Dipl.-Wirtsch.-Ing. (FH) Meinolf Steinmann
von der IHK öffentlich bestellter u. vereidigter Sachverständiger
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken
von der HypZert GmbH zertifizierter Sachverständiger für finanzwirtschaftliche Zwecke CIS HypZert (F) – ISO/IEC 17024

Wertermittlung Steinmann

IMMOBILIENGUTACHTER
REAL ESTATE VALUER
HypZert (F)

Amtsgericht Mönchengladbach
Az.: 043 K 001/2026

Datum: 23. September 2026
Az. des Sachverständigen: 26017

G U T A C H T E N

über den Verkehrswert (Marktwert) im Zwangsversteigerungsverfahren
i.S.d. § 194 Baugesetzbuch für das mit einem
Einfamilienhaus
bebaute Grundstück
Neersbroicher Straße 115, 41066 Mönchengladbach (Neuwerk)

Kurzbeschreibung: Einfamilienhaus (Reihenendhaus), zweigeschossig, ausgebautes Dachgeschoss, unterkellert, rd. 130 m² Wohnfläche (überschlägig geschätzt), Baujahr ca. 1930, Grundstücksgröße 209 m²



Objektfotos

Vorderseite
/
Giebelseite





Umgebungsfotos



Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde (ohne Innenbesichtigung) zum Stichtag 08.09.2026 geschätzt mit rd.

179.000,00 €.

Internetversion
Dieses Gutachten besteht aus 39 Seiten inkl. 4 Anlagen.
Das Gutachten wurde in 4 Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Wertermittlung Steinmann - Dipl.-Wirtsch.-Ing. (FH) Meinolf Steinmann
Hauptniederlassung: Körnerstraße 9, 41564 Kaarst / www. wertermittlung-steinmann.de
Telefon 0 21 31 - 88 64 51 / Telefax 0 21 31 - 88 64 52 / mail@wertermittlung-steinmann.de
Zweigniederlassungen: Duisburg + Langenfeld
Sittardsberger Allee 154, 47249 Duisburg / Telefon 02 03 - 7 39 97 37
Johannesstraße 15, 40764 Langenfeld / Telefon 0 21 73 - 2 08 59 01
Bankverbindung: Gladbacher Bank AG / IBAN DE84 3106 0181 0023 6210 10 / BIC GENODED1GBM
St.-Nr.: 122/5285/0979

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
Inhaltsverzeichnis		**2**
1	**Allgemeine Angaben**	**4**
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	4
1.2	Grundbuchangaben	4
1.3	Angaben zum Auftraggeber und Verfahren	4
1.4	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	4
1.5	Hinweise zu eingesetzten Hilfsmitteln und zur Mitwirkung Dritter:	5
1.6	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers	5
1.7	Wertermittlungs- / Gutachtenergebnisse (Zusammenfassung)	7
2	**Privatrechtliche, Öffentlich-rechtliche und Vermietungssituation (Nutzung)**	**8**
2.1	Privatrechtliche Situation	8
2.2	Öffentlich-rechtliche Situation	8
2.2.1	Baulasten und Denkmalschutz	8
2.2.2	Bauplanungsrecht	8
2.2.3	Bauordnungsrecht	9
2.3	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation	9
2.4	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	9
3	**Grundstücksbeschreibung**	**9**
3.1	Umgebung, großräumige Lage	9
3.2	Direkte Umgebung, Kleinräumige Lage	10
3.3	Gestalt und Form	11
3.4	Erschließung, Baugrund etc.	11
4	**Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen**	**12**
4.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	12
4.2	Einfamilienhaus	12
4.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	12
4.2.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung	13
4.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	13
4.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	14
4.2.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand	14
4.2.6	Besondere Bauteile/Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	14
4.3	Außenanlagen	15
5	**Ermittlung des Verkehrswerts**	**15**
5.1	Verfahrenswahl mit Begründung	15
5.1.1	Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen	15
5.1.2	Zu den herangezogenen Verfahren	16
5.1.2.1	Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung	16
5.1.2.2	Bewertung des bebauten Grundstücks	17
5.2	Bodenwertermittlung	18
5.2.1	Bodenwertermittlung des Grundstücks	19
5.3	Sachwertermittlung	20
5.3.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	20
5.3.2	Sachwertberechnung	21
5.3.3	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung	22
5.4	Vergleichswertermittlung	24
5.4.1	Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	24

5.4.2 Vergleichswertermittlung 25
5.4.3 Erläuterungen zu den weiteren Wertansätzen in der Vergleichswertberechnung 25
5.5 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen 26
5.5.1 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse 26
5.5.2 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse 26
5.5.3 Gewichtung der Verfahrensergebnisse 27

6 Verkehrswert 28

7 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software 29
7.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung 29
7.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur 30
7.3 Verwendete fachspezifische Software 30

8 Verzeichnis der Anlagen 30

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit Einfamilienhaus
Objektadresse:	Neersbroicher Straße 115, 41066 Mönchengladbach

1.2 Grundbuchangaben

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.			
Neuwerk	3539	1			
Gemarkung	**Flur**	**Flurstück**	**Bezeichnung**	**Straße**	**Größe (m²)**
Neuwerk	6	475	Gebäude- u. Freifläche	Neersbroicher Str. 115	209

1.3 Angaben zum Auftraggeber und Verfahren

Auftraggeber:	Amtsgericht Mönchengladbach Zwangsversteigerungsabteilung Hohenzollernstraße 157 41061 Mönchengladbach Auftrag vom 29.04.2026
Verfahren:	Zwangsversteigerungsverfahren 043 K 001/2026

1.4 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung im Rahmen einer Zwangsversteigerung
Wertermittlungsstichtag:	08.09.2026
Qualitätsstichtag:	entspricht dem Wertermittlungsstichtag
Tag(e) der Ortsbesichtigung(en):	29.07.2026 und 08.09.2026
Teilnehmer am Ortstermin:	der Sachverständige
Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	• Grundbuchauszug • Auszug aus der Liegenschaftskarte • Bauakteneinsicht • Erhebungen im Ortstermin • Grundstücksmarktbericht Stadt Mönchengladbach

- Bodenrichtwerte, Immobilienrichtwerte über boris.nrw.de
- Berechnung der Brutto-Grundfläche
- Wohn- und Nutzflächenberechnungen
- Auskunft aus dem Flächennutzungsplan / Bebauungsplan
- Auskunft aus Baulastenbuch
- Auskunft über Erschließungskosten
- Auskunft über Wohnungsbindung
- Auskunft über Kanal
- Auskunft über Grundwasserstand
- Auskunft nach Umweltinformationsgesetz
- Auskunft über Denkmalschutz (online)
- allgemeine Marktanalyse

1.5 Hinweise zu eingesetzten Hilfsmitteln und zur Mitwirkung Dritter:

Der Sachverständige wurde bei Vorbereitungs-, Auswertungs-, Formulierungs- und Schreibarbeiten für das Gutachten durch Mitarbeiter (Hilfskräfte) sowie durch KI (Langdock) unterstützt. Die fachlichen Feststellungen, Bewertungen und Wertansätze hat der Sachverständige selbst getroffen; sämtliche Arbeiten der Mitarbeiter und der KI wurden von ihm überprüft und als eigene übernommen. Der unterschreibende Sachverständige trägt für den Inhalt und das Ergebnis des Gutachtens die volle Verantwortung.

