

Datum: 29.11.2025
Gutachten: 43 K 7/25 Nov25-01
Gericht: 43 K 7/25

VERKEHRSWERTGUTACHTEN

i. S. des § 194 Baugesetzbuch (BauGB)



Abb. 1: Strassenansicht



Abb. 2: Hausansicht (im hinteren Gartenbereich)

Objekt: Das mit einem **Einfamilienhaus (Notwohnung)** bebaute Grundstück
Graf-Haeseler-Straße 75 a, 41066 Mönchengladbach
Gemarkung Neuwerk, Flur 33, Flurstück 134

Auftraggeber: Amtsgericht Mönchengladbach
Hohenzollernstr. 157, 41061 Mönchengladbach

Schriftsatz: insgesamt 39 Seiten, davon 15 Seiten Anlagen

Verteiler: Internetversion

Verfasser: Dipl.-Ing. Katharina van der Zande, ö.b.u.v. Sachverständige
Bellenweg 167, 47804 Krefeld

Wertermittlungstichtag: 20.10.2025

Qualitätsstichtag: 20.10.2025

Verkehrswert (fiktiv unbelastet): € 98.000,00

Es handelt sich bei diesem Gutachten um eine Internetversion. Diese unterscheidet sich vom Originalgutachten dadurch, dass Fotos und Anlagen nicht beigefügt sind und personenbezogene Daten aus Datenschutzgründen entfernt wurden.

Da auch ein Schreibschutz elektronischer Dokumente keine abschließende Sicherheit darstellt, wird auf die authentische Wiedergabe des vorliegenden Gutachtens in elektronischer Form sowie als Ausdruck keine Haftung übernommen.

Das Originalgutachten kann in der Geschäftsstelle des Amtsgerichts Mönchengladbach einsehen werden.

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeine Angaben	4
1.1	Auftraggeber	4
1.2	Auftrag und Anlass der Bewertung	4
1.3	Hinweise zum Gutachten	5
1.4	Wertermittlungstichtag	5
1.5	Qualitätsstichtag	5
1.6	Ortsbesichtigung	5
1.7	Umfang der Sachverhaltsfeststellungen	5
1.8	Gesetze, Verordnungen, Richtlinien	6
1.9	Objektbezogene Arbeitsunterlagen	7
2	Bestandsaufnahme Grundstücksbeschreibung	8
2.1	Eigentumsverhältnisse	8
2.2	Grundstücksbezeichnung	8
2.3	Lage, Verkehr und Infrastruktur	8
2.4	Nachbargrundstücke und Bebauung der Umgebung	9
2.5	Gestaltung und Nutzungsart des Bewertungsgrundstücks	9
2.6	Erschließung	10
2.7	Bodenbeschaffenheit	10
2.8	Altlasten	10
2.9	Neulasten	10
2.10	Gefährdungspotenziale des Untergrundes	11
2.11	Grund- und Oberflächenwasser	11
2.12	Weitere Bodenbelastungen und Bauhindernisse	11
2.13	Kampfmittel	11
2.14	Wasser- Landschafts- und Naturschutz	12
2.15	Überschwemmungs- und Überflutungsgebiet	12
2.16	Immissionen	12
3	Bauplanungsrecht	12
3.1	Umlegungs- und Sanierungsgebiet	12
3.2	Ausgleichszahlungen nach §§ 135a – 135c (BauGB)	12
3.3	Flächennutzungsplan	12
3.4	Bebauungsplan	12
3.5	vorhandene bauliche Nutzung	13
3.6	Bauakte	13
4	Entwicklungszustand und abgabenrechtliche Situation	13
4.1	Entwicklungszustand	13
4.2	Abgabenrechtliche Situation	13
5	Lasten, Beschränkungen und Rechte	14
5.1	Baulasten	14
5.2	Grundbucheintragungen (Rechte)	14
5.3	Grundbucheintragungen (Lasten und Beschränkungen)	14
5.4	Öffentliche Förderung	15
5.5	Denkmalschutz	15
5.6	Mietverhältnisse	15
5.7	Sonstiges	15

6	Gebäude und bauliche Anlagen	16
6.1	Vorbemerkung	16
6.2	Gebäudeart, Gebäudenutzung und Baugeschichte	17
6.3	Gebäudeaufteilung	17
6.4	Gebäudeflächen / -volumen und sonstige Flächen	17
6.5	Bauweise	18
6.6	Ausstattung	18
6.7	Außenanlagen	19
7	besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	19
7.1	Baumängel und -schäden	19
7.2	Sonstige Werteeinflüsse	20
8	Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	21
9	Bodenwertermittlung	21
9.1	Allgemeines zur Bodenwertermittlung	21
9.2	Bodenrichtwert mit Definition des Richtwertgrundstücks	22
9.3	Beschreibung des Bewertungsgrundstücks	22
9.4	Bodenwert des Bewertungsgrundstücks	22
10	Liquidation / Freilegungskosten	23
10.1	Ermittlung der Abbruch-/Freilegungskosten	23
11	Liquidationswert	23
12	Verkehrswert	24
	Literaturverzeichnis	25
	Anlagen	
	Anlage 1: Kleinräumige Lage	26
	Anlage 2: Flurkarte	27
	Anlage 3: Pläne	28
	Anlage 4: Fotodokumentation	31-39

1 Allgemeine Angaben

1.1 Auftraggeber

Amtsgericht Mönchengladbach, Hohenzollernstr. 157, 41061 Mönchengladbach
Aktenzeichen 43 K 7/25

1.2 Auftrag und Anlass der Bewertung

Ermittlung des aktuellen Verkehrswertes zum Zwecke der Zwangsversteigerung.

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

Darüber hinaus sind die im Grundbuch eingetragenen Rechte Abt. II Nr. 1 zur Bestimmung des Zuzahlungsbetrages nach Maßgabe der Vorschrift § 51 ZVG zu bewerten und die Bewertung nur in dem Begleitschreiben zum Gutachten hierher mitzuteilen.

Das Gutachten soll auch folgende Angaben bzw. Ausführungen enthalten:

- Eine Liste des etwaigen Zubehörs und die Bewertung der einzelnen Positionen; der Wert der beweglichen Gegenstände, auf die sich die Versteigerung erstreckt, ist unter Würdigung aller Verhältnisse frei zu schätzen. Mitteilung, falls für die Bewertung des Zubehörs ein weiterer Sachverständiger zugezogen werden muss
- Ob sonstige Zubehörstücke vorhanden sind, die nicht mit geschätzt worden sind
- Ob baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen bestehen
- Mitteilung, mit welchen Kosten ein möglicher Ersterher/-in für den Abriss rechnen muss und ob eine erneute Bebauung möglich ist.
- Eintragungen im Baulastenverzeichnis sollten möglichst wörtlich wiedergegeben werden (ggf. als Anlage zum Gutachten)
- Ob Anhaltspunkte für mögliche Altlasten bestehen und wie diese zu bewerten sind. Mitteilung, falls für die Bewertung von Altlasten ein weiterer Sachverständiger hinzugezogen werden muss
- Zum Bestehen des Denkmalschutzes
- Zu etwaigen Überbauten oder Eigengrenzüberbauungen
- Ob gegebenenfalls Grunddienstbarkeiten zu Gunsten des obigen Objekts und zu Lasten anderer Grundstücke eingetragen sind; diese wären als wesentliche Bestandteile des hier zu bewertenden Grundbesitzes in die Bewertung einzubeziehen
- Einen einfachen Lage- und Gebäudeplan
- Lichtbilder der Gebäude und der Örtlichkeit
- Angabe, 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.

