



GUTACHTEN

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

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

über den Verkehrswert (in Anlehnung an § 194 Baugesetzbuch)

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

..... Ausfertigung von 5

406-MG-08-10-25
25. Februar 2026/He.

des

Grundstücks

**Neersener Weg in 41066 Mönchengladbach
Gemarkung Neuwerk, Flur 48, Flurstück 71**



Auftraggeber

Amtsgericht Mönchengladbach
Geschäfts-Nr. 43 K 20/24



INHALTSVERZEICHNIS

1.	Allgemeine Angaben.....	3
1.1	Zweck des Gutachtens.....	3
1.2	Hinweis.....	4
1.3	Auftragsinhalt.....	5
1.4	Grundstücksangaben, Bestandsverzeichnis.....	6
1.4.1	Katasterbezeichnung.....	6
1.4.2	Grundbuchbezeichnung.....	6
1.5	Eigentumsverhältnisse.....	6
1.6	Besonderheiten.....	7
1.6.1	Ladungen / Ortsbesichtigung.....	7
1.7	Bewertungsüberlegungen.....	7
1.8	Objektbezogene Arbeitsunterlagen.....	8
1.8.1	Einsichten und Auskünfte.....	8
1.8.2	Verwendete Arbeitsunterlagen.....	8
2.	Grundstücksbeschreibung.....	9
2.1	Ort und Einwohnerzahl.....	9
2.2	Kleinräumige Lage.....	9
2.3	Zuschnitt / Beschaffenheit.....	9
2.4	Rechte und Lasten.....	10
2.4.1	Allgemeines.....	10
2.4.2	Grundbuch, Abteilung II.....	10
2.4.3	Grundbuch, Abteilung III.....	10
2.4.4	Baulasten.....	11
2.5	Erschließungsbeitrags- und abgabenrechtlicher Zustand.....	11
2.6	Altlastenauskunft.....	11
2.7	Auskunft über Mietverträge / Pachtverträge.....	12
2.8	Bauleitplanung.....	12
2.8.1	Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan).....	12
2.8.2	Verbindliche Bauleitplanung (Bebauungsplan).....	12
2.9	Baurechtliche und nutzungsrechtliche Genehmigungssituation.....	12
3.	Grundstücksbeschreibung.....	13
3.1	Nutzung.....	13
4.	Gesamteindruck.....	13
5.	Auswahl des Wertermittlungsverfahrens.....	13
6.	Bodenwertermittlung.....	15
6.1	Allgemeines.....	15
6.2	Bodenwerte.....	16
7.	Markteinflüsse.....	17
7.1.	Zusammenfassung der Markteinflüsse.....	17
8.	Verkehrswert.....	18
9.	Fundstellen wichtiger Gesetze, Verordnungen, Richtlinien und Literaturverzeichnis.....	19

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 - Fotos

**Gutachten über den Verkehrswert****Seite 3 von 19**des Grundstücks Neersener Weg in 41066 Mönchengladbach, Gemarkung Neuwerk, Flur 48, Flurstück 71

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

Zweck	Verkehrswertermittlung im Zusammenhang mit einem Zwangsversteigerungsverfahren
Beauftragung	Mit Schreiben vom 16.09.2025
Bewertungsstichtag	22.01.2026
Datum der Ortsbesichtigung	22.01.2026 – 10.00 Uhr bis 10.10 Uhr
Einladung zum Ortstermin	Mit Schreiben vom 20.11.2025 und 16.12.2025 an Auftraggeber : Amtsgericht Mönchengladbach Antragsteller : aus Datenschutzgründen nicht genannt Antragsgegnerin : aus Datenschutzgründen nicht genannt
Am Ortstermin nahmen teil	Dr. D. Giebelen, Sachverständiger
Es konnten besichtigt werden:	das Bewertungsgrundstück konnte ausschließlich von der Straße aus besichtigt werden.
<u>Es konnte nicht besichtigt werden:</u>	der nord-östliche Bereich des Bewertungsgrundstücks.

**Gutachten über den Verkehrswert****Seite 4 von 19**des Grundstücks Neersener Weg in 41066 Mönchengladbach, Gemarkung Neuwerk, Flur 48, Flurstück 71

Ausarbeitung des Gutachtens

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

Mitarbeiter

Frau D. Hammes
Bearbeitung vorhandener UnterlagenFrau Daniela Heinzer, kfm. Mitarbeiterin
zur Abwicklung des SchriftverkehrsDie Ergebnisse dieser Tätigkeiten wurden durch den
Sachverständigen auf Richtigkeit überprüft, ggf. 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.



