

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (in Anlehnung an § 194 Baugesetzbuch)

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

Dr.-Ing. Detlef Giebeln MRICS
Dipl.-Ing. Architekt

Selder 46 | D-47918 Tönisvorst
Fon +49 (0)2151 790271
Fax +49 (0)2151 794399
E-Mail wertermittlung@drgiebeln.de
Web www.drgiebeln.de

... Ausfertigung von 6

287-MG-24-06-25
23.10.2025/ Wi.

des

**mit einem freistehenden Einfamilienhaus (Bungalow)
und zwei Garagen**

bebauten Grundstücks
Wehresbäumchen 45
41169 Mönchengladbach



Auftraggeber

Amtsgericht Mönchengladbach
Geschäfts-Nr. 43 K 9/25



Öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger durch
die Architektenkammer NRW

HypZert

Immobilien Gutachter für
finanzwirtschaftliche Zwecke -
CIS HypZert (F)

Professional Member
of the Royal Institute of
Chartered Surveyors

Mitglied im Bundesverband
der Immobilien-Investment-
Sachverständigen e.V.

**Gutachten über den Verkehrswert****Seite 2 von 36**

des mit einem freistehenden Einfamilienhaus (Bungalow) und zwei Garagen bebauten Grundstücks
Wehresbäumchen 45 in 41169 Mönchengladbach

INHALTSVERZEICHNIS

1. Allgemeine Angaben.....	4
1.1 Zweck des Gutachtens.....	4
1.2 Hinweis.....	5
1.3 Auftragsinhalt	6
1.4 Grundstücksangaben, Bestandsverzeichnis.....	7
1.4.1 Katasterbezeichnung.....	7
1.4.2 Grundbuchbezeichnung.....	7
1.5 Objektangaben	7
1.6 Eigentumsverhältnisse	8
1.7 Besonderheiten	8
1.7.1 Ortstermin.....	8
1.8 Objektbezogene Arbeitsunterlagen	8
1.8.1 Einsichten und Auskünfte	8
1.8.2 Verwendete Arbeitsunterlagen.....	9
2. Grundstücksbeschreibung.....	10
2.1 Ort und Einwohnerzahl.....	10
2.2 Kleinräumige Lage.....	10
2.3 Zuschnitt / Beschaffenheit	11
2.4 Rechte und Lasten	11
2.4.1 Allgemeines	11
2.4.2 Grundbuch von Hardt-Alte, Blatt 1262A, Abteilung II.....	12
2.4.3 Grundbuch, Abteilung III	12
2.4.4 Baulisten.....	12
2.5 Erschließungsbeitrags- und abgabenrechtlicher Zustand.....	12
2.6 Altlastenauskunft	13
2.7 Wohnungsbindung im öffentlich geförderten Wohnungsbau	13
2.8 Auskunft über Mietverträge und Verwalterbestellung	13
2.9 Bauleitplanung.....	14
2.9.1 Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan)	14
2.9.2 Verbindliche Bauleitplanung	14
2.10 Baurechtliche und nutzungsrechtliche Genehmigungssituation	14
3. Gebäude- und Wohnungsbeschreibung.....	15
3.1 Allgemeines.....	15
3.2 Gebäudeart, Nutzung	15
3.3 Baujahr / Entstehung.....	16
3.4 Raumanordnung.....	16
3.5 Gebäudeausstattung	17
3.5.1 Rohbau	17
3.5.2 Ausbau	17
3.6 Wohnungsausstattung.....	18
3.6.1 Haustechnik	18
3.6.2 sanitäre Ausstattung	18
3.7 Besonders zu veranschlagende Bauteile und Nebenanlagen	18
3.8 Besondere Betriebseinrichtungen	19
3.9 Berücksichtigung von Baumängeln und Bauschäden	19
3.10 Energieausweis	19
3.11 Außenanlagen	20
3.12 Zubehör.....	20
4. Gesamteindruck	21
5. Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	22
6. Bodenwertermittlung	24
6.1 Allgemeines.....	24
6.2 Bodenwert Flur 16, Flurstück 190.....	26
7. Sachwertermittlung.....	27
7.1 Allgemeines.....	27
7.2 Gebäudedaten.....	28
7.3 Gebäudewerte	29
7.3.1 Gebäudewertanteil.....	29
7.3.2 Außenanlagen	29

**Gutachten über den Verkehrswert****Seite 3 von 36**

des mit einem freistehenden Einfamilienhaus (Bungalow) und zwei Garagen bebauten Grundstücks
Wehresbäumchen 45 in 41169 Mönchengladbach

7.3.3	Besondere Bauteile und (Betriebs-) Einrichtungen	30
7.3.4	Garagen, als Zeitwert	30
7.3.5	Vorläufiger Sachwert.....	30
8.	Verkehrswertableitung aus dem Ergebnis des vorl. Wertermittlungsverfahrens	31
8.1	Allgemeines.....	31
8.2	Markteinflüsse	32
8.2.1	Marktangepasster vorläufiger Sachwert	33
8.2.2	Verkehrswert / Marktwert	33
8.2.3	Berücksichtigung weiterer sonstiger Einflüsse.....	34
8.3	Zusammenfassung.....	34
9.	Verkehrswert.....	35
10.	Fundstellen wichtiger Gesetze, Verordnungen, Richtlinien und Literaturverzeichnis	36

Anlagen

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



Gutachten über den Verkehrswert

Seite 4 von 36

des mit einem freistehenden Einfamilienhaus (Bungalow) und zwei Garagen bebauten Grundstücks Wehresbäumchen 45 in 41169 Mönchengladbach

1. Allgemeine Angaben

1.1 Zweck des Gutachtens

Zweck Verkehrswertermittlung im Zusammenhang mit einem Zwangsversteigerungsverfahren

Beauftragung Mit Schreiben vom 13.06.2025

Bewertungsstichtag 27.08.2025

Datum der Ortsbesichtigung 27.08.2025 - 12.15 Uhr – 12.30 Uhr

Einladung zum Ortstermin Mit Schreiben vom 06.08.2025
an Auftraggeber : Amtsgericht Mönchengladbach
Antragsteller 1 : aus Datenschutzgründen nicht genannt
Antragsteller 2 : aus Datenschutzgründen nicht genannt
Antragsteller 3 : aus Datenschutzgründen nicht genannt
Antragsgegner : aus Datenschutzgründen nicht genannt

Am Ortstermin nahmen teil:
der Antragsgegner und seine Ehefrau,
Dr. D. Giebeln, Sachverständiger

Es konnte besichtigt werden: das zu bewertende Einfamilienhaus sowie beide Garagen.

