

# 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:

**Freistehendes Einfamilienhaus  
mit vermutlich einem  
ehemalig landwirtschaftlich genutzten  
Gebäude (Scheune) auf dem rückwärtigen  
Grundstück**

Grunewaldstraße 163  
41066 Mönchengladbach

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

Auftraggeber: Amtsgericht Mönchengladbach

**Geschäfts-Nummer 043 K 010/25**

## 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	7
1.8	AUSKUNFT ÜBER EINE MÖGLICHE ÖFFENTLICHE FÖRDERUNG	7
1.9	AUSKUNFT ÜBER DEN DENKMALSTATUS	7
1.10	BELASTUNGEN GEMÄß ABTEILUNG II DES GRUNDBUCHS	7
<b>2</b>	<b>OBJEKTBESCHREIBUNG</b>	<b>9</b>
2.1	ART UND UMFANG DER NUTZUNG	9
2.2	UNTERHALTUNGSZUSTAND / SICHTBARE BAUSCHÄDEN	10
<b>3</b>	<b>GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG</b>	<b>13</b>
<b>4</b>	<b>BAUBESCHREIBUNG</b>	<b>14</b>
4.1	ROHBAU - WOHNHAUS -	14
4.2	AUSBAU - WOHNHAUS -	15
<b>5</b>	<b>BAUZAHLN / FLÄCHENBERECHNUNGEN</b>	<b>16</b>
5.1	BRUTTO-GRUNDFLÄCHE NACH DIN 277 (2021)	16
5.2	WOHNFLÄCHENBERECHNUNG NACH WOFLV (2003)	16
<b>6</b>	<b>WERTERMITTLUNG</b>	<b>17</b>
6.1	BODENWERT	19
6.2	SACHWERT	21
6.3	ZU- UND ABSCHLÄGE	22
<b>7</b>	<b>AUSWERTUNG</b>	<b>23</b>
<b>8</b>	<b>RECHTLICHE GRUNDLAGEN</b>	<b>24</b>
<b>9</b>	<b>OBJEKTFOTOS</b>	<b>26</b>
<b>10</b>	<b>ANLAGEN</b>	<b>28</b>

## 1 ALLGEMEINE ANGABEN

### 1.1 OBJEKT / KATASTERBEZEICHNUNG / GRUNDBUCHBEZEICHNUNG

#### OBJEKT:

Freistehendes Einfamilienhaus  
mit vermutlich einem ehemalg landwirtschaftlich  
genutzten Gebäude (Scheune) auf dem rückwärtigen Grundstück  
41066 Mönchengladbach  
Grunewaldstraße 163

#### KATASTERBEZEICHNUNG:

Gemarkung: Neuwerk  
Flur: 5  
Flurstücke: 63, 64, 61

#### GRUNDBUCHBEZEICHNUNG:

Amtsgericht: Mönchengladbach  
Grundbuch von: Neuwerk  
Blatt: 787

Lfd. Nr. im Bestandsver-  
zeichnis: 23 - Flurstück 63 -  
34 - Flurstück 64 -  
36 - Flurstück 61 -

Wirtschaftsart und Lage  
lt. Grundbuch:

Flurstück 63  
Gebäude- und Freifläche,  
Grunewaldstraße 163

Flurstück 64  
Gebäude- und Freifläche,  
Grunewaldstraße 163

Flurstück 61  
Gebäude- und Freifläche,  
Grunewaldstraße 163

Grundstücksgrößen: 593 m<sup>2</sup> Flurstück 63  
821 m<sup>2</sup> Flurstück 64  
393 m<sup>2</sup> Flurstück 61

## 1.2 BEAUFTRAGUNG / ORTSBESICHTIGUNG / BEWERTUNGSSTICHTAG

Gemäß Schreiben des Amtsgerichts Mönchengladbach vom 04.06.2025 wurde der unterzeichnende Sachverständige mit der Erstellung eines Gutachtens zur Wertermittlung beauftragt.

Die im Grundbuch eingetragenen Rechte Abteilung II Nr. 6 und 9 zur Bestimmung des Zahlungsbetrages nach Maßgabe der Vorschrift § 51 ZVG sollen bewertet werden und die Bewertung in einem Begleitschreiben zum Gutachten dem Versteigerungsgericht mitgeteilt werden.

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

Darüber hinaus soll das Wertgutachten auch folgende Angaben bzw. Ausführungen enthalten:

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

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

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

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

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

Termin der Ortsbesichtigung: Mittwoch, der 13. August 2025, ab 10 <sup>00</sup> Uhr

Bewertungsstichtag: der Tag der Ortsbesichtigung

Teilnehmer: 1. der Unterzeichner  
2. eine technische Mitarbeiterin

**Eine Reaktion auf die Anschreiben des Unterzeichners zur Vorbereitung des Ortsbegehungstermins erfolgte seitens des Eigentümers nicht.**

**Am Tage der Ortsbegehung wurde dem Unterzeichner auch kein Zutritt zu dem Grundstück und damit ein Einlass in die Gebäulichkeiten gewährt. Das vorliegende Wertgutachten ist somit ausschließlich nach der Aktenlage und dem äußeren Eindruck gefertigt.**

