

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:

**Einfamilien - Doppelhaushälfte
mit PKW - Garage**

Welfenstraße 8 A
41238 Mönchengladbach

Die nachstehende Internetversion des Gutachtens wurde aus Gründen des Datenschutzes gekürzt. Sofern lizenzpflichtige 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 015/24

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	6
1.10	BELASTUNGEN GEMÄß DER ABTEILUNG II DES GRUNDBUCHS	7
2	OBJEKTDESCHEIBUNG	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	BAUZAHLN / FLÄCHENBERECHNUNGEN	14
5.1	BEBAUTE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE	14
5.2	BRUTTO-GRUNDFLÄCHE NACH DIN 277 (2021)	14
6	WERTERMITTLUNG	17
6.1	BODENWERT	19
6.2	SACHWERT	20
6.3	ZU- UND ABSCHLÄGE	22
7	AUSWERTUNG	23
8	RECHTLICHE GRUNDLAGEN	24

1 ALLGEMEINE ANGABEN

1.1 OBJEKT / KATASTERBEZEICHNUNG / GRUNDBUCHBEZEICHNUNG

OBJEKT:

Einfamilien - Doppelhaushälfte
mit PKW - Garage

41238 Mönchengladbach
Welfenstraße 8 A

KATASTERBEZEICHNUNG:

Gemarkung:	Rheydt
Flur:	49
Flurstück:	457

GRUNDBUCHBEZEICHNUNG:

Amtsgericht:	Mönchengladbach-Rheydt
Grundbuch von:	Rheydt
Blatt:	13046
Lfd. Nr. im Bestandsverzeichnis:	1
Wirtschaftsart und Lage lt. Grundbuch:	Gebäude- und Freifläche, Welfenstraße 8 A
Grundstücksgröße:	449 m ²

1.2 BEAUFTRAGUNG / ORTSBESICHTIGUNG / BEWERTUNGSSTICHTAG

Gemäß Schreiben des Amtsgerichts Mönchengladbach-Rheydt vom 02.12.2024 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 abgegeben werden, dass

- lediglich nicht lizenzpflichtige 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 zwei Ortsbesichtigungen geladen.

Termin der 1. Ortsbesichtigung: Donnerstag, der 23. Januar 2025, ab 12¹⁵ Uhr

Teilnehmer:

1. ein Vertreter der betreibenden Gläubigerin
2. der Unterzeichner
3. eine technische Mitarbeiterin

Eine Reaktion auf die Anschreiben des Unterzeichners zur Vorbereitung des Ortsbegehungstermins erfolgte von Seiten der Eigentümer nicht. Zum ersten Ortsbegehungstermin war niemand der Eigentümer anwesend, sodass eine Begehung des Wohnhauses nicht ermöglicht wurde. Die Gläubigerin setzte sodann eine Zwangsverwaltung ein, sodass ein weiterer Ortsbegehungstermin im Beisein des Zwangsverwalters stattfinden konnte. Zu diesem Termin konnten das Wohnhaus, die Garage und das rückwärtige Grundstück vollumfänglich begangen werden.

Termin der 2. Ortsbesichtigung: Mittwoch, der 12. Februar 2025, ab 13⁰⁰ Uhr

Bewertungsstichtag: der Tag der Ortsbesichtigung

Teilnehmer:

1. ein Vertreter der betreibenden Gläubigerin
2. der Zwangsverwalter
3. der Unterzeichner
4. eine technische Mitarbeiterin

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 des Baugesuchs zur Erstellung des Wohnhauses und der Garage aus dem Jahr 1988
- h) Wohnflächen- und Kubaturberechnung, erstellt im Rahmen des Baugesuchs, aus der Hausakte der Bauverwaltung
- i) Bauzeichnungen (Grundriss, Ansicht, Schnitt), erstellt im Rahmen des Baugesuchs zum Neubau einer Garage aus dem Jahr 1995
- j) Entwässerungsgesuch aus der Hausakte der Bauverwaltung
- k) Informationen zum geltenden Planungsrecht aus der Hausakte der Bauverwaltung sowie aus dem Internetportal der Stadt Mönchengladbach
- l) amtlicher Lageplan
- m) Einblick in die Hausakte der Bauverwaltung
- n) Grundbuchauszug, bereitgestellt durch den Auftraggeber

1.4 NUTZUNGEN / MIETVERHÄLTNISSE

Das Wohnhaus war unbewohnt. Mietverhältnisse bestanden nicht.

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.

