

DIPL.-ING. MARKUS SAUER ARCHITEKT

SACHVERSTÄNDIGER FÜR DIE BEWERTUNG VON BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN
Hubertusstraße 12 - 41352 Korschenbroich - Telefon 0 21 61 / 688 77 63 - Fax 0 21 61 / 688 77 64

WERTGUTACHTEN

(i. S. des § 194 Baugesetzbuch)

Objekt:

**Einfamilienreihenhaus
historischen Ursprungs
mit erheblichem Sanierungs- bzw.
Instandsetzungsbedarf**

Kohrbleiche 35
41199 Mönchengladbach

Die nachstehende Internetversion des Gutachtens wurde aus Gründen des Datenschutzes gekürzt. Sofern lizenzpflchtige Unterlagen verwendet wurden, liegen die Lizenzen vor.

Das Persönlichkeitsrecht wird nicht verletzt. Die Haftung für eventuelle Verletzungen des Urheber- und Persönlichkeitsrechtes werden übernommen. Ferner werden keine Angaben zu Personen gemacht.

Auftraggeber: Amtsgericht Mönchengladbach-Rheydt

Geschäfts-Nummer 503 K 007/25

INHALTSVERZEICHNIS

1 ALLGEMEINE ANGABEN	3
1.1 OBJEKT / KATASTERBEZEICHNUNG / GRUNDBUCHBEZEICHNUNG	3
1.2 BEAUFTRAGUNG / ORTSBESICHTIGUNG / BEWERTUNGSSTICHTAG	4
1.3 QUELLEN / BEWERTUNGSUNTERLAGEN	5
1.4 NUTZUNGEN / MIETVERHÄLTNISSE	6
1.5 BAULASTEN	6
1.6 ERSCHLIEßUNGSBEITRÄGE GEMÄß §§ 127 FF BAUGB	6
1.7 ALTLASTENAUSKUNFT	6
1.8 AUSKUNFT ÜBER EINE MÖGLICHE ÖFFENTLICHE FÖRDERUNG	6
1.9 AUSKUNFT ÜBER DEN DENKMALSTATUS	7
1.10 BELASTUNGEN GEMÄß DER ABTEILUNG II DES GRUNDBUCHS	7
1.11 ZUR WIRTSCHAFTLICHEN EINHEIT DER PARZELLEN	7
2 OBJEKTBESCHREIBUNG	8
2.1 ART UND UMFANG DER NUTZUNG	8
2.2 UNTERHALTUNGSZUSTAND / SICHTBARE BAUSCHÄDEN	8
3 GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG	11
4 BAUBESCHREIBUNG	12
4.1 ROHBAU	12
4.2 AUSBAU	13
5 BAUZAHLEN / FLÄCHENBERECHNUNGEN	14
5.1 BEBAUTE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE	14
5.2 BRUTTO-GRUNDFLÄCHE NACH DIN 277 (2021)	14
6 WERTERMITTlung	16
6.1 BODENWERT	18
6.2 SACHWERT	19
6.3 ZU- UND ABSCHLÄGE	21
7 AUSWERTUNG	22
8 RECHTLICHE GRUNDLAGEN	23

1 ALLGEMEINE ANGABEN

1.1 OBJEKT / KATASTERBEZEICHNUNG / GRUNDBUCHBEZEICHNUNG

OBJEKT:

Einfamilienreihenhaus historischen Ursprungs
mit erheblichem Sanierungs- bzw. Instandsetzungsbedarf

41199 Mönchengladbach
Kohrbleiche 35

KATASTERBEZEICHNUNG:

Gemarkung: Odenkirchen
Flur: 10
Flurstücke: 1011, 1747

GRUNDBUCHBEZEICHNUNG:

Amtsgericht: Mönchengladbach-Rheydt
Grundbuch von: Odenkirchen
Blatt: 517
Lfd. Nr. im Bestandsver-
zeichnis: 1 - Flurstück 1011 -
2 - Flurstück 1747 -

Wirtschaftsart und Lage
lt. Grundbuch: Flurstück 1011
Gebäude- und Freifläche,
Kohrbleiche 35

Flurstück 1747
Gebäude- und Freifläche,
Kohrbleiche 35

Grundstücksgrößen: 163 m² - Flurstück 1011 -
9 m² - Flurstück 1747 -

1.2 BEAUFTRAGUNG / ORTSBESICHTIGUNG / BEWERTUNGSSSTICHTAG

Gemäß Schreiben des Amtsgerichts Mönchengladbach-Rheydt vom 06.05.2025 wurde der unterzeichnende Sachverständige mit der Erstellung eines Gutachtens zur Wertermittlung beauftragt.

Der Bewertungsauftrag wurde wie nachstehend spezifiziert, bzw. soll das Wertgutachten auch folgende Angaben bzw. Ausführungen enthalten:

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

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

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

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

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

Termin der Ortsbesichtigung: Donnerstag, der 12. Juni 2025, ab 12⁰⁰ Uhr

Bewertungsstichtag: der Tag der Ortsbesichtigung

Teilnehmer:

1. der Unterzeichner
2. eine technische Mitarbeiterin
3. die Eigentümer

Das Grundstück und die aufstehenden Bebauungen konnten nur in Teilbereichen begangen werden. Nicht begangen werden konnte das rückwärtige Grundstück, da die Ausgangstüre der Hofüberdachung im Erdgeschoss defekt war. Der Miteigentümer gab an, dass sich dort eine durch einen Brandschaden zerstörte Gartenhütte befände. Des Weiteren konnte der Keller des Wohnhauses gesamt nicht begangen werden. Der Miteigentümer gab an, dass der Keller mit Löschwasser des Brandereignisses vollgelaufen sei und man diesen nicht begehen könne.

Aus vorgenannten Gründen handelt es sich bei dem Objekt um ein Risikoobjekt.

Das Anfertigen von Innenfotos wurde dem Unterzeichner im Ortstermin nicht erlaubt. Insofern enthalten die Anlagen zum Wertgutachten lediglich eine straßenseitige Geländeaufnahme. Fotos von der Rückseite des Gebäudes und von der rückwärtigen Freifläche konnten ebenfalls nicht gemacht werden.