### 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 2025)
- 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 aus dem Jahr 1962 (Grundrisse, Ansichten, Schnitt) zu einem Baugesuch zur Instandsetzung des Wohnhauses aus der Hausakte der Bauverwaltung, erstellt durch den Architekten Heinrich Niessen, Mönchengladbach
- h) Bauzeichnungen aus dem Jahr 1966 (Grundrisse, Ansichten, Schnitt) zu einem Baugesuch zur Aufstockung und Anbau des Wohnhauses aus der Hausakte der Bauverwaltung, erstellt durch den Architekten Heinrich Niessen, Mönchengladbach
- i) Schriftverkehr aus der Hausakte der Bauverwaltung betreffend der wasserrechtlichen Erlaubnis und Abwasserbeseitigungspflicht aus dem Jahr 2006

- j) Informationen zum geltenden Planungsrecht aus dem Internetportal der Stadt Mönchengladbach (Flächennutzungsplan, Stand 2020 und Landschaftsplan, Stand 2008)
- k) Einblick in die Hausakte der Bauverwaltung
- l) Bewilligungen zu den Rechten in Abteilung II, Lfd.-Nr. 6 und Lfd.-Nr. 9 des Grundbuchs
- m) Grundbuchauszug, bereitgestellt durch den Auftraggeber

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

Mögliche Mietverhältnisse sind dem Unterzeichner nicht bekannt.

Nutzungen wurden dem Unterzeichner ebenfalls nicht bekannt gegeben. Gemäß der durch das Versteigerungsgericht übermittelten postalischen Anschrift des Eigentümers, kann vermutet werden, dass die Bewertungsgrundstücke und die aufstehenden Bebauungen durch diesen selbst genutzt werden.

#### **1.5 BAULASTEN**

Bezüglich der Bewertungsgrundstücke sind keine Baulasten im Baulastenverzeichnis eingetragen.

Siehe Schreiben der Stadtverwaltung Mönchengladbach, Fachbereich Bauordnung und Denkmalschutz.

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

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

Einmalige Kanalanschlussbeiträge nach § 8 KAG/NW sind noch nicht bezahlt. Die voraussichtliche Höhe kann zur Zeit nicht angegeben werden, da noch keine Kanalverlegung erfolgte.

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

*Gemäß einer in der Hausakte der Bauverwaltung vorgefundenen wasserrechtlichen Erlaubnis, wird das häusliche Abwasser derzeit vermutlich mittels einer Kleinkläranlage mit Rohr-Rigole auf dem Grundstück in das Grundwasser eingeleitet. Das Regenwasser wird vermutlich versickert.*

*Aufgrund der Nichtbegehungsmöglichkeit und der damit verbundenen Unkenntnis des Unterzeichners über den Zustand und die Funktionstüchtigkeit der Kleinkläranlage auf dem Grundstück, handelt es sich um ein Risikoobjekt.*

## **1.7 ALTLASTENAUSKUNFT**

Die zu bewertenden Grundstücke werden nicht im Fachinformationssystem Altlasten und schädliche Bodenveränderungen der Stadt Mönchengladbach geführt. Es werden somit altlastenfreie Grundstücke unterstellt.

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 Stadtverwaltung 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 ABTEILUNG II DES GRUNDBUCHS**

Gemäß dem vom Amtsgericht Mönchengladbach überlassenen Grundbuchauszug sind nachstehende Eintragung in der Abt. II des Grundbuchs vorhanden:

### Lfd. Nr. 6 (betreffend des Flurstücks 64)

Der Eigentümer des Grundstücks Gemarkung Neuwerk Flur 5, Nr. 67 (Bahnkörper) ist berechtigt, Anlagen und Anpflanzungen irgendwelcher Art, die auf den belasteten Grundstücken stehen und die Sicht in Bahnhof Neersen von Stellwerk Ost auf das Einfahrtssignal in km 13.400 hindert, auf Kosten des jeweiligen Eigentümers des belasteten Grundstücks beseitigen zu lassen. Ob und inwieweit die Sicht behindert wird, bestimmt die Bundesbahn. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 20. April 1959 eingetragen am 6. Juni 1959. Umgeschrieben am 11. Oktober 1967.

*Die Bewilligung vom 20. April 1959 wurde durch den Unterzeichner eingesehen. Eine Einschätzung des Rechts zur Bestimmung eines Zuzahlungsbetrages nach Maßgabe der Vorschrift § 51 ZVG erfolgt in einem separaten Begleitschreiben an das Versteigerungsgericht.*

### Lfd. Nr. 9 (betreffend aller Bewertungsgrundstücke)

Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle. Ingetragen unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 26. Januar 1994 (UR Nr. 231/94 Notar Dr. Schmidt, Viersen) am 29. September 1994 für eine namentlich benannte Person.

*Die Bewilligung vom 26. Januar 1994 wurde durch den Unterzeichner eingesehen. Eine Einschätzung des Rechts zur Bestimmung eines Zuzahlungsbetrages nach Maßgabe der Vorschrift § 51 ZVG erfolgt in einem separaten Begleitschreiben an das Versteigerungsgericht.*

### **1.11 ZUR WIRTSCHAFTLICHEN EINHEIT DER FLURSTÜCKE**

Zu bewerten sind die Flurstücke 61, 63 und 64.

Die Flurstücke 63 und 64 sind gemäß dem vorliegenden Katasterauszug flächenübergreifend mit dem Wohnhaus bebaut. Die Flurstücke 61 und 64 sind flächenübergreifend mit der vermuteten Scheune bebaut. Insofern bilden alle Flurstücke eine wirtschaftliche Einheit.

