

# DIPL.-ING. MARKUS SAUER ARCHITEKT

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

## WERTGUTACHTEN

(i. S. des § 194 Baugesetzbuch)

### Objekt:

**Doppelhaushälfte  
mit Einliegerwohnung  
(Bauteil A)  
sowie mit einem rückwärtigen,  
separaten Wirtschaftsgebäude  
(Bauteil B)**

Ziegelweg 7  
41199 Mönchengladbach

Die nachstehende Internetversion des Gutachtens wurde aus Gründen des Datenschutzes gekürzt. Sofern lizenzpflichtige Unterlagen verwendet wurden, liegen die Lizenzen vor.

Das Persönlichkeitsrecht wird nicht verletzt. Die Haftung für eventuelle Verletzungen des Urheber- und Persönlichkeitsrechtes werden übernommen. Ferner werden keine Angaben zu Personen gemacht.

Auftraggeber: Amtsgericht Mönchengladbach-Rheydt

**Geschäfts-Nummer 502 K 022/25**

## INHALTSVERZEICHNIS

|          |                                                      |           |
|----------|------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1</b> | <b>ALLGEMEINE ANGABEN</b>                            | <b>3</b>  |
| 1.1      | OBJEKT / KATASTERBEZEICHNUNG / GRUNDBUCHBEZEICHNUNG  | 3         |
| 1.2      | BEAUFTRAGUNG / ORTSBESICHTIGUNG / BEWERTUNGSSTICHTAG | 4         |
| 1.3      | QUELLEN / BEWERTUNGSUNTERLAGEN                       | 5         |
| 1.4      | NUTZUNGEN / MIETVERHÄLTNISSE                         | 6         |
| 1.5      | BAULASTEN                                            | 6         |
| 1.6      | ERSCHLIEßUNGSBEITRÄGE GEMÄß §§ 127 FF BAUGB          | 6         |
| 1.7      | ALTLASTENAUSKUNFT                                    | 6         |
| 1.8      | AUSKUNFT ÜBER EINE MÖGLICHE ÖFFENTLICHE FÖRDERUNG    | 6         |
| 1.9      | AUSKUNFT ÜBER DEN DENKMALSTATUS                      | 7         |
| 1.10     | BELASTUNGEN GEMÄß DER ABTEILUNG II DES GRUNDBUCHS    | 7         |
| <b>2</b> | <b>OBJEKTBESCHREIBUNG</b>                            | <b>8</b>  |
| 2.1      | ART UND UMFANG DER NUTZUNG                           | 8         |
| 2.2      | UNTERHALTUNGSZUSTAND / SICHTBARE BAUSCHÄDEN          | 8         |
| <b>3</b> | <b>GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG</b>                       | <b>12</b> |
| <b>4</b> | <b>BAUBESCHREIBUNG</b>                               | <b>13</b> |
| 4.1      | ROHBAU - BAUTEILE A + B -                            | 13        |
| 4.2      | AUSBAU - BAUTEIL A -                                 | 14        |
| <b>5</b> | <b>BAUZAHLN / FLÄCHENBERECHNUNGEN</b>                | <b>16</b> |
| 5.1      | BEBAUTE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE                            | 16        |
| 5.2      | BRUTTO-GRUNDFLÄCHE NACH DIN 277/2021                 | 16        |
| 5.3      | WOHNFLÄCHENBERECHNUNG GEMÄß WOFLV                    | 17        |
| <b>6</b> | <b>WERTERMITTLUNG</b>                                | <b>18</b> |
| 6.1      | BODENWERT                                            | 20        |
| 6.2      | SACHWERT                                             | 22        |
| 6.3      | ZU- UND ABSCHLÄGE                                    | 23        |
| <b>7</b> | <b>AUSWERTUNG</b>                                    | <b>24</b> |
| <b>8</b> | <b>RECHTLICHE GRUNDLAGEN</b>                         | <b>25</b> |

## 1 ALLGEMEINE ANGABEN

### 1.1 OBJEKT / KATASTERBEZEICHNUNG / GRUNDBUCHBEZEICHNUNG

#### OBJEKT:

Doppelhaushälfte  
mit Einliegerwohnung  
(Bauteil A)  
sowie mit einem rückwärtigen,  
separaten Wirtschaftsgebäude  
(Bauteil B)

41199 Mönchengladbach  
Ziegelweg 7

#### KATASTERBEZEICHNUNG:

|            |             |
|------------|-------------|
| Gemarkung: | Odenkirchen |
| Flur:      | 11          |
| Flurstück: | 845         |

#### GRUNDBUCHBEZEICHNUNG:

|                                           |                                         |
|-------------------------------------------|-----------------------------------------|
| Amtsgericht:                              | Mönchengladbach-Rheydt                  |
| Grundbuch von:                            | Odenkirchen                             |
| Blatt:                                    | 3546                                    |
| Lfd. Nr. im Bestandsverzeichnis:          | 1                                       |
| Wirtschaftsart und Lage<br>lt. Grundbuch: | Gebäude- und Freifläche,<br>Ziegelweg 7 |
| Grundstücksgröße:                         | 407 m <sup>2</sup>                      |

## 1.2 BEAUFTRAGUNG / ORTSBESICHTIGUNG / BEWERTUNGSSTICHTAG

Gemäß Schreiben des Amtsgerichts Mönchengladbach-Rheydt vom 10.02.2026 wurde der unterzeichnende Sachverständige mit der Erstellung eines Gutachtens zur Wertermittlung beauftragt.