1.3 Hinweise zum Gutachten

Das vorliegende Gutachten ist urheberrechtlich geschützt und ausschließlich für den unter 1.2 genannten Zweck durch den Auftraggeber (Gericht) zu verwenden, da gegebenenfalls in der Wertableitung verfahrensbedingte Besonderheiten der Zwangsversteigerung zu berücksichtigen sind.

Jede anderweitige vollständige oder auszugsweise Verwendung des Gutachtens bedarf einer Rückfrage und schriftlichen Genehmigung durch die unterzeichnende Sachverständige.

1.4 Wertermittlungstichtag

Der Wertermittlungstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezüglich des Wertniveaus bezieht. Dieser Zeitpunkt ist auftragsgemäß der 20.10.2025.

Die allgemeinen Wertverhältnisse bestimmen sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungstichtag für die Preisbildung für Grundstücke im gewöhnlichen Geschäftsverkehr maßgeblichen Umstände. Hierzu gehören die allgemeine Wirtschaftslage, die Verhältnisse am Kapitalmarkt sowie die wirtschaftlichen und demografischen Entwicklungen.

1.5 Qualitätsstichtag

Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht in der Regel dem Wertermittlungstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgebend ist.

Im vorliegenden Fall entspricht der Qualitätsstichtag dem Wertermittlungstichtag.

1.6 Ortsbesichtigungen

Datum: 20.10.2025

Teilnehmer: *Aus Datenschutzgründen hier nicht aufgeführt.*

1.7 Umfang der Sachverhaltsfeststellungen

Grundlage der Wertermittlung bilden die anlässlich der Ortsbesichtigungen getroffenen Feststellungen sowie die durch den Auftraggeber beigebrachten Informationen. Eine verbindliche Beschaffenheitsbeschreibung und Beurteilung setzt eine detaillierte Untersuchung eines Bausachverständigen voraus. Zerstörende Prüfungen wurden nicht durchgeführt.

Untersuchungen hinsichtlich des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG), des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) und der Trinkwasserverordnung (TrinkwV) wurden nicht angestellt. Eine Bescheinigung über die Zustands- und Funktionsprüfung der Entsorgungsleitungen (DIN 4033) und ein Energieausweis nach Gebäudeenergiegesetz (GEG) lagen für Bewertungszwecke nicht vor.

Die Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungsmerkmale. Teilbereiche können hiervon abweichend ausgeführt sein. Beschreibungen der nicht sichtbaren Bauteile beruhen auf Angaben, vorgelegten Unterlagen oder Annahmen.

Gebäude und Räume, die nicht begangen wurden

keine

Bauteile, die nicht besichtigt wurden, soweit vorhanden

Dachkonstruktion

Dachflächen, Dachhaut und Entwässerungssysteme, Kanäle
verdeckt liegende Bereiche von Wänden, Decken und Böden

Sämtliche Baukonstruktionen

Revisionschächte und unterirdische verdeckte Bauteile

Hausanschlüsse

Aufzüge und Aufzugsschächte

1.8 Gesetze, Verordnungen, Richtlinien

1. Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 02.01.2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S.738), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21.12.2021 (BGBl. I S. 5252) geändert worden ist"
2. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist"
3. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
4. Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2018.
5. Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021) vom 14.07.2021 (BGBl. I S. 2805), rechtskräftig seit dem 01.01.2022.
6. Zweite Berechnungsverordnung - II. BV in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.10.1990 (BGBl. I S. 2178), die zuletzt durch Artikel 78 Absatz 2 des Gesetzes vom 23.11.2007 (BGBl. I S. 2614) geändert worden ist.
7. Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFIV) Wohnflächenverordnung vom 25.11.2003 (BGBl. I S. 2346), in Kraft getreten am 01.01.2004.
8. Mietflächen-Richtlinien der Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e.V.(gif)
9. Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG, vom 08.08.2020.
10. AGVGA-NRW: Berechnung der NHK 2010 und der Alterswertminderung Stand 01.01.2019
11. Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen (AGVGA-NRW), Handlungsempfehlung zur ImmoWertV 2021 und ImmoWertA bei der Ableitung der Liegenschaftszinssätze und der Sachwertfaktoren, Stand Dezember 2023.

1.9 Objektbezogene Arbeitsunterlagen

1. Grundbuchauszug, unbeglaubigt, vom 19.02.2025
2. Protokoll und Fotodokumentation des Ortstermins
3. Auszug aus Liegenschaftskarte vom Katasteramt vom 25.08.2025
4. Onlineabfrage www.geoportal-niederrhein.de zu Bebauungs- u. Flächennutzungsplan und Wasserschutzgebiete
5. Onlineabfrage www.geoportal-niederrhein.de zu Landschafts- und Naturschutzgebieten
6. Auskunft Altlastenverdachtskataster vom Fachbereich Umwelt vom 25.08.2025
7. Auskunft Anliegerbescheinigung Stadtverwaltung vom 03.09.2025
8. Verfügbarkeitsabfragen unter www.vodafone.de, www.telekom.de und www.deutsche-glasfaser.de
9. Auskunft Baulastenverzeichnis vom FB Rechtl. Bauaufsicht vom 25.08.2025
10. Netzauskunft des städtischen Versorger vom 26.11.2025
11. Grundstücksmarktbericht 2025, Gutachterausschuss f. Grundstückswerte Mönchengladbach
12. Bodenrichtwerte des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Mönchengladbach Stand 01.01.2025
13. Digitale Bauakte der Stadt Mönchengladbach vom 01.10.2025
14. Lärmkarte NRW, Onlineabfrage
15. Onlineabfrage www.geoportal.nrw zu Erdbeben, Bergbau, Geologie und Überschwemmungsgebiete
16. Angebote für Abbruch Wohnhaus von *Aus Datenschutzgründen hier nicht aufgeführt.*
17. Teilungsvertrag UR.Nr. 748 für 1952, übereicht *Aus Datenschutzgründen hier nicht aufgeführt.*
18. Identitätsnachweis der historischen Flurstücke vom 23.10.2025
19. Ordnungsverfügung vom Fachbereich Bauordnung vom 15.10.2024

Es wird von der Gültigkeit und Richtigkeit der vorgelegten Dokumente und Unterlagen und der erteilten Auskünfte ausgegangen. Die Auslegung überreichter Vertragsinhalte ist ausdrücklich nicht Gegenstand des Gutachtens.

Die Wertermittlung beruht auf den Stand der jeweiligen Auskünfte, der vorgelegten Unterlagen und den Zeitpunkt der Ortsbesichtigung, soweit kein davon abweichender Qualitätsstichtag beauftragt wurde. Zwischenzeitliche Veränderungen können nicht ausgeschlossen werden.