1.6 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Gemäß Auftrag des Amtsgerichts soll gemäß § 74 a Abs. 5 ZVG ein Gutachten erstellt werden - wie regelmäßig in Versteigerungsverfahren - über den aktuellen Verkehrswert des fiktiv unbelasteten Grundbesitzes.

Das Gutachten soll auch folgende Angaben bzw. Ausführungen enthalten:

- Ob ein Gewerbebetrieb geführt wird (Art und Inhaber)
- Eine Liste des etwaigen Zubehörs und die Bewertung der einzelnen Positionen; der Wert der beweglichen Gegenstände, auf die sich die Versteigerung erstreckt, ist unter Würdigung aller Verhältnisse frei zu schätzen. Falls für die Bewertung des Zubehörs ein weiterer Sachverständiger zugezogen werden muss, wollen Sie dies bitte umgehend mitteilen
- Sind sonstige Zubehörstücke vorhanden, die von Ihnen nicht mit geschätzt sind
- ob baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen bestehen
- Eintragungen im Baulastenverzeichnis sollten möglichst wörtlich wiedergegeben werden (ggf. als Anlage zum Gutachten)
- Zum Bestehen oder Nichtbestehen einer Wohnungsbindung
- Ob Anhaltspunkte für mögliche Altlasten bestehen und wie diese zu bewerten sind. Falls für die Bewertung von Altlasten ein weiterer Sachverständiger hinzugezogen werden muss, wollen Sie dies umgehend mitteilen
- Zum Bestehen des Denkmalschutzes
- Zu etwaigen Überbauten oder Eigengrenzüberbauungen

- Einen einfachen Lage- und Gebäudeplan
- Lichtbilder der Gebäude und der Örtlichkeit

Stimmt die Objektanschrift mit den Grundbuchangaben überein?

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.

Anmerkungen:
Die o.g. Auskünfte und Informationen wurden, soweit möglich, eingeholt und im Gutachten entsprechend dargestellt und ggf. in der Wertermittlung berücksichtigt. Die schriftlichen Auskünfte und Bescheinigungen werden dem Gericht zur Akte gereicht.

Innenaufnahmen des Versteigerungsobjekts werden zur Berücksichtigung der Persönlichkeitsrechte des Eigentümers bzw. Mieters lediglich dann angefertigt bzw. veröffentlicht, wenn eine (mündliche) Genehmigung des Berechtigten oder eines entsprechenden Vertreters vorliegt. Die Genehmigung beinhaltet generell lediglich eine Veröffentlichung in einer gedruckten Originalversion des Gutachtens und keine Internetveröffentlichung.

Eine Veröffentlichung der Anlagen in der gedruckten Originalversion des Gutachtens erfolgt in Bezug auf § 45 i.V.m § 63 Urheberrechtsgesetz. Die enthaltenen Karten und Daten sind urheberechtlich geschützt. Um eine Verletzungen der Urheber- und Persönlichkeitsrechte zu vermeiden, wird allgemein auf eine Veröffentlichung der Anlagen in der Internetversion verzichtet.

Das Bewertungsobjekt konnte lediglich von außen (Straßenansicht) besichtigt werden. Da keine wesentlichen Bauzeichnungen oder sonstige Unterlagen über das Wohnhaus vorliegen und kein Aufmaß der Flächen durchgeführt werden konnte, kann die Verkehrswertschätzung in diesem Gutachten lediglich grob überschlägig erfolgen. Die für die BGF-Berechnung verwendeten Maße wurden anhand der Liegenschaftskarte überschlägig abgeleitet. Die Wohnfläche wurde aus der geschätzten Bruttogrundfläche überschlägig abgeleitet. Eine Gewähr für die Richtigkeit der Flächenberechnungen (BGF und Wohnfläche) kann somit nicht übernommen werden. Die tatsächlich gegebenen Werte können erheblich von den durchgeführten Schätzungen abweichen.

Ein Abschlag auf den Verkehrswert für die fehlende Innenbesichtigung wird nicht vorgenommen. Die sich ergebenden Risiken (z.B.: unbekannte Bauschäden und Baumängel, Instandhaltungsstau, überdurchschnittlicher Renovierungsbedarf sowie abweichende Flächenmaße) müssen potentielle Erwerber zusätzlich berücksichtigen.

1.7 Wertermittlungs- / Gutachtenergebnisse (Zusammenfassung)

Bodenwert

Grundstücksteil	Entwicklungsstufe	beitragsrechtlicher Zustand	BW/Fläche [€/m²]	Fläche [m²]	Bodenwert (BW) [€]
Gesamtfläche	baureifes Land	frei	274,16	209,00	57.300,00
		Summe:	274,16	209,00	57.300,00

Objektdaten

Grundstücksteil	Gebäudebezeichnung / Nutzung	BRI [m³]	BGF [m²] ca.	WF/NF [m²] ca.	Baujahr ca.	GND [Jahre]	RND [Jahre]
Gesamtfläche	EFH		256,00	130,00	1930	80	12

Wesentliche Daten

Grundstücksteil	Jahresrohertrag RoE [€]	BWK [% des RoE]	Liegenschaftszinssatz [%]	Sachwertfaktor
Gesamtfläche	----	----	----	1,37

Relative Werte

relativer Verkehrswert: 1.376,92 €/m² WF/NF

Ergebnisse

Sachwert:	144.000,00 €
Vergleichswert:	213.000,00 €
Verkehrswert (Marktwert):	**179.000,00 €**
Wertermittlungsstichtag	08.09.2026

Angaben zu den weiteren Punkten des Gutachtenauftrages (Kurzform):

Gewerbebetrieb:	Es ist kein Gewerbebetrieb bekannt.
Zubehör:	Es ist kein Zubehör bekannt.
Baubehördliche Beschränkung / Beanstandungen:	keine bekannt
Baulasteintragungen:	Es ist keine Baulast vorhanden.
Wohnungsbindung:	Es liegt keine Wohnungsbindung vor.
Beginn der Mietverträge:	Mietverträge sind nicht vorhanden bzw. bekannt.
Altlasten:	Es sind keine Eintragungen vorhanden.
Denkmalschutz:	Es liegt kein Denkmalschutz vor.
Überbauten/Eigengrenzüberbauungen:	keine bekannt
Grunddienstbarkeiten zu Gunsten (zu Lasten anderer Grundstücke):	keine bekannt
Erschließungsbeiträge:	erschließungsbeitragsfrei
Stimmt die Objektanschrift mit den Grundbuchangaben überein?	ja

Anmerkung: Die weiteren Ausführungen im Gutachten sind zu beachten.

