

Datum: 20.12.2025  
Gutachten: 43 K 1/25 Dez25-01  
Gericht: 43 K 1/25

# VERKEHRSWERTGUTACHTEN

i. S. des § 194 Baugesetzbuch (BauGB)



Abb. 1: Gartenansicht



Abb. 2: Straßenansicht

**Objekt:** Das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück  
**Spielkaulenweg 14, 41063 Mönchengladbach**  
Gemarkung Neuwerk, Flur 26, Flurstück 256

**Auftraggeber:** Amtsgericht Mönchengladbach  
Hohenzollernstr. 157, 41061 Mönchengladbach

**Schriftsatz:** insgesamt 42 Seiten, davon 14 Seiten Anlagen

**Verteiler:** Internetversion

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

**Wertermittlungstichtag:** 18.11.2025  
**Qualitätstichtag:** 18.11.2025  
**Verkehrswert** € 556.000,00

*Es handelt sich bei diesem Gutachten um eine Internetversion. Diese unterscheidet sich vom Originalgutachten dadurch, dass Fotos und Anlagen nicht beigelegt 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	4
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	11
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	13
3.4	Bebauungsplan	13
3.5	vorhandene bauliche Nutzung	13
3.6	Bauakte	13
4	Entwicklungszustand und abgabenrechtliche Situation	14
4.1	Entwicklungszustand	14
4.2	Abgabenrechtliche Situation	14
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	14
5.5	Denkmalschutz	14
5.6	Mietverhältnisse	14
5.7	Sonstiges	15

6	Gebäude und bauliche Anlagen	15
6.1	Vorbemerkung	15
6.2	Gebäudeart, Gebäudenutzung und Baugeschichte	16
6.3	Gebäudeaufteilung	16
6.4	Gebäudeflächen	17
6.5	Bauweise	17
6.6	Ausstattung	18
6.7	Außenanlagen	18
6.8	Zubehör	18
7	besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	19
7.1	Baumängel und –schäden	19
7.2	Sonstige Werteeinflüsse	21
8	Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	21
9	Bodenwertermittlung	22
9.1	Allgemeines zur Bodenwertermittlung	22
9.2	Bodenrichtwert mit Definition des Richtwertgrundstücks	22
9.3	Beschreibung des Bewertungsgrundstücks	23
9.4	Bodenwert des Bewertungsgrundstücks	23
10	Gesamtnutzungsdauer und Restnutzungsdauer	23
10.1	Bestimmung der Gesamtnutzungsdauer (GND)	23
10.2	Bestimmung der Restnutzungsdauer (RND) bei modernisierten Gebäuden	23
11	Sachwertwertermittlung	24
11.1	Allgemeines	24
11.2	Sachwertermittlung	26
11.3	Plausibilisierung	27
11.4	Sachwert	27
12	Verkehrswert	28
	Literaturverzeichnis	29
	<b>Anlagen - Aus Datenschutzgründen hier nicht aufgeführt. -</b>	
	Anlage 1: Kleinräumige Lage	30
	Anlage 2: Flurkarte	31
	Anlage 3: Pläne	32
	Anlage 4: Fotodokumentation	35-42

## 1 Allgemeine Angaben

### 1.1 Auftraggeber

Amtsgericht Mönchengladbach, Hohenzollernstr. 157, 41061 Mönchengladbach  
Aktenzeichen 43 K 1/25

### 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.

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
- Eintragungen im Baulastenverzeichnis sollten möglichst wörtlich wiedergegeben werden (ggf. als Anlage zum Gutachten)
- 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. Mitteilung, falls für die Bewertung von Altlasten ein weiterer Sachverständiger hinzugezogen werden muss
- Zum Bestehen des Denkmalschutzes
- Zu etwaigen Überbauten oder Eigengrenzüberbauungen
- 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 Wertermittlungsstichtag

Der Wertermittlungsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezüglich des Wertniveaus bezieht. Dieser Zeitpunkt ist auftragsgemäß der 18.11.2025.

Die allgemeinen Wertverhältnisse bestimmen sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungsstichtag 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 Wertermittlungsstichtag, 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 Wertermittlungsstichtag.

#### 1.6 Ortsbesichtigungen

Datum: 18.11.2025

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

Der Garten, das Gartenhaus und die Gartensauna konnten aufgrund der zugewucherten Gartenfläche nicht begangen werden.