Falls mehrere Grundstücke oder Einheiten zu bewerten sind, sind neben dem Gesamtwert auch Einzelwerte auszuweisen. Dabei soll mitgeteilt werden, welche Grundstücke gegebenenfalls als wirtschaftliche Einheiten anzusehen sind.

Das Wertgutachten soll zudem auch folgende Angaben bzw. Ausführungen enthalten:

- Ob ein Gewerbebetrieb geführt wird (Art und Inhaber)
- Eine Liste des etwaigen Zubehörs und die Bewertung der einzelnen Positionen; Der Wert der beweglichen Gegenstände, auf die sich die Versteigerung erstreckt, ist unter Würdigung aller Verhältnisse frei zu schätzen. Falls für die Bewertung des Zubehörs ein weiterer Sachverständiger zugezogen werden muss, soll dies umgehend mitgeteilt werden
- Es soll angegeben werden, ob sonstige Zubehörstücke vorhanden sind, die nicht mit geschätzt wurden
- Es soll angegeben werden, ob baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen bestehen
- Eintragungen im Baulastenverzeichnis sollen möglichst wörtlich wiedergegeben werden (ggf. als Anlage zum Gutachten)
- Das Gutachten muss Ausführungen darüber enthalten, ob - und eventuell wie lange - die Versteigerungsobjekte einer Bindung nach dem WoBindG / WFNG NRW unterliegen
- Ob Anhaltspunkte für mögliche Altlasten bestehen und wie diese zu bewerten sind. Falls für die Bewertung von Altlasten ein weiterer Sachverständiger hinzugezogen werden muss, soll dies umgehend mitgeteilt werden
- Zum Bestehen des Denkmalschutzes
- Zu etwaigen Überbauten oder Eigengrenzüberbauungen
- Einen einfachen Lage- und Gebäudeplan
- Lichtbilder der Gebäude und der Örtlichkeit

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

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

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

Das Wertgutachten soll unter Einbeziehung der Daten und Erkenntnisse aus den von dem Versteigerungsgericht überlassenen Vorgutachten erstellt werden, soweit diese noch aktuell sind. Es wurde ausdrücklich darum gebeten, eine Ortsbesichtigung durchzuführen.

Für die Erstellung des vorliegenden Verkehrswertgutachtens hat der Unterzeichner die am Verfahren Beteiligten zu einer Ortsbesichtigung geladen. Diese hat wie nachstehend stattgefunden:

Termin der Ortsbesichtigung: Donnerstag, der 23. April 2026, ab 14<sup>00</sup> Uhr

Bewertungsstichtag: der Tag der Ortsbesichtigung

Teilnehmer:

1. die Miteigentümerin
2. der Rechtsbeistand der Miteigentümerin
3. der Unterzeichner
4. eine technische Mitarbeiterin

**Am Tage der Ortsbegehung konnten alle Gebäudeteile, sowie das Grundstück vollumfänglich in Augenschein genommen werden. Der anwesenden Miteigentümerin wurde im Ortstermin die Gelegenheit gegeben, sich zu den ihrer Meinung nach wesentlichen, den Wert bestimmenden Eigenschaften zu äußern.**

**Der Unterzeichner wurde im Ortstermin darum gebeten, im Inneren des Wohnhauses möglichst keine Fotos zu machen. Somit werden dem Wertgutachten auch keine Innenfotos angehängt.**

### 1.3 QUELLEN / BEWERTUNGSUNTERLAGEN

Nachstehende Unterlagen standen für die Bewertung zur Verfügung:

- a) Angaben des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Mönchengladbach (Bodenrichtwerte und Grundstücksmarktbericht 2026)
- b) Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis
- c) Erschließungskostenbescheinigung
- d) Auskunft aus dem Fachinformationssystem Altlasten und schädliche Bodenveränderungen
- e) Auskunft über eine mögliche öffentliche Förderung
- f) Angabe über den Denkmalstatus aus der Denkmalliste der Stadt Mönchengladbach
- g) Bauzeichnungen (Grundrisse, Ansicht, Schnitt), erstellt im Rahmen des ursprünglichen Baugesuchs des Wohnhauses aus der Hausakte der Bauverwaltung, erstellt durch das Architekturbüro Norbert Hilgers, Mönchengladbach
- h) Entwässerungsgesuch aus der Hausakte der Bauverwaltung, erstellt im Rahmen des Baugesuchs
- i) Statische Berechnungen aus der Hausakte der Bauverwaltung
- j) Baubeschreibung sowie Berechnung des umbauten Raumes, aus der Hausakte der Bauverwaltung
- k) Wohnflächenberechnungen, erstellt nach einem eigenen Aufmaß in der Örtlichkeit
- l) Grundrisszeichnungen, überlassen von der Miteigentümerin
- m) Energierechnungen, Rechnungen für Abfallentsorgungs- und Straßenreinigungsgebühren, Grundsteuerbescheid sowie Rechnung zur Wohngebäudeversicherung, überlassen von der Miteigentümerin
- n) Mietbuch, überlassen von der Miteigentümerin

- o) Wertgutachten, erstellt von dem Architekturbüro Dipl.-Ing. Architekt Hermann-Josef Otten, Mönchengladbach sowie erstellt von dem Sachverständigen Dipl.- Ing. Frank Bühler, jeweils erstellt im Jahr 2025, überlassen von dem Miteigentümer
- p) Wertgutachten, erstellt von dem Architekturbüro Dipl.-Ing. Architekt Hermann-Josef Otten, Mönchengladbach sowie erstellt von dem Sachverständigen Dipl.- Ing. Frank Bühler, jeweils erstellt im Jahr 2025, überlassen von dem Versteigerungsgericht
- q) Energieausweis mit Ausstellungsdatum 25.03.2025, überlassen von der Miteigentümerin
- r) amtlicher Lageplan
- s) Einblick in die Hausakte der Bauverwaltung
- t) Grundbuchauszug, bereitgestellt durch den Auftraggeber

#### **1.4 NUTZUNGEN / MIETVERHÄLTNISSE**

Die Wohneinheit im Erdgeschoss war am Tage der Ortsbegehung nicht mehr bewohnt. Ein Mietverhältnis bestand nicht. Die Wohneinheit im Dachgeschoss wurde von der Miteigentümerin selbst bewohnt. Hier bestand angabengemäß ein Mietverhältnis.