1.3 QUELLEN / BEWERTUNGSUNTERLAGEN

Nachstehende Unterlagen standen für die Bewertung zur Verfügung:

- a) Angaben des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Mönchengladbach (Bodenrichtwerte und Grundstücksmarktbericht 2025)
- b) Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis
- c) Erschließungskostenbescheinigung
- d) Auskunft aus dem Fachinformationssystem Altlasten und schädliche Bodenveränderungen
- e) Auskunft über eine mögliche öffentliche Förderung
- f) Angabe über den Denkmalstatus aus der Denkmalliste der Stadt Mönchengladbach
- g) Bauzeichnungen (Grundriss, Ansicht, Schnitt), erstellt im Rahmen eines Baugesuchs zum Ausbau des Anbaus im Jahr 1968 aus der Hausakte der Bauverwaltung *
- h) Informationen zum geltenden Planungsrecht aus dem Internetportal der Stadt Mönchengladbach (Durchführungsplan)
- i) amtlicher Lageplan
- j) Einblick in die Hausakte der Bauverwaltung
- k) Grundbuchauszug, bereitgestellt durch den Auftraggeber

* Aktuelle Genehmigungspläne des in der Örtlichkeit vorgefundenen Ausbauzustands lagen in der Hausakte der Bauverwaltung nicht vor.

1.4 NUTZUNGEN / MIETVERHÄLTNISSE

Mietverhältnisse wurden dem Unterzeichner nicht bekannt gegeben. Soweit im Ortsbegehungstermin erkennbar, wird das Wohnhaus von den Eigentümern gesamt selbst genutzt.

1.5 BAULASTEN

Es sind keine Baulasten im Baulastenverzeichnis eingetragen.

Siehe Schreiben der Stadtverwaltung Mönchengladbach, Fachbereich Bauordnung und Denkmalschutz.

1.6 ERSCHLIEßUNGSBEITRÄGE GEMÄß §§ 127 ff BauGB

Die Erschließungskosten sowie die Kanalanschlussbeiträge sind abgegolten.

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

1.7 ALTLASTENAUSKUNFT

Das zu bewertende Grundstück wird nicht im Fachinformationssystem Altlasten und schädliche Bodenveränderungen der Stadt Mönchengladbach geführt. Es wird somit ein altlastenfreies Grundstück unterstellt.

Siehe Schreiben der Stadt Mönchengladbach, Fachbereich Umwelt, Abteilung Bodenschutz.

1.8 AUSKUNFT ÜBER EINE MÖGLICHE ÖFFENTLICHE FÖRDERUNG

Das Objekt wurde mit öffentlichen Mitteln gefördert und unterliegt in vollem Umfang den Bestimmungen des Gesetzes zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNG.NRW). Siehe Schreiben der Stadtverwaltung Mönchengladbach, Fachbereich Soziales und Wohnen.

Der Unterzeichner geht davon aus, dass die Fördermittel beim Erwerb vom zukünftigen Eigentümer zurückgezahlt werden. Somit besteht dann die Zweckbindung, bei eigengenutztem Wohneigentum, nur bis zum Zuschlag fort.

1.9 AUSKUNFT ÜBER DEN DENKMALSTATUS

Das zu bewertende Objekt ist nicht in der im Internet veröffentlichten Denkmalliste der Stadt Mönchengladbach eingetragen und unterliegt somit keinen weiteren denkmalpflegerischen Bestimmungen.

1.10 BELASTUNGEN GEMÄß DER ABTEILUNG II DES GRUNDBUCHS

Gemäß dem vom Amtsgericht Mönchengladbach-Rheydt überlassenen Grundbuchauszug sind keine wertbeeinflussenden Eintragungen in der Abteilung II des Grundbuchs vorhanden.

Zwangsvorsteigerungsvermerke sind generell nicht wertbeeinflussend.

1.11 ZUR WIRTSCHAFTLICHEN EINHEIT DER PARZELLEN

Zu bewerten sind die Flurstücke 1011 und 1747.

Bei dem Flurstück 1747 handelt es sich um eine Splitterparzelle, die aufgrund ihrer geringen Größe nicht eigenständig bebaubar ist. Vermutlich war das Flurstück 1747 einst der Teil einer Zuwegung von der Korneliusstraße aus.

Aus Gründen die sich aus dem Zwangsvorsteigerungsgesetz ergeben, werden Einzelwerte für die Parzellen angegeben (vergl. Gliederungspunkt 7 / Auswertung).

2 OBJEKTBESCHREIBUNG

2.1 ART UND UMFANG DER NUTZUNG

Die zu bewertenden Gebäude- und Freiflächen sind bebaut mit einem zweigeschossigen, teilunterkellerten Reihenhaus historischen Ursprungs (Haupthaus) mit ausgebautem Dachgeschoss, das vermutlich ursprünglich Anfang des 20. Jahrhunderts in konventioneller Massivbauweise mit einem zweigeschossigen Flügelanbau errichtet wurde. Ob das Dachgeschoss ursprünglich zu Wohnzwecken genehmigt wurde, geht aus den in der Hausakte der Bauverwaltung vorliegenden Plänen nicht eindeutig hervor, insofern als im Dachgeschoss keine Raumbezeichnungen oder Nutzungen eingetragen wurden. Die rückseitige Dachgaube, die in dem Grundrissplan aus der Hausakte der Bauverwaltung eingetragen wurde, ist in der Örtlichkeit nicht vorhanden. Die rückwärtige Hoffläche wurde mit einer wintergartenähnlichen Konstruktion überdacht. Zudem wurde eine Schiebetüre zum Garten geschaffen, die am Tage der Ortsbegehung nicht zu öffnen war. Es ist davon auszugehen, dass die Hofüberdachung ohne Baugenehmigung errichtet wurde. Diese fließt insofern nicht positiv in die Sachwertberechnung ein.