##### 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 – WoFlV) 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 07.01.2025
2. Protokoll und Fotodokumentation des Ortstermins
3. Auszug aus Liegenschaftskarte vom Katasteramt vom 25.08.2025
4. Onlineabfrage [www.geoportal-niederrhein.de](http://www.geoportal-niederrhein.de) zu Bebauungs- u. Flächennutzungsplan und Wasserschutzgebiete
5. Onlineabfrage [www.geoportal-niederrhein.de](http://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](http://www.vodafone.de), [www.telekom.de](http://www.telekom.de) und [www.deutsche-glasfaser.de](http://www.deutsche-glasfaser.de)
9. Auskunft Baulastenverzeichnis vom FB Rechtl. Bauaufsicht vom 22.08.2025
10. Netzauskunft des städtischen Versorger vom 09.12.2025
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 30.09.2025
14. Lärmkarte NRW, Onlineabfrage
15. Onlineabfrage [www.geoportal.nrw](http://www.geoportal.nrw) zu Erdbeben, Bergbau, Geologie und Überschwemmungsgebiete
16. Energieausweis von *Aus Datenschutzgründen hier nicht aufgeführt.*
17. Auskunft zu Kampfmitteln vom Ordnungsamt Mönchengladbach vom 11.12.2025
18. Ausführungsplanung\_G vom 31.10.2014 von *Aus Datenschutzgründen hier nicht aufgeführt.*

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:	2312	
Nr. 1	Gemarkung:	Neuwerk
	Flur:	26
	Flurstück:	256
	Liegenschaftsbuch	k. A.
	Lage:	Spielkaulenweg 14
	Wirtschaftsart:	Gebäude- und Freifläche
	Größe:	573 m <sup>2</sup>

### 2.3 Lage, Verkehr und Infrastruktur

Bundesland:	Nordrhein-Westfalen
Regierungsbezirk:	Düsseldorf
Kreis:	kreisfrei
Gemeinde:	. / .
Stadt:	Mönchengladbach
Stadtteil:	Eicken
Einwohnerzahl der Stadt:	276.340 (31.12.2024) <sup>1)</sup>
Einwohnerzahl des Stadtteils:	14.940 (31.12.2024) <sup>1)</sup>

<sup>1)</sup> Quelle: [www.moenchengladbach.de](http://www.moenchengladbach.de)

#### Überörtliche Anbindungen / Entfernungen

Nächstgelegene größere Orte: Krefeld ca. 19 km, Düsseldorf ca. 29 km, Viersen ca. 7 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: 002, 003, 015, 025  
Bushaltestelle Name: Spielkaulenweg  
Straßenbahn-Linie: . / .  
Straßenbahnhaltestelle: . / .  
nächstgelegener Bahnhof: Mönchengladbach Hbf

### Innerörtliche Lage

Der Stadtteil Eicken im Stadtbezirk Nord gilt als kulturell bunter, junger und dynamischer Stadtteil mit einer eindrucksvollen Gründerzeit-Architektur im Stadtteilzentrum. Entlang der kleinen Fußgängerzone gelangt man von der Kirche aus über das „Aretz Plätzke“ bis zum Eickener Marktplatz, wo mittwochs und freitags der Wochenmarkt zum Einkauf frischer Lebensmittel einlädt.

<sup>2)</sup> Quelle: [www.deinmg.de](http://www.deinmg.de)

### Infrastruktur

Schulen Mönchengladbach: 8 Gymnasium, 6 Gesamtschulen, 2 Förderschulen, 2 Förderzentren, 4 Realschulen, 5 Berufskollegs, 37 Grundschulen, 7 Hauptschulen<sup>3)</sup>

<sup>3)</sup> Quelle: [www.moenchengladbach.de](http://www.moenchengladbach.de)

Nahversorgung: Das Stadtteilzentrum ist ca. 1,5 km entfernt.

Lageklassifizierung Wohnlage: mittel

## 2.4 Nachbargrundstücke und Bebauung der Umgebung

### Nutzungsarten in der angrenzenden Umgebung

Die Umgebungsbebauung besteht aus zwei- bis viergeschossiger Wohnbebauung.

### Nachbargrundstücke

Nutzungsart (gemäß [www.tim-online.de](http://www.tim-online.de))

Nord-West: Flurstück 255: Wohnbaufläche  
Süd-West: Flurstücke 32: Sport-, Freizeit- und Erholungsfläche  
Süd-Ost: Flurstück 327: Straßenverkehr  
Nord-Ost: Flurstücke 283 und 285: Wohnbaufläche

## 2.5 Gestaltung und Nutzungsart des Bewertungsgrundstücks

Bei diesem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein mit einem freistehenden Einfamilienhaus mit grenzständigem Abstellraum bebautes Grundstück.

Zuschnitt: gleichmäßige Grundstücksform  
Breite: ca. 13 m  
Tiefe: i. M. ca. 43,5 m  
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, Wasser und Abwasser (Mischwasser) aus öffentlicher Versorgung.