Es konnten nicht besichtigt werden: ./

Gutachten über den Verkehrswert

Seite 5 von 36

des mit einem freistehenden Einfamilienhaus (Bungalow) und zwei Garagen bebauten Grundstücks
Wehresbäumchen 45 in 41169 Mönchengladbach

Ausarbeitung des Gutachtens

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

Mitarbeiter

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

Frau Andrea Wilden, kfm. Mitarbeiterin
zur Abwicklung des Schriftverkehrs

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

1.2 Hinweis

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

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

**Gutachten über den Verkehrswert****Seite 6 von 36**

des mit einem freistehenden Einfamilienhaus (Bungalow) und zwei Garagen bebauten Grundstücks
Wehresbäumchen 45 in 41169 Mönchengladbach

1.3 Auftragsinhalt

Besondere Bedingungen

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

Es ist festzustellen, ob baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen bestehen.

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

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

Es ist auch festzustellen, ob Mietverträge bestehen.

Dem Gutachten sind ein Lageplan sowie Lichtbilder der Örtlichkeit beizufügen.

Die das Verfahren betreibenden Antragsteller und der Antragsgegner sind durch rechtzeitige Benachrichtigung zum Ortstermin einzuladen.

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

**Gutachten über den Verkehrswert****Seite 7 von 36**

des mit einem freistehenden Einfamilienhaus (Bungalow) und zwei Garagen bebauten Grundstücks
Wehresbäumchen 45 in 41169 Mönchengladbach

1.4 Grundstücksangaben, Bestandsverzeichnis**1.4.1 Katasterbezeichnung**

Gemarkung	Hardt-Alte
Flur	16
Flurstück	190
Größe des Flurstücks	709 m ²
Lage	Wehresbäumchen 45
Nutzung	Wohnbaufläche

1.4.2 Grundbuchbezeichnung

Amtsgericht	Mönchengladbach
Grundbuch von	Hardt-Alte
Blatt	1262A
Ifd. Nr. des Bestandsverzeichnisses	3
Wirtschaftsart und Lage lt. Grundbuch	Gebäude- und Freifläche, Wehresbäumchen 45
Größe	709 m ²

1.5 Objektangaben

Objekt	Einfamilienhaus (Bungalow)
Anzahl der Einheiten	1 Wohneinheit
Baujahr	1969/1970
Wohnfläche (WF), ca.	126,27 m ²
Bruttogrundfläche (BGF), ca.	313,19 m ²



Gutachten über den Verkehrswert

Seite 8 von 36

des mit einem freistehenden Einfamilienhaus (Bungalow) und zwei Garagen bebauten Grundstücks
Wehresbäumchen 45 in 41169 Mönchengladbach

1.6 Eigentumsverhältnisse

Eigentümer lt. Grundbuch von Hardt-Alte, Blatt 1262A, Abteilung I

Ifd. Nr.	2.1	Der/die Eigentümer wird/werden aus
	2.2	Datenschutzgründen nicht benannt.
	2.3	
	2.4 - in Erbengemeinschaft –	

1.7 Besonderheiten

1.7.1 Ortstermin

Die Verfahrensbeteiligten wurden durch das Büro des Sachverständigen mit Schreiben vom 06.08.2025 zu einem Besichtigungstermin am 27.08.2025 um 12.15 Uhr eingeladen.

Dieser Termin wurde durch den Sachverständigen wahrgenommen. Vor Ort ebenfalls anwesend waren der Antragsgegner und dessen Ehefrau. Dieser teilte mit, dass die Immobilie durch seine Eltern erstbezogen wurde und seine Mutter den Bungalow bis zu Ihrem Tod bewohnt hat. Das Gebäude sei kontinuierlich instand gehalten worden; eine Vermietung habe nie stattgefunden.

Vor Ort wird festgestellt, dass an der südlichen Grundstücksgrenze ein Pool konventionell errichtet ist. Aus sachverständiger Sicht wird diesem keine wirtschaftliche Restnutzungsdauer beigemessen. Es werden Rückbaukosten in Höhe von rd. 10.000 € in Ansatz gebracht.

Die Berechnung der Bruttogrundfläche sowie der Wohnfläche erfolgte anhand der vorliegenden, bemaßten Baugenehmigungsunterlagen.

1.8 Objektbezogene Arbeitsunterlagen

1.8.1 Einsichten und Auskünfte

Grundbucheinsicht	erfolgte mit Auftragseingang am 24.06.2025
Einsicht in Bauakte	erfolgte am 28.07.2025
Baulasten-Auskunft	wurde erteilt am 25.06.2025
Erschließungskosten-Auskunft	wurde erteilt am 10.07.2025
Altlasten-Auskunft	wurde erteilt am 07.07.2025
Auskunft über preisgebundenen Wohnraum	wurde erteilt am 26.06.2025
Auskunft Miet- und Pachtverhältnisse	wurde erteilt

**Gutachten über den Verkehrswert****Seite 9 von 36**

des mit einem freistehenden Einfamilienhaus (Bungalow) und zwei Garagen bebauten Grundstücks
Wehresbäumchen 45 in 41169 Mönchengladbach

1.8.2 Verwendete Arbeitsunterlagen

1. Auszug aus dem Liegenschaftskataster, Liegenschaftskarte, vom 25.06.2025
2. Auszug aus dem Liegenschaftskataster, Liegenschaftsbuchauszug, vom 25.06.2025
3. Grundbuchauszug, Blatt 1262A, unbeglaubigt, vom 27.02.2025, letzte Änderung 06.12.2023
4. Online-Abfrage zum Planungsrecht und zur Ausweisung im Flächennutzungsplan der Stadt Mönchengladbach
5. Richtwertkarte des Gutachterausschusses der Stadt Mönchengladbach für Grundstückswerte der Stadt Mönchengladbach 2025
6. Grundstücksmarktbericht für Grundstückswerte der Stadt Mönchengladbach 2025
7. Unterlagen aus dem Bauarchiv der Stadt Mönchengladbach, auszugsweise*, Objektverfasser: XXX**
8. Protokoll und Fotodokumentation der Ortstermine

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

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

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

**Gutachten über den Verkehrswert****Seite 10 von 36**

des mit einem freistehenden Einfamilienhaus (Bungalow) und zwei Garagen bebauten Grundstücks Wehresbäumchen 45 in 41169 Mönchengladbach

2. Grundstücksbeschreibung**2.1 Ort und Einwohnerzahl**

Das Bewertungsobjekt liegt im Stadtteil Hardt der Stadt Mönchengladbach.

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

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

2.2 Kleinräumige Lage

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

Die Straße verläuft von der Vorster Straße abzweigend in südlicher Richtung und führt im weiteren Verlauf in das Naherholungsgebiet Hardter Wald. Die Straße Wehresbäumchen ist als zweispurige, asphaltierte Straße mit beidseitig verlaufendem Bürgersteig ausgebildet; Parkmöglichkeiten sind eingeschränkt vorhanden. Die Zuwegung zu dem Bewertungsobjekt erfolgt über einen von der Straße Wehresbäumchen abzweigenden, asphaltierten Stichweg, der als Wendehammer ausgebildet ist. Das Bewertungsobjekt selbst liegt am Ende des Wendehammers; im Osten grenzt das Bewertungsgrundstück an eine Waldfläche.