Das rückwärtige, separate Wohngebäude stand leer und war aufgrund des eher abgängigen baulichen Zustandes nicht mehr bewohnbar.

#### **1.5 BAULASTEN**

Es sind keine Baulasten im Baulastenverzeichnis eingetragen.

Siehe Schreiben der Stadtverwaltung Mönchengladbach, Fachbereich Bauordnung und Denkmalschutz.

#### **1.6 ERSCHLIEßUNGSBEITRÄGE GEMÄß §§ 127 ff BauGB**

Die Erschließungskosten sowie die Kanalanschlussbeiträge sind abgegolten.

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

#### **1.7 ALTLASTENAUSKUNFT**

Das zu bewertende Grundstück wird nicht im Fachinformationssystem Altlasten und schädliche Bodenveränderungen der Stadt Mönchengladbach geführt.

Siehe Schreiben der Stadt Mönchengladbach, Fachbereich Umwelt, Abteilung Bodenschutz.

#### **1.8 AUSKUNFT ÜBER EINE MÖGLICHE ÖFFENTLICHE FÖRDERUNG**

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

Siehe Schreiben der Stadt Mönchengladbach, Fachbereich Soziales und Wohnen.

## **1.9 AUSKUNFT ÜBER DEN DENKMALSTATUS**

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

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

Gemäß dem vom Amtsgericht Mönchengladbach-Rheydt überlassenen Grundbuchauszug ist nachstehende Eintragung in der Abteilung II des Grundbuchs vorhanden:

### Lfd. Nr. 3

Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Mönchengladbach-Rheydt, 502 K 22/25). Eingetragen am 05.11.2025.

Zwangsversteigerungsvermerke sind generell nicht wertbeeinflussend.

## 2 OBJEKTDESCHEIBUNG

### 2.1 ART UND UMFANG DER NUTZUNG

Die zu bewertende Gebäude- und Freifläche ist bebaut mit Gebäuden nachtender Bauart:

#### Bauteil A

Einem voll unterkellerten, eingeschossigen **Einfamilienhaus** mit innenliegender Garage in der Kellergeschossebene, das mit voll ausgebautem Dachgeschoss, als Doppelhaushälfte, in konventioneller Massivbauweise, ca. 1958 unter dem Tenor des damaligen Baugesuchs „Errichtung eines Doppelhauses mit Einliegerwohnung“ errichtet wurde.

Vorder- und rückseitig wurden Dachgauben angeordnet. Die rückwärtige Dachgaube entspricht nicht der ursprünglichen Baugenehmigung. Hier ist ein durchgehendes Gaubenband vorhanden. In der Ursprungsplanung wurden zwei Gauben genehmigt. Aufgrund der Geringfügigkeit der Abweichung vom Ursprungsbaubesuch werden unter Zu- und Abschläge (Gliederungspunkt 6.3) lediglich Schätzkosten für eine mögliche Nachtragsgenehmigung berücksichtigt.

#### Bauteil B

Einem eingeschossigen, nicht unterkellerten Gebäude, das an der nord-östlichen Grundstücksgrenze vermutlich bereits um 1930 in konventioneller Massivbauweise, wahrscheinlich ursprünglich als **Wirtschaftsgebäude (Stall)** errichtet wurde. Genehmigungsunterlagen konnten hierzu in der Hausakte der Bauverwaltung nicht vorgefunden werden. Lediglich lag dort ein Entwässerungsgesuch aus dem Jahr 1961 vor. Eine Genehmigungsfähigkeit (auch zu Wohnzwecken) ist aus heutiger Sicht (auf Grund der grenzständigen Lage) mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit auszuschließen.

Soweit erkennbar, wurde das Gebäude in der Vergangenheit auch zu Wohnzwecken genutzt. Aufgrund des eher abgängigen baulichen Zustands und der bauordnungsrechtlich unklaren Genehmigungssituation wird diesem kein Zeitwert mehr beigemessen. Es wird Wertneutralität unterstellt.

#### Raumprogramm Wohnhaus (Bauteil A)

|                 |                                                                                  |
|-----------------|----------------------------------------------------------------------------------|
| Kellergeschoss: | Garage, Waschküche, Heizungsraum, 2 Kellerräume, Flur                            |
| Erdgeschoss:    | Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Küche, Bad, WC, Diele, Flur, Abstellraum |
| Dachgeschoss:   | Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Küche, Bad, Diele, Balkon                |
| Spitzboden:     | Speicherraum, wohnraumähnlich ausgebaut (über eine Einschubtreppe erreichbar)    |

### 2.2 UNTERHALTUNGSZUSTAND / SICHTBARE BAUSCHÄDEN

Gem. § 8 ImmoWertV sind die besonderen objektspezifischen Merkmale, wie beispielsweise eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel oder Bauschäden sowie von den marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende

Erträge durch marktgerechte Zu- und Abschläge oder in geeigneter Weise bei der Bewertung zu berücksichtigen.