2 Privatrechtliche, Öffentlich-rechtliche und Vermietungssituation (Nutzung)

2.1 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Dem Sachverständigen liegt ein Grundbuchauszug vom 15.01.2026 vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Neuwerk, Blatt 3539 keine wertbeeinflussende Eintragung.
Anmerkung:	Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass diese im Rahmen der Zwangsversteigerung entsprechend berücksichtigt werden.
Bodenordnungsverfahren:	Da in Abteilung II des Grundbuchs kein entsprechender Vermerk eingetragen ist, wird ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist.
Wohnungs-, Zweck- oder Mietbindung:	Gemäß einer schriftlichen behördlichen Auskunft wird im Rahmen dieser Wertermittlung für Zwangsversteigerungszwecke davon ausgegangen, dass keine Mietbindungen vorhanden sind.
Nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte sind nicht bekannt. Diesbezüglich wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt. Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

2.2 Öffentlich-rechtliche Situation

2.2.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Gemäß einer schriftlichen behördlichen Auskunft wird im Rahmen dieser Wertermittlung für Zwangsversteigerungszwecke davon ausgegangen, dass keine Baulasten vorhanden sind.
Denkmalschutz:	Gemäß Denkmalliste der Stadt Mönchengladbach (online) besteht kein Denkmalschutz.

2.2.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:	Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als M (Mischgebiet) dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan:	Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist demzufolge nach § 34 BauGB zu beurteilen.

2.2.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage der realisierten Vorhaben durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung der ausgeführten Vorhaben mit der Baugenehmigung konnte im Rahmen dieser Gutachtenerstellung nicht geprüft werden, da eine entsprechende Bauakte bei der Verwaltung nicht vorhanden ist bzw. eingesehen werden konnte. Wichtige Dokumente, wie z.B. Genehmigungsunterlagen sowie Rohbau- und Gebrauchsabnahmebescheinigung sind somit nicht vorhanden. Durch diesen Sachverhalt können sich zukünftig Schwierigkeiten bei dem Nachweis der Genehmigungslage ergeben. Bei dieser Wertermittlung werden die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen sowie die Einhaltung der entsprechenden Vorschriften und DIN-Normen (insbesondere Brand-, Wärme- und Schallschutz) vorausgesetzt. Vertiefende Untersuchungen wurden diesbezüglich nicht durchgeführt.

2.3 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):	baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21)
Beitrags- und Abgabenzustand:	Gemäß einer schriftlichen behördlichen Auskunft wird das Grundstück im Rahmen dieser Wertermittlung für Zwangsversteigerungszwecke zum Wertermittlungsstichtag als erschließungsbeitragsfrei eingeschätzt.

2.4 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Einfamilienwohnhaus (Reihenendhaus) bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung). Die Nutzung des Bewertungsgrundstücks ist unbekannt. Es wird Eigennutzung angenommen.

3 Grundstücksbeschreibung

3.1 Umgebung, großräumige Lage

Bundesland:	Nordrhein-Westfalen
Kreis:	kreisfreie Stadt
Ort und Einwohnerzahl:	Mönchengladbach (ca. 278.000 EW) Stadtteil Neuwerk

Überörtliche Lage: (vgl. Anlage 2)	Die kreisfreie Großstadt Mönchengladbach liegt im Westen Nordrhein-Westfalens am linken Niederrhein und gehört zum Regierungsbezirk Düsseldorf. Das Stadtgebiet umfasst eine Fläche von rd. 170,4 km². Mönchengladbach ist landesplanerisch als Oberzentrum eingestuft und Bestandteil der Metropolregion Rhein-Ruhr. Die Landeshauptstadt Düsseldorf liegt rd. 25 km östlich. In ihren heutigen Grenzen besteht die Stadt seit der kommunalen Gebietsreform zum 01.01.1975, bei der die damaligen kreisfreien Städte Mönchengladbach und Rheydt sowie die Gemeinde Wickrath zur neuen kreisfreien Stadt Mönchengladbach zusammengeschlossen wurden. Seit 2009 gliedert sich das Stadtgebiet in die vier Stadtbezirke Nord, Ost, Süd und West mit insgesamt 44 Stadtteilen. Mönchengladbach verfügt über eine gute überregionale Verkehrsanbindung. Das Stadtgebiet ist über die Bundesautobahnen A 44, A 52 und A 61 an das überregionale Straßennetz angebunden. Der Schienenverkehr wird insbesondere über die Hauptbahnhöfe Mönchengladbach und Rheydt abgewickelt. Ergänzt wird die Verkehrsinfrastruktur durch den Verkehrslandeplatz Mönchengladbach sowie die Nähe zum internationalen Flughafen Düsseldorf. Die Rheinhäfen in Neuss, Krefeld und Duisburg sind ebenfalls in gut erreichbarer Entfernung gelegen. Als Oberzentrum verfügt Mönchengladbach über ein umfangreiches Angebot an Einrichtungen des Einzelhandels, der Bildung, Kultur und Freizeit sowie über zahlreiche Grün- und Erholungsflächen.

3.2 Direkte Umgebung, Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage: (vgl. Anlage 2)	Das Bewertungsgrundstück befindet sich im Stadtteil Neuwerk. Nähere Angaben zu Nahverkehr, Bildung, Gesundheit, Einkaufen, Freizeit, Gastronomie und Fernverkehr sind der Anlage 2 zu entnehmen (Points of Interest gemäß vdpResearch).
Art der Bebauung und Nutzungen in der näheren Umgebung:	wohnbauliche und gewerbliche Nutzungen; offene 1-3-geschossige Bauweise
Beeinträchtigungen:	Im Ortstermin waren über das normale zonale Maß hinausgehende störende Einflüsse durch Straßenverkehr (Eckgrundstück L390 und Zufahrt Gewerbegebiet) wahrnehmbar.
Anmerkung:	Die Lage ist durch Umgebungslärm betroffen (Straßenverkehr 24 h: 55 bis 74 dB(A), gemäß: www.umgebungslaerm-kartierung.nrw.de).