2 Bestandsaufnahme Grundstücksbeschreibung

2.1 Eigentumsverhältnisse

Eigentümer lt. Grundbuch, Abteilung I:
Aus Datenschutzgründen hier nicht aufgeführt.

2.2 Grundstücksbezeichnung

Bezeichnung der Grundstücke im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs

Amtsgericht:	Mönchengladbach
Grundbuch von:	Neuwerk
Blatt:	2424
Nr. 1	Gemarkung: Neuwerk
	Flur: 33
	Flurstück: 134
	Liegenschaftsbuch 2511
	Lage: Graf Haeseler Straße 75a
	Wirtschaftsart: Gebäude- und Freifläche
	Größe: 359 m ²

2.3 Lage, Verkehr und Infrastruktur

Bundesland:	Nordrhein-Westfalen
Regierungsbezirk:	Düsseldorf
Kreis:	kreisfrei
Gemeinde:	. / .
Stadt:	Mönchengladbach
Stadtteil:	Betrath-Hoven
Einwohnerzahl der Stadt:	276.340 (31.12.2024) ¹⁾
Einwohnerzahl des Stadtteils:	7.926 (31.12.2024) ¹⁾

¹⁾ Quelle: www.moenchengladbach.de

Überörtliche Anbindungen / Entfernungen

Nächstgelegene größere Orte: Krefeld ca. 19 km, Düsseldorf ca. 29 km, Viersen ca. km, Neuss ca. 26 km (Entfernung jeweils bis zum Stadt-Zentrum)

Bundesstraßen:	B 57, B 230
Autobahnzufahrt:	A 52 Mönchengladbach-Nord A 61 Kreuz-Mönchengladbach A 44 Mönchengladbach-Ost
Flughafen:	Düsseldorf ca. 32 km

Öffentliche Verkehrsmittel in der Umgebung

Bus-Linien:	015, 025
Bushaltestelle:	Graf-Haeseler-Straße
Straßenbahn-Linie:	. / .
Straßenbahnhaltestelle:	. / .
nächstgelegener Bahnhof:	Mönchengladbach Hbf

Innerörtliche Lage

Bettrath-Hoven ist ein Stadtteil der kreisfreien Großstadt Mönchengladbach in Nordrhein-Westfalen. Der Stadtteil liegt im Stadtbezirk Mönchengladbach Ost. Im Osten grenzt der Stadtteil an die Stadtteile Neuwerk-Mitte und Flughafen, im Süden und Südwesten an Windberg und Eicken. Im Norden verläuft die Stadtgrenze Mönchengladbachs zu den Städten Viersen und Willich. Die nordwestliche Grenze bildet der Fluss Niers.

Infrastruktur

Schulen Mönchengladbach: 8 Gymnasium, 6 Gesamtschulen, 2 Förderschulen, 2 Förderzentren, 4 Realschulen, 5 Berufskollegs, 37 Grundschulen, 7 Hauptschulen²⁾

²⁾ Quelle: www.moenchengladbach.de

Nahversorgung: Der nächste Supermarkt ist ca. 600 m entfernt. Das Stadtteilzentrum ist ca. 1 km entfernt.

Lageklassifizierung Wohnlage: mittel

2.4 Nachbargrundstücke und Bebauung der Umgebung

Nutzungsarten in der angrenzenden Umgebung

Die Umgebungsbebauung besteht überwiegend aus zweigeschossiger Wohnbebauung.

Nachbargrundstücke

Nutzungsart (gemäß www.tim-online.de)

Nord-West:	Flurstück 1044: Straßenverkehr „Graf-Haeseler-Straße“
Süd-West:	Flurstücke 430 und 431: Wohnbaufläche
Süd-Ost:	Flurstück 152: Landwirtschaft
Nord-Ost:	Flurstück 133: Wohnbaufläche

2.5 Gestaltung und Nutzungsart des Bewertungsgrundstücks

Bei diesem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein mit einem im hinteren Grundstücksbereich beidseitig grenzständigen Einfamilienhaus bebautes Grundstück.

Zuschnitt: gleichmäßige Grundstücksform

Breite: i. M. ca. 6,60 m

Tiefe: ca. 54 m

Der Garten ist eingefriedet. Die straßenseitig als Parkplatz genutzte Fläche ist offen.

Topographische Grundstückslage: Normale Höhenlage zur Straße

2.6 Erschließung

Straße

Straßenart: Das Bewertungsobjekt ist über eine öffentliche Straße erschlossen.

Straßenausbau: Die Fahrbahn ist asphaltiert, die Gehwege sind plattiert.

Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung

Nach Planauskunft von NEW-Netz-GmbH befinden sich auf dem Grundstück Hausanschlüsse für: Strom, Gas und Wasser aus öffentlicher Versorgung.

Ein Kanalanschluss ist nach Angabe der Teilnehmer am Ortstermin vorhanden.

Telefonie, Internet, Television

Laut Verfügbarkeitsabfrage unter www.telekom.de ist ein Internet-Zugang mit 100 MBit/s max. Download und 40 MBit/s max. Upload verfügbar.

Laut Verfügbarkeitsabfrage unter www.vodafone.de ist DSL-Internet mit bis zu 16 Mbit/s im Download und 2.4 Mbit/s im Upload verfügbar.

Gemäß Auskunft der Deutschen Glasfaser unter www.deutsche-glasfaser.de ist ein Glasfaser-Anschluss geplant.

2.7 Bodenbeschaffenheit

Es ist eine lageübliche Baugrundsituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Eigene Untersuchungen oder Nachforschungen wurden nicht angestellt. Es wird unterstellt, dass der Baugrund für die vorhandene Bebauung ausreichend tragfähig ist.

Es werden ungestörte und kontaminierungs- und altlastenfreie Bodenverhältnisse mit gewachsenem, ausreichend tragfähigem Baugrund und ohne Grundwassereinflüsse unterstellt, soweit nachfolgend nichts Gegenteiliges angegeben wird.

2.8 Altlastenauskunft

Altlasten sind Altablagerungen und Altstandorte, sofern von Ihnen Gefährdungen für die Umwelt, insbesondere für die menschliche Gesundheit ausgehend oder zu erwarten sind.

Auskunft des Fachbereichs Umwelt:

„aufgrund Ihres Schreibens vom 23.08.2025 teile ich Ihnen mit, dass das von Ihnen genannte Grundstück nicht im Fachinformationssystem Altlasten und schädliche Bodenveränderungen der Stadt Mönchengladbach geführt wird.

Mir sind keine gutachterlichen Untersuchungen sowie Hinweise auf Schadensfälle im Umgang mit boden- und wassergefährdenden Stoffen zu diesem Grundstück bekannt.

Ist ein Grundstück nicht im Kataster erfasst, bedeutet dies nicht zwangsläufig, dass das Grundstück definitiv altlastenfrei ist. Die erteilte Auskunft beinhaltet nur den momentanen Kenntnisstand.“

Eine spezielle Prüfung oder Untersuchung auf Altlasten wurde nicht vorgenommen.