Raumprogramm gemäß Örtlichkeit

Kellergeschoss:	1 Kellerraum, Treppenhaus (nicht begangen)
Erdgeschoss:	Diele / Treppenhaus, 2 Zimmer, Flur, Abstellraum / Waschküche, WC
Obergeschoss:	Treppenhaus, 1 Zimmer, Küche, Bad (auf dem Treppenpodest zwischen EG und OG)
Dachgeschoss:	Treppenhaus, 3 Zimmer (1 Abstellraum im Anbau über eine Holzstiege erreichbar)

2.2 UNTERHALTUNGSZUSTAND / SICHTBARE BAUSCHÄDEN

Gem. § 8 ImmoWertV sind die besonderen objektspezifischen Merkmale, wie beispielsweise eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel oder Bauschäden sowie von den marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge durch marktgerechte Zu- und Abschläge oder in geeigneter Weise bei der Bewertung zu berücksichtigen.

Baumängel und Bauschäden sind jedoch nur dann in die Bewertung aufzunehmen, wenn sie

- nicht bereits durch die technische Wertminderung im Rahmen des Gesamtlebensalters erfasst sind oder
- nicht aus der jährlichen Instandhaltung, wie unter Bewirtschaftungskosten in einer Ertragswertberechnung aufgeführt, bestritten werden können.

Nachstehend möglicherweise aufgeführte Instandhaltungsdefizite, Baumängel oder Bauschäden erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit, da es sich hier um ein Wert- und nicht um ein Schadensgutachten handelt.

Diese Wertermittlung ist kein Bausubstanzgutachten. Die Beschreibung des Gebäudes beruht auf einer Objektbegehung und reflektiert den optisch erkennbaren Gebäudezustand.

Untersuchungen bezüglich

- der Standsicherheit,
- des Schall- und Wärmeschutzes,

- des Brandschutzes,
- Befall durch tierische oder pflanzliche Schädlinge,
- Rohrfraß und sonstiger Zustand der haustechnischen Leitungen,
- schadstoffbelasteter Baustoffe und des Bodens

wurden nicht vorgenommen.

Hierzu wären besondere Sach- und Fachkenntnisse sowie spezielle Untersuchungen durch Sonderfachleute erforderlich. Dies aber sprengt den üblichen Umfang einer Grundstücksermittlung. Bei Wertgutachten dürfen auch keine zerstörenden Untersuchungen durchgeführt werden.

Zu möglichen Baustoffkontaminationen

Es wird darauf hingewiesen, dass Gebäude, die bis Mitte der 1980er Jahre erbaut bzw. renoviert wurden, durch die damals verwendeten Baustoffe wertbeeinflussende "Schadstoffe in der Bausubstanz" erfahren haben könnten (z.B. Asbest in Fußböden, Decken und Isolierungen, behandelte Hölzer, PCB in Dichtfugen und Beschichtungen, PAK in Isoliermaterialien und Beschichtungen u.v.m.). Nutzungsbedingte Schadstoffe können auch bei neueren Objekten nicht ausgeschlossen werden.

Altlastenuntersuchungen und Untersuchungen der Gebäude auf Schadstoffe wurden nicht durchgeführt und waren auch nicht Bestandteil dieses Auftrages.

Allgemeines zur Gebäudeenergieeffizienz und den bauphysikalischen Eigenschaften

Die Energieeffizienz und die damit verbundenen Energiekosten stellen für alle Wohn- und Nichtwohngebäude mittlerweile einen wichtigen Aspekt dar, der bei der Wertermittlung berücksichtigt werden muss. Dies liegt allein schon darin begründet, dass die Ausgaben für Raumbeheizung und Warmwasser in den letzten Jahren deutlich gestiegen sind.

Die erste Wärmeschutzverordnung (WSVO) trat 1977 in Kraft. Die erste Energieeinsparverordnung (EnEV), hervorgegangen aus der Wärmeschutzverordnung, wurde 2002 verbindlich. Mittlerweile werden durch das Gebäudeenergiegesetz (GEG), das seit dem 1. November 2020 in Kraft getreten ist und das Energieeinsparungsgesetz (EnEG), die Energieeinsparverordnung (EnEV) sowie das Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) ersetzt, deutlich verschärzte Anforderungen an neu zu errichtende Wohn- und Nichtwohngebäude sowie auch an Gebäude im Bestand gestellt. Mit der 2. Novelle des Gebäudeenergiegesetztes und deren Inkrafttreten zum 1. Januar 2024 soll der Umstieg auf klimafreundliche Heizungen eingeleitet und damit die Abhängigkeit von fossilen Brennstoffen reduziert werden.

Mit der Novelle des GEG wird nun die Nutzung von mindestens 65 % erneuerbarer Energie spätestens ab 2028 für alle *neuen* Heizungen verbindlich. Nach dem Gebäudeenergiegesetz dürfen Heizkessel (Gas bzw. Öl), die vor dem 1. Januar 1991 eingebaut oder aufgestellt worden sind, nicht mehr betrieben werden. Für Gasheizungen und Ölheizungen, die ab dem 1. Januar 1991 installiert wurden, gilt die Austauschpflicht nach Ablauf von 30 Jahren.

Die Verpflichtung gilt jedoch nur für so genannte Standardkessel oder Konstanttemperaturkessel. Nach wie vor gilt die Austauschpflicht nicht für Niedertemperatur- und Brennwertkessel sowie für Anlagen von weniger als 4 KW und mehr als 400 KW Leistung.

Im Allgemeinen weisen die Gebäude, die in der Nachkriegszeit bis zum Ende der 1970er Jahre erstellt wurden, noch keine ausreichende Wärmedämmung der wärmeübertragenden Gebäudehülle auf. Die Technik zur Wärmeerzeugung und Wärmeverteilung ist zumeist veraltet. Seit Einführung der Energieeinsparverordnung 2009 waren bereits oberste Geschossdecken über unbeheizten Dachräumen oder ersatzweise die Dachflächen ohne Mindestwärmeschutz mit einer Wärmedämmung zu versehen. Der damit auch geforderte Energieausweis ist bei einem Verkauf, einer Vermietung oder Verpachtung eines Objektes verpflichtend vorzulegen.

Generell muss bei Bauteilerneuerungen oder Erweiterungen, deren Anteil mehr als 10% der jeweiligen Bauteilfläche ausmacht, der Wärmedurchgangskoeffizient des Bauteils den Vorgaben der aktuellen Energieeinsparverordnung entsprechen.

Insgesamt haben Gebäude mit einem geringen energetischen Modernisierungsgrad deutlich schlechtere Verkaufschancen am Immobilienmarkt, als neue oder modernisierte Gebäude.