Qualität der Wohnlage:	Die Qualität der Lage wird als einfache Wohnlage eingeschätzt.
Topografie:	im Wesentlichen eben

3.3 Gestalt und Form

Gestalt und Form: (vgl. Anlage 1)	Straßenfront: ca. 23 m Grundstücksgröße: 209 m² Bemerkungen: unregelmäßige Grundstücksform, Eckgrundstück

3.4 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Land- / Durchfahrtsstraße
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen, Gehwege beidseitig vorhanden, befestigt mit Betonverbundstein, Parkplätze vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss (im Ortstermin nicht feststellbar, wird unterstellt)
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	mehrseitige Grenzbebauung des Wohnhauses
Baugrund (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund
Grundwasser (ohne Gewähr):	Das Bewertungsobjekt liegt in der grundwassergeprägten Niersniederung, in der gebietsweise geringe Grundwasserflurabstände vorliegen. Gemäß den Messdaten der umliegenden Grundwassermessstellen des Landes NRW ist von einem maximalen Grundwasserstand von ca. 36,5 m ü. NHN auszugehen. Bei einer Kanaldeckelhöhe von ca. 38,5 m ü. NHN und der (angenommenen) Bauweise als Hochparterre (Baujahr ca. 1930) liegt der Kellerfußboden nach grober Schätzung bei ca. 37,0 m ü. NHN. Der maximale Grundwasserstand reicht somit etwa bis zur Unterkante der Fundamente, ein Wassereinstau des Kellers ist nicht zu erwarten. Bei Gebäuden dieses Baujahres ist in der Regel keine Abdichtung gegen drückendes Grundwasser vorhanden, und eine Innenbesichtigung war nicht möglich. Feuchtigkeitsschäden im Keller können daher nicht ausgeschlossen werden.

Anmerkung: Es handelt sich lediglich um eine grobe Schätzung der örtlichen Situation (insbesondere der Höhenwerte). Vertiefende Untersuchungen wurden nicht durchgeführt. Die Aussagen zur Grundwasserbetroffenheit sind ohne Gewähr.

Altlasten: Gemäß einer schriftlichen behördlichen Auskunft wird im Rahmen dieser Wertermittlung für Zwangsversteigerungszwecke davon ausgegangen, dass keine Altlasten vorhanden sind. Vertiefende Untersuchungen wurden diesbezüglich nicht durchgeführt.

Anmerkung: In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden im Rahmen dieser Gutachtenerstellung nicht angestellt.

4 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

4.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibung (en) sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung (Außenbesichtigung von der Straße) sowie die vorliegenden Bauakten und Beschreibungen. Die Gebäude und Außenanlagen werden (nur) insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig und aufgrund der vorliegenden Unterlagen möglich ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht unbedingt werterheblich und nicht zu vermeiden sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführungen im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen / Installationen (Heizung, Elektro, Wasser, etc.) wurde nicht geprüft, im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt. Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei und unverdeckt, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

4.2 Einfamilienhaus

4.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart: Einfamilienhaus (Reihenendhaus), 2-geschossig, unterkellert, Dachgeschoss ausgebaut

Baujahr:	ca. 1930 Eine Bauakte bzw. ein unmittelbarer Nachweis des ursprünglichen Baujahres liegt nicht vor. Nach Auskunft der zuständigen Katasterbehörde wurde das Gebäude im Jahr 1930 eingemessen und zu diesem Zeitpunkt erstmals im Liegenschaftskataster nachgewiesen. Unter Berücksichtigung dieser Angabe sowie der vorgefundenen Bauweise wird von einer Errichtung um 1930 ausgegangen.
wesentliche Modernisierungen (gemäß Erhebungen im Ortstermin):	In den folgenden Bereichen sind Modernisierungen erkennbar • Fenster (Zeitpunkt nicht bekannt)
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt nicht vor. Ein gesonderter Wertabschlag wird hierfür nicht vorgenommen.
Außenansicht:	Putz, gestrichen; Eingangsbereich mit Mosaikfliesen

4.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung kann keine Beschreibung der Raumaufteilung erfolgen.

4.2.3 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Beton (unterstellt)
Keller:	Ausführung: Beton, Mauerwerk (unterstellt)
Umfassungswände:	Mauerwerk (unterstellt)
Innenwände:	Mauerwerk (baujahrtypisch unterstellt)
Geschossdecken:	Kellerdecke massiv, übrige Geschossdecken als Holzbalkendecken (baujahrtypisch unterstellt)
Treppen und Treppenhaus:	Geschosstreppe: Holz (baujahrtypisch unterstellt)
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Aluminium mit Lichtausschnitt, Oberlicht
Dach:	Dachkonstruktion: Holzdach Dachform: Satteldach mit Zwerchhaus (gartenseitig) Dacheindeckung: Dachpfannen Dachrinnen und Regenfallrohre aus Metall

4.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung kann keine weitere Beschreibung erfolgen. Es wird ein baujahrtypisch durchschnittlicher Ausbauzustand unterstellt.

4.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung kann keine Beschreibung des Innenausbaus erfolgen.

Fenster:	soweit ersichtlich wird von Kunststofffenstern mit Isolierverglasung und Rollläden aus Kunststoff ausgegangen

4.2.6 Besondere Bauteile/Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	Dachgaube, Zwerchhaus
besondere Einrichtungen:	nicht bekannt
Grundrissgestaltung:	nicht bekannt
Besonnung und Belichtung:	durchschnittlich abgenommen
Unterhaltungsbesonderheiten (Bauschäden und Baumängel):	Alterstypische Abnutzungen sowie kleinere Mängel und Gebrauchsspuren, die unter die normalen Instandhaltungsarbeiten fallen, werden hier nicht berücksichtigt. Die wesentlichen Unterhaltungsbesonderheiten wurden soweit aufgenommen, wie sie von der Straße aus sowie zerstörungsfrei und unverdeckt, d.h. offensichtlich erkennbar waren. Die Aufzählung erhebt somit keinen Anspruch auf Vollständigkeit, sondern es soll lediglich der im Rahmen dieser Wertermittlung mögliche und notwendige Überblick über wesentliche wertrelevante Unterhaltungsbesonderheiten vermittelt werden. Das tatsächliche Ausmaß kann erst nach Bauteilöffnungen bzw. weiteren vertiefenden Untersuchungen im Rahmen einer vollständigen Objektbesichtigung festgestellt werden. Diese Untersuchungen sind entsprechenden Sonderfachleuten vorbehalten und konnten im Rahmen dieser Wertermittlung nicht durchgeführt werden. Gleiches gilt für den potentiellen Befall durch pflanzliche und tierische Schädlinge sowie bei gesundheitsschädigenden Baumaterialien. Im Rahmen des Ortstermins (Außenbesichtigung) waren folgende Unterhaltungsbesonderheiten erkennbar: • Risse in der Fassade

- Putz- und Fassadenschäden
- Sockelschäden
- Regenfallrohre im unteren Bereich korrodiert
- Kellerlichtschacht provisorisch hergestellt

Allgemeinbeurteilung: Gemäß dem äußeren Eindruck befindet sich das Bewertungsobjekt in einem seinem Alter und Nutzung entsprechenden durchschnittlichen bis (leicht) vernachlässigten Zustand.