2.9 Neulasten

Bei Neulasten handelt es sich um abgelagerte Abfälle nach dem AbfG (01.06.1972). Sie stehen unter den Regelungen des LabfG, soweit es sich um Abfälle i.S. dieses Rechts handelt (Schink in DVBl. 1986, 161; Kothe in ZRP 1987, 399).

Es wurden weder Auskünfte über das Vorliegen von Neulasten eingeholt noch Untersuchungen vorgenommen. Es wird angenommen, dass Neulasten nicht vorliegen. Sollten Untersuchungsergebnisse anders lauten, ist die vorliegende Wertermittlung entsprechend anzupassen.

2.10 Gefährdungspotenziale des Untergrundes (Erdbeben, Bergbau, Geologie)

Gemäß online-Abfrage liegt das Bewertungsobjekt innerhalb eines Gebietes mit Erdbebengefährdung und außerhalb der Gefährdungspotenziale durch Bergbau, Methanausgasung (Tagesoberfläche), Karst und Gasaustritt (Bohrungen). Nähere Auskünfte, ob beziehungsweise welche Gefährdungspotenziale für das angegebene Grundstück bisher bekannt sind, können beim Geologischen Dienst NRW bzw. der Bezirksregierung Arnsberg eingeholt werden.

Gemäß online-Abfrage liegt das Bewertungsobjekt in der Erdbebenzone **1** und der Geologischen Untergrundklasse **I**

Vom Verfasser wurden keine weiteren Anfragen oder Untersuchungen bzgl. Erdbeben, Bergbau, Geologie vorgenommen.

Auffälligkeiten an den vorhandenen baulichen Anlagen, die auf diese Gefährdungspotenziale hinweisen, wurden bei der Ortsbegehung nicht festgestellt.

Für die Verkehrswertermittlung wird diesbezüglich kein Werteeinfluss unterstellt. Sollten Ergebnisse weiterer Untersuchungen anders lauten, ist die vorliegende Wertermittlung entsprechend anzupassen.

2.11 Grund- und Oberflächenwasser

Vom Verfasser wurde keine Untersuchung der Grund- und Oberflächenwassersituation vorgenommen.

Ein Bodengutachten lag dem Verfasser nicht vor. Für eine Aussage über den Grundwasserstand und Einflüsse durch Oberflächenwasser ist von einem Bodengutachter ein Bodengutachten zu erstellen. Hierbei sind insbesondere der Bemessungsgrundwasserstand und die daraus resultierende erforderliche Gebäudeabdichtung zu prüfen.

Es wird unterstellt, dass die Grundwasser- und Oberflächenwassersituation auf dem Bewertungsgrundstück keine schädlichen Auswirkungen auf die baulichen Anlagen hat. Sollten sich aufgrund der Untersuchungen Erkenntnisse ergeben, die wertbeeinflussend sind, muss ggfs. eine entsprechende Neubewertung stattfinden.

2.12 Weitere Bodenbelastungen und Bauhindernisse

Weitere Bodenbelastungen und Bauhindernisse sind dem Verfasser nicht bekannt.

2.13 Kampfmittel

Eine Auskunft zur Kampfmittelsituation kann nicht erteilt werden, da die Städte und Gemeinden in Nordrhein-Westfalen nicht über ein Kampfmittelkataster (ähnlich einem Altlastenkataster) verfügen. Bei dem Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Düsseldorf wird keine Luftbildauswertung zum Zwecke einer Verkehrswertermittlung veranlasst.

Für die Bewertung wird unterstellt, dass sich das Bewertungsgrundstück nicht in einem Munitionsabwurfgebiet befindet und diesbezüglich keine Belastungen vorliegen.

2.14 Wasser- Landschafts- und Naturschutz

Wasserschutzzone

Gemäß online-Auskunft liegt das Bewertungsobjekt im Wasserschutzgebiet „Helenabrunn / Theeshütte“ Trinkwasser festgesetzt, Zone 3 A.

Landschafts-/ Naturschutzgebiet

Gemäß online-Auskunft liegt das Bewertungsobjekt nicht in einem Landschafts- oder Naturschutzgebiet.

2.15 Überschwemmungsgebiete

Das Bewertungsobjekt befindet sich gemäß online-Auskunft außerhalb der festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiete.

Weiterführende Untersuchungen wurden vom Verfasser nicht durchgeführt. Sollten Ergebnisse weiterer Untersuchungen anders lauten, ist die vorliegende Wertermittlung entsprechend anzupassen.

2.16 Immissionen

Fluglärm: Für die Lärmkarte Flugverkehr liegen keine Daten in der Kommune (Ballungsraum Mönchengladbach) vor.

Lärm durch Schienenverkehr (Bund): In der aktuellen Lärmkarte für NRW liegt das Bewertungsobjekt innerhalb des Bereiches von Umgebungslärm durch Schienenverkehr nachts ab 50 bis 54 Lnight/dB(A) und Schienenverkehr 24h ab 55 bis 59 Lden/dB(A).

Lärm durch Schienenverkehr (Sonstige): In der Lärmkarte Schienenverkehr (Sonstige) liegt das Bewertungsobjekt außerhalb des Bereichs von Umgebungslärm durch Schienenverkehr.

Lärm durch Straßenverkehr: In der aktuellen Lärmkarte für NRW liegt das Bewertungsobjekt innerhalb des Bereiches von Umgebungslärm durch Straßenverkehr nachts auf der Straßenseite ab 60 bis 64 Lnight/dB(A) und gartenseitig 50 bis 54 Lnight/dB(A) und Straßenverkehr 24h auf der Straßenseite ab 70 bis 74 Lden/dB(A) und gartenseitig 60 bis 64 Lden/dB(A).

Lärm durch Industrie: In der Lärmkarte Industrie liegt das Bewertungsobjekt außerhalb des Bereichs von Umgebungslärm durch Industrie.

Eine Überprüfung der Immissionen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes wurde nicht vorgenommen. Es konnten nur Immissionen beurteilt werden, die für den Sachverständigen am Tag der Ortsbegehungen und am Bewertungsort direkt und unmittelbar ersichtlich waren.

Der Sachverständigen waren bei dem Ortstermin keine wesentlichen Immissionen aufgefallen. Sollten Immissionen in der näheren Umgebung des Bewertungsobjektes vorhanden sein, die dem Sachverständigen verborgen blieben, muss ggfs. eine Neubewertung durchgeführt bzw. dieses von einem Sondergutachter geprüft werden.

Für die mögliche Lärmimmission durch Straßenverkehr erfolgt kein Wertabschlag, da die Bodenrichtwertzone sich auf den Straßenzug begrenzt und dieses Merkmal einschließt.

3 Bauplanungsrecht

3.1 Umlegungs-, Flurbereinigungs- und Sanierungsverfahren

Im Grundbuch sind keine entsprechenden Eintragungen vorhanden.

In dieser Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass keine wertbeeinflussenden Verfahren existieren.

3.2 Ausgleichszahlungen nach §§ 135a – 135c (BauGB)

In dieser Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass keine Ausgleichszahlungen zu leisten sind.

3.3 Flächennutzungsplan

Das Grundstück ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (W) dargestellt.

3.4 Bebauungsplan

Gemäß online-Auskunft unter www.moenchengladbach.de liegt das Grundstück innerhalb des Fluchtlinienplans „Graf-Haeseler-Str.“ FL.NA73, rechtskräftig seit 19.11.1938.