Aus Gründen die sich aus dem Zwangsversteigerungsgesetz ergeben, werden Einzelwerte für die Parzellen ausgewiesen (vergl. Gliederungspunkt 7).



## 2 OBJEKTBESCHREIBUNG

### 2.1 ART UND UMFANG DER NUTZUNG

Soweit nach dem straßenseitigen Eindruck erkennbar, sind die zu bewertenden Grundstückspartellen bebaut mit einem freistehenden Einfamilienhaus sowie mit einem weiteren, ebenfalls freistehenden Gebäude, das vermutlich ursprünglich als landwirtschaftliches Gebäude (Scheune) errichtet wurde.

Der Ursprung des Wohnhauses ist in der Hausakte der Bauverwaltung mit dem Baujahr 1907 datiert. Gemäß den dort vorliegenden Baugesuchen erfolgten bauliche Veränderungen und Instandsetzungen im Jahr 1962 und die Erweiterung und Aufstockung des Wohnhauses im Jahr 1966. Das Wohnhaus stellt sich gemäß den in der Hausakte der Bauverwaltung vorliegenden Unterlagen im Wesentlichen als unterkellertes Gebäude mit ausgebautem Dachgeschoss dar.

Das Ursprungsbaupjahr des vermuteten Scheunengebäudes ist dem Unterzeichner nicht bekannt. In den vorliegenden Plänen zum Wohnhaus aus dem Jahr 1966 ist das Scheunengebäude nicht zeichnerisch erfasst.

#### **Raumprogramm Wohnhaus (gemäß Aktenlage)**

Kellergeschoss: 4 Kellerräume

Erdgeschoss: 4 Zimmer, Küche, Flur, Bad

Dachgeschoss: 2 Zimmer, 2 Kammern, Küche, Flur, Bad

#### **Zur planungsrechtlichen Situation der Bewertungsgrundstücke**

Planungsrechtlich liegen die hier zu bewertenden Grundstücke im Außenbereich nach § 35 BauGB. Im Flächennutzungsplan der Stadt Mönchengladbach wird das Grundstück als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Gemäß dem Landschaftsplan der Stadt Mönchengladbach sind die Bewertungsgrundstücke im Landschaftsschutzgebiet gelegen. (vergl. Planausschnitt in den Anlagen).

Gemäß den Vorgaben des Landschaftsplans ist somit von einem Bauverbot auszugehen. Eine Ausnahmegenehmigung für Bauvorhaben in einem ausgewiesenen Landschaftsschutzgebiet kann bei *privilegierten Vorhaben* in der Regel nur von der Unteren Landschaftsbehörde erteilt werden.

Zum Außenbereich gehören überdies alle Grundstücke, die außerhalb des Geltungsbereichs eines qualifizierten Bebauungsplans und außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (§ 34 BauGB) liegen. Für die Errichtung von Vorhaben im Außenbereich hat der Gesetzgeber mit § 35 BauGB Regelungen und Zulässigkeitsvorschriften vorgegeben. Im Außenbereich sind Vorhaben nur zulässig, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen, die ausreichende Erschließung gesichert ist und sie einem land- und forstwirtschaftlichen Betrieb (im Sinne von § 35 Abs. 1 Nr. 1) dienen. Gemäß Baugesetzbuch ist der Außenbereich jedoch grundsätzlich von einer Bebauung freizuhalten.

Für den Eigentümer des hier zu bewertenden Grundstücks kann dies bedeuten, dass ein weiterer Ausbau, eine Legalisierung der Nutzung einzelner Bauteile oder gar ein Abriss und ein Neubau nicht mehr möglich sein könnte, sofern ein Bauvorhaben nicht zu den privilegierten Vorhaben im Sinne des § 35 Abs. 1 BauGB gehört.

Da gemäß den vorliegenden Plänen aus der Hausakte der Bauverwaltung von einem bauordnungsrechtlich genehmigten Zustand des dort dargestellten Wohnhauses auszugehen ist, wird dieses in der nachstehenden Sachwertberechnung positiv berücksichtigt.

Für das in der Örtlichkeit vermutete Scheunengebäude liegen in der Hausakte der Bauverwaltung im Wesentlichen keine Planunterlagen vor. Insofern erfolgt für das Scheunengebäude keine wertmäßige Berücksichtigung.

**Für die vorliegende Wertschätzung wird der Sachwert des Wohnhauses hilfsweise aus den statistischen Werten ermittelt, die dem Unterzeichner zur Verfügung stehen. Die dafür zugrunde gelegten Flächen werden aus den vorliegenden Plänen aus der Hausakte der Bauverwaltung sowie aus Abgriffmaßen des Liegenschaftskatasters ermittelt.**

#### Zur angrenzenden, ehemaligen Bahnstrecke und den Planungen zu einer Wiederbelebung als Verlängerung der S-Bahnstrecke S 28

Nach den Presseberichten des Jahres 2021 ist möglicherweise eine Verlängerung der S 28-Bahnstrecke vom Bahnhof Kaarster See bis zur Stadt Viersen im Gespräch. Dies bedeutet, dass die Strecke auch ein Stück über Mönchengladbacher Grund, durch die "Donk" führen könnte. Der historische Streckenverlauf der in den 1960er Jahren stillgelegten Eisenbahntrasse verläuft nord-westlich von den hier zu bewertenden Flurstücken. Für den Fall, dass die historische Streckenführung wieder aufgenommen werden sollte, ergäben sich vermutlich Qualitätseinbußen für diese Wohnlage. Da dem Gutachten der Zeitpunkt der Ortsbesichtigung zu Grunde zu legen ist, wird hier jedoch von keiner Wertbeeinflussung ausgegangen.