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

**Gutachten über den Verkehrswert****Seite 11 von 36**

des mit einem freistehenden Einfamilienhaus (Bungalow) und zwei Garagen bebauten Grundstücks
Wehresbäumchen 45 in 41169 Mönchengladbach

2.3 Zuschnitt / Beschaffenheit

Das **Flurstück 190, Flur 16**, ist in offener Bauweise angelegt und regelmäßig geschnitten, vgl. Liegenschaftskarte (Anlage 1). Die Geländeoberfläche des Bewertungsgrundstücks ist etwa eben- und höhengleich mit der angrenzenden Straße. Das Grundstück ist Angabe gemäß an die **Ver- und Entsorgungsleitungen** von Wasser, Strom und Abwasser angeschlossen.

2.4 Rechte und Lasten**2.4.1 Allgemeines**

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

Die häufigst vorkommenden Rechte sind:

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

Baulast:

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

**Gutachten über den Verkehrswert****Seite 12 von 36**

des mit einem freistehenden Einfamilienhaus (Bungalow) und zwei Garagen bebauten Grundstücks Wehresbäumchen 45 in 41169 Mönchengladbach

2.4.2 Grundbuch von Hardt-Alte, Blatt 1262A, Abteilung II

Es bestehen keine Lasten und Beschränkungen in **Abteilung II** des Grundbuchs.

2.4.3 Grundbuch, Abteilung III

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

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

2.4.4 Baulasten

Mit Datum vom 25.06.2025 wurde beim Bauordnungsamt angefragt, ob Eintragungen im Baulastenverzeichnis der Stadt Mönchengladbach zulasten oder zugunsten des zu bewertenden Grundstücks eingetragen sind.

Die Auskunft der Stadt Mönchengladbach, Fachbereich 63 - Bauordnung und Denkmalschutz, vom 25.06.2025 ist **negativ**, siehe Anlage 3.

2.5 Erschließungsbeitrags- und abgabenrechtlicher Zustand

Mit Datum vom 25.06.2025 wurden beim Tiefbauamt der Stadt Mönchengladbach der Erschließungsbeitragszustand und der abgabenrechtliche Zustand angefragt.

Gemäß Auskunft der Stadt Mönchengladbach, Fachbereich Straßenbau und Verkehrstechnik – Abteilung Verwaltung und Service – vom 10.07.2025 kommt ein **Erschließungsbeitrag** nach §§ 127 ff. Baugesetzbuch für die Erschließungsanlage Wehresbäumchen nicht mehr zur Erhebung, da die Erschließungsanlage als fertige Straße im Sinne des Erschließungsbeitragsrechtes gilt.

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

Einmalige **Kanalanschlussbeiträge** nach § 8 KAG/NW fallen nicht mehr an.

Nähere Einzelheiten siehe Auskunft der Stadt Mönchengladbach, Anlage 4.

**Gutachten über den Verkehrswert****Seite 13 von 36**

des mit einem freistehenden Einfamilienhaus (Bungalow) und zwei Garagen bebauten Grundstücks Wehresbäumchen 45 in 41169 Mönchengladbach

2.6 Altlastenauskunft

Mit Datum vom 25.06.2025 wurde beim Umweltamt der Stadt Mönchengladbach angefragt, ob das Bewertungsgrundstück im Altlastenkataster als Verdachtsfläche geführt wird.

Die Auskunft der Stadt Mönchengladbach – Fachbereich 6440 - Umwelt, Abteilung Bodenschutz - vom 07.07.2025 ist **negativ**, siehe Anlage 5.

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

2.7 Wohnungsbindung im öffentlich geförderten Wohnungsbau

Mit Datum vom 25.06.2025 wurde beim Amt für Wohnungswesen der Stadt Mönchengladbach angefragt, ob das Objekt mit öffentlichen Baudarlehen gefördert ist und noch den Vorschriften des Wohnungsbindungsgesetztes unterliegt.

Die Auskunft der Stadt Mönchengladbach – Fachbereich Soziales und Wohnen - vom 26.06.2025 ist **negativ**, siehe Anlage 6.

2.8 Auskunft über Mietverträge und Verwalterbestellung

Zum Zeitpunkt des Ortstermins ist die zu bewertende Immobilie unbewohnt, jedoch noch nahezu vollständig möbliert.

Durch den vor Ort anwesenden Verfahrensbeteiligten wird mitgeteilt, dass die Immobilie bis zu ihrem Tod durch seine Mutter bewohnt wurde.



Gutachten über den Verkehrswert

Seite 14 von 36

des mit einem freistehenden Einfamilienhaus (Bungalow) und zwei Garagen bebauten Grundstücks Wehresbäumchen 45 in 41169 Mönchengladbach

2.9 Bauleitplanung

2.9.1 Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan)

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

2.9.2 Verbindliche Bauleitplanung

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

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

2.10 Baurechtliche und nutzungsrechtliche Genehmigungssituation

Mit Datum vom 25.06.2025 wurde beim zuständigen Bauamt die Bauakte des Bewertungsobjektes angefragt. Diese wurde per Mail über einen Link (Portal Bauinfo Online) am 28.07.2025 zur Verfügung gestellt und abgerufen.

Hiernach ist die zu bewertende Immobilie baurechtlich genehmigt (s. auch Pkt. 3.3).

**Gutachten über den Verkehrswert****Seite 15 von 36**

des mit einem freistehenden Einfamilienhaus (Bungalow) und zwei Garagen bebauten Grundstücks Wehresbäumchen 45 in 41169 Mönchengladbach

3. Gebäude- und Wohnungsbeschreibung

3.1 Allgemeines

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

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

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

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

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

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

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

3.2 Gebäudeart, Nutzung

Bei dem zu bewertenden Gebäude handelt es sich um einen freistehenden Bungalow mit zwei Garagen. Das Gebäude wurde augenscheinlich ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt.

**Gutachten über den Verkehrswert****Seite 16 von 36**

des mit einem freistehenden Einfamilienhaus (Bungalow) und zwei Garagen bebauten Grundstücks Wehresbäumchen 45 in 41169 Mönchengladbach

3.3 Baujahr / Entstehung

Die Bauakte wurde online - nach Zusendung eines entsprechenden Links durch das zuständige Bauordnungsamt - durch den Sachverständigen bzw. einen qualifizierten Mitarbeiter/-in (Architekt/-in) eingesehen. Im Gutachten wird unterstellt, dass sämtliche verfügbaren Akten des Bewertungsobjektes online zur Verfügung gestellt wurden. Es kann hierbei jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass die Aktenlage unvollständig.

Im Folgenden wird somit ein bauordnungsrechtlich genehmigter Zustand unterstellt. Gleichzeitig wird auch die im Gutachten angegebene Nutzung als genehmigt unterstellt. Etwaige Abweichungen und darauf beruhende Auflagen und damit verbundene Kosten können nicht ausgeschlossen werden. Bei Wohnungs- und Teileigentum wird unterstellt, dass die Abgeschlossenheitsbescheinigung mit der Baugenehmigung identisch ist.