Hinweis zum Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den Bauzeichnungen, der Baugenehmigung, dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nur überschlägig geprüft. Das Gebäude wurde gemäß vorliegender Bauakte aus dem Archiv der Stadt Mönchengladbach als Notwohnung genehmigt.

Ordnungsverfügung vom 15.10.2024

Die Ordnungsverfügung vom 15.10.2024 bestätigt, dass das Gebäude Ende der 1940er Jahre als Notwohnung errichtet wurde. *„Die Notwohnungen dienten der vorübergehenden Aufnahme von Personen aufgrund der kriegsbedingten Schäden. Eine dauerhafte Nutzung dieser Gebäude war nicht vorgesehen. Eine Genehmigung wurde nicht erteilt, das Gebäude wurde in die Bauakte als Notwohnung eingetragen. [...] Die Nutzung des Gebäudes seit 1965 ist somit nicht zulässig. Das Gebäude verstößt gegen die Vorgaben des Planungsrechtes (Bauen im Außenbereich) und Bauordnungsrecht (u.a. Verletzung der Abstandsflächen). Eine nachträgliche Baugenehmigung könnte bei einer Antragsstellung nicht in Aussicht gestellt werden.“*

Die Ordnungsverfügung gibt auf, das Gebäude nicht zu Aufenthaltszwecken zu nutzen oder anderen zu überlassen und ordnet an, die baulichen Anlagen zu beseitigen.

Bebaubarkeit des Grundstücks

Nach Rücksprache mit dem Bauordnungsamt sei eine Bebauung im vorderen Bereich des Grundstücks, angepasst an die Bebauung in der Umgebung gemäß § 34 `Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile` genehmigungsfähig.

3.5 Vorhandene bauliche Nutzung

Art der vorhandenen Nutzung

Das Gebäude ist unbewohnt seit dem 04.05.2023.

3.6 Bauakte

Die vorliegende Bauakte enthält keine Baugenehmigungen für die baulichen Anlagen. Das Gebäude ist dort als Notwohnung eingetragen.

4 Entwicklungszustand und abgabenrechtliche Situation

4.1 Entwicklungszustand

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um Baureifes Land.

4.2 Abgabenrechtliche Situation

gemäß Auskunft der Stadtverwaltung

Erschließungsbeiträge nach §§ 127 ff. Baugesetzbuch (BauBG)

„Die v.g. Erschließungsanlage gilt hier als fertige Straße im Sinne des Erschließungsbeitragsrechts. Erschließungsbeiträge fallen nicht mehr an.“

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

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

Einmalige Kanalanschlussbeiträge nach § 8 KAG/NW

„Fallen nicht mehr an.“

5 Lasten, Beschränkungen und Rechte

5.1 Baulasten

Das Baulastenverzeichnis enthält für das Grundstück nach Auskunft des Fachbereichs Bauordnung keine Baulast.

5.2 Grundbucheintragungen (Rechte)

Über spätere Eintragungen nach dem unter 1.9 verzeichneten Datum des Grundbuchs hat der Verfasser keine Kenntnis.

Eintragungen im Bestandsverzeichnis (Rechte) des Grundbuchs

Im Bestandsverzeichnis sind keine mit dem Eigentum verbundenen Rechte.

5.3 Grundbucheintragungen (Lasten und Beschränkungen)

Über spätere Eintragungen nach dem unter 1.9 verzeichneten Datum des Grundbuchs hat der Verfasser keine Kenntnis.

In Abteilung II des Grundbuchs befindet sich folgende Eintragung:

Nr. 1 *„Ein Wegerecht für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flur 33 Nr. 310/1 – eingetragen in Blatt 0956 -. Auf Grund der Bewilligung vom 08. Mai 1952 eingetragen am 20. Dezember 1952. Umgeschrieben am 07. März 1968.“*

Auszug aus UR.Nr. 748 für 1952

„Die Erwerberin der Parzelle 310/2 räumt den jeweiligen Eigentümern der Parzelle 310/1 das Recht ein, über die Parzelle 310/2 entlang des Gebäudes auf der Parzelle 310/1 in einer Breite von einem Meter zu gehen und zu fahren, um auf das Grundstück 310/1 zu gelangen, und bewilligt und beantragt die Eintragung eines entsprechenden Wegerechts im Grundbuch.

Die Eigentümer der Parzelle 310/1 räumen dagegen den jeweiligen Eigentümern der Parzelle 310/2 das Recht ein, über ihr Grundstück entlang des im hinteren Teil der Parzelle 310/2 gelegenen Gebäudes in einer Breite von einem Meter zu gehen und zu fahren, um auf den hinter dem Gebäude liegenden Teil der Parzelle 310/2 zu gelangen, und bewilligen und beantragen die Eintragung eines entsprechenden Wegerechts im Grundbuch.“

Nach Identitätsnachweis sind

das historische Flurstück **310/1** identisch mit dem heutigen Flurstück **133** und

das historische Flurstück **310/2** identisch mit dem heutigen Flurstück **134**
(Bewertungsgrundstück)

Zur Größe der Flächen für die vereinbarten Wegerechte kann keine konkrete Aussage gemacht werden, da auch kein Lageplan darüber vorliegt.

Es wird angenommen, dass das zugunsten des Bewertungsgrundstücks eingeräumte Wegerecht nach Wegfall des Gebäudes keinen Bestand mehr hat und somit keinen Wertzuschlag darstellt, da Zweck dieses Wegerechts war, von außen hinter das Gebäude zu gelangen. Mit dem Abriss des Gebäudes wäre dieser Zweck obsolet.

Die im Grundbuch eingetragenen Rechte in Abt. II Nr. 1 sind auftragsgemäß nicht Gegenstand dieser Verkehrswertermittlung.

5.4 Öffentliche Förderung

Das Bewertungsobjekt unterliegt nicht den Bestimmungen des Gesetzes über die soziale Wohnraumförderung.

5.5 Denkmalschutz

Auf dem Grundstück befindet sich nach Denkmalschutzliste der Stadt Mönchengladbach kein Baudenkmal i. S. d. § 2 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG NRW).

5.6 Mietverhältnisse

Es bestehen nach Angabe der Teilnehmer am Ortstermin keine laufenden Mietverhältnisse.

5.7 Sonstiges

Grundbuch, Abteilung III – Hypotheken, Grundschulden und Rentenschulden

Schuldverhältnisse, die in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden bei der vorliegenden Wertermittlung nicht berücksichtigt.

Sonstige nicht eingetragene Rechte und Lasten

Sonstige nicht eingetragene Lasten, Beschränkungen und Rechte oder sonstige wertbeeinflussende Vereinbarungen oder Zustände seien nach Auskunft des Eigentümers, seiner Bevollmächtigten oder der am Termin teilnehmenden Vertreter zum Zeitpunkt des Wertermittlungstichtages nicht vorhanden, soweit sie im Folgenden nicht aufgeführt sind.

Überbauten, Eigengrenzüberbauungen

Überbauten oder Eigengrenzüberbauungen sind aus den vorliegenden Unterlagen nicht zu erkennen. Die Flurkarte stellt keine derartigen Tatsachen dar.