## **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**

Aufgrund der Nichtbegehungsmöglichkeit der Grundstücke und der aufstehenden Gebäulichkeiten konnte der bauliche Zustand und somit gegebenenfalls vorhandene bauliche Mängel nicht festgestellt werden. Nach dem äußeren Eindruck weist das Objekt einen vernachlässigten Pflegezustand auf. Aufgrund der überwiegenden Unkenntnis des Unterzeichners über den baulichen Zustand der aufstehenden Bebauungen sowie aufgrund der Lage im Außenbereich, handelt es sich hier um ein Risikoobjekt.

### 3 GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG

<b>Lage</b>	Stadt Mönchengladbach, Stadtteil Neuwerk / Donk Kindergärten und Schulen in der näheren Umgebung vorhanden
<b>Verkehrslage *</b>	zur nächsten Linienbushaltestelle ca. 350 m zum HBF Mönchengladbach ca. 6,0 km zum Autobahnanschluss A 52 (MG-Neuwerk) ca. 2,8 km zum Autobahnanschluss A 44 (MG-Ost) ca. 2,4 km zum Autobahnkreuz Mönchengladbach (A 52/A61) ca. 8,4 km
<b>Wohn- Geschäftslage</b>	Wohngebiet, außerhalb der Geschäftslage
<b>Entfernungen *</b>	zur Ortsmitte des Stadtteils Neuwerk ca. 1,7 km zur Innenstadt von Mönchengladbach ca. 6,0 km zur Innenstadt von Mönchengladbach-Rheydt ca. 10,0 km zur Innenstadt von Düsseldorf ca. 30,0 km
<b>Umgebung</b>	Außenbereichslage im Landschaftsschutzgebiet; angrenzend Sondernutzungsgebiet
<b>Baurecht / Baubeschränkungen</b>	Die Bewertungsgrundstücke liegen in Außenbereichslage, im Landschaftsschutzgebiet (vergl. Gliederungspunkt 2.1)
<b>Straßenausbau</b>	vergl. Gliederungspunkt 1.6
<b>Zufahrt</b>	über Straße
<b>Baugrund / Terrain</b>	vermutlich ebenes Gelände; unregelmäßige Grundstückszuschnitte; Der Baugrund wurde bezüglich der Tragfähigkeit nicht untersucht. Altlasten Auskunft siehe Gliederungspunkt 1.7
<b>Versorgungsleitungen</b>	vermutlich Wasser, Strom, 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>	sind dem Unterzeichner nicht bekannt
<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. Da dem Unterzeichner kein Einfluss in die Gebäulichkeiten gewährt wurde, erfolgen die nachstehenden Angaben ausschließlich nach dem äußeren Eindruck und der Aktenlage.

### 4.1 ROHBAU - Wohnhaus -

<b>Baujahr</b>	Ursprung vermutlich ca. 1907
<b>Umbau/Anbau</b>	Instandsetzung ca. 1962 Erweiterung und Aufstockung ca. 1966
<b>Vollgeschosse</b>	1
<b>Unterkellerung</b>	überwiegend unterkellert
<b>Dachausbau</b>	zu ca. 100 %
<b>Geschosshöhen</b>	siehe Schnitt
<b>Nutzungsart</b>	vermutlich Einfamilienhaus
<b>Fundamente</b>	nach Statik
<b>Sperrungen</b>	Die Wirksamkeit ist dem Unterzeichner nicht bekannt.
<b>Außenwände</b>	vermutlich einschaliges Mauerwerk
<b>Innenwände</b>	vermutlich Mauerwerk / Dielenwände
<b>Decken</b>	vermutlich Stahlbeton
<b>Dachkonstruktion</b>	asymmetrisches Satteldach in zimmermannsmäßiger Holzkonstruktion
<b>Dacheindeckung</b>	Pfannen
<b>Treppen</b>	Die Konstruktionsart ist dem Unterzeichner nicht bekannt.
<b>Fassaden</b>	vermutlich Sparklinker
<b>Besondere Bauteile</b>	sind dem Unterzeichner nicht bekannt
<b>Besondere Einrichtungen</b>	sind dem Unterzeichner nicht bekannt

**4.2 AUSBAU - Wohnhaus -**

<b>Wand-/ Deckenflächen</b>	sind dem Unterzeichner nicht bekannt
<b>Fenster</b>	sind dem Unterzeichner nicht bekannt
<b>Innentüren</b>	sind dem Unterzeichner nicht bekannt
<b>Oberböden</b>	sind dem Unterzeichner nicht bekannt
<b>Wandfliesen</b>	sind dem Unterzeichner nicht bekannt
<b>Sanitäre Installationen</b>	sind dem Unterzeichner nicht bekannt
<b>Heizung</b>	Die Art der Wärmeerzeugung ist dem Unterzeichner nicht bekannt.
<b>Warmwasserbereitung</b>	Die Art der Warmwasserbereitung ist dem Unterzeichner nicht bekannt.
<b>Außenanlagen</b>	Hauszuwegung mit Bitumenfeinasphalt, Betonsteinplatten und sowie Waschbetonplatten befestigt; Baum- und Strauchbestand; Die rückwärtige Grundstücksfläche konnte durch den Unterzeichner nicht eingesehen werden.