Zur Örtlichkeit

Das zu bewertende Wohnhaus wies am Tage der Ortsbegehung in den begangenen Teilbereichen einen eher unterdurchschnittlich gepflegten Unterhaltungszustand auf.

Im WC des Erdgeschosses war ein Wasserschaden an den Wand- und Deckenflächen feststellbar, der von einem Rohrbruch im darübergelegenen Bad stammte. Hier war im Bereich der Badewannenarmatur ein nur hilfsweise reparierter Wasserrohrbruch erkennbar. Im Bereich des Badezimmers waren ebenfalls Sanierungsarbeiten an Wand- und Deckenflächen notwendig.

Da das rückwärtige Grundstück im Ortstermin nicht eingesehen werden konnte, konnten mögliche Bauschäden, die durch das von dem Eigentümer im Ortstermin beschriebene Brandereignis nicht festgestellt werden. Angabengemäß sei auf dem rückwärtigen Grundstück vor kurzem eine Gartenhütte abgebrannt. Das Kellergeschoss sei bei den Löscharbeiten mit Wasser vollgelaufen.

Aufgrund des vermuteten Löschwasserschadens wird ein erhebliches Sanierungserfordernis für den Bereich des teilunterkellerten Haupthauses unterstellt.

Ein Abstellraum im Obergeschoss des Anbaus war aus dem Erdgeschoss (Anbau) über eine kaum begehbarer und nicht verkehrssichere Holzstiege erreichbar. Der Raum im Obergeschoss des Anbaus kann somit nicht als Wohnraum gewertet werden.

Soweit erkennbar, entsprachen die energetischen Eigenschaften des Gebäudes, insbesondere hinsichtlich der Wärmedämmungen der Gebäudehüllflächen, im Wesentlichen noch der Errichtungszeit. Vermutlich werden mittelfristig energetische Sanierungsmaßnahmen durchzuführen sein.

Ein Energieausweis hat dem Unterzeichner zum Zeitpunkt der Gutachtenabfassung nicht vorgelegen. Auf die diesbezüglichen Bestimmungen des zum Bewertungsstichtag gültigen Gebäudeenergiegesetzes (GEG) wird ausdrücklich hingewiesen.

Aufgrund des vorgefundenen baulichen Zustands des Gebäudes wird diesem nachstehend hilfsweise das modifizierte Baujahr 1965 zugesprochen (vergl. Sachwert Gliederungspunkt 6.2).

Zur Berücksichtigung von Instandhaltungsdefiziten und Bauschäden

Die unter „Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale“ (Gliederungspunkt 6.3) gegebenenfalls angegebenen Kosten für die Beseitigung von Baumängeln, Bauschäden oder Instandhaltungsdefiziten, die über das übliche Maß der Alterswertminderung hinausgehen, werden geschätzt und nicht nach einer Bauteilmethode (Massenermittlung mit Einheitspreisen) ermittelt.

Hierbei greift der Unterzeichner auf eigene Markt- und Kostenerfahrung zurück. Es handelt sich hier um bauliche Defizite, die nicht mit der Wertminderung wegen Alters erfasst werden und die Funktionstüchtigkeit und Nutzbarkeit des Gebäudes beschränken. Eine unterlassene Instandhaltung wird gegebenenfalls als Bauschaden berücksichtigt.

3 GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG

Lage	Stadt Mönchengladbach Stadtteil Rheydt-Odenkirchen Kindergärten und Schulen in der Nähe vorhanden
Verkehrslage *	günstige Lage zu öffentlichen Verkehrsmitteln; zur nächsten Linienbushaltestelle ca. 350 m zum HBF Mönchengladbach-Rheydt ca. 3,1 km zum Autobahnanschluss A 61 (MG-Wickrath) ca. 2,2 km zum Autobahnanschluss A 44 (Odenkirchen) ca. 3,8 km zum Autobahnkreuz Mönchengladbach A 61/A 52 ca. 13,0 km
Wohn- Geschäftslage	außerhalb der Geschäftslage
Entfernungen *	zum Einkaufszentrum Mönchengladbach-Rheydt ca. 3,5 km zum Einkaufszentrum Mönchengladbach ca. 7,5 km
Umgebung	Wohngebiet, geschlossene Bauweise
Baurecht / Baubeschränkungen	Das Grundstück befindet sich im räumlichen Geltungsbereich des Durchführungsplans Nr. 2010 der Stadt Mönchengladbach vom 29. Dezember 1955. Ausweisungen: C – Kleingewerbegebiet (gemischtes Wohn- und Gewerbegebiet) g – geschlossene Bauweise III – dreigeschossige Bauweise vorderseitig I – eingeschossige Bauweise rückseitig
Straßenausbau	fertig gestellt (vergl. Gliederungspunkt 1.6)
Zufahrt	über Straße
Baugrund / Terrain	ebenes Gelände; regelmäßiger Zuschnitt; Der Baugrund wurde bezüglich der Tragfähigkeit nicht untersucht; Es wird von einem allastenfreien Grundstück ausgegangen (vergl. Gliederungspunkt 1.7)
Versorgungsleitungen	Wasser, Strom, Kanal, Telekommunikation; vermutlich Gas
Wasserschutzzone	Das zu bewertende Objekt liegt nicht in einem ausgewiesenen Wasserschutzgebiet. Zur Durchführungspflicht der Dichtigkeitsprüfung wird auf die Bestimmungen und Durchführungsfristen der Stadt Mönchengladbach verwiesen.
Störende Betriebe / Immissionen	sind dem Unterzeichner nicht bekannt
Straßenlandabtretung	ist dem Unterzeichner nicht bekannt

* Entfernungen annähernd angegeben

4 BAUBESCHREIBUNG

Die Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungen und Ausführungen. In Teilbereichen können Abweichungen vorliegen. Da dem Unterzeichner in Teilbereichen kein Zutritt zu dem Gebäude ermöglicht wurde, erfolgen die nachstehenden Angaben im Wesentlichen nach dem äußereren Eindruck und der Aktenlage.