Auf Anfrage vom 25.06.2025 wurden durch das Mönchengladbacher Bauaktenarchiv über das Portal Bauinfo Online die Unterlagen aus der Gebäudeakte zur Verfügung gestellt.

Hiernach wurde am 28.03.1968 der Bauantrag zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit zwei PKW-Garagen bei Bauamt eingereicht. Dieser wurde mit Datum vom 23.08.1968 genehmigt (Genehmigung-Nr. 5601/68). Baubeginn war im August 1968, die Schlussabnahme fand am 23.02.1970 statt, die Schlussabnahmebescheinigung datiert vom 14.12.1970.

Weiterhin liegen Unterlagen aus 1969/1970 vor zur Genehmigung der Entwässerung des Grundstücks (Nr. 74/69).

3.4 Raumanordnung

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

- | | |
|----------------|--|
| Kellergeschoss | : Gemäß den vorliegenden genehmigten Bauzeichnungen ist das Gebäude nahezu komplett unterkellert. Der Zugang zum Kellergeschoss erfolgt über eine interne Treppe im Eingangs-/Dielenbereich des Gebäudes sowie eine Kelleraußentreppe. Im Kellergeschoss befinden sich Keller- bzw. Vorratsräume, der Öltank, die Heizungsanlage, eine Waschküche. |
|----------------|--|



Gutachten über den Verkehrswert

Seite 17 von 36

des mit einem freistehenden Einfamilienhaus (Bungalow) und zwei Garagen bebauten Grundstücks
Wehresbäumchen 45 in 41169 Mönchengladbach

- Erdgeschoss : Im Erdgeschoss befinden sich der Eingangs-/Dielenbereich, ein Gäste-WC, die Küche mit Essbereich und der Wohnraum, der von einer teils überdachten Terrassenfläche umrahmt ist. Von der Diele aus führen drei Differenzstufen in den etwas höher liegenden Schlaftrakt, in dem sich insgesamt 4 Schlafräume, ein Badezimmer, ein Duschbad sowie eine Flurfläche befinden.

3.5 Gebäudeausstattung

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

3.5.1 Rohbau

- | | | |
|--------------------------|---|--|
| Kelleraußenwände | : | Mauerwerk – gemäß Baubeschreibung (Bauakte) |
| Kellerdecke | : | Stahlbeton |
| Außenwände der Geschosse | : | Mauerwerk – gemäß Baubeschreibung (Bauakte) |
| Treppe EG/KG | : | Holz |
| Dach | : | Flachdach (Holzkonstruktion) mit Pappe und Bekiesung – gemäß Baubeschreibung (Bauakte) |
| Fassade | : | verklinkert |

3.5.2 Ausbau

- | | | |
|-----------------|---|---------------|
| Hauseingangstür | : | Holz / Kupfer |
|-----------------|---|---------------|



Gutachten über den Verkehrswert

Seite 18 von 36

des mit einem freistehenden Einfamilienhaus (Bungalow) und zwei Garagen bebauten Grundstücks
Wehresbäumchen 45 in 41169 Mönchengladbach

3.6 Wohnungsausstattung

Fenster	:	Holzfenster mit Isolierverglasung
Innentüren	:	Holztüren mit Futter und Bekleidung
Oberbodenbeläge	:	Naturstein, Fliesen, Vinyl und Teppichböden
Wandoberflächenbehandlung	:	vornehmlich verputzt und malermäßig endbehandelt; im Bereich der Flurflächen teils Mauerwerk, gestrichen; in den Nasszellen: gefliest.
Deckenoberflächenbehandlung	:	überwiegend mit Holz verkleidet

3.6.1 Haustechnik

Heizung	:	Ölzentralheizungsanlage
Warmwasserversorgung	:	zentral über die Heizungsanlage – Angabe gemäß
Kanal	:	Anschluss an das öffentliche Kanalnetz
Strom	:	normale Installation

3.6.2 sanitäre Ausstattung

Küche	:	Anschluss für Spüle
Gäste-WC	:	WC, Waschtisch
Bad	:	Wanne, WC, Waschtisch
Duschbad	:	bodengleiche Dusche, Waschtisch

3.7 Besonders zu veranschlagende Bauteile und Nebenanlagen

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

Besonders zu veranschlagende Bauteile, die nicht bereits in den Normal-Herstellungskosten wertmäßig erfasst sind, konnten festgestellt werden:

- Kelleraußentreppen

**Gutachten über den Verkehrswert****Seite 19 von 36**

des mit einem freistehenden Einfamilienhaus (Bungalow) und zwei Garagen bebauten Grundstücks Wehresbäumchen 45 in 41169 Mönchengladbach

3.8 Besondere Betriebseinrichtungen

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

Besondere Betriebseinrichtungen konnten – soweit die Besichtigung erfolgte - nicht festgestellt werden.

3.9 Berücksichtigung von Baumängeln und Bauschäden

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

An Baumängeln, Bauschäden bzw. Reparaturstau und/oder Restfertigstellungsbedarf konnte Folgendes festgestellt werden:

- Im Kellerschoss bestehen im Bereich der Wandfläche baujahrestypische Feuchtigkeitsbildungen.

Insgesamt weist das Bewertungsobjekt einen durchschnittlichen Unterhaltungszustand auf.

3.10 Energieausweis

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

**Gutachten über den Verkehrswert****Seite 20 von 36**

des mit einem freistehenden Einfamilienhaus (Bungalow) und zwei Garagen bebauten Grundstücks
Wehresbäumchen 45 in 41169 Mönchengladbach

3.11 Außenanlagen

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

Die Hauszuwegung sowie die Zufahrten zu den Garagen sind mit Natursteinplatten befestigt. Die teils überdeckte Terrassenfläche ist mit Natursteinen befestigt; im Bereich der Poolanlage ist ein Holzbelag verbaut. Die Gartenflächen selbst sind verwildert.

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

3.12 Zubehör

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

Für die Wertermittlung relevantes, mögliches Zubehör konnte – sowie eine Besichtigung möglich war - nicht festgestellt werden

**Gutachten über den Verkehrswert****Seite 21 von 36**

des mit einem freistehenden Einfamilienhaus (Bungalow) und zwei Garagen bebauten Grundstücks Wehresbäumchen 45 in 41169 Mönchengladbach

4. Gesamteindruck

Zum Bewertungsstichtag ergab sich folgender Eindruck:

Gebäude

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um einen in eingeschossiger Bauweise errichteten, unterkellerten Bungalow mit zwei Garagen.

Grundriss

Zuschnitt und Raumgrößen entsprechen heutigen Wohnbedürfnissen.