## 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 (ohne 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 BRUTTO-GRUNDFLÄCHE NACH DIN 277 (2021)

#### Wohnhaus

Kellergeschoss:	9,06 m	x	9,38 m		
	4,00 m	x	4,20 m	=	101,78 m <sup>2</sup>
Erdgeschoss:	9,06 m	x	9,38 m		
	4,00 m	x	4,20 m		
	5,38 m	x	3,50 m	=	120,61 m <sup>2</sup>
Dachgeschoss:	9,06 m	x	9,38 m		
	5,38 m	x	3,50 m	=	103,81 m <sup>2</sup>
					<u>326,20 m<sup>2</sup></u>

### 5.2 WOHNFLÄCHENBERECHNUNG NACH WoFLV (2003)

Entfällt aufgrund der Nichtbegehungsmöglichkeit.



## 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 **2025** des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Mönchengladbach weist für die zu bewertenden Grundstücke, mit den angetroffenen Nutzungen, direkt keinen Bodenrichtwert aus. Es wird wie nachstehend angegeben:

**Wert je m<sup>2</sup>:**                      **270,00 €**

Dieser Wert bezieht sich auf folgende Merkmale:

Nutzung:                      Wohnbauflächen

Anzahl Geschosse:        2

Geschossflächenzahl:    0,8

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 weichen die hier zu bewertende Grundstückspartellen im Wesentlichen von folgenden, wertbestimmenden Eigenschaften ab:

### Flurstücke 63, 64

- Grundstücksgröße                      == > Ist = 1.414 m<sup>2</sup> (Flurstücke 63 und 64 gesamt)
- Grundstückstiefe (im Mittel)        == > Ist = ca. 60,0 m (Flurstücke 63 und 64 gesamt)
- Lage zur Himmelsrichtung            == > Ist = Nord
- Grundstückszuschnitt                == > Ist = unregelmäßig
- Planungsrecht                          == > Ist = Außenbereichslage

### Flurstück 61

- abweichende Nutzung                      == > Gartenland

### Anpassung zur Grundstücksgröße und Grundstückstiefe der Flurstücke 63 und 64

Aufgrund der gegenüber dem Bodenrichtwertgrundstück abweichenden Grundstücksgröße und Grundstückstiefe wird eine Wertanpassung vorgenommen. Diese ergibt sich, in Anlehnung an die in der Fachliteratur (Kleiber- Verkehrswertermittlung von Grundstücken) vorgeschlagenen Umrechnungskoeffizienten, wie nachstehend:

- Anpassungsfaktor: 0,70

Lage zur Himmelsrichtung (Flurstücke 63 und 64)

Aufgrund der Ausrichtung der straßenabgewandten Grundstücksseite zur Himmelsrichtung, wird ein Anpassungsfaktor von 0,95 angehalten.

Grundstückszuschnitt (Flurstücke 63 und 64)

Aufgrund des unregelmäßigen Grundstückszuschnitts wird ein Anpassungsfaktor von 0,95 angehalten.

Planungsrecht (Flurstücke 63 und 64)

Aufgrund der Lage im Außenbereich sowie in einem Landschaftsschutzgebiet wird ein Anpassungsfaktor auf den Bodenwert von 0,66 (ca. 2/3 des Bodenrichtwertansatzes) als marktkonform erachtet.

Daraus ergibt sich der korrigierte Bodenwert für die Flurstücke 63 und 64 zu:

$$0,70 \times 0,95 \times 0,95 \times 0,66 \times 270,00 \text{ €} = 112,58 \text{ €} \Rightarrow \underline{\text{somit rund } 110,00 \text{ €}}$$

Für das Flurstück 61 wird der im Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses der Stadt Mönchengladbach angegebene Wert für Gartenland angesetzt, hier 18,00 €/m².

Der Bodenwert wird wie nachstehend berechnet:

Parz. Nr.	Größe	Anteil	Nutzung	Preis pro m²	Gesamtwert
63	593 m²	1 / 1	Gebäude- und Freifläche	110,00 €	65.230,00 €
64	821 m²	1 / 1	Gebäude- und Freifläche	110,00 €	90.310,00 €
					<b>155.540,00 €</b>
61	393 m²	1 / 1	Gartenland	18,00 €	<b>7.074,00 €</b>

## 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- faktor
Preisindex für Wohngebäude zum Stichtag (Basis 2010 = 100)	188,6	1,886	
Regionalisierungsfaktor		1,000	<b>1,886</b>

### Gebäudekenndaten gemäß NHK 2010

Bauteil:	Baujahr:	Gebäudetyp:	Standardstufe	NHK 2010
Wohnhaus	ca. 1966	1.01 (EFH. freistehend) (Gebäudetyp näherungsweise)	1 bis 3	713,30 €

### Herstellungskosten Wohnhaus

Bauteil	BGF m²	Anpass.- Faktor	€	
Wohnhaus	326,20	1,886	713	438.647,01 €
Herstellungskosten der baulichen Anlagen, inkl. Baunebenkosten				<b>438.647,01 €</b>

Wertminderung wegen Alters, linear

Bauteil	Baujahr	Gesamt- Nutzungs- sd.	Alter	Rest- nutzungs- sd.	Wertmind. wg. Alters	
Wohnhaus	1966	80	59	21	-73,75%	-323.502,17 €
alterswertgeminderte Herstellungskosten						<b>115.144,84 €</b>