4.1 ROHBAU

Baujahr	Ursprung ca. Anfang des 20. Jahrhunderts
Umbau/Anbau	Die Zeiträume von Umbauten sind dem Unterzeichner nicht bekannt.
Vollgeschosse	Haupthaus: 2 Flügelanbau: 2
Unterkellerung	Haupthaus: zu ca. 65 % Flügelanbau: nicht unterkellert
Dachausbau	Haupthaus: zu 100 % (vergl. Gliederungspunkt 2.2)
Geschoss Höhen	siehe Schnitte in den Anlagen
Nutzungsart	Einfamilienhaus
Fundamente	nach Statik
Sperrungen	vermutlich baujahresbedingt nicht mehr überall wirksam
Außenwände	einschaliges Mauerwerk
Innenwände	Mauerwerk / Dielenwände / Fachwerkwände
Decken	über KG: die Konstruktionsart ist dem Unterzeichner nicht bekannt sonst: vermutlich Holzbalkenlagen
Dachkonstruktion	Haupthaus: Satteldach in zimmermannsmäßiger Holzkonstruktion mit Dachgaube, vorderseitig Flügelanbau: Pultdach in zimmermannsmäßiger Holzkonstruktion
Dacheindeckung	gesamt: Pfannen
Treppen	Holzwangentreppen, mit Quarzsteinkiesel beklebt; Holzstiege zum OG Anbau
Fassaden	Haupthaus, straßenseitig: Klinkerriemchen
Besondere Bauteile	sind dem Unterzeichner nicht bekannt
Besondere Einrichtungen	sind dem Unterzeichner nicht bekannt

4.2 AUSBAU

Wand-/ Deckenflächen	geputzt, tapeziert, gestrichen; teils Abhangdecken aus Holzpaneele
Fenster	Kunststoff, einachverglast und isolierverglast
Innentüren	Holzumfassungszargen mit glatt abgesperrten Holztürblättern
Oberböden	<p><u>Kellergeschoss</u> gesamt: ist dem Unterzeichner nicht bekannt</p> <p><u>Erdgeschoss</u> gesamt: Laminat, Fliesen, Quarzstein</p> <p><u>Obergeschoss</u> gesamt: Fliesen, Quarzsteinkiesel</p> <p><u>Dachgeschoss</u> gesamt: Laminat</p>
Wandfliesen	<p><u>Erdgeschoss</u> WC: - Sanierungsbedarf -</p> <p><u>Treppenhaus</u> Bad: raumhoch Obergeschoss Küche: - Sanierungsbedarf -</p>
Sanitäre Installationen	<p><u>Erdgeschoss</u> WC: Waschbecken, WC</p> <p><u>Treppenhaus</u> Bad: Badewanne, Waschbecken, WC - Sanierungsbedarf -</p>
Heizung	Gemäß Angabe des Miteigentümers im Ortstermin: Gas-zentralheizung; Baujahr ca. 2003; Die Heiztherme konnte im Ortsbegehungstermin nicht in Augenschein genommen werden. Da sie sich angabengemäß im Kellergeschoss befindet, ist nicht ausgeschlossen, dass diese durch Löschwasser geschädigt wurde.
Warmwasserbereitung	über Elektrodurchlauferhitzer
Außenanlagen	Vorderseitig grenzt das Wohnhaus unmittelbar an den öffentlichen Straßenraum; Die rückwärtige Gartenfläche konnte nicht begangen werden.

5 BAUZAHLEN / FLÄCHENBERECHNUNGEN

Die nachfolgenden Angaben bzw. Berechnungen der bebauten Grundstücksfläche, der Brutto-Grundfläche, der Wohn- bzw. Nutzflächen etc. wurden auf Grundlage vorhandener Zeichnungen oder sonstiger Unterlagen (mit Aufmaß) mit für den Wertermittlungszweck ausreichender Genauigkeit ermittelt. Die Berechnungsansätze können teilweise von den entsprechenden Vorschriften abweichen. Die Ergebnisse gelten deshalb nur für diese Wertermittlung.

5.1 BEBAUTE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

Wohnhaus (Haupthaus) $6,25 \text{ m} \times 9,05 \text{ m} = 56,56 \text{ m}^2$

Wohnhaus (Flügelanbau)	$3,40 \text{ m} \times 5,50 \text{ m}$	
	$2,45 \text{ m} \times 1,98 \text{ m}$	$= \frac{23,55 \text{ m}^2}{80,11 \text{ m}^2}$

Bei einer Grundstücksfläche von 172 m² (Flurstücke 1011 u. 1747 gesamt) ist ca. **47%** des Grundstücks bebaut.

5.2 BRUTTO-GRUNDFLÄCHE NACH DIN 277 (2021)

Wohaus (Haupthaus)

Kellergeschoss:	$6,25 \text{ m} \times 4,50 \text{ m}$	
	$2,20 \text{ m} \times 4,50 \text{ m}$	$= 38,03 \text{ m}^2$
Erdgeschoss:	$6,25 \text{ m} \times 9,05 \text{ m}$	$= 56,56 \text{ m}^2$
Obergeschoss:	$6,25 \text{ m} \times 9,05 \text{ m}$	$= 56,56 \text{ m}^2$
Dachgeschoss:	$6,25 \text{ m} \times 9,05 \text{ m}$	$= \frac{56,56 \text{ m}^2}{207,71 \text{ m}^2}$

Wohnhaus (Flügelanbau)

Erdgeschoss:	$3,40 \text{ m} \times 5,50 \text{ m}$	
	$2,45 \text{ m} \times 1,98 \text{ m}$	$= 23,55 \text{ m}^2$
Obergeschoss:	$3,40 \text{ m} \times 5,50 \text{ m}$	
	$2,45 \text{ m} \times 1,98 \text{ m}$	$= \frac{23,55 \text{ m}^2}{47,10 \text{ m}^2}$