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 Baulastenverzeichnis bestehen; diese sind möglichst wörtlich wiederzugeben.

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

Es ist auch festzustellen, ob Mietverträge bestehen.

Dem Gutachten sind ein Lageplan sowie Lichtbilder der Örtlichkeit beizufügen.

Die das Verfahren betreibende Antragstellerin und die Antragsgegnerin 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 6 von 19**des Grundstücks Neersener Weg in 41066 Mönchengladbach, Gemarkung Neuwerk, Flur 48, Flurstück 71

1.4 Grundstücksangaben, Bestandsverzeichnis**1.4.1 Katasterbezeichnung**

Gemarkung	Neuwerk
Flur	48
Flurstück	71
Größe des Flurstücks	1.150 m ²
Lage	Neersener Weg
Nutzung	Gehölz

1.4.2 Grundbuchbezeichnung

Amtsgericht	Mönchengladbach
Grundbuch von	Neuwerk
Blatt	2339
lfd. Nr. des Bestandsverzeichnisses	3
Wirtschaftsart und Lage lt. Grundbuch	Waldfläche Neersener Weg

1.5 Eigentumsverhältnisse

Eigentümer lt. Grundbuch von Neuwerk, Blatt 2339, Abteilung I

lfd. Nr. 8

Aus Datenschutzgründen wird/ werden der/ die
Eigentümer nicht benannt.



1.6 Besonderheiten

1.6.1 Ladungen / Ortsbesichtigung

Die Beteiligten wurde mit Schreiben vom 20.11.2025 zu einem Ortsbesichtigungstermin am 11.12.2025 um 10.00 Uhr geladen.

Dieser Ortstermin konnte krankheitsbedingt durch den Sachverständigen nicht wahrgenommen werden.

Aus diesem Grund wurden die Beteiligten mit Datum vom 16.12.2025 erneut angeschrieben und zu einem Ortsbesichtigungstermin am 22.01.2026 um 10.00 Uhr geladen.

Der Termin wurde durch den Sachverständigen ladungsgemäß wahrgenommen. Die Antragsgegnerin hatte sich morgens krankgemeldet, sodass das Bewertungsgrundstück nicht betreten werden konnte.

1.7 Bewertungsüberlegungen

Das zu bewertende Grundstück ist gemäß Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Mönchengladbach 2025 (Abruf in BORIS-NRW) als Sondernutzungsfläche ausgewiesen und liegt im Außenbereich.

Bereits im Jahr 2019 wurde im Rahmen einer anderweitigen Bewertung Rücksprache mit der zuständigen Bauaufsicht gehalten. Die damals zuständige Sachbearbeiterin teilte mit, dass innerhalb dieses Bereiches keine weiteren Genehmigungen nach § 35 in Aussicht gestellt werden können. Aus diesem Grund wird der Bodenwert nachfolgend mit dem Wert für „Grünland-Flächen“ in Ansatz gebracht.

Bei dem zu bewertenden Grundstück handelt es sich um eine komplett eingefriedete Grundstücksfläche, die zur Straße hin mit einem Gitter-Tor verschlossen ist. Das Grundstück besteht weitgehend aus einer Wiesen-/Weidefläche; im hinteren Grundstückteil stehen einige Bäume und Sträucher auf. Jedoch ist das Grundstück in weiten Teilen vermüllt. Die Entsorgung wird pauschal mit 2.000,00 € berücksichtigt.

Innerhalb der Bewertung wird unterstellt, dass die baulichen Anlagen auf dem Grundstück nicht genehmigt sind. Abbruchkosten werden innerhalb dieses Wertgutachtens nicht berücksichtigt. Ein verständiger Erwerber muss in seine Überlegungen mit einbeziehen, dass er von der Baubehörde aufgefordert wird, diese zurückzubauen.