Ausstattung

Die Ausstattung des Gebäudes war zum Zeitpunkt der Errichtung hochwertig, ist jedoch in weiten Teilen als nicht mehr zeitgemäß zu bewerten.
Die Wand- und Bodenbeläge sowie die sanitären Ausstattungsgegenstände im Gäste-WC und Haupt-Bad sind modernisierungsbedürftig.

Unterhaltungszustand

Das Bewertungsobjekt weist insgesamt einen durchschnittlichen Unterhaltungszustand auf.

Grundstück

Das Grundstück liegt am Rand des Mönchengladbacher Stadtteils Hardt in unmittelbarer Nähe des Naherholungsgebietes „Hardter Wald“.

Lage

Die Lage ist als ruhige Ortsrandlage zu bezeichnen.

**Gutachten über den Verkehrswert****Seite 22 von 36**

des mit einem freistehenden Einfamilienhaus (Bungalow) und zwei Garagen bebauten Grundstücks Wehresbäumchen 45 in 41169 Mönchengladbach

5. Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

Gegenstand der Wertermittlung ist das Grundstück einschließlich seiner Bestandteile.

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

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

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

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

- **das Vergleichswertverfahren (§ 15 ImmoWertV 2010)**
- **das Ertragswertverfahren (§ 17 - § 20 ImmoWertV 2010)**
- **das Sachwertverfahren (§ 21 - § 23 ImmoWertV 2010)**

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

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

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

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

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

**Gutachten über den Verkehrswert****Seite 23 von 36**

des mit einem freistehenden Einfamilienhaus (Bungalow) und zwei Garagen bebauten Grundstücks Wehresbäumchen 45 in 41169 Mönchengladbach

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

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

Methodisch kann der Ertragswert in drei unterschiedlichen Varianten ermittelt werden.

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

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

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

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

Bei dem hier zu bewertenden Objekt handelt es sich um einen freistehenden Bungalow mit zwei Garagen.

Den Marktgepflogenheiten entsprechend wird der Verkehrswert für solche Objekte im gewöhnlichen Geschäftsverkehr unter Anwendung des **Sachwertverfahrens** ermittelt.

**Gutachten über den Verkehrswert****Seite 24 von 36**

des mit einem freistehenden Einfamilienhaus (Bungalow) und zwei Garagen bebauten Grundstücks
Wehresbäumchen 45 in 41169 Mönchengladbach

6. Bodenwertermittlung

6.1 Allgemeines

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Gutachten über den Verkehrswert****Seite 25 von 36**

des mit einem freistehenden Einfamilienhaus (Bungalow) und zwei Garagen bebauten Grundstücks
Wehresbäumchen 45 in 41169 Mönchengladbach

Das **Richtwertgrundstück** ist wie folgt definiert:

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

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

Lage	:	Die äußere Lage des Grundstückes entspricht dem oben angegebenen Bodenrichtwert.
Größe	:	Das Richtwertgrundstück ist mit einer Größe von rd. 500 m ² definiert. Das Bewertungsgrundstück liegt mit einer Größe von 709 m ² und einer Tiefe von rd. 27 m oberhalb der das Richtwertgrundstück definierenden Größe. Es weicht somit von der Definition des Richtwertgrundstücks ab. Für 500 m ² wird der volle Bodenrichtwert in Ansatz gebracht. Für die darüberhinausgehende Fläche von 209 m ² wird ein Wert für hausnahes Gartenland mit rd. 1/3 des Bodenrichtwertes in Ansatz gebracht.
Ausnutzung	:	Die Ausnutzung des Bewertungsgrundstücks ist als umgebungstypisch anzusehen und entspricht der Definition des Richtwertgrundstücks.
Zuschnitt	:	Das Grundstück ist nahezu regelmäßig geschnitten, die Bebaubarkeit ist nicht eingeschränkt.
Erschließungsbeitragssituation	:	Das Grundstück ist tatsächlich als erschlossen und rechtlich als erschließungsbeitragsfrei einzustufen. Eine Abweichung vom Richtwertgrundstück besteht somit nicht.

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

**Gutachten über den Verkehrswert****Seite 26 von 36**

des mit einem freistehenden Einfamilienhaus (Bungalow) und zwei Garagen bebauten Grundstücks
Wehresbäumchen 45 in 41169 Mönchengladbach

6.2 Bodenwert Flur 16, Flurstück 190

Grundstücksgröße	709,00 m²
------------------	-----------------------------

davon:

Bauland	500,00 m ²
hausn. Gartenland	209,00 m ²

Bodenrichtwert (erschließungsbeitragsfrei)	350,00 €/m ²
--	-------------------------

Wertanpassung für konjunkturelle Weiterentwicklung (geschätzt)	0%	0,00 €/m ²
---	----	-----------------------

angepasster Richtwert (Ausgangswert)	350,00 €/m ²
--------------------------------------	-------------------------

Wertanpassungen jeweils vom Ausgangswert:

- Wertanpassung für Lage	0%	0,00 €/m ²
- Wertanpassung für Größe	0%	0,00 €/m ²
- Wertanpassung für Ausnutzung	0%	0,00 €/m ²
- Wertanpassung für Zuschnitt	0%	0,00 €/m ²

Baulandwert (Zwischenwert) somit:	350,00 €/m ²
-----------------------------------	-------------------------

Wert der Erschließung:	im Richtwert enthalten
------------------------	------------------------

Baulandwert, erschließungsbeitragsfrei somit:	350,00 €/m ²
---	-------------------------

Wert des Baulands (ebf., gerundet)	350,00 €/m²
------------------------------------	-------------------------------

Als Bodenwert ergibt sich folglich insgesamt

Bauland	500,00 m ²	zu	350,00 €/m ²	175.000 €
hausn. Gartenland	209,00 m ²	zu	120,00 €/m ²	25.080 €
				<u>200.080 €</u>

Bodenwert erschließungsbeitragsfrei, rund	<u>200.000 €</u>
--	-------------------------



Gutachten über den Verkehrswert

Seite 27 von 36

des mit einem freistehenden Einfamilienhaus (Bungalow) und zwei Garagen bebauten Grundstücks
Wehresbäumchen 45 in 41169 Mönchengladbach

7. Sachwertermittlung

7.1 Allgemeines

Das Sachwertverfahren beruht im Wesentlichen auf der Beurteilung der technischen Merkmale. Der Sachwert wird als Summe von Bodenwert (§ 16) und Gebäudewert einschließlich baulicher Außenanlagen und - soweit vorhanden - besonderen Betriebseinrichtungen ermittelt. Alle Werte werden zunächst getrennt ermittelt und dann zum vorläufigen Sachwert zusammengefasst.

Auf die Ermittlung des **Bodenwertes** wurde bereits gesondert eingegangen, er ist in der Regel im Vergleichswertverfahren durchzuführen.

Die Ermittlung des **Herstellungswertes des Gebäudes** basiert auf den am Stichtag anzusetzenden Normalherstellungskosten. Die Normalherstellungskosten berücksichtigen die vorgefundene Bauausführung und die Bauausstattung.