Bei einer Zwangsversteigerung endet die Zweckbindung des Förderobjektes mit dem Zuschlag, wenn die aufgrund der Förderung eingetragene Hypothek mit dem Zuschlag erlischt. Insofern wird von keiner Wertbeeinflussung durch die öffentliche Förderung ausgegangen.

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.

Zwangsversteigerungsvermerke sind generell nicht wertbeeinflussend.

2 OBJEKTDESCREIBUNG

2.1 ART UND UMFANG DER NUTZUNG

Die zu bewertende Gebäude- und Freifläche ist bebaut mit einer voll unterkellerten, zweigeschossigen Doppelhaushälfte, die ca. 1988 in konventioneller Massivbauweise, mit ausgebautem Dachgeschoss errichtet wurde. Das Dachgeschoss ist in den Genehmigungsplänen als Studio (alternativ) gekennzeichnet. In der Wohnflächenberechnung aus der Hausakte der Bauverwaltung ist das Dachgeschoss erfasst. Insofern wird hier eine Genehmigung zu Wohnzwecken unterstellt.

Gemäß Bauakte wurde ca. 1995 die neben dem Wohnhaus angeordnete PKW-Garage neu errichtet.

Nach Angabe des Mitarbeiters der betreibenden Gläubigerin wurde das Wohnhaus im Jahr 2021 umgebaut bzw. modernisiert und in diesem Zuge auch eine wassergeführte Fußbodenheizung im Erdgeschoss eingebaut.

Raumprogramm gemäß Bauakte

Kellergeschoss:	Wasch- und Trocken- und Heizungsraum, Hobbyraum, Vorratsraum
Erdgeschoss:	Wohnen / Essen, Küche, Diele mit Garderobe, WC, Terrasse
Obergeschoss:	Schlafzimmer, 2 Kinderzimmer, Bad, Flur
Dachgeschoss:	Studio

Gegenüber den Plänen des ursprünglichen Baugesuchs wurden im Obergeschoss und im Erdgeschoss Grundrissanpassungen vorgenommen. Die beiden Kinderzimmer im Obergeschoss wurden zu einem Raum zusammengefasst und eine Wand des Badezimmers versetzt. Im Erdgeschoss wurde eine Wand der Küche entfernt. Da die Grundrissanpassungen innerhalb der Gebäudehülle vorgenommen wurden, wird dies als nicht wertbeeinflussend angesehen.

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 Grundstückswertermittlung. 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-Wärmegegesetz (EEWärmeG) ersetzt, deutlich verschärfte Anforderungen an neu zu errichtende Wohn- und Nichtwohngebäude sowie auch an Gebäude im Bestand gestellt. Mit der 2. Novelle des Gebäudeenergiegesetzes 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 zu den Ortsbegehungen einen ungepflegten, in Teilbereichen vernachlässigten Unterhaltungszustand auf. Vermutlich waren schon seit längerem keine Instandhaltungsarbeiten mehr durchgeführt worden. Bei einem Nutzerwechsel werden Renovierungsarbeiten notwendig sein.

Die hausumgebenden Außenflächen waren ebenfalls ungepflegt und verkrautet.

Zu renovieren bzw. instandzusetzen sind im Wesentlichen:

- die Erneuerung der Eindeckung des Garagendaches (zumindest mittelfristig)
- der Anstrich der Holzfenster
- das Einstellen der Holzfensterelemente
- die Instandsetzung / Renovierung der Oberbodenbeläge (teilweise)
- die Ergänzung der Wandsockelleisten
- die Instandsetzung der losen oder fehlenden Treppenstufen (Holz)
- das Ausfugen und die Ergänzung der Klinkerriemchen an der Garage, rückwärtig
- das Entrümpeln der Garage
- die Erneuerung der seitlichen Zauneinfriedung, teilweise

Soweit erkennbar, entsprechen die energetischen Eigenschaften des Gebäudes, insbesondere hinsichtlich der Wärmedämmungen der Gebäudehüllflächen, im Wesentlichen noch der Errichtungszeit des Gebäudes, Ende der 1980er Jahre.