4.3 Außenanlagen

Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Gartenanlagen und Pflanzungen (ungepflegt), Sitzplatz mit Betonplatten, Einfriedung mit Doppelstabmattenzaun und Tor

5 Ermittlung des Verkehrswerts

5.1 Verfahrenswahl mit Begründung

5.1.1 Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert (Marktwert) „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 Beschaffenheiten und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Wertermittlungsobjekts ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre."

Ziel jeder Verkehrswertermittlung ist es, einen möglichst marktkonformen Wert des Bewertungsobjekts (d. h. den wahrscheinlichsten Kaufpreis im nächsten Kauffall) zu bestimmen.

Gemäß der Immobilienwertermittlungsverordnung (§ 6 Abs. 1 ImmoWertV 21) sind zur Wertermittlung das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen.

Es ist deshalb Aufgabe des Sachverständigen, das für die konkret anstehende Bewertungsaufgabe geeignetste (oder besser noch: die geeignetsten) Wertermittlungsverfahren auszuwählen und anzuwenden.

Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren
Entscheidende Kriterien für die Wahl der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren sind:

- Der Rechenablauf und die Einflussgrößen der Verfahren sollen den in diesem Grundstücksteilmarkt vorherrschenden Marktüberlegungen (Preisbildungsmechanismen) entsprechen.

- Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln. Ein nach Möglichkeit durchzuführendes zweites Verfahren dient zur Überprüfung des ersten Verfahrensergebnisses (unabhängige Rechenprobe; Würdigung dessen Aussagefähigkeit; Plausibilitätsprüfung). Es kann jedoch nur beim Vorliegen aller verfahrensspezifischen „erforderlichen Daten“ ein zweites Wertermittlungsverfahren zur Anwendung kommen.
- Hauptaufgabe dieser Wertermittlung ist es, den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB, d. h. den im nächsten Kauffall am wahrscheinlichsten zu erzielenden Kaufpreis, möglichst zutreffend zu ermitteln. Die Bewertung inkl. Verfahrenswahl ist deshalb auf die wahrscheinlichste Grundstücksnutzung nach dem nächsten (nötigenfalls fiktiv zu unterstellenden) Kauffall abzustellen (Prinzip: Orientierung am „gewöhnlichen Geschäftsverkehr“ im nächsten Kauffall). Die einzelnen Verfahren sind nur Hilfsmittel zur Schätzung dieses Wertes. Da dieser wahrscheinlichste Preis (Wert) am plausibelsten aus für vergleichbare Grundstücke vereinbarten Kaufpreisen abzuleiten ist, sind die drei klassischen deutschen Wertermittlungsverfahren (ihre sachrichtige Anwendung vorausgesetzt) verfahrensmäßige Umsetzungen des Preisvergleichs. Diesbezüglich ist das Verfahren am geeignetsten und vorrangig zur Ableitung des Verkehrswerts heranzuziehen, dessen für marktkonforme Wertermittlungen erforderliche Daten (i. S. d. § 193 Abs. 5 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 1 ImmoWertV 21) am zuverlässigsten aus dem Grundstücksmarkt (d. h. aus vergleichbaren Kauffällen) abgeleitet wurden bzw. dem Sachverständigen zur Verfügung stehen.

5.1.2 Zu den herangezogenen Verfahren

5.1.2.1 Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung

Nach den Regelungen der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Bodenwert i. d. R. im **Vergleichswertverfahren** zu ermitteln (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21). Neben oder anstelle von Vergleichskaufpreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21).

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend
- dem Entwicklungszustand gegliedert und
- nach Art und Maß der baulichen Nutzung,
- dem beitragsrechtlichen Zustand,
- der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt,
- der Bauweise oder der Gebäudestellung zur Nachbarbebauung und
- der Bodengüte als Acker- oder Grünlandzahl

hinreichend bestimmt sind (vgl. § 16 Abs. 2 ImmoWertV 21).

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen - wie Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt - sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

5.1.2.2 Bewertung des bebauten Grundstücks

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrswert des Bewertungsgrundstücks mit Hilfe des Sachwertverfahrens zu ermitteln, weil derartige Objekte üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind.

Das Sachwertverfahren (gem. §§ 35 - 39 ImmoWertV 21) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d. h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe aus dem Bodenwert, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen und dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ermittelt.

Zudem sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen. Dazu zählen:
- besondere Ertragsverhältnisse (z. B. Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete),
- Baumängel und Bauschäden,
- grundstücksbezogene Rechte und Belastungen,
- Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke und
- Abweichungen in der Grundstücksgröße, insbesondere wenn Teilflächen selbstständig verwertbar sind.

Ein- und Zweifamilienhäuser können auch mittels Vergleichswertverfahren bewertet werden. Hierzu benötigt man Kaufpreise für Zweitverkäufe von gleichen oder vergleichbaren Bewertungsobjekten oder die Ergebnisse von diesbezüglichen Kaufpreisauswertungen. Bewertungsverfahren, die direkt mit Vergleichskaufpreisen durchgeführt werden, werden als „Vergleichskaufpreisverfahren“ bezeichnet. Werden die Vergleichskaufpreise zunächst auf eine geeignete Bezugseinheit (z. B. auf €/m² Wohnfläche) bezogen und die Wertermittlung dann auf der Grundlage dieser Kaufpreisauswertung durchgeführt, werden diese Methoden „Vergleichsfaktorverfahren“ genannt (vgl. § 20 ImmoWertV 21). Die Vergleichskaufpreise bzw. die Vergleichsfaktoren sind dann durch Zu- oder Abschläge an die wert- (und preis-) bestimmenden Faktoren des zu bewertenden Objekts anzupassen (§§ 25 und 26 ImmoWertV 21).