Grundlage der Bemessung des Herstellungswertes sind die Ansätze für die „Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010)“. Die Normalherstellungskosten beziehen sich auf einen Quadratmeter (m^2) Brutto-Grundfläche (BGF) bzw. auf einen Kubikmeter (m^3) Brutto-Rauminhalt, **alternativ können stichtagsbezogene „BKI-Baukosten“ angesetzt werden**. Die Ansätze der Normalherstellungskosten gehen von bundesdurchschnittlichen Kosten aus und sind aus diesem Grund mittels Korrekturfaktoren auf das zu bewertende Objekt abzustellen. Über geeignete Baukostenindexreihen sind die Normalherstellungskosten an die Preisverhältnisse des Wertermittlungstichtages anzupassen.

Der daraus abgeleitete Herstellungswert der baulichen Anlage ist um die Alterswertminderung unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer und der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer zu reduzieren. Der Alterswertminderung liegt in der Regel eine gleichmäßige Wertminderung (linearer Wertminderungsablauf) zugrunde.

Die übliche Gesamtnutzungsdauer kann bei ordnungsgemäßem Gebrauch durch Instandsetzungen oder Modernisierungen verlängert werden. Unterlassene Instandsetzungen können aber im Umkehrschluss zu einer Verkürzung der Restnutzungsdauer führen.

Die **Außenanlagen** sind gemäß § 36 ImmoWertV 2021 als Zeitwert in v.H. der Herstellungskosten in Ansatz zu bringen.

Die Summe des Bodenwertes, der alterswertgeminderten Herstellungskosten und des Zeitwertes der Außenanlagen ergibt den „**vorläufigen Sachwert**“. Der „vorläufige Sachwert“ ist mittels eines Sachwertfaktors (§ 39 und ggf. zusätzliche Marktanpassungen § 7 ImmoWertV 2021) an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt anzupassen. Nach Marktanpassung ergibt sich der „**marktangepasste vorläufige Sachwert**“.

Der „vorläufige marktangepasste Sachwert“ ist im Sinne von § 8 Abs. 3 ImmoWertV 2021 einer „**besonderen objektspezifischen Marktanpassung**“ zur subsidiären Berücksichtigung „**besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale**“ zu unterziehen.

Nach Berücksichtigung der „besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale“ ergibt sich der **Verkehrswert (Marktwert)**.

**Gutachten über den Verkehrswert****Seite 28 von 36**des mit einem freistehenden Einfamilienhaus (Bungalow) und zwei Garagen bebauten Grundstücks
Wehresbäumchen 45 in 41169 Mönchengladbach**7.2 Gebäudedaten**

Den vorhandenen Angaben entsprechend weist das Gebäude folgende Daten auf:

Baujahr / Schlussabnahme : 1970

Tatsächliches Alter zum Stichtag : 55

Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer in Jahren : 80

Geschätzte Restnutzungsdauer aufgrund

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

in Jahren rund : 25

somit

 kalkulatorische Veränderung in Jahren : 0 theoretisches Alter in Jahren : 55 theoretisches Baujahr : 1970Wohnfläche (WF) - ca. : 126,27 m²Brutto-Grundfläche (BGF) ca. : 313,19 m²

**Gutachten über den Verkehrswert****Seite 29 von 36**des mit einem freistehenden Einfamilienhaus (Bungalow) und zwei Garagen bebauten Grundstücks
Wehresbäumchen 45 in 41169 Mönchengladbach**7.3 Gebäudewerte****7.3.1 Gebäudewertanteil****BKI-Normalherstellungskosten**

theoretisches Baujahr 1970

- Grundwert für Brutto-Grundfläche gemäß BKI Kostenplanung 2025 "Baukosten Gebäude Neubau"
(objekt- und ausstattungsbezogen, einschließlich 17 % Baunebenkosten und Berücksichtigung des Regionalisierungsfaktors
in diesem Fall: 1.500 €/m² x 0,913 x 1,17) 1.600 €/m²

Gewöhnliche Herstellungskosten:Bei einer Brutto-Grundfläche von rund 313 m²
ergibt sich somit1.600 €/m² BGF * 313 m² BGF rund 501.000 €**Gebäudenormalherstellungswert** somit **501.000 €**Wertminderung wegen Alters

übliche Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre

theoretisches Alter 55 Jahre

Restnutzungsdauer rund 25 Jahre

Alterswertminderung in Anlehnung an Ross (geschätzt) / **linear**rund 68,75 % von 501.000 € **-344.400 €****altersgeminderte Herstellungskosten** **156.600 €****Gebäudewertanteil** somit **155.000 €****7.3.2 Außenanlagen**

Betrachtet werden jeweils die Zeitwerte von:

pauschal 10 % der Gebäudewertanteile 15.500,00 €

Zeitwert der Außenanlagen rund **15.500,00 €**

**Gutachten über den Verkehrswert****Seite 30 von 36**

des mit einem freistehenden Einfamilienhaus (Bungalow) und zwei Garagen bebauten Grundstücks
Wehresbäumchen 45 in 41169 Mönchengladbach

7.3.3 Besondere Bauteile und (Betriebs-) Einrichtungen

Ermittlung des anteiligen Werts der besonderen Bauteile und der besonderen (Betriebs-) Einrichtungen, als Zeitwert:

Kelleraußentreppe	1.000,00 €
rund	<u>1.000,00 €</u>

7.3.4 Garagen, als Zeitwert

2 Garagen - in Massivbauweise errichtet	<u>10.000,00 €</u>
---	--------------------

7.3.5 Vorläufiger Sachwert

Gebäude	155.000,00 €	40,63%
Außenanlagen	15.500,00 €	4,06%
Besondere Bauteile / Einrichtungen	1.000,00 €	0,26%
Garagen	10.000,00 €	2,62%
Bodenwert	<u>200.000,00 €</u>	52,42%
der vorläufige Sachwert beträgt	<u>381.500,00 €</u>	100,00%
vorläufiger Sachwert	<u>381.500,00 €</u>	

**Gutachten über den Verkehrswert****Seite 31 von 36**

des mit einem freistehenden Einfamilienhaus (Bungalow) und zwei Garagen bebauten Grundstücks Wehresbäumchen 45 in 41169 Mönchengladbach

8. Verkehrswertableitung aus dem Ergebnis des vorl. Wertermittlungsverfahrens**8.1 Allgemeines**

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

Bei diesen Einflüssen handelt es sich um:

- 1. Markteinflüsse im Sinne von konjunkturellen Einflüssen auf dem Immobilienteilmarkt**

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

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

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

2. Einflüsse aus besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen

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

**Gutachten über den Verkehrswert****Seite 32 von 36**

des mit einem freistehenden Einfamilienhaus (Bungalow) und zwei Garagen bebauten Grundstücks
Wehresbäumchen 45 in 41169 Mönchengladbach

- bauzustandsbedingte Einflüsse

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

- strukturelle Einflüsse

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

- wirtschaftliche Einflüsse

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

8.2 Markteinflüsse

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

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

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte der Stadt Mönchengladbach veröffentlicht Sachwert- bzw. Marktanpassungsfaktoren, die nur in sachverständiger Weise zugrunde gelegt werden, da eine Modellkonformität nicht zu 100 % gegeben ist.