**Gutachten über den Verkehrswert****Seite 8 von 19**des Grundstücks Neersener Weg in 41066 Mönchengladbach, Gemarkung Neuwerk, Flur 48, Flurstück 71

1.8 Objektbezogene Arbeitsunterlagen**1.8.1 Einsichten und Auskünfte**

Grundbucheinsicht	erfolgte mit Auftragseingang am 24.09.2025
Auskunft zur Bauakte	wurde erteilt am 28.10.2025
Baulasten-Auskunft	wurde erteilt am 27.10.2025
Erschließungskosten-Auskunft	wurde erteilt am 03.11.2025
Altlasten-Auskunft	wurde erteilt am 03.11.2025
Auskunft zu Miet- und Pachtverhältnissen	wurde nicht erteilt

1.8.2 Verwendete Arbeitsunterlagen

1. Auszug aus dem Liegenschaftskataster, Liegenschaftskarte, vom 28.10.2025
2. Auszug aus dem Liegenschaftskataster, Liegenschaftsbuchauszug, vom 28.10.2025
3. Grundbuchauszug, Blatt 2339 unbegl. vom 23.10.2024, letzte Änderung 04.07.2024
4. Auskunft zum Planungsrecht der Stadt Mönchengladbach (online-Abruf) sowie telefonischer Auskunft vom 23.02.2026
5. Richtwertkarte des Gutachterausschusses für Grundstückswerte der Stadt Mönchengladbach
6. Grundstücksmarktbericht 2025 für Grundstückswerte der Stadt Mönchengladbach
7. Unterlagen aus dem Bauarchiv der Stadt Mönchengladbach, nicht vorhanden
8. Protokoll und Fotodokumentation des Ortstermins

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.*



2. Grundstücksbeschreibung

2.1 Ort und Einwohnerzahl

Das Bewertungsobjekt liegt im Nord-Osten von Mönchengladbach.

Die **Stadt Mönchengladbach** liegt am linken Niederrhein und besitzt eine hervorragende Verkehrsinfrastruktur mit vier Bundesautobahnen, zwei Hauptbahnhöfen, einem eigenen Flughafen sowie der Nähe zu dem Flughafen Düsseldorf. Mönchengladbach hat zurzeit ca. 275.000 Einwohner. Die Stadt gliedert sich in 4 Stadtbezirke und 44 Stadtteile. Gemeinsame Grenzen besitzt die Stadt Mönchengladbach mit dem Kreis Viersen und dem Kreis Neuss. Von einem ehemals nahezu durch die Textilindustrie geprägten Standort hat sich Mönchengladbach in den letzten Jahrzehnten zu einem Standort mit einem ausgewogenen Branchenmix entwickelt.

Das Bewertungsobjekt liegt am nord-östlichen Ortsrand von Mönchengladbach in unmittelbarer Nähe zur A 44. Das Gelände des Flughafens Mönchengladbach liegt Luftlinie ca. 100 m entfernt, das Gelände der Trabrennbahn Mönchengladbach ca. 300 m.

2.2 Kleinräumige Lage

Das Bewertungsobjekt liegt am **Neersener Weg**. Der Neersener Weg verläuft von der Mönchengladbacher Honschaft Herrrenshoff aus in nordwestlicher Richtung zur Straße „Am Flughafen“. Unmittelbar am Flughafengelände befindet sich eine Bushaltestelle der Linie 25 in Richtung Busbahnhof/Stadtzentrum Mönchengladbach. Weiterhin befindet sich an der Trabrennbahn eine Bushaltestelle der Linie 36 in Richtung Busbahnhof/Stadtzentrum. Die Entfernung zur Stadtmitte von Mönchengladbach (Hauptbahnhof/Busbahnhof) beträgt ca. 6 km. Insgesamt ist die Lage als Außenbereichs-Lage einzuordnen. Sie ist beeinträchtigt durch den nahegelegenen Flughafen sowie die in unmittelbarer Nähe verlaufende A 44.

2.3 Zuschnitt / Beschaffenheit

Das **Flurstück 71, Flur 48** ist regelmäßig geschnitten, vgl. Liegenschaftskarte (Anlage 1). Das Flurstück ist etwa eben- und höhengleich mit der angrenzenden Straße. Die Gesamtgröße des zu bewertenden Grundstücks beträgt 1.150 m².



2.4 Rechte und Lasten

2.4.1 Allgemeines

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

Die häufigsten vorkommenden Rechte sind:

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

Baulast:

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

2.4.2 Grundbuch, 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 27.10.2025 wurde beim zuständigen Bauordnungsamt angefragt, ob Eintragungen im Baulastenverzeichnis der Stadt Mönchengladbach zu Lasten oder zu Gunsten des zu bewertenden Grundstücks eingetragen sind.

Die Auskunft der Stadt Mönchengladbach vom 27.10.2025 ist **negativ** (siehe Anlage 3).