5.2 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks
Der **Bodenrichtwert** beträgt für die Lage des Bewertungsgrundstücks (mittlere zonale Lage) **320,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2026.** Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Quelle	=	keine Angabe
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	MI (Mischgebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Geschossflächenzahl (GFZ)	=	0,8
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	II
Grundstücksfläche (f)	=	500 m²
Grundstückstiefe (t)	=	40 m
Lage	=	normal

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	08.09.2026
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	MI (Mischgebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Geschossflächenzahl (GFZ), ca.	=	0,8
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	II
Grundstücksfläche (f)	=	209 m²
Lage	=	Eckgrundstück

5.2.1 Bodenwertermittlung des Grundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 08.09.2026 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand			Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	**=**	**320,00 €/m²**	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts					
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor		Erläuterung
Stichtag	01.01.2026	08.09.2026	×	1,000	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen					
Lage	mittlere zonale Lage	einfache zonale Lage	×	0,950	*
Art der baulichen Nutzung	MI (Mischgebiet)	MI (Mischgebiet)	×	1,000	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			=	304,00 €/m²	
GFZ	0,8	0,8	×	1,000	
Fläche (m²)	500	209	×	1,000	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	×	1,000	
Vollgeschosse	II	II	×	1,000	
Tiefe (m)	40		×	1,000	
Zuschnitt	regelmäßig	unregelmäßig	×	0,950	*
Lage	normal	Eckgrundstück	×	0,950	*
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			**=**	**274,36 €/m²**	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	**=**	**274,36 €/m²**	
Fläche	×	209 m²	
beitragsfreier Bodenwert	**=**	57.341,24 €	
	rd.	**57.300,00 €**	

*: Anpassungen gemäß Grundstücksmarktbericht 2026 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Mönchengladbach (relative Lage in der Zone „schlechter“: 0,95; Lage im Erschließungssystem, Wohnbaugrundstück in Ecklage: 0,95; Grundstückszuschnitt: 0,95)

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 08.09.2026 insgesamt **57.300,00 €**.

5.3 Sachwertermittlung

5.3.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 – 39 ImmoWertV 21 beschrieben.

Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts, den vorläufigen Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen (wie Gebäude und bauliche Außenanlagen) sowie der sonstigen (nicht baulichen) Anlagen (vgl. § 35 Abs. 2 ImmoWertV 21) und ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen (inkl. besonderer Bauteile, besonderer (Betriebs)Einrichtungen und sonstiger Vorrichtungen) ist auf der Grundlage durchschnittlicher Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale, wie z. B. Objektart, Gebäudestandard und Restnutzungsdauer (Alterswertminderung) abzuleiten.

Der vorläufige Sachwert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits anderweitig miterfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i. d. R. auf der Grundlage von durchschnittlichen Herstellungskosten, Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung (vgl. § 37 ImmoWertV 21) ermittelt.

Die Summe aus Bodenwert, vorläufigem Sachwert der baulichen Anlagen und vorläufigem Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ergibt den vorläufigen Sachwert des Grundstücks.

Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist anschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen. Zur Berücksichtigung der Marktlage (allgemeine Wertverhältnisse) ist i. d. R. eine Marktanpassung mittels Sachwertfaktor erforderlich. Diese sind durch Nachbewertungen, d. h. aus den Verhältnissen von realisierten Vergleichskaufpreisen und für diese Vergleichsobjekte berechnete vorläufige Sachwerte (= Substanzwerte) zu ermitteln. Die „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt führt im Ergebnis erst zum marktangepassten vorläufigen Sachwert des Grundstücks und stellt damit den „wichtigsten Rechenschritt“ innerhalb der Sachwertermittlung dar.

Das Sachwertverfahren ist insbesondere durch die Verwendung des Sachwertfaktors **ein Preisvergleich**, bei dem vorrangig der Zeitwert der Substanz (Boden + Gebäude + Außenanlagen + sonstige Anlagen) den Vergleichsmaßstab bildet.

Der Sachwert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert nach Berücksichtigung ggf. vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (vgl. § 35 Abs. 4 ImmoWertV 21).

5.3.2 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Einfamilienhaus
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	685,00 €/m² BGF
Berechnungsbasis		
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	256,00 m²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	10.000,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	185.360,00 €
Baupreisindex (BPI) 08.09.2026 (2010 = 100)	x	198,1/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	367.198,16 €
Regionalfaktor	x	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	367.198,16 €
Alterswertminderung		
• Modell		linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		12 Jahre
• prozentual		85,00 %
• Faktor	x	0,15
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	55.079,72 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		**55.079,72 €**
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	**2.753,99 €**
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	**=**	**57.833,71 €**
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	**57.300,00 €**
vorläufiger Sachwert	**=**	**115.133,71 €**
Sachwertfaktor	×	**1,37**
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	–	**0,00 €**
marktangepasster vorläufiger Sachwert	**=**	**157.733,18 €**
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	–	**13.700,00 €**
Sachwert	**=**	**144.033,18 €**
	rd.	**144.000,00 €**

5.3.3 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung

Berechnungsbasis
Die Bruttogrundfläche wurde durch den Sachverständigen anhand der Liegenschaftskarte überschlägig ermittelt. Aufgrund der vorliegenden Unterlagen handelt es sich teilweise um Schätzwerte. Eine gewisse Ungenauigkeit ist sehr wahrscheinlich.

Herstellungskosten
Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen des Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Jahre 2010 (Basisjahr) angesetzt.

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile
Für die von den Normalherstellungskosten nicht erfassten werthaltigen einzelnen Bauteile werden pauschale Herstellungskosten- bzw. Zeitwertzuschläge in der Höhe geschätzt, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Bei älteren und/oder schadhaften und/oder nicht zeitgemäßen werthaltigen einzelnen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Gebäude: Einfamilienhaus

Bezeichnung	Wertansatz
Zwerchdach, Gauben (pauschal geschätzt), rd.	10.000,00 €

Baupreisindex
Die Anpassung der Herstellungskosten aus dem Basisjahr an die Preisverhältnisse am Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels dem Verhältnis aus dem Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (2010 = 100). Es wird der zuletzt veröffentlichte Indexstand zugrunde gelegt.

Baukostenregionalfaktor
Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) ist eine Modellgröße im Sachwertverfahren. Aufgrund der Modellkonformität (vgl. § 10 Abs. 1 ImmoWertV 21) wird bei der Sachwertberechnung der Regionalfaktor angesetzt, der auch bei der Ermittlung des Sachwertfaktors zugrunde lag.

Baunebenkosten
Die Baunebenkosten (BNK) enthalten insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen. Sie sind in den angesetzten NHK 2010 bereits enthalten.

Außenanlagen
Die Außenanlagen wurden im Ortstermin erfasst und nach Angaben in der Wertermittlungsliteratur bzw. Erfahrungswerten pauschal in Abhängigkeit vom Gebäudesachwert bewertet (in %).

Gesamtnutzungsdauer
Die Gesamtnutzungsdauer wurde gemäß dem Modell des zuständigen Gutachterausschusses mit 80 Jahren angesetzt, da in diesem Modell die marktgerechten Sachwert- bzw. Marktanpassungsfaktoren abgeleitet wurden.

Restnutzungsdauer
Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus "üblicher Gesamtnutzungsdauer" abzüglich "tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag" zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d.h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Alterswertminderung
Die Alterswertminderung der Gebäude erfolgt nach dem linearen Abschreibungsmodell.