In der Straße liegt Gas aus öffentlicher Versorgung.

### Telefonie, Internet, Television

Laut Verfügbarkeitsabfrage unter [www.telekom.de](http://www.telekom.de) ist ein Internet-Zugang mit 250 MBit/s max. Download und 40 MBit/s max. Upload verfügbar.

Laut Verfügbarkeitsabfrage unter [www.vodafone.de](http://www.vodafone.de) ist DSL-Internet mit bis zu 100 Mbit/s verfügbar.

Gemäß Auskunft der Deutschen Glasfaser unter [www.deutsche-glasfaser.de](http://www.deutsche-glasfaser.de) ist ein Glasfaser-Anschluss derzeit nicht möglich.

Nach Angabe der Beteiligten am Ortstermin sei kein Telefon-Festnetzanschluss vorhanden und der TV-Empfang erfolge über eine Satellitenschüssel.

## 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 **II**

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

Auskunft zu Kampfmitteln vom Ordnungsamt Mönchengladbach:

*„für das Grundstück liegt mir eine Luftbildauswertung des staatlichen Kampfmittelbeseitigungsdienstes der Bezirksregierung Düsseldorf vor.*

*Diese Auswertung hat folgendes Ergebnis (Az.: 22.5-3-5116000-94/14):*

*Luftbilder aus den Jahren 1939 - 1945 und andere historische Unterlagen liefern keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln. Eine Garantie auf Kampfmittelfreiheit kann gleichwohl nicht gewährt werden.“*

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 außerhalb des Bereiches von Umgebungslärm durch Schienenverkehr nachts und Schienenverkehr 24h.

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 außerhalb des Bereiches von Umgebungslärm durch Straßenverkehr nachts und Straßenverkehr 24h.

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.

## 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](http://www.moenchengladbach.de) liegt das Grundstück nicht in einem Bebauungsplangebiet. Die Bebauungsmöglichkeit richtet sich nach § 34 BauGB „Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile. Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.“

#### 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.

Der Verfasser weist darauf hin, dass die Gesamtlänge der grenzständigen baulichen Anlagen die zulässige Gesamtlänge von 9 m um ca. 4,50 m<sup>4)</sup> überschreitet. Der Brutto-Rauminhalt dieser baulichen Anlagen wurde vom Verfasser nicht ermittelt, möglicherweise ist dieser zu groß. Vgl. BauO NRW 2018, § 6 Abstandsflächen (auszugsweise):

*„(8) In den Abstandsflächen eines Gebäudes sowie ohne eigene Abstandsflächen sind, auch wenn sie nicht an die Grundstücksgrenze oder an das Gebäude angebaut werden, zulässig*

*1. Gebäude bis zu 30 m<sup>3</sup> Brutto-Rauminhalt ohne Aufenthaltsräume sowie Garagen einschließlich Abstellräumen, jeweils mit einer mittleren Wandhöhe bis zu 3 m, auch wenn sie über einen Zugang zu einem anderen Gebäude verfügen, dies gilt auch für Garagen, die keine selbständigen Gebäude sind, [...]*

*Die Gesamtlänge der Bebauung nach Satz 1 Nummern 1 bis 4 und 6 darf je Nachbargrenze 9 m und auf einem Grundstück zu allen Nachbargrenzen insgesamt 18 m nicht überschreiten. [...]*“

<sup>4)</sup> Maß überschlägig abgegriffen auf [www.tim-online.nrw.de](http://www.tim-online.nrw.de)

### 3.5 Vorhandene bauliche Nutzung

#### Art der vorhandenen Nutzung

Das Wohnhaus ist unbewohnt, seit wann ist nicht bekannt. Die Beteiligte am Ortstermin sei nach eigenen Angaben im August 2023 ausgezogen.

### 3.6 Bauakte

Die vorliegende Bauakte enthält eine Baugenehmigung für die Errichtung eines Wohnhauses mit Garage vom 11.06.2014. In den Baugenehmigungsunterlagen ist der erdgeschossige Abstellraum an der Ostseite des Gebäudes enthalten.

Das vorhandene Gartenhaus im hinteren Gartenbereich des Grundstücks ist gemäß dem Lageplan aus der Baugenehmigung zum Abriss bestimmt. Für das Gartenhaus und das Saunahaus liegen keine Baugenehmigungen vor.

In der vorliegenden Bauakte der Stadt Mönchengladbach befinden sich keine baubehördlichen Beschränkungen oder Beanstandungen.

#### **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 Grundbuchauszugs 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 Grundbuchauszugs hat der Verfasser keine Kenntnis.