2.5 Erschließungsbeitrags- und abgabenrechtlicher Zustand

Mit Datum vom 27.10.2025 wurde beim Tiefbauamt der Stadt Mönchengladbach der Erschließungsbeitragszustand und der abgabenrechtliche Zustand für das zu bewertende Flurstück angefragt.

Gemäß Auskunft der Stadt Mönchengladbach – Fachbereich Straßenbau und Verkehrstechnik - vom 03.11.2025 liegt das Bewertungsobjekt an einer Erschließungsanlage, die als unfertige Straße im Sinne des Erschließungsbeitragsrechts gilt.

Laut Flächennutzungsplan handelt es sich bei dem Grundstück um eine Fläche für die Landwirtschaft. **Erschließungsbeiträge nach den Bestimmungen des Baugesetzbruches §§ 127 ff. BauGB**) fallen daher zurzeit nicht an.

Einmalige **Kanalanschlussbeiträge** nach **§ 8 KAG/NW** sind für das Grundstück **noch nicht bezahlt**. Die voraussichtliche Höhe kann jedoch zurzeit nicht angegeben werden, da noch keine Kanalverlegung erfolgte.

Nähere Einzelheiten siehe Auskunft der Stadt Mönchengladbach, Anlage 4.

2.6 Altlastenauskunft

Mit Datum vom 27.10.2025 wurde bei der Stadt Mönchengladbach angefragt, ob das zu bewertende Grundstück im Altlastenkataster der Stadt Mönchengladbach als Verdachtsfläche geführt wird.

Die Bescheinigung der Stadt Mönchengladbach – Fachbereich Umwelt, Abteilung Bodenschutz, vom 03.11.2025 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 in dem 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 Auskunft über Mietverträge / Pachtverträge

Es wurden keine Auskünfte erteilt.

2.8 Bauleitplanung

2.8.1 Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan)

Im Flächennutzungsplan der Stadt Mönchengladbach ist das Bewertungsobjekt in einem Gebiet gelegen, welches als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt ist.

2.8.2 Verbindliche Bauleitplanung (Bebauungsplan)

Nach Auskunft des Planungsamtes der Stadt Mönchengladbach besteht zurzeit für das Gebiet, in welchem sich das Bewertungsobjekt befindet, kein rechtskräftiger Bebauungsplan.

Nach telefonischer Auskunft vom 23.02.2026 durch das Amt für Bauordnung der Stadt Mönchengladbach, Frau Schleich liegt das zu bewertende Grundstück **weder im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes, noch in einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil**, sondern im **Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB**. Nach dieser Bestimmung werden in Außenbereich nur Bauvorhaben in ganz bestimmten Ausnahmefällen zugelassen. Bereits bestehenden Gebäuden wird, soweit diese legal errichtet wurden, Bestandsschutz gewährt. Als maßgebliche Grundstücksqualität ist somit anzusetzen „Grundstück im Außenbereich“.

Definitive Ausprägungen für Art und Maß der zulässigen Bebauung können im Rahmen eines Verkehrswertgutachtens nicht geklärt werden, sondern sind primär erst im Rahmen einer Bauvoranfrage näher zu bestimmen.

Da eine künftige Bebauung bezüglich der Art und des baulichen Maßes nicht bekannt ist, wird einem verständigen Erwerber vor Abgabe eines Gebotes bzw. vor Kauf dringendst empfohlen, die Bebaubarkeit des Grundstücks planungsrechtlich überprüfen zu lassen.

2.9 Baurechtliche und nutzungsrechtliche Genehmigungssituation

Die Bauakte für das Bewertungsobjekt wurde am 27.10.2025 per Mail im Bauarchiv der Stadt Mönchengladbach angefordert.

Mit Datum vom 28.10.2025 wurde durch die zuständige Mitarbeiterin per Mail mitgeteilt, dass zu dem zu bewertenden Flurstück keine Akte existiert.



3. Grundstücksbeschreibung

3.1 Nutzung

Das zu bewertende Grundstück wird gemäß telefonischer Aussage durch die Antragsgegnerin zurzeit als Pony-Weide genutzt und ist bis auf eine Teilfläche (Stellplatz und Schuppen) unbefestigt. Das Grundstück ist – soweit von außen erkennbar – komplett eingefriedet.