Sachwertfaktor
Der objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor wurde aus dem Grundstücksmarktbericht des zuständigen Gutachterausschusses, bundesdurchschnittlichen Auswertungen und Erfahrungswerten des Sachverständigen abgeleitet.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Sachwertverfahrens bereits berücksichtigten (Unterhaltungs-)Besonderheiten des Objekts (Fertigstellungsbedarf) korrigierend insoweit berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		Wertbeeinflussung insg.
pauschaler Sicherheitsabschlag für Grundwasser (5 % vom marktangepassten vorläufigen Sachwert)	-7.900,00 €	
Abschlag für (sichtbare) Unterhaltungsbesonderheiten (10 % vom vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen)	-5.800,00 €	
Summe		-13.700,00 €

Die Wertbeeinflussung für die in der Gebäudebeschreibung aufgeführten Unterhaltungsbesonderheiten (Bauschäden / Baumängel) und die potentielle Grundwassergefahr wurde nur überschlägig und in dem beim Ortstermin offensichtlichen Ausmaß berücksichtigt. Die angesetzte Wertbeeinflussung soll den potentiellen Einfluss auf den Verkehrswert aus Sicht eines durchschnittlichen Marktteilnehmers unter Berücksichtigung der Gesamtgegebenheiten wiederspiegeln und ist daher nicht als Grundlage bzw. Kostenvoranschlag für weitere Planungen geeignet. Weitere Nachforschungen und differenziertere Bewertungen sind nur im Rahmen eines Bauschadens- bzw. Bausubstanzgutachtens möglich, jedoch nicht in einem Verkehrswertgutachten.

5.4 Vergleichswertermittlung

5.4.1 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Vergleichswerts ist in den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 beschrieben.

Bei Anwendung des Vergleichswertverfahrens sind gem. § 25 ImmoWertV 21 Vergleichspreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmen (Vergleichsgrundstücke). Finden sich in dem Gebiet, in dem das Grundstück gelegen ist, nicht genügend Vergleichspreise, können auch Vergleichsgrundstücke aus vergleichbaren Gebieten herangezogen werden.

Weichen die wertbeeinflussenden Merkmale der Vergleichsgrundstücke oder der Grundstücke, für die Vergleichsfaktoren bebauter Grundstücke abgeleitet worden sind, vom Zustand des zu bewertenden Grundstücks ab, so ist dies nach Maßgabe des § 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV 21 durch Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise zu berücksichtigen. Dies gilt auch, soweit die den Preisen von Vergleichsgrundstücken zu Grunde liegenden allgemeinen Wertverhältnisse von denjenigen am Wertermittlungsstichtag abweichen. Dabei sollen vorhandene Indexreihen (vgl. § 18 ImmoWertV 21) und Umrechnungskoeffizienten (vgl. § 19 ImmoWertV 21) herangezogen werden.

Bei bebauten Grundstücken können neben oder anstelle von Vergleichspreisen insbesondere Vergleichsfaktoren herangezogen werden. Zur Ermittlung von Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke sind Vergleichspreise gleichartiger Grundstücke heranzuziehen. Gleichartige Grundstücke sind solche, die insbesondere nach Lage und Art und Maß der baulichen Nutzung sowie Größe und Alter der baulichen Anlagen vergleichbar sind. Diese Vergleichspreise können insbesondere auf eine Flächeneinheit des Gebäudes bezogen werden. Der Vergleichswert ergibt sich durch Multiplikation der Bezugseinheit des zu bewertenden Grundstücks mit dem nach § 20 ImmoWertV 21 ermittelten Vergleichsfaktor; Zu- oder Abschläge nach § 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV 21 sind dabei zu berücksichtigen.

Richtwert/Vergleichsfaktor (§ 26 ImmoWertV 21)
Richtwerte (Vergleichsfaktoren) für Grundstücke bzw. Wohnungs- oder Teileigentume sind durchschnittliche, auf eine geeignete Bezugseinheit bezogene Werte für Grundstücke bzw. Wohnungs- oder Teileigentume mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen. Diese Richtwerte können der Ermittlung des Vergleichswerts zugrunde gelegt werden (vgl. § 24 Abs. 1 ImmoWertV 21). Ein gemäß § 20 ImmoWertV 21 für die Wertermittlung geeigneter Richtwert muss jedoch hinsichtlich der seinen Wert wesentlich beeinflussenden Zustandsmerkmale hinreichend bestimmt sein.

Zu-/Abschläge
Hier werden Zu-/Abschläge zum vorläufigen (relativen) Vergleichswert berücksichtigt. Diese liegen insbesondere in einer ggf. vorhandenen abweichenden Zuordnung von Sondernutzungsrechten beim Bewertungsobjekt und der dem vorläufigen (rel.) Vergleichswert zugrundeliegenden Vergleichsobjekte begründet.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)
Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche

Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden, grundstücksbezogene Rechte und Belastungen oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

5.4.2 Vergleichswertermittlung

Für den Bereich des Bewertungsobjekts steht ein zonaler Vergleichsfaktor (Immobilienrichtwert) des örtlichen Gutachterausschusses für Grundstückswerte zur Verfügung.

Eigenschaft	Immobilienrichtwert	Bewertungsobjekt	Anpassung
Immobilienrichtwert (IRW)	2.550,00 €		
Gemeinde	Mönchengladbach		
Gebäudestandard	mittel	einfach	0,91
Garage / Stellplatz	vorhanden	nicht vorhanden	0,900
Gebäudeart	Einfamilienhaus	Einfamilienhaus	1,000
ergänzende Gebäudeart	RMH	REH	1,030
Baujahr	1975	1930	0,890
Wohnfläche (m²)	100-119	130	0,910
Keller	vorhanden	vorhanden	1,000
Anzahl der Geschosse	2	2	1,000
Grundstücksgröße	90 - 349	209	1,000
Boden-/Lagewert	330	304	1,000
		Umrechnungskoeffizient	0,683
angepasster IRW	1.742 €		
Wohnfläche	130		
vorläufiger Vergleichswert	226.460,00 €		
Zuschlag	- €		
Abschläge	- €		
	- 13.700,00 €	bog	
Vergleichswert	212.760,00 €		

Der Vergleichswert wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. 213.000,00 € ermittelt.