In Abteilung II des Grundbuchs befinden sich keine aktuellen Eintragungen.

##### **5.4 Öffentliche Förderung**

Das Bewertungsobjekt unterliegt nach Auskunft vom Amt für Soziales und Wohnen nicht den Bestimmungen des Gesetzes über die soziale Wohnraumförderung nach WoBindG / WFNG NRW.

##### **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 Teilnehmerin 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 Werteinflüsse 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 zweigeschossigen, nicht unterkellerten Einfamilienhaus mit einem eingeschossigen Abstellraum an der Ostseite des Wohnhauses. Desweiteren befinden sich ein Gartenhaus und ein Saunahaus im hinteren Gartenbereich des Grundstücks.

Die auf der Westseite des Wohnhauses genehmigte Garage für 1 Pkw wurde nicht erstellt.

### Baujahr

Die Bauzustandsbesichtigung für den Rohbau hat am 05.12.2014 stattgefunden, ohne Beanstandungen.

Am 08.02.2019 hat die Bauzustandsbesichtigung des endgültig fertig gestellten Bauvorhabens stattgefunden.

Nach Angabe der Beteiligten am Ortstermin habe der Einzug in 2015 stattgefunden. Die Fachunternehmererklärungen aus der Bauakte sind größtenteils auf das Jahr 2015 ausgestellt.

Für die vorliegende Bewertung wird daher das Jahr 2015 als Baujahr (Bezugsfertigkeit) angesetzt.

Baumaßnahmen seit der Bauzeit: nach Angabe der Teilnehmerin am Ortstermin: keine

### Modernisierungen

Gemäß örtlicher Aufnahme der besichtigten Gebäudeflächen und der Aussage der Teilnehmerin am Ortstermin wurden seit dem Baujahr keine Modernisierungen vorgenommen.

## 6.3 Gebäudeaufteilung

### Erdgeschoss

Flur, WC mit Dusche, Büro, Küche, Wohn-/Essraum, Abstellraum

### Obergeschoss

Flur, Ankleide, Eltern, 3 Kinderzimmer, Bad, Dusche, Waschen/Trocknen

#### 6.4 Gebäudeflächen

Die aufgeführten Flächen wurden den Plänen und Berechnungen aus der Bauakte entnommen und vor Ort auf Plausibilität überprüft. Die Flächen dienen ausschließlich als Information im Rahmen der vorliegenden Verkehrswertermittlung. Tatsächliche Flächenabweichungen können nicht ausgeschlossen werden.

##### Bruttogrundfläche

##### **Wohnhaus**

Erdgeschoss ca.	107,25 m <sup>2</sup>
Obergeschoss ca.	<u>107,25 m<sup>2</sup></u>
<b>Wohnhaus ca.</b>	<b>214,50 m<sup>2</sup></b>

<b>Abstellraum ca.</b>	<b>17,82 m<sup>2</sup></b>
------------------------	----------------------------

##### Wohnfläche

Erdgeschoss ca.	86,53 m <sup>2</sup>
Obergeschoss ca.	<u>83,12 m<sup>2</sup></u>
<b>Wohnhaus ca.</b>	<b>169,65 m<sup>2</sup></b>

#### 6.5 Bauweise

##### **Gebäudekonstruktion**

Quelle: Ausführungspläne *Aus Datenschutzgründen hier nicht aufgeführt.*

##### Wohnhaus

Fundamente:	Bodenplatte, Stahlbeton
Fassade:	1,5 cm Oberputz mit Anstrich und Sockelfliesen bis Höhe ca. 1,60 m
Außenwände:	KS Mauerwerk 17,5 cm mit 14 cm Dämmung WLG 035
Innenwände:	KS Mauerwerk 17,5 cm und 11,5 cm
Decken:	Stahlbeton
Dachkonstruktion:	Flachdach, Stahlbeton mit Gefälledämmung
Dachdeckung:	Abklebung
Außentreppe:	nicht vorhanden
Innentreppe:	Stahlbeton
Fenster:	Kunststoff weiss, dreifachverglast
Rolläden:	nicht vorhanden
Haustür:	Kunststofftür mit Glasfüllung
Außentüren Abstellraum:	Kunststofftür
Innentüren:	größtenteils raumhohe Schiebetüren mit Glasfüllung und ansonsten glatte Holztüren

##### Abstellraum (Hausanschlüsse)

Fassade:	1,5 cm Oberputz mit Anstrich
Außenwände:	KS Mauerwerk 17,5 cm
Dachkonstruktion:	Flachdach, Stahlbeton mit Gefälledämmung
Dachdeckung:	Abklebung

