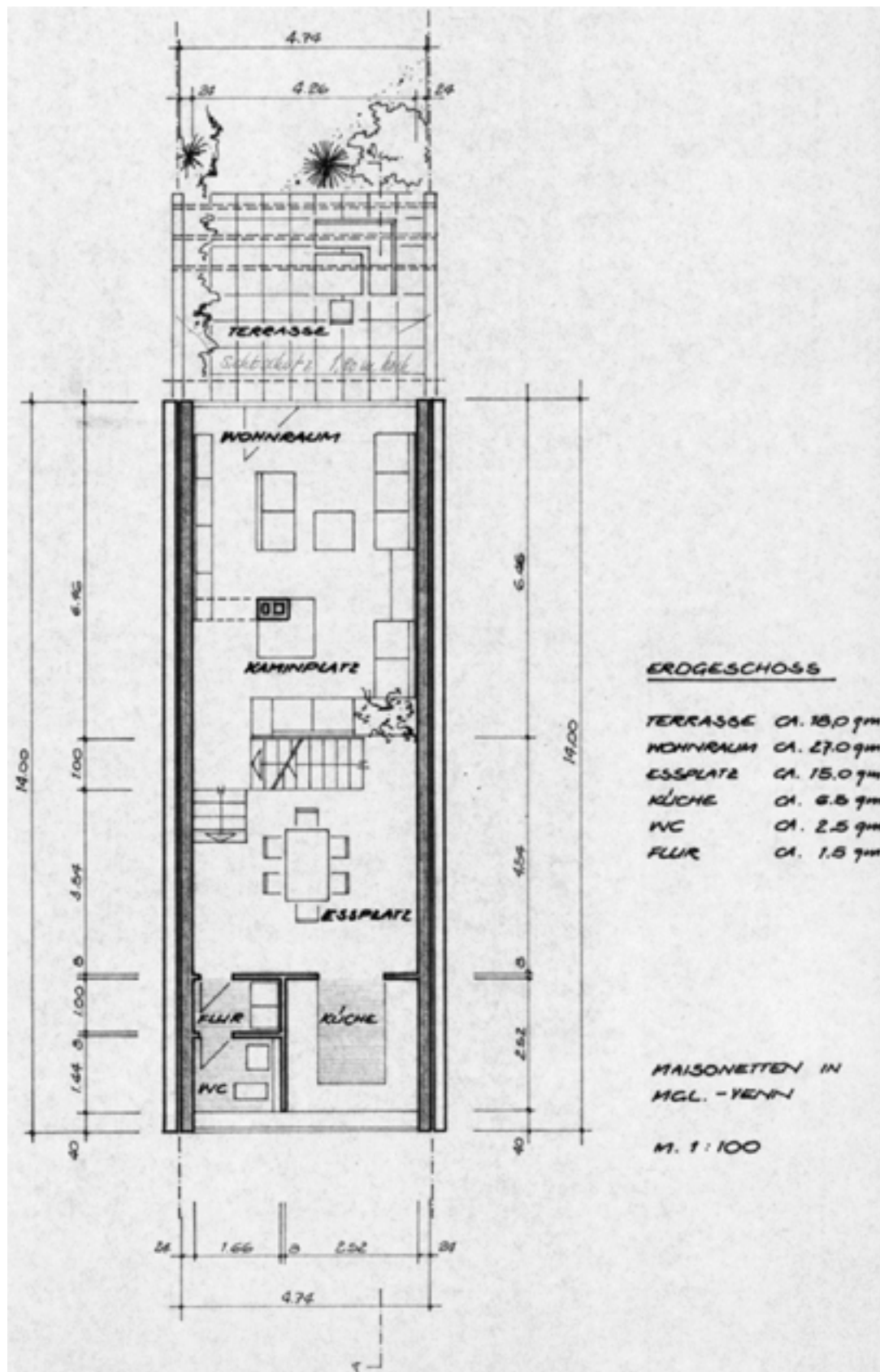


**Anlage 2: Ansichten, Grundrisse und Schnitt**

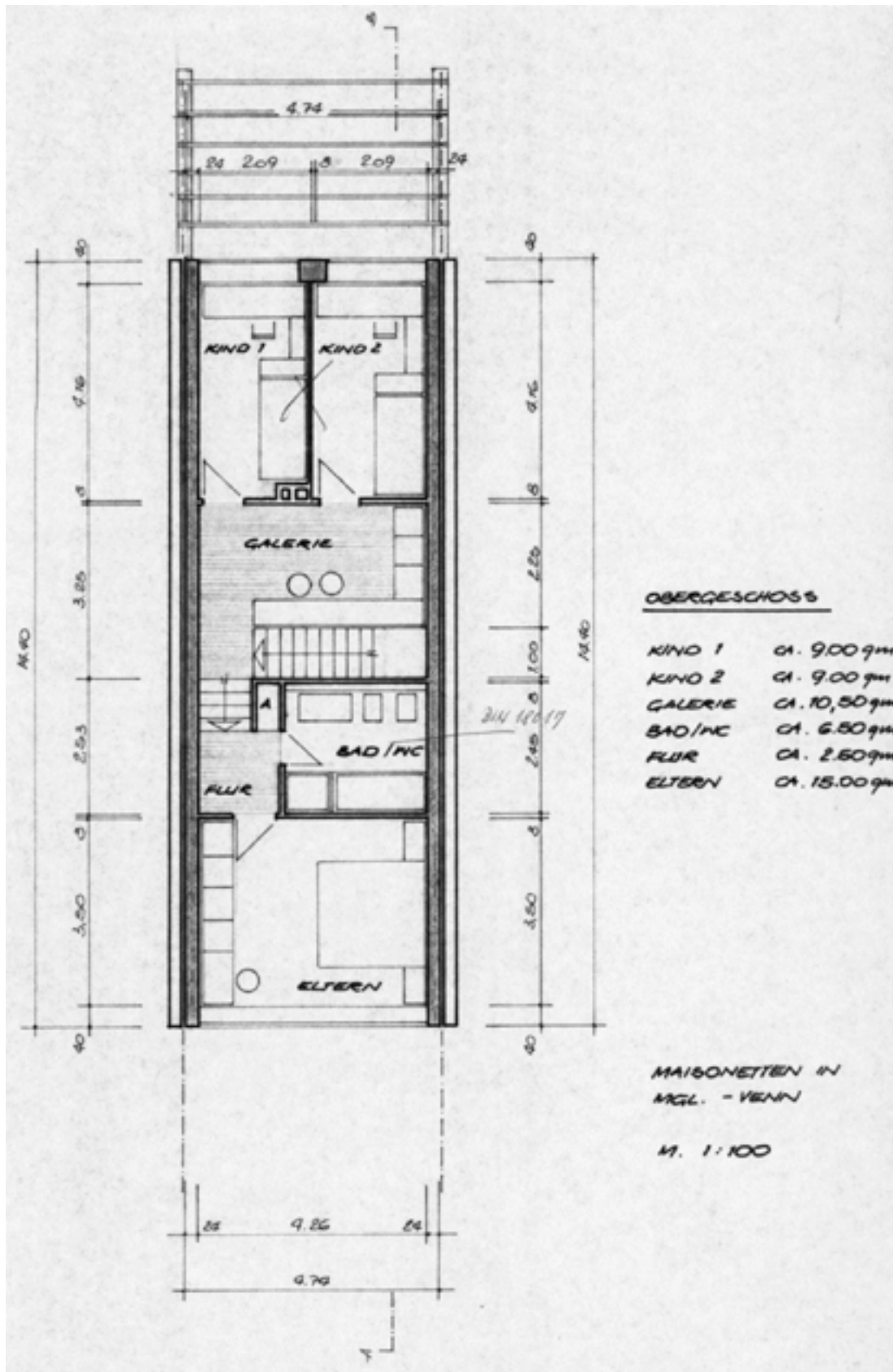
Anlage 2: Ansichten, Grundrisse und Schnitt



Anlage 2: Ansichten, Grundrisse und Schnitt



Anlage 2: Ansichten, Grundrisse und Schnitt





**Anlage 3: Berechnung der Brutto-Grundfläche****Brutto-Grundfläche (BGF)** in Anlehnung an DIN 277 (Ausgabe Juni 1987)**Gebäude:** Einfamilienhaus, Eselsweg 43a, 41068 Mönchengladbach

Die Berechnung erfolgt aus  Fertigmaßen auf der Grundlage von  örtlichem Aufmaß

Rohbaumaßen  Bauzeichnungen

Fertig- und Rohbaumaßen  örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen

Ifd. Nr.	Geschoss / Grundrissebene	(+/-)	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Breite (m)	Bereich	Brutto-Grundfläche (m <sup>2</sup> )			Erläuterung	
							Bereich a	Bereich b	Bereich c		
1	UG	+	1,00	13,600	4,770	a	64,87				
2	EG	+	1,00	14,000	4,770	a	66,78				
3	OG	+	1,00	14,400	4,770	a	68,69				
<b>Summe</b>							<b>200,34</b>			<b>m<sup>2</sup></b>	
<b>Brutto-Grundfläche (Bereich a + b) insgesamt</b>							<b>200,34</b>		<b>m<sup>2</sup></b>		

**Anlage 4: Wohnflächenberechnungen**

Bauvorhaben: Flachdachhäuser ( Maisonetten )  
Eselsweg in 4050 Mönchengladbach 1  
-6 Reihenhäuser mit Einbau/PKW-Garagen im Souterrain

Grundstück : Gemarkung: Mönchengladbach - Land, Flur 70  
Flurstücke: 363, 364, 365, 386, 387 + 388

**Berechnung der Wohnflächen:****Untergeschoß:**

Windfang	1,385	x	1,75	=	2,42 m <sup>2</sup>
Diele	1,385	x	4,20	=	5,82 m <sup>2</sup>

**Erdgeschoß:**

Küche	2,52	x	2,52	=	6,35 m <sup>2</sup>
Flur	1,66	x	1,00	=	1,66 m <sup>2</sup>
W C	1,66	x	1,44	=	2,39 m <sup>2</sup>
Essplatz	3,54	x	4,26	=	15,08 m <sup>2</sup>
Wohnraum	6,46	x	4,26	=	27,52 m <sup>2</sup>
Terrasse	4,00	x	4,26 x 1/2	=	8,52 m <sup>2</sup>

**Obergeschoß:**

Eltern	3,50	x	4,26	=	14,91 m <sup>2</sup>
Bad/WC	2,54	x	2,70	=	6,62 m <sup>2</sup>
Flur	1,50	x	1,48	=	2,22 m <sup>2</sup>
Galerie	2,25	x	4,26	=	9,59 m <sup>2</sup>
Kind	2,09	x	4,16	=	8,70 m <sup>2</sup>
Kind	2,09	x	4,16	=	8,70 m <sup>2</sup>

Wohnflächen insgesamt	=	120,50 m <sup>2</sup>
		<u>121,00 m<sup>2</sup></u>

4050 Mönchengladbach, im Dezember 1979

Der Architekt:

**Anlage 5: Anliegerbescheinigung**

Stadt  
Mönchengladbach  
Der Oberbürgermeister

Stadtwahlverwaltung - Abteilung 06.14 - 41050 Mönchengladbach

Johannes Vieten Sachverständigenbüro  
Max-Reger-Straße 52  
41179 Mönchengladbach

Fachbereich Straßenbau und Verkehrstechnik  
Abteilung Verwaltung und Service  
Rathaus Rheydt, Eingang G  
Markt 11  
41236 Mönchengladbach

Auskunft erteilt Herr Lieder  
Zimmer 4017  
Telefon 0 21 61/25-8544  
Telefax 0 21 61/25-9199  
[anliegerbescheinigung@moenchengladbach.de](mailto:anliegerbescheinigung@moenchengladbach.de)  
Öffnungszeiten:  
Mo - Fr 09.00 - 12.00 Uhr  
und nach Vereinbarung

Ihr Schreiben/ Ihr Zeichen  
vom 02.12.2025

Mein Zeichen  
66.14

Datum  
09.12.2025

## Anliegerbescheinigung

**Grundstück:** Eselsweg 43 a  
**Gemarkung:** Mönchengladbach-Land  
**Flur:** 70  
**Flurstück(e):** 387

Sehr geehrter Herr Vieten,

umseitig erhalten Sie die gewünschten Auskünfte zu bereits gezahlten oder noch zu zahlenden Beiträgen gemäß den §§ 127 ff. Baugesetzbuch und § 8 Kommunalabgabengesetz (KAG NW).

Die nach der Verwaltungsgebührenordnung der Stadt Mönchengladbach zu zahlende Verwaltungsgebühr in Höhe von 20 € bitte ich zu überweisen.