### Zuschläge

*Zeitwert der besonderen Bauteile*

sind dem Unterzeichner nicht bekannt 0,00 €

*Zeitwert der besonderen Einrichtungen*

sind dem Unterzeichner nicht bekannt 0,00 €

Sachwert der Außenanlagen inkl. Hausanschlüsse, geschätzter Zeitwert  
(rund 4 % der alterswertgeminderten Herstellungskosten)

4.600,00 €

Bodenwert (ohne Gartenlandanteil)

155.540,00 €

**vorläufiger Sachwert**

**275.284,84 €**

bei einem Sachwertfaktor (siehe Gld.-Pkt. 6) zur Marktanpassung von 1,00

**ergibt sich der marktangepasste Sachwert**

**275.284,84 €**

### 6.3 ZU- UND ABSCHLÄGE

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z.B. wirtschaftliche Überalterung, überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel etc.) können gemäß § 8 Abs. 3 ImmoWertV durch marktgerechte Zu- und Abschläge berücksichtigt werden.

Auf den marktangepassten Sachwert werden folgende besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale angebracht:

#### I. Gebäudewertbezogene Besonderheiten

##### Wertminderung wegen Alters - linear

Bauteil	Baujahr	Gesamt-nutzungsdauer	Alter	Rest-nutzungsdauer	Wertmind. w. Alters
EFH.	ca. 1966	80	59	21	-73,75%

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

WF m <sup>2</sup>		€ / m <sup>2</sup>	
k. A.	x	k. A.	0,00 €

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

WF m²		€ / m²	gesamt geschätzt	anrechenbar in %		
k. A.	x	k. A.	0,00 €	x	26,25%	0,00 €

#### II. Bodenwertbezogene Besonderheiten

Mögliche Aufwendungen in Bezug auf den fehlenden Abwasseranschluss an das öffentliche Abwassernetz der Stadt Mönchengladbach (vergl. Gliederungspunkt 1.6), geschätzt rund

- 12.000,00 €

Bodenwertanteil Gartenland

7.074,00 €

**Objektspezifische Merkmale gesamt**

**- 4.926,00 €**

## 7 AUSWERTUNG

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. Aufgrund der Nichtbehebungsmöglichkeit wird ein Abschlag von 15 % im Sinne eines Sicherheitsabschlags angehalten.

	<b>marktangepasst</b>	<b>BoG</b>	<b>gesamt</b>
<b>Sachwert</b>	275.284,84 €	-4.926,00 €	270.358,84 €
<b>Sicherheitsabschlag 15 %</b>		-40.553,83 €	<b>229.805,01 €</b>

Die Einzelwerte der Flurstücke werden somit geschätzt auf:

<b>Flurstück 61</b>	<b>7.000,00 €</b>
<b>Flurstück 63</b>	<b>150.000,00 €</b>
<b>Flurstück 64</b>	<b>73.000,00 €</b>
	<b>230.000,00 €</b>

Der Verkehrswert wird gesamt geschätzt auf rund:

**230.000,00 €**

( in Worten: zweihundertdreißigtausend Euro )

**Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es sich aufgrund der Nichtbehebungsmöglichkeit um ein Risikoobjekt handelt.**

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 17. September 2025

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

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

## 8 RECHTLICHE GRUNDLAGEN

### Gesetze

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

§§ 29 - 35 Zulässigkeit von Vorhaben

§§ 39 - 44 Entschädigung

§§ 85 - 103 Enteignung

§§ 152 - 156 Besondere sanierungsrechtliche Vorschriften

§§ 192 - 199 Wertermittlung

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

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

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

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

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

### Verordnungen / Richtlinien

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

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

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

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

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

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

Ertragswertrichtlinie (EW-RL) in der Fassung vom 12.11.2015

Vergleichswertrichtlinie (VW-RL) in der Fassung vom 20.03.2014

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

Wohnflächenverordnung (WoFlV) vom 25. November 2003

### Literaturangaben

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

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



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.