## 6.6 Ausstattung - Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen

Quelle: Inaugenscheinnahme vor Ort

Wohnräume  
Wohnzimmer, Schlafzimmer und Ankleide  
Bodenbeläge: Holzdielen (andere Räume: Fliesen)  
Wandbekleidungen: Vliestapete mit Anstrich  
Deckenbekleidung: Vliestapete mit Anstrich

Küche  
Bodenbeläge: Fliesen  
Wandbekleidungen: Fliesenspiegel, restliche Flächen Vliestapete mit Anstrich  
Deckenbekleidung: Vliestapete mit Anstrich

Gäste-WC, Bäder  
Bodenbeläge: Fliesen  
Wandbekleidungen: tw. Fliesen, tw. Vliestapete mit Anstrich  
Deckenbekleidung: Vliestapete mit Anstrich

Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung und Warmwasserversorgung  
Elektroinstallation: mittlere Ausstattung  
Küchenausstattung: nicht in der Wertermittlung enthalten  
Heizung: Luftwärmepumpe, Fußbodenheizung  
Warmwasserversorgung: über Luftwärmepumpe  
Sanitäre Installation: mittlere Ausstattung

Grundrißgestaltung, Belichtung/Besonnung, besondere Bauteile  
Grundrißgestaltung: gut  
Belichtung/Besonnung: gut  
besondere Bauteile: keine  
Bauliche Besonderheiten: keine

## 6.7 Außenanlagen

Befestigte Außenflächen  
Zuwegung/Pkw-Stellplatz plattiert  
Terrasse plattiert

Besondere bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen (Aufwuchs)  
keine

## 6.8 Zubehör

Gemäß § 74a ZVG darf der Wert von mit zu versteigernden beweglichen Gegenständen frei geschätzt werden. Zubehör sind bewegliche Sachen, die nicht wesentlicher Bestandteil des Grundstücks gemäß § 93 und § 94 BGB sind.

Gemäß § 97 (1) BGB sind Zubehör bewegliche Sachen, die ohne Bestandteile der Hauptsache zu sein, dem wirtschaftlichen Zweck der Hauptsache zu dienen bestimmt sind und zu ihr in einem dieser Bestimmung entsprechenden räumlichen Verhältnis stehen. Eine Sache ist nicht Zubehör, wenn sie im Verkehr nicht als Zubehör angesehen werden. Als Zubehör können z.B. gelten:

- Baumaterial, das auf dem Grundstück lagert
- Geschäfts- und Büroeinrichtungen
- Produktionsmaschinen

Es wird unterstellt, dass kein Zubehör vorhanden ist, dem ein wirtschaftlicher Wert beizumessen ist.

Im Rahmen der Verkehrswertermittlung wurden Mobiliar und Einbaumöbel wie z.B. Einbauküche und Einbauschränke nicht mit bewertet.

## 7 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Folgende Baumängel/Bauschäden oder sonstige Werteinflüsse 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) Fassadenputz

Die Fassade weist an verschiedenen Stellen kleinere Putzrisse auf. Die nach Angabe der Beteiligten vor Ort vorbereiteten Öffnungen für Kameras sind womöglich Eintrittspforten für Wasser.

#### 2) Fassadenfliesen

Die Fugen des Fliesenbelags im unteren Fassadenbereich blühen stellenweise aus oder sind bereits herausgefallen. Es wird angenommen, dass die Fliesen rückgebaut werden müssen und das WDVS neu hergestellt werden muss.

#### 3) Terrassenbelag

Der Terrassenbelag ist an mehreren Stellen gerissen. Das genaue Ausmaß konnte aufgrund des starken Pflanzenbewuchses nicht festgestellt werden. Es wird angenommen, dass der gesamte Terrassenbelag betroffen ist.

#### 4) Fenster Kinderzimmer 1

Die untere Glasscheibe hat einen Sprung. Das Fenster scheint jedoch nicht undicht zu sein.

#### 5) Garten

Der Garten scheint über mehrere Jahre nicht gepflegt worden zu sein und ist zugewuchert.

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 Werteinflusses 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 Werteinflüsse 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.

Für die unter Kapitel 7.1 beschriebenen erforderlichen Reparaturen/Instandsetzungen zu 1) bis 5) werden folgende Wertabschläge angesetzt mit:

#### 1) Fassadenputz

Es wird angenommen, dass die Risse und Öffnungen im Rahmen einer Fassadenrenovierung bearbeitet werden können und keine wesentlichen Schäden entstanden sind.

- 1.500,00 €

#### 2) Fassadenfliesen

Es wird angenommen, dass der Fliesenbelag entfernt werden muss und darunter ein neues Wärmedämmverbundsystem hergestellt werden muss. Für die Wertminderung ist anstelle des Fliesenbelags ein Anstrich kalkuliert worden.