Für den sich hier ergebenden vorläufigen Sachwert wird ein Sachwertfaktor in Höhe von 1,06 veröffentlicht.

Aus sachverständiger Sicht ist aufgrund des derzeitigen Marktgeschehens keine Anpassung angemessen.

**Gutachten über den Verkehrswert****Seite 33 von 36**

des mit einem freistehenden Einfamilienhaus (Bungalow) und zwei Garagen bebauten Grundstücks
Wehresbäumchen 45 in 41169 Mönchengladbach

8.2.1 Marktangepasster vorläufiger Sachwert

Vorläufiger Sachwert	381.500,00 €
----------------------	--------------

Sachwertfaktor	<u>1,00</u>
----------------	-------------

marktangepasster vorläufiger Sachwert	<u><u>381.500,00 €</u></u>
---------------------------------------	----------------------------

Der vorläufige marktangepasste Sachwert beträgt	<u><u>381.500,00 €</u></u>
--	-----------------------------------

8.2.2 Verkehrswert / Marktwert

Vorläufiger marktangepasster Sachwert	381.500 €
--	------------------

baustandsbedingte Einflüsse

Wertminderung wegen baulicher Mängel, Schäden und Restfertigstellungsbedarf sowie Rückbau Schwimmbad als Zeitwert

pauschal	<i>siehe Punkt 1.7.1</i>	<u>-10.000 €</u>
----------	--------------------------	------------------

verbleibt	371.500 €
-----------	-----------

strukturelle Einflüsse

wirtschaftliche Überalterung, unzeitgemäße Grundrisse, unterdurchschnittlicher Erhaltungszustand

rund	0,00 %	von	381.500 €	<u>0 €</u>
------	--------	-----	-----------	------------

verbleibt	371.500 €
-----------	-----------

wirtschaftliche Einflüsse

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

rund	0,00 %	von	381.500 €	<u>0 €</u>
------	--------	-----	-----------	------------

somit	371.500 €
-------	-----------

Vorläufiger markt- u. objektspezifisch angepasster Sachwert rd.	<u><u>370.000 €</u></u>
--	--------------------------------

**Gutachten über den Verkehrswert****Seite 34 von 36**

des mit einem freistehenden Einfamilienhaus (Bungalow) und zwei Garagen bebauten Grundstücks
Wehresbäumchen 45 in 41169 Mönchengladbach

8.2.3 Berücksichtigung weiterer sonstiger Einflüsse

Ein Anpassungserfordernis aufgrund weiterer, sonstiger Einflüsse ist aus sachverständiger Sicht gegeben.

Ein Renovierungsbedürfnis besteht sowohl innerhalb des Hauses als auch im Bereich der Gartenfläche.

Aus sachverständiger Sicht ergibt sich somit ein Anpassungserfordernis von

-10 %.

8.3 Zusammenfassung

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

Anpassung zum vorläufigen markt- und objektspezifisch angepassten Sachwert von	370.000,00 €
aufgrund	
- sonstiger Einflüsse von	-10% <u>-37.000,00 €</u>
somit rund	<u><u>333.000,00 €</u></u>
 Verkehrswert / Marktwert rund	 <u><u>335.000,00 €</u></u>

**Gutachten über den Verkehrswert****Seite 35 von 36**

des mit einem freistehenden Einfamilienhaus (Bungalow) und zwei Garagen bebauten Grundstücks
Wehresbäumchen 45 in 41169 Mönchengladbach

9. Verkehrswert

**Der Verkehrswert (nach § 194 BauGB) für das mit einem Einfamilienhaus (Bungalow)
und zwei Garagen bebaute**

Grundstück : **Wehresbäumchen 45
41169 Mönchengladbach**

Gemarkung : Hardt-Alte
Flur : 16
Flurstück : 190

wird unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Einflüsse sowie der Lage auf dem Grundstücksteilmarkt für Einfamilienhäuser zum Wertermittlungsstichtag, dem 27.08.2025 festgestellt mit

335.000,00 €

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

Tönisvorst, 23.10.2025

DR. DETLEF GIEBELEN

**Gutachten über den Verkehrswert****Seite 36 von 36**

des mit einem freistehenden Einfamilienhaus (Bungalow) und zwei Garagen bebauten Grundstücks
Wehresbäumchen 45 in 41169 Mönchengladbach

10. Fundstellen wichtiger Gesetze, Verordnungen, Richtlinien und Literaturverzeichnis

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

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

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

SPRENGNETTER (Hrsg.)