## 9 OBJEKTFOTOS



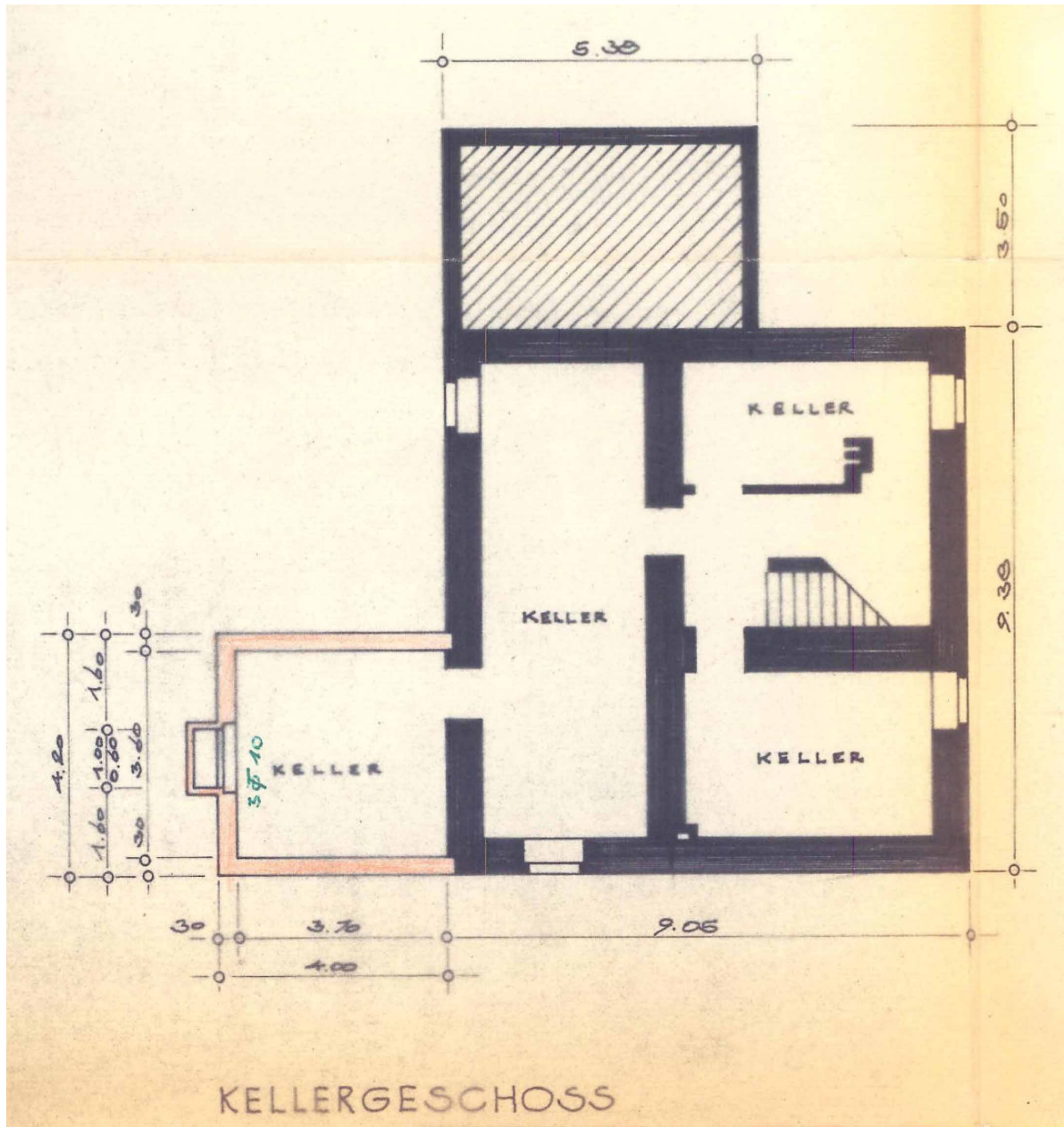


## OBJEKTFOTOS



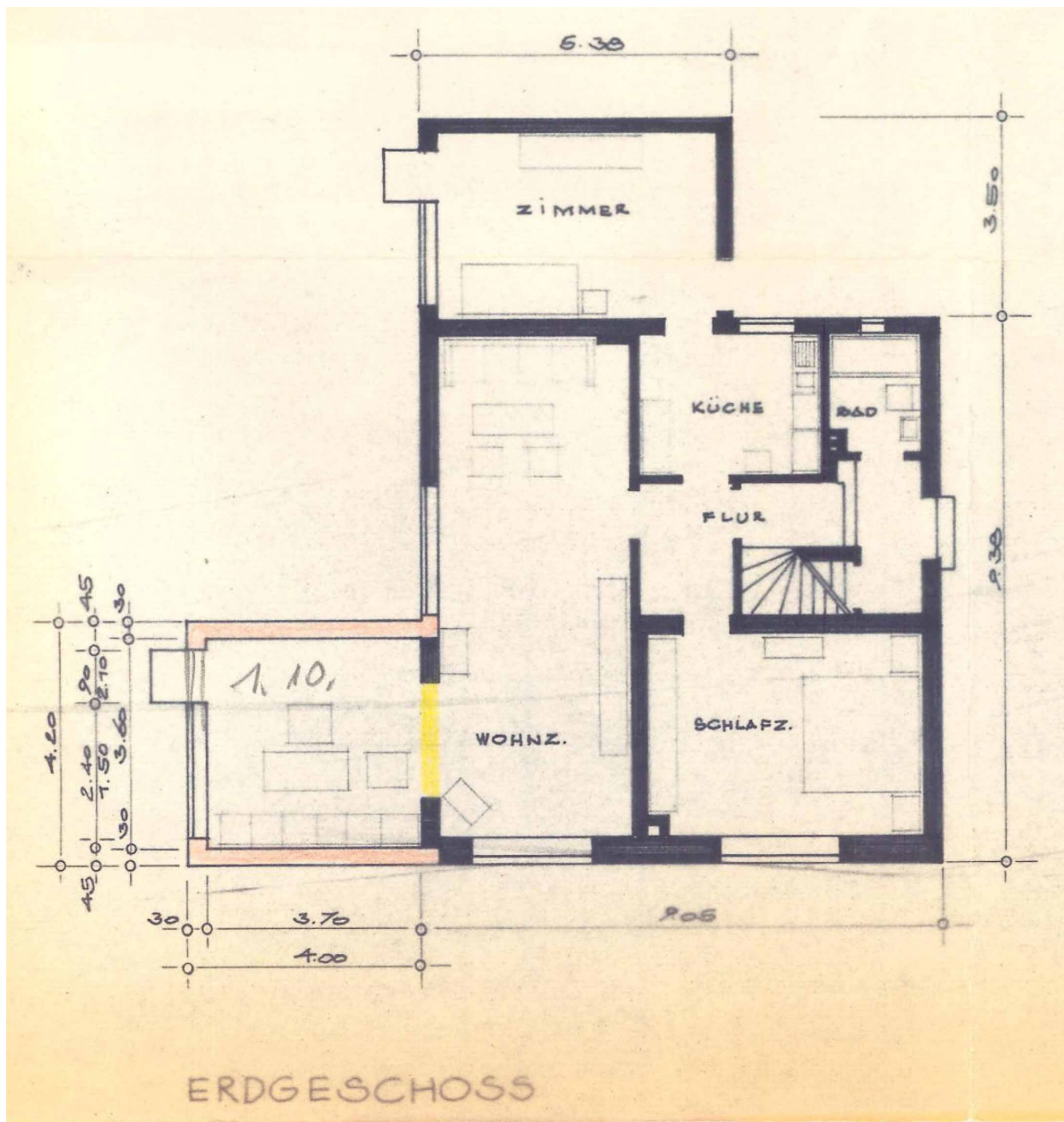
## 10 ANLAGEN

Alle Bauzeichnungen werden maßstabslos dargestellt.