- 13.500,00 €

#### 3) Terrassenbelag

Es wird angenommen, dass der gesamte Terrassenbelag ausgetauscht werden muss.

- 18.000,00 €

#### 4) Fenster Kinderzimmer 1

Austausch der defekten Glasscheibe.

- 500,00 €

#### 5) Garten vom verwildertem Aufwuchs freiräumen

- 1.500,00 €

#### Summe

**- 35.000,00 €**

Sollten sich aufgrund von Untersuchungen andere Erkenntnisse ergeben, müssen die Wertansätze ggfs. angepasst werden.

**7.2 Sonstige Werteeinflüsse:**

Sonstige Werteeinflüsse sind nicht bekannt.

**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.

**Sachwertverfahren**

Da ein Einfamilienhaus als Sachanlage erworben wird, wird das Sachwertverfahren für die Ermittlung des Verkehrswertes angewandt.

**Ertragswertverfahren**

Grundstücke, die als Renditeobjekte üblicherweise zur Erzielung von Erträgen bestimmt sind, werden vorrangig mit Hilfe des Ertragswertverfahrens ermittelt. Bei einem Einfamilienhaus handelt es sich nicht um ein Renditeobjekt.

**Vergleichswertverfahren**

Es liegen dem Verfasser für das Vergleichswertverfahren keine ausreichenden Marktdaten vergleichbarer Objekte vor. Daher wird dieses Verfahren für die baulichen Anlagen nicht angewandt.

## 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 Vergleichsverfahren 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	41063
Bodenrichtwertnummer	11135
Bodenrichtwert	380 €/m <sup>2</sup>
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 <sup>2</sup>

### 9.3 Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	beitragsfrei
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Wohngrundstück	573 m <sup>2</sup>

### 9.4 Bodenwert des Bewertungsgrundstücks

Bodenrichtwert, gemäß Bodenrichtwertkarte	380,00 €/m <sup>2</sup>
<u>Umrechnungskoeffizienten</u>	
Wertanpassung für Lage	1,0
Wertanpassung für Tiefe und Größe (gemäß Umrechnungsformel aus dem Grundstücksmarktbericht)	0,938405
Wertanpassung für Maß der baulichen Nutzung	1,0
Wertanpassung für Zuschnitt	1,0
angepasster Bodenrichtwert, gerundet	356,5939 €/m <sup>2</sup>
Größe Wohngrundstück	573 m <sup>2</sup>
<b>Bodenwert, gerundet</b>	<b>204.328,30 €</b>

## 10 Gesamtnutzungsdauer (GND) und Restnutzungsdauer (RND)

§ 4 Alter, Gesamt- und Restnutzungsdauer

(1) Das Alter einer baulichen Anlage ergibt sich aus der Differenz zwischen dem Kalenderjahr des maßgeblichen Stichtags und dem Baujahr.

(2) Die Gesamtnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann.

(3) Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Die Restnutzungsdauer wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt. Individuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen des Wertermittlungsobjekts können die sich aus dem Unterschiedsbetrag nach Satz 2 ergebende Dauer verlängern oder verkürzen.

### 10.1 Bestimmung der Gesamtnutzungsdauer (GND)

Gemäß Anlage 1 ImmoWertV – Modellansätze für die Gesamtnutzungsdauer - wird bei ordnungsgemäßer Instandhaltung (ohne Modernisierung) für das Wohngebäude (Einfamilienhaus) eine GND angesetzt von 80 Jahren.

### 10.2 Bestimmung der Restnutzungsdauer (RND) bei modernisierten Gebäuden

In Anlage 2 ImmoWertV – Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden bei Modernisierungen – werden die wirtschaftlichen Restnutzungsdauern je nach Modernisierungsgrad angesetzt. Für das Bewertungsobjekt wird in Anlehnung daran die Restnutzungsdauer aufgrund der Objekteigenschaften angesetzt mit 70 Jahren.

## 11 Sachwertwertermittlung

### 11.1 Allgemeines

#### Sachwertverfahren - Abschnitt 3, § 35 -39 ImmowertV

##### § 35 Grundlagen des Sachwertverfahrens

(1) Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus den vorläufigen Sachwerten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie aus dem Bodenwert ermittelt.

(2) Der vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Bildung der Summe aus  
1. dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen im Sinne des § 36,  
2. dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen im Sinne des § 37 und

3. dem nach den §§ 40 bis 43 zu ermittelnden Bodenwert.

(3) Der marktangepasste vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Multiplikation des vorläufigen Sachwerts mit einem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor im Sinne des § 39. Nach Maßgabe des § 7 Absatz 2 kann zusätzlich eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich sein.