Baumängel und Bauschäden sind jedoch nur dann in die Bewertung aufzunehmen, wenn sie

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

Nachstehend möglicherweise aufgeführte Instandhaltungsdefizite, Baumängel oder Bauschäden erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit, da es sich hier um ein Wert- und nicht um ein Schadensgutachten handelt.

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

Untersuchungen bezüglich

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

**wurden nicht vorgenommen.**

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

### **Zu möglichen Baustoffkontaminationen**

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

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

### **Allgemeines zur Gebäudeenergieeffizienz und den bauphysikalischen Eigenschaften**

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

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

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

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

Im Allgemeinen weisen die Gebäude, die in der Nachkriegszeit bis zum Ende der 1970er Jahre erstellt wurden, noch keine ausreichende Wärmedämmung der wärmeübertragenden Gebäudehülle auf. Die Technik zur Wärmeerzeugung und Wärmeverteilung ist zumeist veraltet. Seit Einführung der Energieeinsparverordnung 2009 waren bereits oberste Geschossdecken über unbeheizten Dachräumen oder ersatzweise die Dachflächen ohne Mindestwärmeschutz mit einer Wärmedämmung zu versehen. Der damit auch geforderte Energieausweis ist bei einem Verkauf, einer Vermietung oder Verpachtung eines Objektes verpflichtend vorzulegen.

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

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

### **Zur Örtlichkeit**

Das zu bewertende Wohnhaus (Bauteil A) wies einen im Wesentlichen „ursprünglichen“ Unterhaltungszustand auf. Offensichtlich wurden laufende Instandhaltungen in der Vergangenheit nur in äußerst geringem Umfang durchgeführt. In Teilbereichen waren bauliche Schäden und Instandhaltungsdefizite erkennbar, die jedoch größtenteils durch die lineare Alterswertminderung Berücksichtigung finden.

Der energetische Zustand des Gebäudes entsprach im Wesentlichen ebenfalls noch der Zeit der Errichtung und ist somit als überaltert anzusehen. Dem Unterzeichner wurde ein Energieausweis mit Ausstellungsdatum 25.03.2025 überlassen. Dieser konnte im Rahmen der Wertschätzung nicht auf Richtigkeit geprüft werden.

Festgestellt werden konnten im Ortstermin nachstehende Instandhaltungsdefizite, die über das Maß der Alterswertminderung hinausgehen und einer gesonderten Wertkorrektur bedürfen (vergl. Gliederungspunkt 6.3 / Zu- und Abschlüsse):

- Dachflächenfenster im Spitzboden reparatur- bzw. erneuerungsbedürftig
- Beschädigungen an der Holzeinhausung des Kellertreppenabgangs im Treppenhaus
- Feuchtigkeitsschäden im Bereich des Kelleraußentreppe
- Feuchtigkeitsschäden im Bereich der Kelleraußenwände und Kellerbodenplatte
- Feuchtigkeitsschäden an der Unterseite der Balkonplatte
- sanierungsbedürftige Fugen des Verblendmauerwerks an den Fassaden
- mehrere sanierungsbedürftige Mauerwerksrisse (ohne weitere statische Relevanz)
- defekte Elektrik/Mechanik des Garagentorantriebes

**Zur Berücksichtigung von Instandhaltungsdefiziten und Bauschäden**

Die unter „Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale“ (Gliederungspunkt 6.3) möglicherweise angegebenen Kosten für die Beseitigung von Baumängeln, Bauschäden oder Instandhaltungsdefiziten, die über das übliche Maß der Alterswertminderung hinausgehen, werden geschätzt und nicht nach einer Bauteilmethode (Massenermittlung mit Einheitspreisen) ermittelt.

Hierbei greift der Unterzeichner auf eigene Markt- und Kostenerfahrung zurück. Es handelt sich hier um bauliche Defizite, die nicht mit der Wertminderung wegen Alters erfasst werden und die Funktionstüchtigkeit und Nutzbarkeit des Gebäudes beschränken. Eine unterlassene Instandhaltung wird gegebenenfalls als Bauschaden berücksichtigt.

### 3 GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG

|                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|----------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Lage</b>                            | Stadt Mönchengladbach Stadtteil Rheydt-Odenkirchen<br>Kindergärten und Schulen in der Nähe vorhanden                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>Verkehrslage *</b>                  | günstige Lage zu öffentlichen Verkehrsmitteln;<br>zur nächsten Linienbushaltestelle ca. 140 m<br>zum Bahnhof Odenkirchen ca. 1,5 km<br>zum HBF Mönchengladbach-Rheydt ca. 4,4 km<br>zum Autobahnanschluss A 61 (MG-Güdderath) ca. 3,4 km<br>zum Autobahnanschluss A 52 (MG-Nord) ca. 12,0 km<br>zum Autobahnanschluss A 44 (MG-Odenkirchen) ca. 2,2 km<br>zum Autobahnkreuz Mönchengladbach (A 52/A61) ca. 14,0 km |
| <b>Wohn- Geschäftslage</b>             | außerhalb der Geschäftslage                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>Entfernungen *</b>                  | zum Zentrum von Mönchengladbach-Odenkirchen ca. 700 m<br>zur Innenstadt von Mönchengladbach-Rheydt ca. 4,5 km<br>zur Innenstadt von Mönchengladbach ca. 8,5 km<br>zur Innenstadt von Düsseldorf ca. 31,0 km                                                                                                                                                                                                        |
| <b>Umgebung</b>                        | Wohngebiet, offene und geschlossene Bauweise                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>Baurecht / Baubeschränkungen</b>    | Das Grundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans.<br>Bauanträge sind nach § 34 BauGB zu beurteilen, d.h. Bauvorhaben müssen sich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Der Flächennutzungsplan für die Stadt Mönchengladbach weist eine Wohnbaufläche aus.                                                                                                              |
| <b>Straßenausbau</b>                   | fertig gestellt (vergl. Gliederungspunkt 1.6)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>Zufahrt</b>                         | über Straße                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>Baugrund / Terrain</b>              | in nord-östlicher Richtung leicht fallendes Geländehöhenniveau; weitestgehend regelmäßiger Grundstückszuschnitt;<br>Grundstücksbreite: ca. 13,0 m<br>Grundstückstiefe: ca. 31,0 m<br>Der Baugrund wurde bezüglich der Tragfähigkeit nicht untersucht. Altlastenaukunft vergl. Gliederungspunkt 1.7                                                                                                                 |
| <b>Versorgungsleitungen</b>            | Gas, Wasser, Strom, Kanal, Telekommunikation                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>Wasserschutzzone</b>                | Das zu bewertende Objekt liegt nicht in einem ausgewiesenen Wasserschutzgebiet. Zur Durchführungspflicht der Dichtigkeitsprüfung wird auf die Bestimmungen und Durchführungsfristen der Stadt Mönchengladbach verwiesen.                                                                                                                                                                                           |
| <b>Störende Betriebe / Immissionen</b> | Konnten durch den Unterzeichner im Ortstermin nicht festgestellt werden.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>Straßenlandabtretung</b>            | ist dem Unterzeichner nicht bekannt                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |

\* Entfernungen annähernd angegeben

## 4 BAUBESCHREIBUNG

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

### 4.1 ROHBAU - Bauteile A + B -

|                                |                                                                                                                   |
|--------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Baujahr</b>                 | Wohnhaus (Bauteil A): ca. 1958<br>Wirtschaftsgebäude (Bauteil B): vermutl. um 1930                                |
| <b>Umbau/Anbau</b>             | ./.                                                                                                               |
| <b>Vollgeschosse</b>           | Wohnhaus: 1<br>Wirtschaftsgebäude: 1                                                                              |
| <b>Unterkellerung</b>          | Wohnhaus: zu 100 %<br>Wirtschaftsgebäude: nicht unterkellert                                                      |
| <b>Dachausbau</b>              | Wohnhaus: zu 100 %<br>Wirtschaftsgebäude: nicht ausgebaut                                                         |
| <b>Geschosshöhen</b>           | Wohnhaus: siehe Schnitt                                                                                           |
| <b>Nutzungsart</b>             | Wohnhaus: Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung                                                                    |
| <b>Fundamente</b>              | nach Statik                                                                                                       |
| <b>Sperrungen</b>              | nicht mehr wirksam (vergl. Gliederungspunkt 2.2)                                                                  |
| <b>Außenwände</b>              | Mauerwerk mit Verblendschale                                                                                      |
| <b>Innenwände</b>              | Mauerwerk / Dielenwände                                                                                           |
| <b>Decken</b>                  | Stahlbeton über KG und EG; über DG Kehlbalkenlage                                                                 |
| <b>Dachkonstruktion</b>        | Wohnhaus: Satteldach in zimmermannsmäßiger Holzkonstruktion mit Dachgauben, vorder- und rückseitig                |
| <b>Dacheindeckung</b>          | Pfannen, Gaubenbekleidungen mit Wandbekleidungsplatten (Schiefer)                                                 |
| <b>Treppen</b>                 | zum KG: Stahlbeton<br>zum OG: Holzwangentreppe<br>zum Spibo: Holz-Einschubtreppe<br>Kelleraußentreppe: Stahlbeton |
| <b>Fassaden</b>                | Vollverblendstein                                                                                                 |
| <b>Besondere Bauteile</b>      | Dachgauben vorder- und rückseitig; Balkon im DG                                                                   |
| <b>Besondere Einrichtungen</b> | ./.                                                                                                               |

## 4.2 AUSBAU - Bauteil A -

|                                |                                                                                                                                        |                                                                                      |
|--------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Wand-/ Deckenflächen</b>    | geputzt, taperziert, gestrichen; teils Wandbekleidungen mit Holz-Paneelbrettern<br>- überwiegend Sanierungs- bzw. Renovierungsbedarf - |                                                                                      |
| <b>Fenster</b>                 | Aluminium, isolierverglast; Dachflächenfenster Holz, isolierverglast                                                                   |                                                                                      |
| <b>Innentüren</b>              | gesamt:                                                                                                                                | Holzumfassungszargen mit glatt abgesperrten Holztürblättern                          |
| <b>Oberböden</b>               | <u>KG</u><br>gesamt:                                                                                                                   | Estrich, Fliesen                                                                     |
|                                | <u>EG</u><br>Bad, WC:<br>sonst:                                                                                                        | Fliesen<br>Parkett, Laminat, Textil                                                  |
|                                | <u>DG</u><br>Bad:<br>sonst:                                                                                                            | Fliesen<br>Parkett, PVC, Textil                                                      |
|                                | <u>Spibo.</u><br>gesamt:                                                                                                               | Laminat                                                                              |
|                                |                                                                                                                                        | - überwiegend Sanierungs- bzw. Renovierungsbedarf -                                  |
| <b>Wandfliesen</b>             | <u>EG</u><br>Küche:<br>Bad:<br>WC:<br>Abstellraum:                                                                                     | Fliesenspiegel<br>ca. 1,80 m hoch bis raumhoch<br>ca. 1,60 m hoch<br>ca. 1,50 m hoch |
|                                | <u>DG</u><br>Küche:<br>Bad:                                                                                                            | Fliesenspiegel<br>raumhoch                                                           |
|                                |                                                                                                                                        | - teils Sanierungs- bzw. Renovierungsbedarf -                                        |
| <b>Sanitäre Installationen</b> | <u>EG</u><br>Bad:<br>WC:                                                                                                               | Dusche, Waschbecken<br>Handwaschbecken, WC                                           |
|                                | <u>DG</u><br>Bad:                                                                                                                      | Badewanne, Waschbecken, WC                                                           |
| <b>Heizung</b>                 | über Gas-Zentralheizung im Kellergeschoss                                                                                              |                                                                                      |