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

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 Bonnenbroich-Geneicken Kindergärten und Schulen in der Nähe vorhanden
Verkehrslage *	günstige Lage zu öffentlichen Verkehrsmitteln; zur nächsten Linienbushaltestelle ca. 300 m zum HBF Mönchengladbach-Rheydt ca. 3,0 km zum Autobahnanschluss A 61 (MG-Wickrath) ca. 6,5 km zum Autobahnanschluss A 44 (Odenkirchen) ca. 9,0 km zum Autobahnkreuz Mönchengladbach A 61/A 52 ca. 10,0 km
Wohn- Geschäftslage	außerhalb der Geschäftslage
Entfernungen *	zum Einkaufszentrum Mönchengladbach-Rheydt ca. 3,0 km zum Einkaufszentrum Mönchengladbach ca. 3,5 km
Umgebung	Wohngebiet, offene Bauweise
Baurecht / Baubeschränkungen	Das Grundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans. Bauanträge sind nach § 34 BauGB zu beurteilen, d.h. Bauvorhaben müssen sich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen.
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 altlastenfreien Grundstück ausgegangen (vergl. Gliederungspunkt 1.7) Grundstücksbreite: ca. 8,70 m Grundstückstiefe: ca. 51,50 m
Versorgungsleitungen	Gas, Wasser, Strom, Kanal, Telekommunikation
Wasserschutzzone	Das zu bewertende Objekt liegt nicht in einem ausgewiesenen Wasserschutzbereich. 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.

4.1 ROHBAU

Baujahr	ca. 1988
Umbau/Anbau	ca. 1995 Neubau der Garage ca. 2021 Umbau und Einbau der Fußbodenheizung im Erdgeschoss; Erneuerung der Heiztherme
Vollgeschosse	2
Unterkellerung	zu 100 %
Dachausbau	zu 100%
Geschosshöhen	siehe Schnitt
Nutzungsart	Einfamilienhaus mit Garage
Fundamente	nach Statik
Sperrungen	soweit sichtbar, wirksam
Außenwände	einschaliges Kernmauerwerk
Innenwände	Mauerwerk / Dielenwände
Decken	Stahlbeton
Dachkonstruktion	Wohnhaus: Satteldach in zimmermannsmäßiger Holzkonstruktion Garage: Flachdach
Dacheindeckung	Wohnhaus: Pfannen Garage: bituminös
Treppen	Geschweißte Stahlrohrkonstruktion mit aufgesattelten Holzstufen
Fassaden	Verblendstein
Besondere Bauteile	Holzgartenhaus (ohne Wertansatz)
Besondere Einrichtungen	./.

4.2 AUSBAU

Wand-/ Deckenflächen	geputzt, tapeziert, gestrichen; Teils Wand- und Deckenbekleidungen aus Holzpaneelen	
Fenster	Holz, isolierverglast	
Innentüren	Holzumfassungszargen sowie Stahlzargen mit glatt abgesperrten Holztürblättern	
Oberböden	<u>Kellergeschoss</u> gesamt:	Estrich, gestrichen, Laminat (Instandsetzungsbedarf)
	<u>Erdgeschoss</u> Diele, WC:	Fliesen
	sonst:	Parkett
	<u>Obergeschoss</u> Bad:	Fliesen
	sonst:	Parkett
Wandfliesen	<u>Dachgeschoss</u> gesamt:	Parkett sowie Estrich
	<u>Erdgeschoss</u> WC:	ca. 1,20 m hoch
	<u>Obergeschoss</u> Bad:	teilgefliest ca. 1,20 m hoch bis raumhoch
Sanitäre Installationen	<u>Kellergeschoss</u>	Waschmaschinenanschluss
	<u>Erdgeschoss</u> WC:	Handwaschbecken, WC
	<u>Obergeschoss</u> Bad:	Badewanne, Dusche, Waschtisch, WC
Heizung	über Gas-Brennwertgerät; Im Erdgeschoss Wärmeverteilung über nachträglich eingebaute Fußbodenheizkreise	
Warmwasserbereitung	über Heizung, mittels Brauchwasserspeicher	
Außenanlagen	Hauszuwegung und Garagenvorfläche mit Betonsteinpflaster befestigt; Pflanzbeete; Rückwärtige Terrasse gefliest; Hausgarten mit Rasenfläche, Pflanzbeeten Baum- und Strauchbestand; Grundstückseinfriedung durch Metall-Maschenzaun und Holzzaunelemente; Holzgartenhaus; Die Gartenfläche ist ungepflegt und verkrautet.	

5 BAUZAHLN / 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 Kontrollaufmaß) 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	5,16 m	x	11,99 m	=	61,87 m ²
Garage	3,55 m	x	8,99 m		
	-1,21 m	x	1,75 m		
	-1,21 m	x	1,60 m		
				2	=
					<u>28,83 m²</u>
					90,70 m²

Bei einer Grundstücksfläche von 449 m² ist ca. **20%** des Grundstücks bebaut.