(4) Der Sachwert des Grundstücks ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

##### § 36 Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen; durchschnittliche Herstellungskosten

(1) Zur Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen, ohne bauliche Außenanlagen, sind die durchschnittlichen Herstellungskosten mit dem Regionalfaktor und dem Alterswertminderungsfaktor zu multiplizieren.

(2) Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen stehen für die aufzuwendenden Kosten, die sich unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt nach Art und Standard vergleichbaren Neubaus am Wertermittlungstichtag unter Zugrundelegung zeitgemäßer, wirtschaftlicher Bauweisen ergeben würden. Der Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungskosten sind in der Regel modellhafte Kostenkennwerte zugrunde zu legen, die auf eine Flächen-, Raum- oder sonstige Bezugseinheit bezogen sind (Normalherstellungskosten), und mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlage zu multiplizieren. Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile sind durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten zu berücksichtigen. Zur Umrechnung auf den Wertermittlungstichtag ist der für den Wertermittlungstichtag aktuelle und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) zu verwenden. Ausnahmsweise können die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen nach den durchschnittlichen Kosten einzelner Bauleistungen ermittelt werden.

(3) Der Regionalfaktor ist ein vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss festgelegter Modellparameter zur Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt.

Zum Bewertungsstichtag liegt ein vom örtlichen Gutachterausschuss ermittelter Regionalfaktor von 1,00 vor.

##### § 37 Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen

Der vorläufige Sachwert der für die jeweilige Gebäudeart üblichen baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ist gesondert zu ermitteln, soweit die Anlagen wertbeeinflussend sind und nicht bereits anderweitig erfasst wurden. Der vorläufige Sachwert kann entsprechend § 36 nach den durchschnittlichen Herstellungskosten, nach

Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung ermittelt werden. Werden durchschnittliche Herstellungskosten zugrunde gelegt, richtet sich die bei Ermittlung der Alterswertminderung anzusetzende Restnutzungsdauer in der Regel nach der Restnutzungsdauer der baulichen Anlage.

#### § 38 Alterswertminderungsfaktor

Der Alterswertminderungsfaktor entspricht dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer.

#### § 39 Objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor

Zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors ist der nach § 21 Absatz 3 ermittelte Sachwertfaktor auf seine Eignung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3 an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

Im Grundstücksmarktbericht 2025 und auch im Zwischenbericht Oktober 2025 wurden für den vorliegenden vorläufigen Sachwert keine Sachwertfaktoren abgeleitet. Unter Berücksichtigung der objektspezifischen Eigenschaften und der Auswertung des eingeholten Auszugs aus der Kaufpreissammlung wird der Sachwertfaktor angesetzt mit: 0,95

#### Wertminderung wegen Baumängeln und Bauschäden

Instandsetzungsmaßnahmen und der Aufwand für die Behebung von Bauschäden und Baumängeln werden bei der Bewertung als Abschlag berücksichtigt. Der Wertansatz erfolgt unter Berücksichtigung des Einflusses auf den Verkehrswert zum Wertermittlungsstichtag entsprechend der Marktlage.

#### Besondere wertbeeinflussende Umstände

Unter den besonderen wertbeeinflussenden Umständen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z.B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand oder Abweichungen von der ortsüblichen Miete). Grundstücksspezifische Eigenschaften (z.B. Auswirkungen eines Bauschadens oder einer Mietbindung) können, weil sie den Kaufpreis jeweils in individueller Höhe beeinflussen, grundsätzlich nicht bereits bei der Ableitung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (NHK, Marktanpassungsfaktor, ortsübliche Miete, Liegenschaftszinssatz) berücksichtigt werden. Die diesbezüglichen Werteeinflüsse sind deshalb entweder durch Modifizierung der entsprechenden Wertansätze (z.B. im Ertragswertverfahren durch eine geringere Miete bei überhohen Räumen) oder getrennt im Anschluss an die Berechnung der vorläufigen Verfahrensergebnisse (z.B. des vorläufigen Sachwerts) durch geeignete Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.

#### Außenanlagen

Dies sind die mit dem Grundstück festverbundenen Anlagen außerhalb der Gebäude. Hierzu zählen insbesondere die Ver- und Entsorgungsanlagen zwischen der Gebäudeaußenwand und Grundstücksgrenze, Einfriedungen, Wegebefestigungen und Gartenanlagen.