**Bitte beachten Sie die folgenden Zahlungshinweise:**

<b>Kontoinhaber:</b> Stadtkasse Mönchengladbach bei Überweisungen: IBAN: DE20 3195 0000 0600 0660 01 BIC: MGLSDE33 - und bei anderen Banken am Ort -	<b>Betrag:</b> 20,00 EUR <b>Fällig:</b> Ein Monat nach Erhalt dieses Bescheides <b>Verwendungszweck/Kassenzeichen:</b> 6613.2025.0010
---	---

Aus der Bescheinigung können **keine Rechte** abgeleitet werden, die den Beitragsanspruch der Stadt bzw. die Höhe von Beiträgen nach den o.g. Rechtsgrundlagen berühren.

Mit freundlichen Grüßen  
im Auftrag

Lieder

Das Verwaltungsgebäude ist mit  
örtlichen Verkehrsmitteln zu erreichen:  
Haltestelle Rathaus Rheydt

[www.moenchengladbach.de](http://www.moenchengladbach.de)  
[post@moenchengladbach.de](mailto:post@moenchengladbach.de)

Konto der Stadtkasse Mönchengladbach  
Stadtkasse Mönchengladbach  
IBAN: DE 20 310 500 00 0000 66001  
SWIFT BIC: MGLSDE33  
und bei anderen Banken am Ort

**Anlage 5: Anliegerbescheinigung**

für das Grundstück Eselsweg 43 a, Gemarkung Mönchengladbach-Land, Flur 70, Flurstück(e) 387

---

**Erschließungsanlage Eselsweg**

Die vg. Erschließungsanlage gilt hier als fertige Straße im Sinne des Erschließungsbeitragsrechts. Erschließungsbeiträge fallen nicht mehr an.

**Beiträge für straßenbauliche Maßnahmen nach § 8 Kommunalabgabengesetz (KAG/NW)**

Sofern in der o.g. Erschließungsanlage straßenbauliche Verbesserungs- und/oder Erneuerungsmaßnahmen durchgeführt werden, fallen hierfür Beiträge nach § 8 KAG/NW an.

**Einmalige Kanalanschlussbeiträge****Einmalige Kanalanschlussbeiträge nach § 8 KAG/NW**

Fallen nicht mehr an.

**Anlage 6: Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis**

Johannes Vieten

**Betreff:**

WG: Baulastenauskunft : KFAS\_Baulastenverzeichnis-10517-dgsMFx5K

**Von:** baulastauskunft@moenchengladbach.de [mailto:baulastauskunft@moenchengladbach.de]**Gesendet:** Dienstag, 2. Dezember 2025 12:17**Betreff:** Baulastenauskunft :: KFAS\_Baulastenverzeichnis-10517-dgsMFx5K

Guten Tag,

über das Service Portal der Stadt Mönchengladbach haben Sie um Auskunft gebeten, ob Baulasten zu Lasten der nachstehenden Grundstücke eingetragen sind.

Gemarkung	Flur	Flurstück	Baulasteintragung
Mönchengladbach-Land	70	387	Auf dem Flurstück liegt keine Baulast.
Die Verwaltungsgebühr in Höhe von 30 € je Grundstück wurden über das Online-Bezahlsystem entrichtet.			

Für diese Auskunft wird eine Gebühr nach dem Gebührengesetz für das Land Nordrhein-Westfalen vom 23.08.1999 (GV. NRW. S. 524) in der zurzeit gültigen Fassung und nach den Tarifstellen des Gebührentarifs der Allgemeinen Verwaltungsgebührenordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.07.2001 (GV. NRW. S. 262) in der zur Zeit gültigen Fassung festgesetzt.

Diese Gebühr wurde von Ihnen bereits gezahlt.

Für Rückfragen nutzen Sie bitte die Mailadresse [baulastauskunft@moenchengladbach.de](mailto:baulastauskunft@moenchengladbach.de)

Mit freundlichen Grüßen

Fachbereich Bauordnung und Denkmalschutz

Der Oberbürgermeister

Fachbereich Bauordnung und Denkmalschutz

Abteilung Verwaltung und Service

Rathaus Rheydt

Markt 11

41236 Mönchengladbach

**Anlage 7: Fotodokumentation**

Seite 1 von 2



Bild 1: Straße Eselsweg mit Bewertungsobjekt aus nordöstlicher Richtung



Bild 2: Straße Eselsweg mit Bewertungsobjekt aus südöstlicher Richtung

## Anlage 7: Fotodokumentation

Seite 2 von 2



Bild 3: Straßenansicht des Bewertungsobjekts aus südöstlicher Richtung