5.3 WOHNFLÄCHE GEMÄß WoFLV

Geschoss	Raum	Länge	Breite	Fläche	Gesamt
(alle Maße gemäß einem örtlichen Aufmaß)					
Erdgeschoss	Diele / TH.	1,87 m	x 5,07 m		
		-0,41 m	x 3,86 m		
		0,97 m	x 3,00 m	=	10,81 m ²
	Zimmer	4,33 m	x 3,77 m	=	16,32 m ²
	Zimmer	3,71 m	x 4,22 m	=	15,66 m ²
	Flur	1,00 m	x 1,98 m	=	1,98 m ²
Obergeschoss	WC	0,94 m	x 2,32 m	=	2,18 m ²
	Abstellraum (Waschküche)	2,94 m	x 5,00 m	=	<u>14,70 m²</u>
					61,65 m ²
Dachgeschoss	Treppenhaus und Podest	2,01 m	x 1,87 m		
		1,85 m	x 0,84 m	=	5,31 m ²
	Zimmer	5,92 m	x 3,08 m	=	18,23 m ²
	Küche	3,72 m	x 4,38 m	=	16,29 m ²
	Bad	2,94 m	x 1,97 m	=	<u>5,79 m²</u>
					45,62 m ²
Dachgeschoss	Treppenhaus nebst Podest	1,86 m	x 0,85 m		
		2,05 m	x 1,17 m	=	3,98 m ²
	Zimmer	3,67 m	x 4,62 m		
		-3,67 m	x 1,60 m	=	<u>14,02 m²</u>
		2			
	Zimmer	3,66 m	x 3,87 m		
		-3,66 m	x 1,60 m	=	<u>11,24 m²</u>
		2			
	Zimmer	2,02 m	x 3,86 m		
		-2,02 m	x 1,60 m	=	<u>6,18 m²</u>
		2			
					<u>35,42 m²</u>
					<u><u>142,69 m²</u></u>

6 WERTERMITTlung

Nach der ImmoWertV kann der Verkehrswert nach dem Vergleichs-, dem Sach- oder dem Ertragswertverfahren ermittelt werden.

Das **Vergleichswertverfahren** bietet sich grundsätzlich für die Ermittlung des Verkehrswertes unbebauter Grundstücke an. Es wird bei bebauten Grundstücken in erster Linie nur für Eigentumswohnungen und allenfalls für Reihenhäuser angewendet. Dazu sind Vergleichspreise geeigneter Grundstücke, möglichst mit zeitnahen Kaufdaten und in ausreichender Anzahl, heranzuziehen. Darüberhinausgehend ist das Vergleichswertverfahren in der Regel für die Ermittlung des Verkehrswertes bebauter Grundstücke nicht anwendbar, da die zuvor genannten Voraussetzungen für den Vergleich bestehender Gebäude im Allgemeinen nicht gegeben sind.

Die Grundlage für die Ermittlung des Verkehrswertes von Eigenheimen oder diesen gleichgestellten Objekten bildet, wenn keine Vergleichsobjekte vorhanden sind, das **Sachwertverfahren**, da derartige Objekte in der Regel nicht vermietet, sondern den Eigentümern zur eigenen Nutzung zur Verfügung stehen und daher keinen Ertrag abwerfen. Dabei wird der Herstellungswert des Gebäudes basierend auf den zum Bewertungsstichtag anzusetzenden Herstellungskosten ermittelt. Grundlage für die Bemessung des Herstellungswertes sind die Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010). Der daraus ermittelte Herstellungswert der baulichen Anlage ist um die Alterswertminderung unter Berücksichtigung der Gesamtnutzungsdauer und der Restnutzungsdauer zu reduzieren. Des Weiteren sind die besonderen objekt-spezifischen Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, wie beispielsweise eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel oder Bauschäden, soweit dies bei der Alterswertminderung noch keine Berücksichtigung gefunden hat. Der Herstellungswert von Außenanlagen und Hausanschlüssen wird nach Erfahrungssätzen ermittelt.

Marktanpassung / Sachwertfaktor

Bei der Sachwertermittlung muss immer noch die Marktsituation berücksichtigt werden. Reine Kostenüberlegungen führen in den meisten Fällen nicht zum Verkehrswert, also zu dem Preis, der auf dem Grundstücksmarkt am wahrscheinlichsten zu erzielen wäre. Die Marktanpassung stellt somit den Übergang vom kostenorientierten Sachwert zum marktorientierten Verkehrswert dar. Hierfür wird der ermittelte Sachwert mit einem Sachwertfaktor multipliziert. Gibt der zuständige Gutachterausschuss keine Sachwertfaktoren an, so muss vom Gutachter auf Erfahrungs- bzw. Literaturwerte zurückgegriffen werden.

Das **Ertragswertverfahren** bildet die Grundlage für die Ermittlung des Verkehrswertes von ertragsbringenden Objekten, wenn Vergleichsobjekte fehlen.

Dabei kann jedoch das Sachwertverfahren ebenfalls zu Vergleichszwecken und zur Kontrolle nachrichtlich mit aufgeführt werden. Das Ertragswertverfahren basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung wirtschaftlicher Merkmale. Der Ertragswert spiegelt die Rentierlichkeit eines Objektes wider. Ertragswertermittlungen können sowohl die tatsächlichen Mieterräge als auch die ortsüblichen und nachhaltig erzielbaren Mieterräge berücksichtigen.

Grundlage für die Ermittlung des Ertragswertes ist der Rohertrag. Er umfasst alle nachhaltig erzielbaren Einnahmen aus dem Grundstück, insbesondere Mieten und Pachten, die zum Bewertungsstichtag als ortsüblich und nachhaltig erzielbar betrachtet werden. Umlagen für Betriebskosten finden dabei keine Berücksichtigung. Bei der Ermittlung des Ertragswertes eines Grundstücks ist jedoch von dem nachhaltig erzielbaren Reinertrag auszugehen. Dieser ergibt sich aus dem Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten. Dazu gehören Verwaltungskosten, Mietausfallwagnis, nicht umlagefähige Betriebskosten und Instandhaltungskosten.

Der Reinertrag wird sowohl aus dem Wert des Grund und Bodens, als auch aus dem Gebäudewert erzielt. Während sich der Gebäudewert durch Alterung fortwährend mindert, bleibt der Wert des Grund und Bodens erhalten. Aus diesem Grund sind der Wert des Grund und Bodens sowie der Gebäudewert getrennt zu betrachten und der Nettoertrag des Gebäudeanteils zu ermitteln. Der Nettoertrag ist der Reinertrag, gemindert um den erschließungsbeitragsfreien Bodenertragsanteil, der sich durch die angemessene Verzinsung des Bodens ergibt (Liegenschaftszins). Zur Ermittlung des Ertragswertes ist nunmehr der Nettoertrag des Gebäudeanteils mit einem sich aus der WertV ergebenden Vervielfältiger unter Berücksichtigung von Liegenschaftszinssatz und Restnutzungsdauer zu kapitalisieren und der ermittelte Bodenwert wieder hinzuzurechnen.