6 Gebäudebeschreibung

6.1 Vorbemerkung

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden nur die wesentlichen wertbestimmenden Gebäudemerkmale und die offensichtlichen Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind.

Die Beschreibungen beruhen auf den Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen und Auskünften während des Ortstermins oder Angaben des Eigentümers.

Beschreibungen der Gebäude erfolgen gemäß der vorliegenden Baubeschreibung und Bauunterlagen (sofern diese vorliegen), insoweit es sich bei den Ortsbegehungen nicht offensichtlich als anders herausgestellt hat.

Ein Energieausweis wurde dem Verfasser nicht vorgelegt. Es ist zu beachten, dass die verschärften Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) hinsichtlich des Wärmeschutzes auch für bestehende Gebäude gelten und ggfs. Nachrüstverpflichtungen bestehen. Bei Veräußerung oder Neuvermietung ist dem jeweiligen Interessenten ein gültiger Energieausweis vorzulegen.

Es wurden durch den Verfasser keine Untersuchungen der baulichen Anlagen hinsichtlich der Bauteil- oder der Funktionstüchtigkeit der technischen Anlagen und Installationsleitungen, der Materialbeschaffenheit, der Standsicherheit, des Schall- und Wärmeschutzes oder sonstiger Bauvorschriften vorgenommen. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Einrichtungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft, es wird von einer Funktionsfähigkeit ausgegangen. Eine gezielte Untersuchung auf Baumängel/-schäden fand nicht statt. Diesbezüglich wird auf Sachverständige für Baumängel/-schäden verwiesen. Auch wurden keine Prüfungen der Ver- und Entsorgungsanlagen oder ggfs. vorhandener Lagertanks auf dem Grundstück vorgenommen. Es wurden vom Verfasser keine Untersuchungen bezüglich schadstoffhaltiger Baustoffe (z.B. Asbest, Holzschutzmittel, PCB, Formaldehyd) vorgenommen. Es wird Schadstofffreiheit unterstellt.

Es wurden vom Verfasser keine Untersuchungen auf pilzliche, mikrobielle und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien durchgeführt. Desweiteren wurden keine eigenen Untersuchungen auf Bodenverunreinigungen, Altlasten, Tragfähigkeit oder sonstige Störungen des Baugrundes durchgeführt.

Baumängel und -schäden wurden nur soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren, sie können daher unvollständig sein.

Instandsetzungsmaßnahmen und der Aufwand für die Behebung von Bauschäden und Baumängeln werden bei der Bewertung als Wertabschlag berücksichtigt.

Die für die Behebung von Baumängeln, Bauschäden, Instandsetzungsbedarf angesetzten Werteeinflüsse stellen ausdrücklich keine Investitionsrechnung als Grundlage für eine Kaufentscheidung oder Finanzierungsplanung dar. Sie sind ausschließlich als überschlägig geschätzte Wertansätze für die Verkehrswertermittlung anzusehen. Für fiktiv angesetzte Modernisierungs- oder Baumaßnahmen gilt gleiches.

6.2 Gebäudeart, Gebäudenutzung und Baugeschichte

Gebäudeart/en

Das Grundstück ist bebaut mit einem eingeschossigen, vollunterkellerten Einfamilienhaus als Notwohnung.

Baujahr

ca. Ende 1940 gemäß Archivakte der Stadt Mönchengladbach

Baumaßnahmen seit der Bauzeit

verschiedene Anbauten und Überdachungen, Baujahre unbekannt

Modernisierungen

Gemäß örtlicher Aufnahme der besichtigten Gebäudeflächen wurden im Laufe der Jahre Modernisierungen an folgenden Bauteilen vorgenommen:

Fenster, Haustür, Gas-Heiztherme, Heizkörper, Bodenbeläge, Baderneuerung

6.3 Gebäudeaufteilung

Kellergeschoss, Vollunterkellerung

Waschküche, Kellerraum, Außentreppe

Erdgeschoss

Diele, 3 Zimmer, Küche, Bad, Heizungsraum

6.4 Gebäudeflächen/-volumen und Sonstige Flächen

Die aufgeführten Flächen und Volumen wurden den Plänen aus der Bauakte entnommen und vor Ort auf Plausibilität überprüft. Die Anbauten, Überdachungen und Pflasterflächen wurden überschlägig vor Ort aufgemessen. Die Flächen dienen ausschließlich als Information im Rahmen der vorliegenden Verkehrswertermittlung. Tatsächliche Flächenabweichungen können nicht ausgeschlossen werden.

Bruttogrundfläche

Kellergeschoss ca.	55,25 m ²
Erdgeschoss ca.	<u>75,61 m²</u>
Bruttogrundfläche gesamt, rund	131,00 m²

Umbauter Raum

Kellergeschoss ca.	116,03 m ²
Erdgeschoss ca.	<u>210,10 m²</u>
Umbauter Raum gesamt, gerundet	326,00 m²

Sonstige Flächen

Terrassen- und sonstige Überdachungen gesamt, rund	25,00 m ²
Pflasterflächen Terrasse, Parkplatz, Weg auf eigenem Grundstück, rund	75,00 m ²
Pflasterflächen Weg auf Nachbargrundstück, rund	34,00 m ²

6.5 Bauweise

Gebäudekonstruktion

Quelle: Bauakte der Stadt Mönchengladbach und Annahmen aufgrund bauzeittypischer Konstruktionen

Wohnhaus

Fundamente:	vermutlich Stampfbeton
Fassade:	größtenteils Wärmedämmverputzsystem
Rohbau:	Massivbauweise
Decken:	Kellerdecke: Beton mit Stahlträgern
Dachkonstruktion:	Flachdach, Holzkonstruktion
Dachdeckung:	Bahnenabdichtung
Außentreppen:	Beton mit Fliesenbelag
Fenster:	Erdgeschoss: Kunststoff zweifachverglast
Rolläden:	Kunststoffrollläden
Türen:	Haustür: Kunststofftür mit Glasfüllung Innentüren Erdgeschoss: glatte Holztüren

Anbau/Heizungsraum

Bauweise:	Massivbau
Dachkonstruktion:	Flachdach, Holzkonstruktion
Dachdeckung:	Bahnenabdichtung

Überdachung Terrasse und Eingang

Bauweise:	Stahlkonstruktion
Dachdeckung:	Hohlkammer-Profilplatten

Überdachung Kellertreppe

Bauweise:	Stahlkonstruktion
Dachdeckung:	Kunststoff-Wellprofilplatten

6.6 Ausstattung - Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen

Quelle: Inaugenscheinnahe vor Ort

Wohnräume

Bodenbeläge:	Laminat
Wandbekleidungen:	tw. Kratzputz mit Anstrich und tw. Tapeten mit Anstrich
Deckenbekleidung:	tw. Paneelverkleidung und tw. Tapeten mit Anstrich

Küche

Bodenbeläge:	Fliesen
Wandbekleidungen:	Fliesenspiegel, restliche Flächen Kratzputz mit Anstrich
Deckenbekleidung:	Paneelverkleidung