**Warmwasserbereitung**

über Elektro-Durchlauferhitzer

**Außenanlagen**

Hauszuwegung und rückwärtige Wegeflächen mit Betonsteinplatten befestigt; Garagenvorfläche mit Betonsteinpflaster befestigt; Vorgarten mit Pflanzbeet und Rasenfläche; rückwärtige Gartenfläche mit Rasen; Grundstückseinfriedungen durch Grenzbebauung, Grenzmauer und Holzzaunelemente

## 5 BAUZAHLN / FLÄCHENBERECHNUNGEN

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

### 5.1 BEBAUTE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

|                    |         |   |         |   |                             |
|--------------------|---------|---|---------|---|-----------------------------|
| Wohnhaus           | 9,00 m  | x | 11,15 m | = | 100,35 m <sup>2</sup>       |
| Wirtschaftsgebäude | 12,30 m | x | 3,50 m  |   |                             |
| (ehemals Stall)    | 3,70 m  | x | 2,70 m  | = | 53,04 m <sup>2</sup>        |
|                    |         |   |         |   | <b>153,39 m<sup>2</sup></b> |

Bei einer Grundstücksfläche von 407 m<sup>2</sup> ist ca. **38%** des Grundstücks bebaut.

### 5.2 BRUTTO-GRUNDFLÄCHE NACH DIN 277/2021

#### Wohnhaus

|                 |        |   |         |   |                             |
|-----------------|--------|---|---------|---|-----------------------------|
| Kellergeschoss: | 9,00 m | x | 11,15 m | = | 100,35 m <sup>2</sup>       |
| Erdgeschoss:    | 9,00 m | x | 11,15 m | = | 100,35 m <sup>2</sup>       |
| Dachgeschoss:   | 9,00 m | x | 11,15 m | = | 100,35 m <sup>2</sup>       |
|                 |        |   |         |   | <b>301,05 m<sup>2</sup></b> |

|                    |         |   |        |   |                            |
|--------------------|---------|---|--------|---|----------------------------|
| Wirtschaftsgebäude | 12,30 m | x | 3,50 m |   |                            |
| (ehemals. Stall)   | 3,70 m  | x | 2,70 m | = | <b>53,04 m<sup>2</sup></b> |



### 5.3 WOHNFLÄCHENBERECHNUNG GEMÄß WoFIV

| Geschoss                                                    | Raum        | Länge                                                                       | Breite | Fläche               | Gesamt                      |
|-------------------------------------------------------------|-------------|-----------------------------------------------------------------------------|--------|----------------------|-----------------------------|
| Alle Maße gemäß einem örtlichen Aufmaß.                     |             |                                                                             |        |                      |                             |
| <b>Erdgeschoss<br/>(Wohneinheit 1)</b>                      | Diele       | 3,28 m x 1,07 m<br>-0,33 m x 1,00 m                                         | =      | 3,18 m <sup>2</sup>  |                             |
|                                                             | Wohnen      | 4,03 m x 5,73 m                                                             | =      | 23,09 m <sup>2</sup> |                             |
|                                                             | Schlafen    | 3,38 m x 4,56 m<br>-0,26 m x 0,61 m                                         | =      | 15,25 m <sup>2</sup> |                             |
|                                                             | Kind        | 4,36 m x 2,53 m                                                             | =      | 11,03 m <sup>2</sup> |                             |
|                                                             | Flur        | 1,47 m x 1,54 m                                                             | =      | 2,26 m <sup>2</sup>  |                             |
|                                                             | Küche       | 2,63 m x 4,54 m                                                             | =      | 11,94 m <sup>2</sup> |                             |
|                                                             | Abstellraum | 1,20 m x 1,54 m                                                             | =      | 1,85 m <sup>2</sup>  |                             |
|                                                             | Gäste-WC    | 0,91 m x 1,26 m                                                             | =      | 1,15 m <sup>2</sup>  |                             |
|                                                             | Bad         | 2,70 m x 1,50 m                                                             | =      | 4,05 m <sup>2</sup>  | <b>73,80 m<sup>2</sup></b>  |
| <b>Dachgeschoss<br/>(Einliegerwohnung)</b>                  | Diele       | 2,70 m x 1,04 m<br>2,07 m x 1,85 m                                          | =      | 6,64 m <sup>2</sup>  |                             |
|                                                             | Wohnen      | 3,89 m x 5,56 m<br>-0,60 m x 0,26 m<br>-1,06 m x 0,16 m<br>-1,06 m x 1,18 m | =      | 20,68 m <sup>2</sup> |                             |
|                                                             |             | 2                                                                           |        |                      |                             |
|                                                             | Schlafen    | 3,37 m x 4,28 m                                                             | =      | 14,42 m <sup>2</sup> |                             |
|                                                             | Kind        | 4,40 m x 3,52 m<br>-1,03 m x 0,35 m<br>-4,40 m x 0,16 m<br>-4,40 m x 1,18 m | =      | 11,83 m <sup>2</sup> |                             |
|                                                             |             | 2                                                                           |        |                      |                             |
|                                                             | Bad         | 2,19 m x 1,81 m                                                             | =      | 3,96 m <sup>2</sup>  |                             |
|                                                             | Balkon      | 0,86 m x 5,86 m                                                             | =      | 1,26 m <sup>2</sup>  | <b>58,79 m<sup>2</sup></b>  |
|                                                             |             | 4                                                                           |        |                      |                             |
| <b>Flächenzusammenstellung</b>                              |             |                                                                             |        |                      |                             |
|                                                             |             |                                                                             |        | Erdgeschoss:         | 73,80 m <sup>2</sup>        |
|                                                             |             |                                                                             |        | Dachgeschoss:        | 58,79 m <sup>2</sup>        |
|                                                             |             |                                                                             |        |                      | <b>132,59 m<sup>2</sup></b> |
| <b>Anbau<br/>(keine Wohnfläche,<br/>vergl. Gldpkt. 2.1)</b> | Flur        | 2,03 m x 1,95 m                                                             | =      | 3,96 m <sup>2</sup>  |                             |
|                                                             | Wohnen      | 2,92 m x 5,23 m                                                             | =      | 15,27 m <sup>2</sup> |                             |
|                                                             | Schlafen    | 2,92 m x 3,89 m                                                             | =      | 11,36 m <sup>2</sup> |                             |
|                                                             | Bad/WC      | 2,13 m x 0,96 m                                                             | =      | 2,04 m <sup>2</sup>  |                             |
|                                                             | Küche       | 2,93 m x 2,65 m                                                             | =      | 7,76 m <sup>2</sup>  | <b>40,39 m<sup>2</sup></b>  |