Nicht sachgerecht ist es, den Verkehrswert schematisch, etwa durch Mittelung von Ertrags- und Sachwert, zu bestimmen. Wohl aber können die verschiedenen Verfahren miteinander verglichen werden, um Folgerungen für die abschließende Wertbeurteilung zu ziehen.

Zur Verfahrenswahl

Es wird das **Sachwertverfahren** angewendet, da der Wert für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke im gewöhnlichen Geschäftsverkehr durch den Sachwert bestimmt wird. Für die zu bewertende Grundstücksart stehen die für marktkonforme Sachwertermittlungen erforderlichen Daten (Normalherstellungskosten, Bodenwerte und Sachwertfaktoren) in der Regel zur Verfügung.

6.1 BODENWERT

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

Wert je m²: **280,00 €**

Dieser Wert bezieht sich auf folgende Merkmale:

Nutzung: Wohnbaufläche

Anzahl Geschosse: 2

Geschossflächenzahl: 0,8

Grundstücksgröße: 500 m²

Grundstückstiefe: 40 m

Erschließungskosten: beitragsfrei

Da es sich bei Richtwerten um stichtagsbezogene Durchschnittswerte handelt, sind Abweichungen von wertrelevanten Faktoren zu berücksichtigen. Die bei dem hier zu bewertenden Objekt gegebenen abweichenden Grundstücksmerkmale und folgende Merkmale, die in der Bodenrichtwertkarte nicht erwähnt sind, aber die Nutzbarkeit und damit den Wert des Grundstücks bestimmen, werden bei der Ermittlung des Bodenwertes grundsätzlich berücksichtigt:

- Grundflächenzahl (GRZ)
- Geschossflächenzahl (GFZ)
- Grundstückszuschnitt
- zonale Lage innerhalb des Bodenrichtwertgebietes
- Grundstücksausrichtung

Vom Richtwertgrundstück weichen die zu bewertenden Grundstücke im Wesentlichen von folgender, wertbestimmenden Eigenschaft ab:

- Grundstücksgröße ==> Ist (gesamt) = 172 m²

Anpassung zur Grundstücksgröße

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

- Anpassungsfaktor: 1,25

Daraus ergibt sich der korrigierte Bodenwert zu:

$$1,25 \times 280,00 \text{ €} = \underline{\underline{350,00 \text{ €}}}$$

Der Bodenwert wird wie nachstehend berechnet:

Parz. Nr.	Größe	Anteil	Nutzung	Preis pro m ²	Gesamtwert
1011	163 m ²	1 / 1	Gebäude- und Freifläche	350,00 €	57.050,00 €
1747	9 m ²	1 / 1	Gebäude- und Freifläche	350,00 €	3.150,00 €
	172 m ²				60.200,00 €

6.2 SACHWERT

Der Sachwert errechnet sich auf der Grundlage der Normalherstellungskosten (NHK) 2010.

Nachstehende Faktoren zur Anpassung an das regionale Preisgefüge, an den Bewertungsstichtag, an die Bauform bzw. Grundrissart liegen der Berechnung zugrunde:

	Faktor	Gesamt-faktor
Preisindex für Wohngebäude zum Stichtag (Basis 2010 = 100)	187,2	1,872
Regionalisierungsfaktor	1,000	1,872

Gebäudekenndaten gemäß NHK 2010

Bauteil:	Baujahr:	Gebäudetyp:	Standardstufe	NHK 2010
Haupthaus	ca. 1925	3.11 (Reihenmittelhaus)	1 bis 3	638,12 €
Flügelanbau	ca. 1925	2.33 (Doppelhaus)	1 bis 3	816,85 €

Gebäudetypen jeweils näherungsweise

Herstellungskosten Wohnhaus

Bauteil	BGF m ²	Anpass.- Faktor	€		
Haupthaus	207,71	1,872	638		
Herstellungskosten der baulichen Anlagen, inkl. Baunebenkosten			248.075,53 €		
Wertminderung wegen Alters, linear					
Bauteil	Baujahr (modifiziert)	Gesamt- Nutzungsd.	Alter * (theoretisch)	Rest- nutzungsd.	Wertmind. wg. Alters
Haupthaus	1965	80	60	20	-75,00% -186.056,65 €
alterswertgeminderte Herstellungskosten			62.018,88 €		

Herstellungskosten Flügelanbau

Bauteil	BGF m ²	Anpass.- Faktor	€		
Anbau	47,10	1,872	817		
alterswertgeminderte Herstellungskosten			72.035,87 €		
Herstellungskosten der baulichen Anlagen, inkl. Baunebenkosten			72.035,87 €		
Wertminderung wegen Alters, linear					
Bauteil	Baujahr (modifiziert)	Gesamt- Nutzungsd.	Alter * (theoretisch)	Rest- nutzungsd.	Wertmind. wg. Alters
Anbau	1965	80	60	20	-75,00% -54.026,90 €
alterswertgeminderte Herstellungskosten			18.008,97 €		

* theoretisches Gebäudealter aufgrund einer modifizierten Restnutzungsdauer, auf volle Jahre gerundet

Zusammenstellung der alterswertgeminderten Herstellungskosten

alterswertgeminderte Herstellungskosten Wohnhaus	62.018,88 €
alterswertgeminderte Herstellungskosten Flügelanbau	18.008,97 €
	80.027,85 €

Übertrag	80.027,85 €
Zuschläge	
<i>Zeitwert der besonderen Bauteile</i>	
./.	0,00 €
<i>Zeitwert der besonderen Einrichtungen</i>	
./.	0,00 €
Sachwert der Außenanlagen inkl. Hausanschlüsse, geschätzter Zeitwert (rund 4 % der alterswertgeminderten Herstellungskosten)	3.200,00 €
Bodenwert	60.200,00 €
vorläufiger Sachwert	<u>143.427,85 €</u>
bei einem Sachwertfaktor (objektspezifisch) zur Marktanpassung von	1,50
ergibt sich der marktangepasste Sachwert	215.141,78 €