Bad

Bodenbeläge:	Fliesen
Wandbekleidungen:	Fliesen raumhoch
Deckenbekleidung:	Paneelverkleidung

Kellergeschoss

Bodenbeläge:	Beton/Estrich mit Anstrich
Wandbekleidung:	Verputz mit Anstrich
Deckenbekleidung:	Anstrich, teilweise mit Styropor gedämmt

Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung und Warmwasserversorgung

Elektroinstallation:	einfache Ausstattung
Küchenausstattung:	nicht in der Wertermittlung enthalten
Heizung:	Gas-Brennwertheizgerät
Warmwasserversorgung:	über Zentralheizung
Sanitäre Installation:	einfache Ausstattung

Grundrißgestaltung, Belichtung/Besonnung, besondere Bauteile

Grundrißgestaltung:	gut
Belichtung/Besonnung:	gut
besondere Bauteile:	Kelleraußentreppe Überdachungen Terrasse und Kellertreppe
Bauliche Besonderheiten:	Solaranlage auf dem hinteren Anbau (Heizungsraum)

Zubehör, bewegliche Gegenstände oder sonstige Zubehörstücke, die von Wert wären, sind augenscheinlich nicht vorhanden.

6.7 Außenanlagen

Befestigte Außenflächen

Eingangstreppe gefliest
Terrasse und Zuwegung plattiert

Besondere bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen (Aufwuchs)

keine

7 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Folgende Baumängel/Bauschäden oder sonstige Werteeinflüsse wurden bei der Ortsbegehung festgestellt oder vom Auftraggeber beschrieben.

7.1 Baumängel und -schäden

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i.d.R. bereits von Anfang an anhaften - z.B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung.

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

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der zu erwartenden Kosten grob überschlägig geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann auf pauschale Ansätze oder auf Einzelpositionen bezogen sein. Der Bewertungssachverständige kann i.d.R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur grob überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei durch Inaugenscheinnahme untersucht wird,
- die, in diesem Gutachten, aufgeführten Mängel und Schäden der Verkehrswertermittlung dienen und anders als in einem Schadensgutachten keine abschließende Mängelauflistung darstellen.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund in Augenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme.

Die Baumängel/Bauschäden wurden nicht weitergehend untersucht. Sollten sich bei den Untersuchungen durch entsprechende Fachleute andere wertrelevante Ergebnisse herausstellen, ist ggfs. eine Neubewertung erforderlich.

1) Traufkästen aus Faserzementplatten mit Asbestverdacht

Die Verkleidung des Traufkastens sei gemäß Angebot Fa. *Aus Datenschutzgründen hier nicht aufgeführt* asbesthaltig. Es wird empfohlen, vor der Bearbeitung und der Demontage eine fachkundige Überprüfung auf Schadstoffe vornehmen zu lassen, auch der übrigen Baustoffe. Bei den in der Wertermittlung angesetzten Rückbaukosten ist ein geringer Anteil an schadstoffhaltigen Baustoffen berücksichtigt.

Sollten sich aufgrund von Untersuchungen Erkenntnisse ergeben, die zusätzlich wertbeeinflussend sind, muss ggfs. eine entsprechende Neubewertung stattfinden.

Wertansatz für Baumängel und –schäden

Eine hinreichende Nachvollziehbarkeit der Wertermittlung in Hinsicht auf die Schätzung des Werteeinflusses der vorhandenen Zustandsbesonderheiten kann im Sinne der ImmoWertV 21 in aller Regel durch die Angabe grob geschätzter Erfahrungswerte für die Investitions- bzw. Beseitigungskosten erreicht werden. Die Kostenschätzung für solche baulichen Maßnahmen erfolgt in der Regel mit Hilfe von Kostentabellen, die sich auf Wohn- oder Nutzflächen, Bauteile oder Einzelgewerke beziehen.

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

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

Die angesetzten Werteeinflüsse stellen ausdrücklich keine Grundlage für eine Investitions-, Kaufentscheidung oder Finanzierungsplanung dar. Sie sind ausschließlich als überschlägig anzunehmende Wertansätze für die vorliegende Verkehrswertermittlung anzusehen. Der tatsächliche Herstellungsaufwand kann erheblich hiervon abweichen.

Die Wertabschläge für die Behebung der Bauschäden / Baumängel, Instandsetzung oder Modernisierungen werden auf Grundlage eigener Erfahrungswerte geschätzt.

7.2 Sonstige Werteeinflüsse:

Als sonstigen Werteeinfluss ist auf die unter `3.4 Bebauungsplan` beschriebene Ordnungsverfügung hinzuweisen.

8 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

Verkehrswert nach § 194 (BauGB):

Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Die ImmoWertV benennt drei Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes: Das Vergleichswertverfahren (sofern Vergleichspreise vorhanden sind und eine hinreichende Vergleichbarkeit gegeben ist), das Ertragswertverfahren (hier stehen wirtschaftliche und Renditegesichtspunkte i. S. d. Vermietung im Vordergrund) und das Sachwertverfahren (Substanz-, Ersatzbeschaffungs- und individuelle Nutzungsaspekte).

Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und den sonstigen Umständen des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen.

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Einfamilienhaus. Derartige substanzorientierte Objekte (d. h. Preisbemessung nach verkörperten Sachwerten, insbesondere bei Eigennutzung) werden in der Wertermittlungspraxis nach dem Sachwertverfahren bewertet. Im vorliegenden Fall wird zur Wertableitung das Liquidationsverfahren als Spezialfall der Bodenwertermittlung nach § 16 Abs. 3 ImmoWertV herangezogen.

9 Bodenwertermittlung

9.1 Allgemeines zur Bodenwertermittlung

§ 40 Allgemeines zur Bodenwertermittlung (ImmoWertV)

(1) Der Bodenwert ist vorbehaltlich des Absatzes 5 ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 bis 26 zu ermitteln.

(2) Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann nach Maßgabe des § 26 Absatz 2 ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden.

(3) Steht keine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen oder steht kein geeigneter Bodenrichtwert zur Verfügung, kann der Bodenwert deduktiv oder in anderer geeigneter Weise ermittelt werden. Werden hierbei die allgemeinen Wertverhältnisse nicht ausreichend berücksichtigt, ist eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

(4) Bei der Ermittlung der sanierungs- oder entwicklungsbedingten Bodenwerterhöhung zur Bemessung von Ausgleichsbeträgen nach § 154 Absatz 1 oder § 166 Absatz 3 Satz 4 des Baugesetzbuchs sind die Anfangs- und Endwerte bezogen auf denselben Wertermittlungstichtag zu ermitteln. Der jeweilige Grundstückszustand ist nach Maßgabe des § 154 Absatz 2 des Baugesetzbuchs zu ermitteln.

(5) Die tatsächliche bauliche Nutzung kann insbesondere in folgenden Fällen den Bodenwert beeinflussen:

1. wenn dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, ist ein erhebliches Abweichen der tatsächlichen von der nach § 5 Absatz 1 maßgeblichen Nutzung bei der Ermittlung des Bodenwerts bebauter Grundstücke zu berücksichtigen;
2. wenn bauliche Anlagen auf einem Grundstück im Außenbereich rechtlich und wirtschaftlich weiterhin nutzbar sind, ist dieser Umstand bei der Ermittlung des Bodenwerts in der Regel werterhöhend zu berücksichtigen;

3. wenn bei einem Grundstück mit einem Liquidationsobjekt im Sinne des § 8 Absatz 3 Satz 2 Nummer 3 mit keiner alsbaldigen Freilegung zu rechnen ist, gilt § 43.