## 6 WERTERMITTLUNG

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

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

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

### Marktanpassung / Sachwertfaktor

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

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

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

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

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

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

### **Zur Verfahrenswahl**

Es wird das **Sachwertverfahren** angewendet, da der Wert für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke im gewöhnlichen Geschäftsverkehr durch den Sachwert bestimmt wird. Für die zu bewertende Grundstücksart stehen die für marktkonforme Sachwertermittlungen erforderlichen Daten (Normalherstellungskosten, Bodenwerte und Sachwertfaktoren) in der Regel zur Verfügung.

## 6.1 BODENWERT

Die Bodenrichtwertkarte **2026** des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Mönchengladbach weist für das zu bewertende Grundstück, mit der angetroffenen Nutzung, direkt keinen Bodenrichtwert aus. Es wird wie nachstehend angegeben:

**Wert je m<sup>2</sup>:**                      **310,00 €**

Dieser Wert bezieht sich auf folgende Merkmale:

Nutzung:                      Wohnbaufläche

Anzahl Geschosse:        1

Geschossflächenzahl:    0,4

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

Grundstückstiefe:        40 m

Erschließungskosten:    beitragsfrei

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

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

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

- Grundstücksgröße                      == > Ist = 407 m<sup>2</sup>
- Grundstückstiefe                        == > Ist = ca. 31,0 m
- Lage zur Himmelsrichtung            == > Ist = Nord-Ost

### Anpassung zur Grundstücksgröße und Grundstückstiefe

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Mönchengladbach hat Gleichungen veröffentlicht, aus denen Umrechnungsfaktoren abgeleitet werden können, wenn das zu bewertende Grundstück in der Tiefe und / oder der Fläche von den Parametern des Bodenrichtwertgrundstücks abweicht.

Der Anpassungsfaktor ergibt sich gemäß nachstehender Gleichung zu:

$$F = 1,50509 - 0,00407 \times 31,0 \text{ (Tiefe)} - 0,00068 \times 407 \text{ (Fläche)} = 1,102$$

- Anpassungsfaktor: 1,10

Berücksichtigung der Lage des Grundstücks zur Himmelsrichtung

Für die Lage der straßenabgewandten Seite des Grundstücks zur Himmelsrichtung (Nord-Ost) wird ein Anpassungsfaktor wie nachstehend angehalten:

- Anpassungsfaktor: 0,95

Daraus ergibt sich der korrigierte Bodenwert zu:

$$1,10 \times 0,95 \times 310,00 \text{ €/m}^2 = 323,95 \text{ €/m}^2 == > \underline{\text{somit rund } 325,00 \text{ €/m}^2}$$

Der Bodenwert wird wie nachstehend berechnet:

| Parz. Nr. | Größe              | Anteil | Nutzung                 | Preis pro m <sup>2</sup> | Gesamtwert   |
|-----------|--------------------|--------|-------------------------|--------------------------|--------------|
| 845       | 407 m <sup>2</sup> | 1 / 1  | Gebäude- und Freifläche | 325,00 €                 | 132.275,00 € |

## 6.2 SACHWERT

Der Sachwert errechnet sich auf der Grundlage der Normalherstellungskosten (NHK) 2010. Nachstehende Faktoren zur Anpassung an das regionale Preisgefüge, an den Bewertungsstichtag, an die Bauform bzw. Grundrissart liegen der Berechnung zugrunde:

|                                                               |       | Faktor | Gesamt-<br>faktor |
|---------------------------------------------------------------|-------|--------|-------------------|
| Preisindex für Wohngebäude zum Stichtag<br>(Basis 2010 = 100) | 193,5 | 1,935  |                   |
| Regionalisierungsfaktor                                       |       | 1,000  | <b>1,935</b>      |

### Gebäudekenndaten gemäß NHK 2010

| Bauteil: | Baujahr: | Gebäudetyp:                                | Standardstufe: | NHK 2010 |
|----------|----------|--------------------------------------------|----------------|----------|
| Wohnhaus | 1958     | 2.01 (EFH.)<br>(Gebäudetyp näherungsweise) | 2 bis 3        | 716,50 € |