4. Gesamteindruck

Zum Bewertungsstichtag ergab sich folgender Eindruck:

Grundstück

Das Grundstück liegt am nord-östlichen Rand von Mönchengladbach in unmittelbare Nähe des Flughafens Mönchengladbach sowie der Trabrennbahn.

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

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

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

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

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

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

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“.

Bei dem hier zu bewertenden Grundstück handelt es sich um ein zurzeit als Weidefläche genutztes Grundstück. Der Verkehrswert leitet sich hierbei vornehmlich aus dem Vergleichswertverfahren ab.



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 in der Stadt Mönchengladbach zum 01.01.2025 spezifiziert angegeben.

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

mit rund **44,00 Euro/m²** zu bewerten.

Aus sachverständiger Sicht ist dieser Bodenwert für das zu bewertende Grundstück nicht anwendbar. Innerhalb des Verfahrens wird ein östlich gelegener Bodenwert für Grünland in Höhe von

6,50 €/m² in Ansatz gebracht.



Gutachten über den Verkehrswert

des Grundstücks Neersener Weg in 41066 Mönchengladbach, Gemarkung Neuwerk, Flur 48, Flurstück 71

6.2 Bodenwerte, Flur 48, Flurstück 71

Grundstücksgröße		1.150 m ²	
davon:			
	landwirtschaftl. Fläche	1.150 m ²	
Bodenrichtwert (erschließungsbeitragsfrei)			6,50 €/m ²
	Wertanpassung für konjunkturelle Weiterentwicklung (geschätzt)	0%	0,00 €/m ²
angepasster Richtwert (Ausgangswert)			6,50 €/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
Grundstückswert (Zwischenwert) somit:			<u>6,50 €/m²</u>
Wert der Erschließung:	im Richtwert enthalten		
Grundstückswert, erschließungsbeitragsfrei somit:			6,50 €/m ²
Wert des Grundstücks (ebf., gerundet)			6,50 €/m²
Als Bodenwert ergibt sich folglich insgesamt			
	1.150 m ² zu	6,50 €/m ²	7.475 €
Bodenwert erschließungsbeitragsfrei, rund			<u><u>7.500,00 €</u></u>



7. Markteinflüsse

Der Verkehrswert leitet sich bei Grundstücken aus dem Vergleichswertverfahren ab. Dieses wurde hier angewendet, indem ein mittelbarer Preisvergleich über Bodenrichtwerte angestellt wurde.

Der Verkehrswert wird nachfolgend unter Berücksichtigung von Einflüssen des Marktgeschehens abgeleitet, die zum Stichtag auf den Wert des Grundstücks wirken.

Konjunkturelle Einflüsse auf dem Immobilienmarkt

Eine Anpassungsnotwendigkeit aufgrund konjunktureller Einflüsse wird aus sachverständiger Sicht nicht gesehen.

0 %.

Sonstige Einflüsse

Das Grundstück ist mit Unrat/Müll belastet. Für die Entsorgung werden **pauschal 2.000,00 €** in Abzug gebracht.

7.1. Zusammenfassung der Markteinflüsse

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

Anpassung zum Vergleichswert von	7.500,00 € aufgrund des	
- konjunkturellen Einflusses von	0%	0,00 €
- sonstige Einflüsse von	pauschal	<u>-2.000,00 €</u>
somit rund		<u><u>-2.000,00 €</u></u>

insgesamt ergibt sich somit ein angepasster Vergleichswert

Vergleichswert	7.500,00 €
- Marktanpassung	<u>-2.000,00 €</u>
somit	<u><u>5.500,00 €</u></u>

Marktangepasster Vergleichswert rund 5.500,00 €

**Gutachten über den Verkehrswert****Seite 18 von 19**des Grundstücks Neersener Weg in 41066 Mönchengladbach, Gemarkung Neuwerk, Flur 48, Flurstück 71

8. Verkehrswert**Der Verkehrswert (in Anlehnung an § 194 BauGB) für das**Grundstück : **Neersener Weg**
41066 MönchengladbachGemarkung : Neuwerk
Flur : 48
Flurstück : 71

wird unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Einflüsse sowie der Lage auf dem Grundstücksteilmarkt für Objekte dieser Art zum Wertermittlungsstichtag, dem 22.01.2026 festgestellt mit