9.2 Bodenrichtwert mit Definition des Richtwertgrundstücks lt. Gutachterausschuss für Grundstückswerte

Bodenrichtwert mit Definition des Richtwertgrundstücks

	Lage und Wert:
Gemeinde	Mönchengladbach
Postleitzahl	41066
Bodenrichtwertnummer	13050
Bodenrichtwert	310 €/m ²
Stichtag d. Bodenrichtwertes	01.01.2025
	Beschreibende Merkmale:
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	beitragsfrei
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Geschosszahl	II
Geschossflächenzahl	0,8
GFZ-Berechnungsvorschrift	BauNVO 90
Tiefe	40 m
Fläche	500 m ²

9.3 Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	beitragsfrei
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Wohngrundstück	359 m ²

9.4 Bodenwert des Bewertungsgrundstücks

Bodenrichtwert, gemäß Bodenrichtwertkarte 310,00 €/m²

Die im Grundstücksmarktbericht dargestellte Formel zur Umrechnung in Abhängigkeit der Größe und der Tiefe führt aus Sicht der Sachverständigen zu einem nicht sachgerechten Ergebnis. Unter Berücksichtigung der spezifischen Eigenschaften wie Größe, Form und Zuschnitt wird ein Wertzuschlag für das Bewertungsgrundstück von 10 % angesetzt.

Umrechnungskoeffizienten

Wertanpassung für Lage	1,0
Wertanpassung für Größe	1,1
Wertanpassung für Tiefe	1,0
Wertanpassung für Maß der baulichen Nutzung	1,0
Wertanpassung für Zuschnitt	1,0
angepasster Bodenrichtwert	341 €/m ²
Größe Wohngrundstück	359 m ²
Bodenwert	122.419,00 €

10 Liquidation/ Freilegungskosten

Haben bauliche Anlagen ihre wirtschaftliche Bedeutung verloren oder finden keine wirtschaftliche Verwendung mehr, stellen bauliche Anlagen eine Belastung für das Grundstück dar. Um das Grundstück uneingeschränkt nutzen zu können ist die

sogenannte Freilegung, also der Rückbau oder Abbruch der vorhandenen Bebauung nötig. Durch die Freilegung entsteht so ein Werteeinfluss, der im Rahmen der Grundstückswertermittlung zu berücksichtigen ist. Der Bodenwert reduziert sich um die Kosten der Freilegung.

Quelle: Wolfgang Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken

Für den Bewertungsfall ist aufgrund der Ordnungsverfügung der Rückbau des Gebäudes als zwingende Verpflichtung des Eigentümers anzusetzen.

10.1 Ermittlung der Abbruch-/Freilegungskosten

Freilegungskosten auf Grundlage der von HypZert aufgestellten Berechnungstabelle (Werte aus 2024 indiziert auf 2025) und aufgrund Erfahrungswerten geschätzt.

Rückbaukosten je Bruttogrundfläche Gebäude	130,00 €/m ²
Bruttogrundfläche Gebäude ca.	131,00 m ²
Rückbaukosten Gebäude	17.030,00 €
Rückbaukosten Außentreppen, Überdachungen, Pflasterflächen, geschätzt	4.000,00 €
Entrümpelung Hausrat, geschätzt	1.000,00 €
Verfüllung der Baugrube, geschätzt	<u>2.000,00 €</u>
Freilegungskosten gesamt	24.030,00 €
Freilegungskosten gesamt, gerundet	24.000,00 €

Die vorgelegten Angebote für den Rückbau des Wohnhauses sind vergleichbar.

Bodenwert (vorläufig):	122.419,00 €
Freilegungskosten:	<u>- 24.000,00 €</u>
Liquidationswert:	98.419,00 €

Die Verwendung schadstoffbelasteter Materialien kann nicht vollständig ausgeschlossen werden. Hierdurch könnten erhöhte Entsorgungskosten entstehen.

Bei den Kosten der Freilegung handelt es sich um Schätzwerte die nicht den tatsächlichen Kosten entsprechen müssen.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjekts bestimmen sich nach den Abweichungen der tatsächlichen Grundstücksmerkmale von denen des Richtwertgrundstücks.

Die im Grundbuch eingetragenen Rechte in Abt. II Nr. 1 sind auftragsgemäß nicht Gegenstand dieser Verkehrswertermittlung.

11 Liquidationswert

Der Verkehrswert wird aus dem Liquidationswert, gerundet abgeleitet.

Bodenwert (Verkehrswert, fiktiv unbelastet) gerundet	98.000,00 €
---	--------------------

12 **Verkehrswert** (fiktiv unbelastet)

Der Verkehrswert, wie er in § 194 des Baugesetzbuchs normiert ist, wird im Allgemeinen als der Preis angesehen, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Merkmale zu erzielen wäre. Insofern handelt es sich bei dem Verkehrswert um die Prognose des wahrscheinlichsten Preises.

Der Verkehrswert (nach § 194 BauGB) – fiktiv unbelastet – für

Objekt: Das mit einem **Einfamilienhaus** (Notwohnung) bebaute Grundstück

Objektadresse: **Graf-Haeseler-Straße 75 a, 41066 Mönchengladbach**

Gemarkung: Neuwerk

Flur: 33

Flurstück/e: 134

wird unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksteilmarkt für Objekte dieser Art sowie aller wertrelevanten Einflüsse

zum Wertermittlungsstichtag, den **20.10.2025**

festgestellt mit : **98.000,00 €**
in Worten : achtundneunzigtausend Euro

Sollten die getroffenen Annahmen, Randbedingungen und wertrelevante Einflüsse anders sein, ist der Verkehrswert entsprechend zu modifizieren.

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Krefeld, den 29.11.2025

Dipl.-Ing. Katharina van der Zande



Von der Architektenkammer Nordrhein-Westfalen
öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die
Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Literaturverzeichnis

Hartmut Dietrich, Wolfgang Kleiber
Die Ermittlung von Grundstückswerten
vhw Verlag, 9. Auflage, 2002

Wolfgang Kleiber, Jürgen Simon
Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kommentar und Handbuch
Bundesanzeiger Verlag, 6. Auflage, 2010

Wolfgang Kleiber
WertR 06 - Wertermittlungsrichtlinien und ImmoWertV 2010: Sammlung amtlicher Texte zur
Ermittlung des Verkehrswerts von Grundstücken mit Normalherstellungskosten – NHK
Bundesanzeiger Verlag, 10. Auflage, 2010

Kröll, Hausmann, Rolf
Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung
Werner Verlag, 5. Auflage, 2015

Thore Simon, Tobias Gilich
Wertermittlung von Grundstücken
Verlag Werner, 6. Auflage, 2012

Wolfgang Kleiber kleiber-digital
Verkehrswertermittlung von Grundstücken, online-Zugriff November 2025