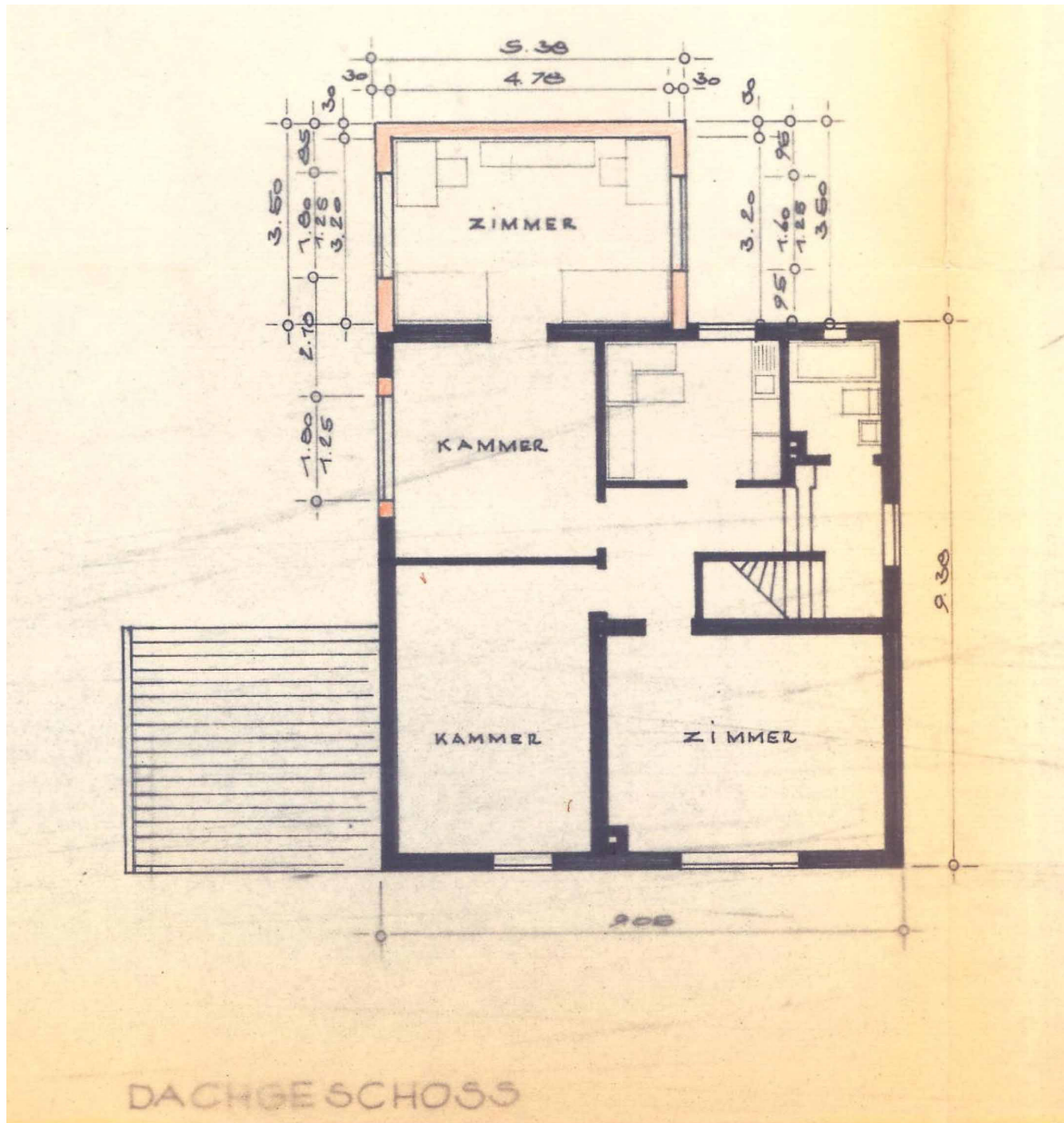


Grundriss Kellergeschoss aus der Hausakte der Bauverwaltung





Grundriss Erdgeschoss aus der Hausakte der Bauverwaltung



Grundriss Dachgeschoss aus der Hausakte der Bauverwaltung