5.500,00 €

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

Tönisvorst, 25.02.2026

DR. DETLEF GIEBELEN

**9. 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.

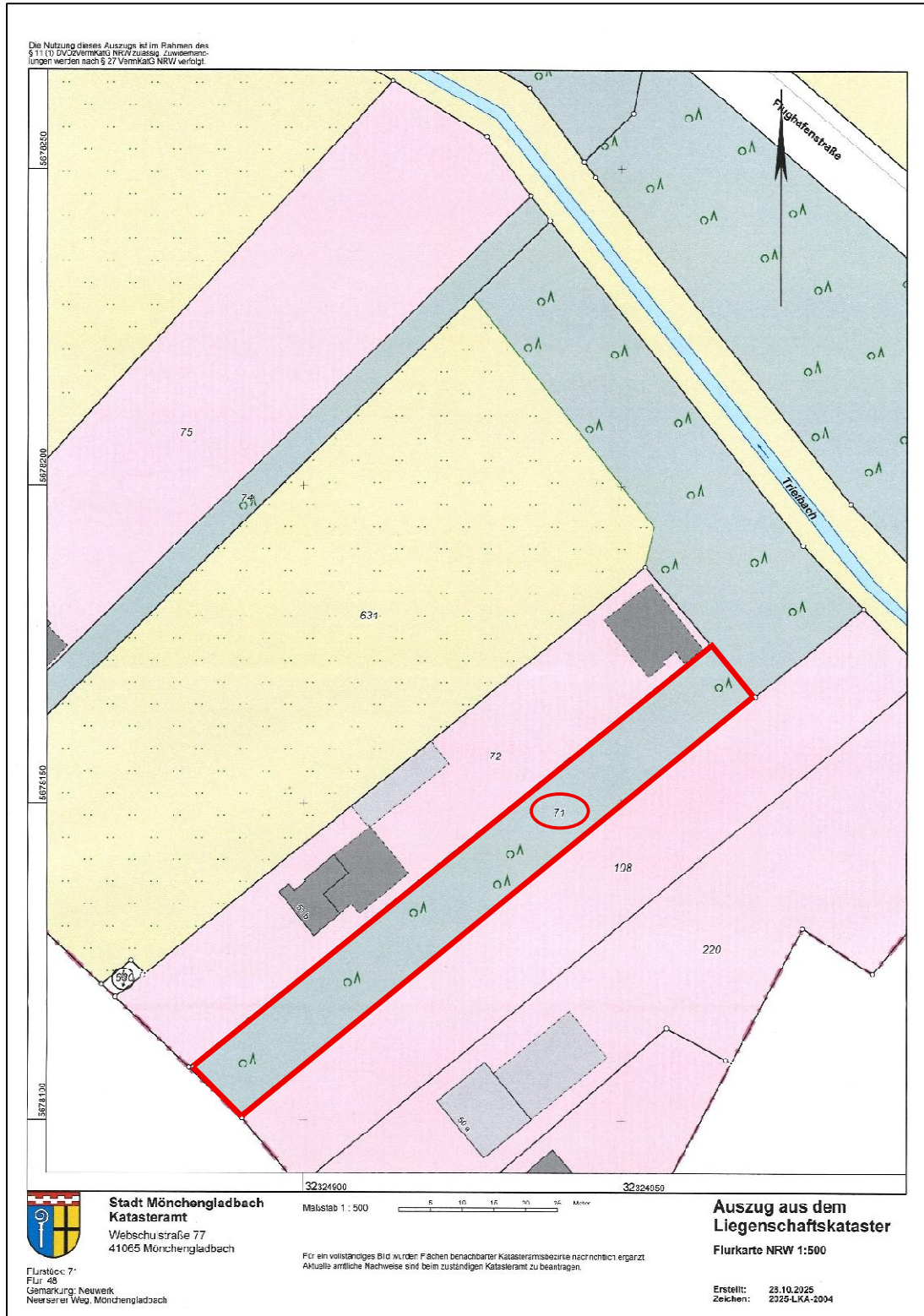


Gutachten über den Verkehrswert

des Grundstücks Neersener Weg in 41066 Mönchengladbach, Gemarkung Neuwerk, Flur 48, Flurstück 71

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 Grundstücks Neersener Weg in 41066 Mönchengladbach, Gemarkung Neuwerk, Flur 48, Flurstück 71

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

Wird aus Datenschutzgründen nicht beigefügt.

Gutachten über den Verkehrswert

des Grundstücks Neersener Weg in 41066 Mönchengladbach, Gemarkung Neuwerk, Flur 48, Flurstück 71

Anlage 6 – Fotos



Zugangsbereich



Zugangsbereich