## 11.2 Sachwertermittlung

<b>Bodenwert</b>		Faktor	€/m <sup>2</sup>	Grst.fläche	
Bodenrichtwert					
380,00 €/m <sup>2</sup>	*	0,938405 =	356,5939		
<b>Bodenwert</b>			<b>356,5939</b>	<b>* 573 m<sup>2</sup></b>	<b>= 204.328,30 €</b>
<hr/>					
<b>Gebäudewert</b>					
<u><b>Wohngebäude</b></u>					
Normalherstellungskosten NHK 2010	Typ	1.33			
Gebäudestandard	Kennzahl	3,41			
Herstellungskosten NHK 2010	EUR/m <sup>2</sup>	1.084,00			
Zuschlag	EUR/m <sup>2</sup>	0,00			
Abschlag	EUR/m <sup>2</sup>	0,00			
Herstellungskosten NHK 2010 aufsummiert	EUR/m <sup>2</sup>	1.084,00			
Bruttogrundfläche	BGF in m <sup>2</sup>	214,50			
<b>Wohngebäude</b>	<b>2010</b>	<b>232.518,00</b>			
Baupreisindex des Statistischen Bundesamtes	3.Q 2025	1,896			
Regionalfaktor	M.gladbach	1,000			
Herstellungswert	2025	440.854,13			
Alterswertminderung	-0,13	-57.311,037			
<b>Herstellungswert, alterswertgemindert</b>	<b>2025</b>	<b>383.543,09</b>			
<u><b>Abstellraum</b></u>					
Bauweise vergleichbar mit Garagen					
Normalherstellungskosten NHK 2010	Garagen				
Standardstufe 4, Garagen in Massivbauweise	EUR/m <sup>2</sup>	485,00			
Bruttogrundfläche	BGF in m <sup>2</sup> , rd.	17,82			
<b>Garage</b>	<b>2010</b>	<b>8.642,70</b>			
Baupreisindex des Statistischen Bundesamtes	3.Q 2025	1,896			
Regionalfaktor	M.gladbach	1,000			
Herstellungswert	2025	16.386,56			
Alterswertminderung	-0,13	-2.130,25			
<b>Herstellungswert, alterswertgemindert</b>	<b>2025</b>	<b>14.256,31</b>			
<b>Herstellungswert Gebäude, alterswertgemind.</b>	<b>2025</b>	<b>397.799,40</b>			
<u><b>Besondere Bauteile, Zeitwert geschätzt</b></u>					
keine					0,00
<b>Herstellungswert gesamt, alterswertgemindert</b>	<b>2025</b>	<b>397.799,40</b>			
<hr/>					
<b>Gebäudezeitwert</b>		<b>397.799,40</b>			
<b>Bodenwert</b>		<b>204.328,30</b>			
<b>Zeitwert der Außenanlagen</b>		<b>19.889,97</b>			
<b>vorläufiger Sachwert</b>		<b>622.017,67</b>			
Marktanpassung, Sachwertfaktor		0,95			
<b>marktangepasster Sachwert</b>		<b>590.916,79</b>			
<u><b>Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BoG)</b></u>					
Wertanpassung aufgrund Baumängel/-schäden vgl. Kapitel 7.1 Baumängel und -schäden					-35.000,00
<b>Sachwert</b>		<b>555.916,79</b>			

### 11.3 Plausibilisierung

Zur Plausibilisierung wurde der Auszug aus der Kaufpreissammlung verwendet.  
Es wurden insbesondere folgende Kriterien zugrunde gelegt:

- Gebäudetyp freistehende Einfamilienhäuser
- Vertragsdatum 2022 bis 2025
- Baujahr 2000 bis 2023
- Lage mittel

Für Einfamilienhäuser mit vergleichbaren Eigenschaften lagen die Quadratmeterpreise pro Wohnfläche im Durchschnitt bei gerundet 3.500 €/m<sup>2</sup>.

Bewertungsobjekt:

marktangepasster Sachwert 591.000 € / Wohnfläche 169,65 m<sup>2</sup> = 3.483 €/m<sup>2</sup>

Der ermittelte, marktangepasste Sachwert des Bewertungsobjektes entspricht in etwa dem Durchschnittspreis aus der Kaufpreissammlung.

### 11.4 Sachwert

Der Verkehrswert wird aus der Sachwertermittlung, gerundet abgeleitet.

**Verkehrswert** **556.000,00 €**

## 12 Verkehrswert

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) für

Objekt: Das mit einem **Einfamilienhaus** bebaute Grundstück

Objektadresse: **Spielkaulenweg 14, 41063 Mönchengladbach**

Gemarkung: Neuwerk

Flur: 26

Flurstück/e: 256

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

zum Wertermittlungstichtag, den **18.11.2025**

festgestellt mit : **556.000,00 €**

in Worten : **fünfhundertsechsfünzigtausend 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 20.12.2025

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 Dezember 2025