### Herstellungskosten Wohnhaus

| Bauteil                                                        | BGF<br>m² | Anpass.-<br>Faktor | €   |                     |
|----------------------------------------------------------------|-----------|--------------------|-----|---------------------|
| Wohnhaus                                                       | 301,05    | 1,935              | 717 | 417.675,26 €        |
| Herstellungskosten der baulichen Anlagen, inkl. Baunebenkosten |           |                    |     | <b>417.675,26 €</b> |

Wertminderung wegen Alters, linear

| Bauteil                                 | Baujahr | Gesamt-<br>Nutzungsd. | Alter | Rest-<br>nutzungsd. | Wertmind.<br>wg. Alters |                    |
|-----------------------------------------|---------|-----------------------|-------|---------------------|-------------------------|--------------------|
| Wohnhaus                                | 1958    | 80                    | 68    | 12                  | -85,00%                 | -355.023,97 €      |
| alterswertgeminderte Herstellungskosten |         |                       |       |                     |                         | <b>62.651,29 €</b> |

### Zusammenfassung

|                                                  |                    |
|--------------------------------------------------|--------------------|
| alterswertgeminderte Herstellungskosten Wohnhaus | <b>62.651,29 €</b> |
|--------------------------------------------------|--------------------|

### Zuschläge

*Zeitwert der besonderen Bauteile*

|                         |            |
|-------------------------|------------|
| Dachgaube, vorderseitig | 1.600,00 € |
| Dachgaube rückseitig    | 3.100,00 € |
| Kelleraußentreppe       | 1.700,00 € |

*Zeitwert der besonderen Einrichtungen*

|     |        |
|-----|--------|
| ./. | 0,00 € |
|-----|--------|

Sachwert der Außenanlagen inkl. Hausanschlüsse, geschätzter Zeitwert  
(rund 5 % der alterswertgeminderten Herstellungskosten)

3.100,00 €

Bodenwert

132.275,00 €

**vorläufiger Sachwert**

**204.426,29 €**

bei einem Sachwertfaktor (objektspezifisch) zur Marktanpassung von 1,21

**ergibt sich der marktangepasste Sachwert**

**247.355,81 €**

### 6.3 ZU- UND ABSCHLÄGE

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

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

Auf den marktangepassten Sachwert werden nachstehende objektspezifische Grundstücksmerkmale angebracht (vergl. Gliederungspunkt 2.2):

#### I. Gebäudewertbezogene Besonderheiten

##### Wertminderung wegen Alters - linear

| Bauteil | Baujahr | Gesamt-nutzungsdauer | Alter | Rest-nutzungsdauer | Wertmind. w. Alters |
|---------|---------|----------------------|-------|--------------------|---------------------|
| EFH.    | 1958    | 80                   | 68    | 12                 | -85,00%             |

##### Bauschäden, Instandhaltungsdefizite (nicht zyklisch)

| WF (m <sup>2</sup> ) |   | €/ m <sup>2</sup> |        |
|----------------------|---|-------------------|--------|
| 0,00                 | x | 50,00 €           | 0,00 € |

##### Reparatur- und Renovierungsstau (zyklisch/als Zeitwert)

| WF (m <sup>2</sup> ) |   | €/ m <sup>2</sup> | gesamt geschätzt |   | anrechenbar in % |              |
|----------------------|---|-------------------|------------------|---|------------------|--------------|
| 132,59               | x | 200,00 €          | 26.518,00 €      | x | 15,00%           | - 3.977,70 € |

##### Besondere Aufwendungen / Abschläge

|                                                        |              |
|--------------------------------------------------------|--------------|
| Schätzkosten für bauordnungsrechtliche Legalisierungen | - 3.500,00 € |
|--------------------------------------------------------|--------------|

#### II. Bodenwertbezogene Besonderheiten

|                                          |                     |
|------------------------------------------|---------------------|
| ./.                                      | 0,00 €              |
| <b>Objektspezifische Merkmale gesamt</b> | <b>- 7.477,70 €</b> |

## 7 AUSWERTUNG

|                 | <b>marktangepasst</b> | <b>BoG</b>  | <b>gesamt</b>       |
|-----------------|-----------------------|-------------|---------------------|
| <b>Sachwert</b> | 247.355,81 €          | -7.477,70 € | <b>239.878,11 €</b> |

Der Verkehrswert orientiert sich an der jeweils herrschenden zeit- und ortsbezogenen Lage von Angebot und Nachfrage. Der Verkehrswert für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke wird im gewöhnlichen Geschäftsverkehr aus dem Sachwert abgeleitet.

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

Der Verkehrswert wird geschätzt auf rund:

**240.000,00 €**

( in Worten: zweihundertvierzigtausend Euro )

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

Korschenbroich, den 26. Juni 2026

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

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



## 8 RECHTLICHE GRUNDLAGEN

### Gesetze

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

§§ 29 - 35 Zulässigkeit von Vorhaben

§§ 39 - 44 Entschädigung

§§ 85 - 103 Enteignung

§§ 152 - 156 Besondere sanierungsrechtliche Vorschriften

§§ 192 - 199 Wertermittlung

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

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

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

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

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

### Verordnungen / Richtlinien

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

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

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

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

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

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

Ertragswertrichtlinie (EW-RL) in der Fassung vom 12.11.2015

Vergleichswertrichtlinie (VW-RL) in der Fassung vom 20.03.2014

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

Wohnflächenverordnung (WoFIV) vom 25. November 2003

### Literaturangaben

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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