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

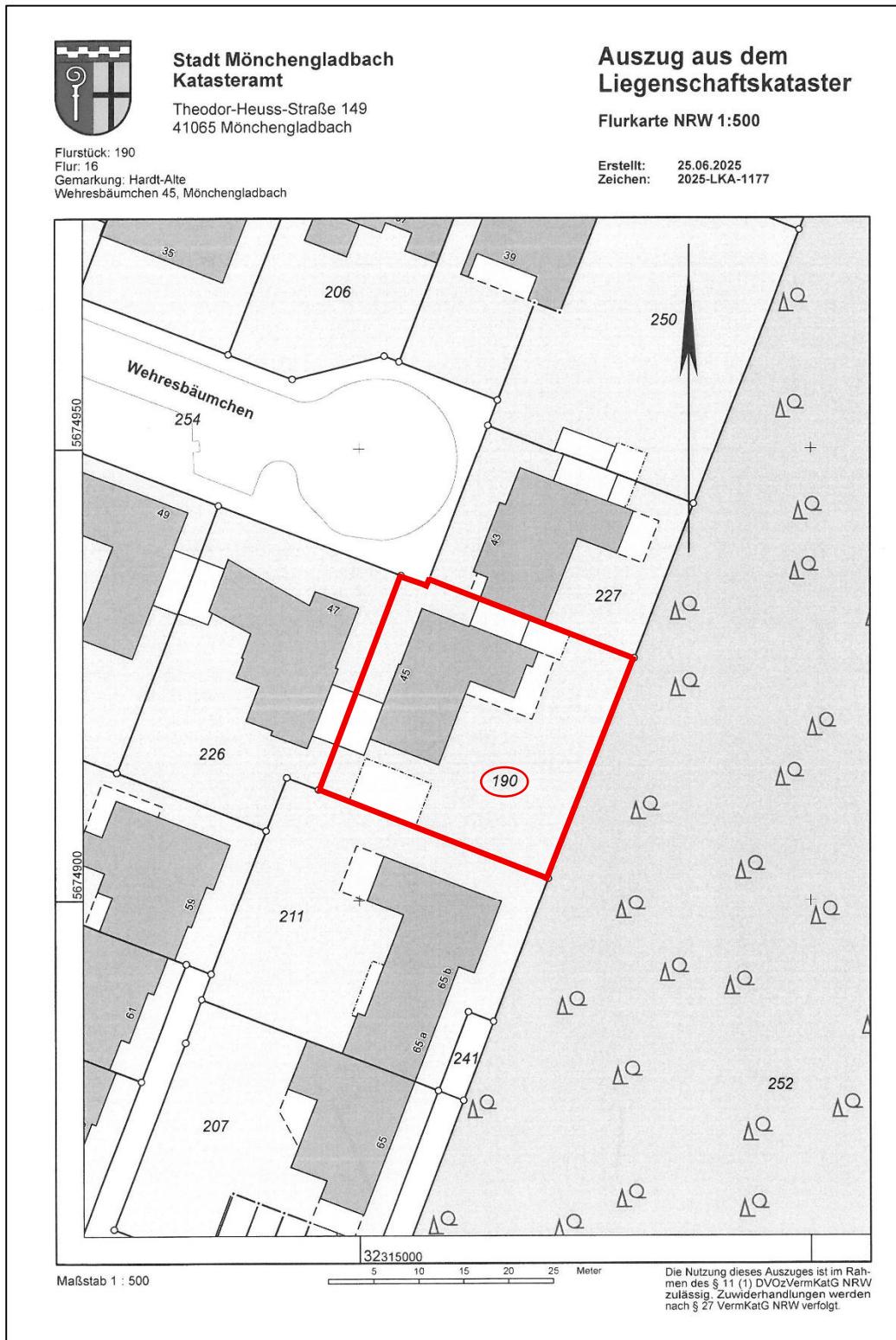


Gutachten über den Verkehrswert

des mit einem freistehenden Einfamilienhaus (Bungalow) und zwei Garagen bebauten Grundstücks Wehresbäumchen 45 in 41169 Mönchengladbach

Anlage 1 – Auszug aus dem Liegenschaftskataster – Liegenschaftskarte

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





Gutachten über den Verkehrswert

des mit einem freistehenden Einfamilienhaus (Bungalow) und zwei Garagen bebauten Grundstücks
Wehresbäumchen 45 in 41169 Mönchengladbach

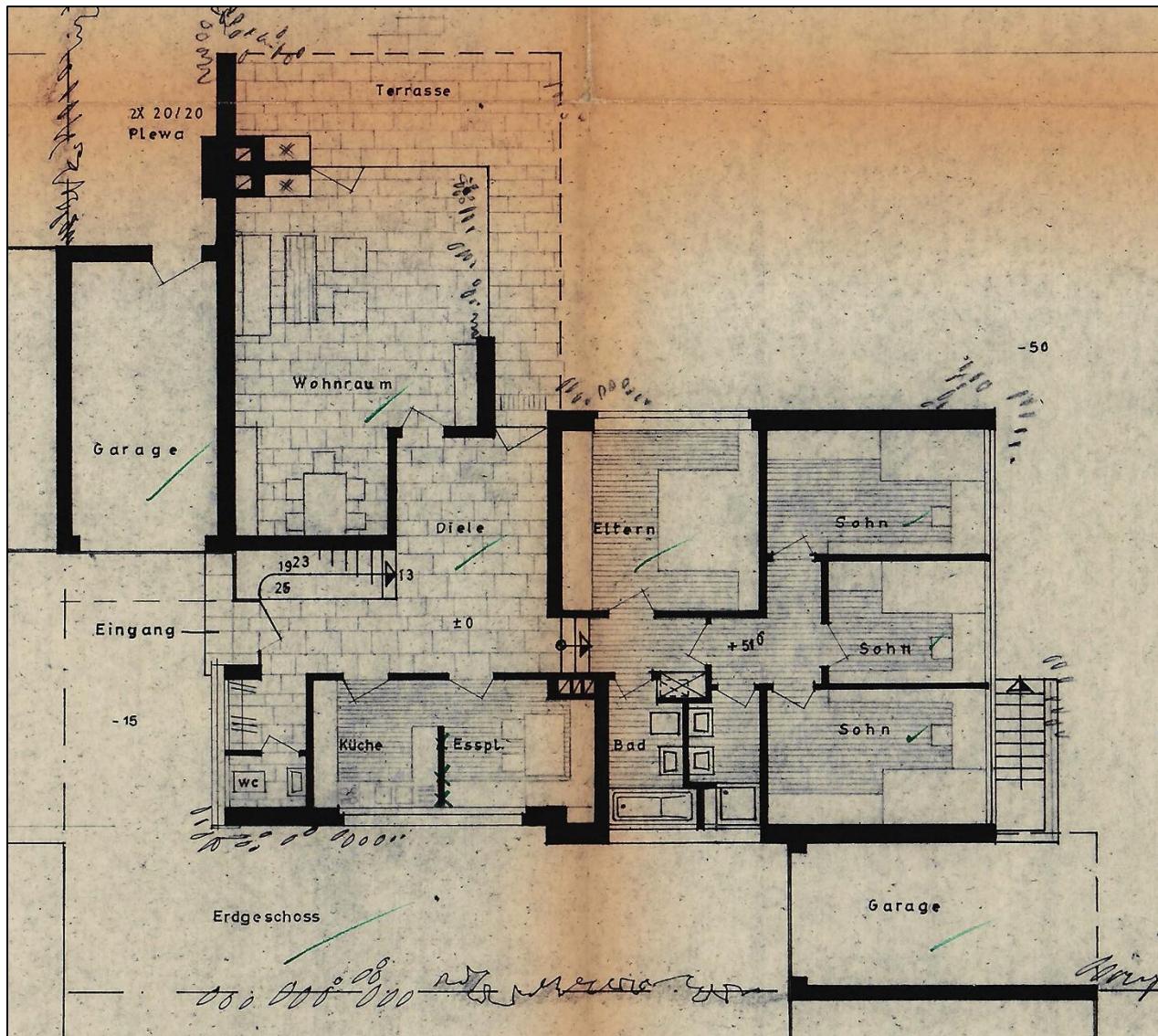
**Anlage 2 – Auszug aus dem Grundbuch
Bestandsverzeichnis, Abteilung I und Abteilung II**

Wird aus Datenschutzgründen nicht beigelegt.

Gutachten über den Verkehrswert

des mit einem freistehenden Einfamilienhaus (Bungalow) und zwei Garagen bebauten Grundstücks
Wehresbäumchen 45 in 41169 Mönchengladbach

Anlage 9 – Auszug aus den Bauantragsplänen
Grundriss Erdgeschoss –
nicht maßstäblich



Gutachten über den Verkehrswert

des mit einem freistehenden Einfamilienhaus (Bungalow) und zwei Garagen bebauten Grundstücks
Wehresbäumchen 45 in 41169 Mönchengladbach

Anlage 9 – Auszug aus den Bauantragsplänen
Grundriss Kellergeschoß –
nicht maßstäblich