5.4.3 Erläuterungen zu den weiteren Wertansätzen in der Vergleichswertberechnung

Immobilienrichtwert (Örtliche Fachinformationen zur Verwendung der Immobilienrichtwerte für Ein- und Zweifamilienhäuser)
Immobilienrichtwerte sind durchschnittliche, auf den Quadratmeter Wohnfläche bezogene Lagewerte, die sich auf ein lagetypisches Normobjekt beziehen; es handelt sich um Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke (vgl. § 20 ImmoWertV 21). Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Mönchengladbach weist zum Stichtag 01.01.2026 erstmals einen Immobilienrichtwert für den Teilmarkt der Ein- und Zweifamilienhäuser aus. Der Wert gilt zentral für das gesamte Stadtgebiet; die lagebezogene Differenzierung erfolgt über das Lageniveau der Bodenrichtwerte. Grundlage sind 1.981 Kauffälle aus der Kaufpreissammlung (ausschließlich Weiterverkäufe, Vertragszeitraum 01.01.2021 bis 31.12.2025), ausgewertet über eine multiple lineare Regression mit dem Kaufpreis je m² Wohnfläche als Zielgröße und indiziert auf den Stichtag 01.01.2026.

Das Normobjekt ist definiert als Einfamilienhaus (Reihenmittelhaus), Baujahr 1970 – 1979, Wohnfläche 100 – 119 m², Gebäudestandard 2,3 – 3,7 („einfach – mittel“ bis „mittel – gehoben“), voll unterkellert, 2 Geschosse, Garage / Stellplatz vorhanden, Grundstücksgröße 90 – 349 m², Boden- / Lagewert 280 – 379 €/m².

Abweichungen des Bewertungsobjekts vom Normobjekt werden über die vom Gutachterausschuss veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten berücksichtigt; der angepasste Immobilienrichtwert ergibt sich als Produkt aus dem Immobilienrichtwert und den Umrechnungskoeffizienten des Bewertungsobjekts.

Wohnfläche
Die Wohnfläche wurde aus der geschätzten Bruttogrundfläche überschlägig abgeleitet. Eine Gewähr für die Richtigkeit der Flächenberechnung kann somit nicht übernommen werden. Eine erhebliche Ungenauigkeit ist sehr wahrscheinlich.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
vgl. im Sachwertverfahren

5.5 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

5.5.1 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden aus den bei der Wahl der Wertermittlungsverfahren beschriebenen Gründen als Eigennutzobjekt erworben. Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich deshalb vorrangig an den in die Sachwertermittlung einfließenden Faktoren. Grundsätzlich sind bei jeder Immobilieninvestition auch die Aspekte des Vergleichswertverfahrens von Interesse. Zudem stehen die für eine marktkonforme Vergleichswertermittlung (Vergleichswerte, Indexreihen und Umrechnungskoeffizienten) erforderlichen Daten zur Verfügung. Das Vergleichswertverfahren wurde deshalb ebenfalls angewendet.

5.5.2 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Sachwert** wurde mit rd. **144.000,00 €**,
der **Vergleichswert** mit rd. **213.000,00 €**
ermittelt.

5.5.3 Gewichtung der Verfahrensergebnisse

Da mehrere Wertermittlungsverfahren herangezogen wurden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen dieser Verfahren unter Würdigung (d. h. Gewichtung) deren Aussagefähigkeit abzuleiten (vgl. § 6 Abs. 4 ImmoWertV 21).

Die Aussagefähigkeit (das Gewicht) des jeweiligen Verfahrensergebnisses wird dabei wesentlich von den für die zu bewertende Objektart im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Preisbildungsmechanismen und von der mit dem jeweiligen Wertermittlungsverfahren erreichbaren Ergebniszuverlässigkeit bestimmt.

Die Ergebnisse des Sachwert- und des Vergleichswertverfahrens weichen im vorliegenden Fall erheblich voneinander ab. Beide Verfahrensergebnisse sind mit Unsicherheiten behaftet, da das Bewertungsobjekt lediglich von außen besichtigt werden konnte und insbesondere der Ausbau- und Modernisierungszustand sowie die Flächen nur überschlägig eingeschätzt werden konnten. Der Sachwert reagiert zudem empfindlich auf die angesetzte Restnutzungsdauer und den Sachwertfaktor, der Vergleichswert auf die Einordnung des Bewertungsobjekts in die Merkmalsklassen des Immobilienrichtwertmodells. Ergänzende Marktbeobachtungen des Sachverständigen deuten auf ein Preisniveau zwischen den beiden Verfahrensergebnissen hin. Beiden Verfahren wird deshalb dieselbe Aussagefähigkeit beigemessen; der Verkehrswert wird aus dem Mittel der Verfahrensergebnisse abgeleitet und im Ergebnis sachverständig geschätzt.

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt somit: [144.000,00 € x 1,000 + 213.000,00 € x 1,000] ÷ 2,000 = rd. **179.000,00 €**.

6 Verkehrswert

Der **Verkehrswert** wird (ohne Innenbesichtigung) zum Wertermittlungsstichtag 08.09.2026 mit rd.

179.000 €

geschätzt.

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

Kaarst, den 23. September 2026

Hinweise zum Urheberschutz
Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet. Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z.B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u.ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden.

7 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

7.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

(In der jeweils zum Wertermittlungsstichtag gültigen Fassung.)

BauGB: Baugesetzbuch

ImmoWertV: Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV)

BauNVO: Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO)

BGB: Bürgerliches Gesetzbuch

WEG: Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz – WEG)

ErbbauRG: Gesetz über das Erbbaurecht

ZVG: Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

WoFlV: Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFlV)

BetrKV: Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

WoFG: Gesetz über die soziale Wohnraumförderung

WoBindG: Gesetz zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen

MHG: Gesetz zur Regelung der Miethöhe (Miethöhegesetz – MHG; am 01.09.2001 außer Kraft getreten und durch entsprechende Regelungen im BGB abgelöst)

GEG: Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG)

EnEV: Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagetechnik bei Gebäuden (Energieeinsparungsverordnung – EnEV; am 01.11.2020 außer Kraft getreten und durch das GEG abgelöst)

BewG: Bewertungsgesetz

ErbStG: Erbschaftsteuer- und Schenkungsteuergesetz

ErbStR: Erbschaftsteuer-Richtlinien

7.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur

[1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen sowie Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlungen, Sprengnetter Immobilienbewertung, aktualisiert

[2] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter-Bibliothek, EDV-gestützte Entscheidungs-, Gesetzes-, Literatur- und Adresssammlung zur Grundstücks- und Mietwertermittlung sowie Bodenordnung

[3] Kleiber-digital: Online – Der Kommentar zur Grundstückswertermittlung von Wolfgang Kleiber

7.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms “Sprengnetter-ProSa” (Stand Januar 2022) erstellt.

8 Verzeichnis der Anlagen

(Anlagen sind in der Internetversion des Gutachtens nicht enthalten. Die Karten und Grundrisse sind ohne Maßstab bzw. nicht maßstabsgetreu.)

Anlage 1: Auszug aus der Katasterkarte mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts

Anlage 2: LIS-Report (vdpResearch)

Anlage 3: Verfahrensbeteiligte, weitere Personen- / Firmendaten

Anlage 4: Informationen und Auskünfte