6.3 ZU- UND ABSCHLÄGE

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale ("BoG")

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

Auf den marktangepassten Sachwert werden nachstehende objektspezifische Grundstücksmerkmale angebracht (vergl. Gliederungspunkt 2.2):

I. Gebäudewertbezogene Besonderheiten

Wertminderung wegen Alters - linear

Bauteil gesamt	Baujahr (modifiziert)	Gesamt- nutzungsdauer	Alter (theoretisch)	Rest- nutzungsdauer	Wertmind. w. Alters
	1965	80	60	20	-75,00%

Reparatur- und Renovierungsstau (zyklisch/als Zeitwert) - vergl. Gliederungspunkt 2.2 -

BGF (m ²)	€ / m ²	angerechnet in %	
254,81	x	200,00 €	x 25,00% 12.740,50 €

Schätzkosten für mögliche bauordnungsrechtliche Legalisierungen 10.000,00 €
(vergl. Gliederungspunkt 2.1)

II. Bodenwertbezogene Besonderheiten

./. 0,00 €
Objektspezifische Grundstücksmerkmale gesamt 22.740,50 €

7 AUSWERTUNG

	marktangepasst	BoG	gesamt
Sachwert	215.141,78 €	-22.740,50 €	192.401,28 €

Der Verkehrswert orientiert sich an der jeweils herrschenden zeit- und ortsbezogenen Lage von Angebot und Nachfrage. Der Verkehrswert für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke wird im gewöhnlichen Geschäftsverkehr aus dem Sachwert abgeleitet.

Die ImmoWertV § 7, Absatz 2 sieht eine weitere mögliche Marktanpassung vor. Aufgrund der teilweisen Nichtbegehungsmöglichkeit und der möglichen Schäden durch das Brandschadeneignis, die im Ortstermin nicht festgestellt werden konnten, wird ein weiterer Korrekturfaktor von 0,9 als angemessen erachtet und angewandt.

Die Einzelwerte der Flurstücke werden hilfsweise geschätzt auf:

Flurstück 1747:	3.000,00 €
Flurstück 1011:	<u>170.000,00 €</u>
	173.000,00 €

Der Verkehrswert wird somit gesamt geschätzt auf rund:

173.000,00 €

(in Worten: einhundertdreisiebztausend Euro)

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

Ich versichere, das Gutachten unparteiisch, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse und ohne eigenes Interesse am Ergebnis verfasst zu haben. Ich hafte nur für grobe Fahrlässigkeit und Vorsatz und nur gegenüber dem Auftraggeber.

Korschenbroich, den 08. September 2025

Dieses Wertgutachten besteht einschließlich der Anlagen aus _____ Seiten.

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

8 RECHTLICHE GRUNDLAGEN

Gesetze

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

§§ 29 - 35 Zulässigkeit von Vorhaben
§§ 39 - 44 Entschädigung
§§ 85 - 103 Enteignung
§§ 152 - 156 Besondere sanierungsrechtliche Vorschriften
§§ 192 - 199 Wertermittlung

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

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NRW) vom 12. Juli 2018
Nachbarrechtsgesetz (NachbG NW) vom 15.04.1969 (GV. NW. 1969 S. 190, 18.2.1975 S. 190; 7.3.1995 S. 193; 16.3.2004 S. 135;: 5.4.2005 S. 272)

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

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

Verordnungen / Richtlinien

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

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

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

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

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

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

Ertragswertrichtlinie (EW-RL) in der Fassung vom 12.11.2015

Vergleichswertrichtlinie (VW-RL) in der Fassung vom 20.03.2014

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

Wohnflächenverordnung (WoFIV) vom 25. November 2003

Literaturangaben

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

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

Vogels: Grundstücks- und Gebäudebewertung - marktgerecht, 5. Auflage, Bauverlag GmbH, Wiesbaden und Berlin

Kröll, Hausmann: Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 3. Auflage 2006, Luchterhand Verlag

Anmerkung zum Inkrafttreten der Immobilienwertermittlungsverordnung vom 14. Juli 2021 (BGBL I.S. 2805) - ImmoWertV -

Bei Verkehrswertgutachten, die ab dem 1. Januar 2022 erstellt werden, ist unabhängig vom Wertermittlungsstichtag die ImmoWertV vom 14. Juli 2021 anzuwenden.

Bis zum Ablauf des 31. Dezember 2024 kann bei Ermittlung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten die Gesamtnutzungsdauer abweichend von § 12 Absatz 5 Satz 1 und Anlage 1 festgelegt sowie die Restnutzungsdauer abweichend von § 12 Absatz 5 Satz 1 und Anlage 2 ermittelt werden.

Die für die Wertermittlung erforderlichen Daten werden insbesondere aus der Kaufpreissammlung der Gutachterausschüsse auf der Grundlage einer ausreichenden Anzahl geeigneter Kaufpreise ermittelt. Zu den für die Wertermittlung erforderlichen Daten gehören die Bodenrichtwerte und sonstige für die Wertermittlung erforderlichen Daten, wie Vergleichsfaktoren, Liegenschaftszinssätze, Sachwertfaktoren, Umrechnungskoeffizienten etc.

Da sich die durch die Gutachterausschüsse ermittelten Daten in der Regel immer auf die vorangegangenen Kalenderjahre beziehen und somit für den Wertermittlungsstichtag möglicherweise lediglich solche sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten vorliegen, die nicht nach der geltenden Immobilienwertermittlungsverordnung ermittelt worden sind, ist die strikte Anwendung der aktuellen ImmoWertV nach Auffassung des Unterzeichners in der Übergangsphase nicht oder nur eingeschränkt durchführbar.

Der Grundsatz der Modellkonformität verlangt, dass die Maßstäbe und Vorgaben, die der Ermittlung der verwendeten Daten zugrunde lagen, auch bei der Wertermittlung beachtet werden. Somit ist in diesen Fällen, soweit dies zur Wahrung der Modellkonformität erforderlich ist, von der geltenden Immobilienwertermittlungsverordnung abzuweichen.