5.2 BRUTTO-GRUNDFLÄCHE NACH DIN 277 (2021)

Wohaus

Kellergeschoss:	5,12 m	x	11,92 m	=	61,03 m ²
Erdgeschoss:	5,16 m	x	11,99 m	=	61,87 m ²
Obergeschoss:	5,16 m	x	11,99 m	=	61,87 m ²
Dachgeschoss:	5,16 m	x	11,99 m	=	61,87 m ²
					246,64 m²

Garage

	3,55 m	x	8,99 m		
	-1,21 m	x	1,75 m		
	-1,21 m	x	1,60 m		
				2	=
					28,83 m²

5.3 WOHNFLÄCHE GEMÄß HAUSAKTE DER BAUVERWALTUNG

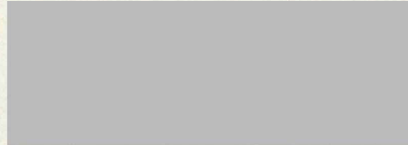
20

Seite: 1

BAUVORHABEN : Neubau einer Doppelhaushälfte

BAUPLATZ : 4050 Moenchengladbach - Rheydt
Welfenstrasse

BAUHERR :



BERECHNUNG DER WOHN- UND NUTZFLÄCHE =====

Lage : Kellergeschoss

Hobbyraum	4,63 x 4,445	x 0,97 =	19,96 qm
Vorratsraum	3,01 x 2,165	x 0,97 =	6,32 qm
Flur	3,01 x 2,35	x 0,97 =	6,86 qm
Waschen/Heiz.	3,51 x 4,63	x 0,97 =	15,76 qm

Summe Kellergeschoss :			48,90 qm =====

Lage : Erdgeschoss

Wohnzimmer	4,63 x 4,445 + 3,36 x 3,01 + 2,92 x 0,24	x 0,97 =	30,45 qm
Kueche	3,51 x 2,235	x 0,97 =	7,61 qm
Diele/Gard.	2,28 x 1,725 + 1,01 x 1,01 + 0,70 x 0,70 : 2	x 0,97 =	5,04 qm
WC	1,385 x 1,17 - 0,65 x 0,65 : 2	x 0,97 =	1,37 qm
Terrasse	5,16 x 3,00	x 0,50 =	7,74 qm

Summe : Erdgeschoss			52,21 qm =====

Seite: 2

Lage : Obergeschoss

Eltern	4,63 x 3,21	x 0,97 =	14,42 qm
Kind I	4,445 x 2,24 - 1,00 x 1,00/2	x 0,97 =	9,17 qm
Kind II	4,445 x 2,29 - 1,00 x 1,00/2	x 0,97 =	9,39 qm
Bad	3,325 x 2,24 x 1,00 x 1,00/2	x 0,97 =	6,74 qm
Flur	1,02 x 3,325 + 1,20 x 1,40	x 0,97 =	4,92 qm

Summe : Obergeschoss			44,64 qm
			=====

Lage : Dachgeschoss

Studio (alternativ)

$$8,20 \times 4,63 - 1,27 \times 3,01 \quad \times 0,97 = \quad 33,12 \text{ qm}$$

Summe : Dachgeschoss 33,12 qm

=====

ZUSAMMENSTELLUNG DER WOHN- UND NUTZFLAECHE

=====

Summe Kellergeschoss :	48,90 qm
Summe Erdgeschoss :	52,21 qm
Summe Obergeschoss :	44,64 qm
Summe Dachgeschoss :	33,12 qm

Summe Haus :	178,87 qm
	=====

Aufgestellt, Moenchengladbach im Maerz 1988

Architekt : Architektur- und Ingenieurbuero
 Heinz J. Schriefers Architekt
 Wilmskamp 15
 4050 Moenchengladbach 1

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 objektspezifischen 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 Mieterträge als auch die ortsüblichen und nachhaltig erzielbaren Mieterträge 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 das zu bewertende Grundstück, mit der angetroffenen Nutzung, direkt keinen Bodenrichtwert aus. Es wird wie nachstehend angegeben:

Wert je m²: **310,00 €**

Dieser Wert bezieht sich auf folgende Merkmale:

Nutzung: Wohnbaufläche

Anzahl Geschosse: 3

Geschossflächenzahl: 1,0

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 weicht das hier zu bewertende Grundstück im Wesentlichen von folgenden, wertbestimmenden Eigenschaften ab:

- Grundstücksgröße == > Ist = 449 m²
- Grundstückstiefe == > Ist = ca. 51,5 m

Anpassung zur Grundstücksgröße und Grundstückstiefe

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: 1,05

Daraus ergibt sich der korrigierte Bodenwert zu:

$1,05 \times 310,00 \text{ €} = 325,15 \text{ €} \Rightarrow$ somit rund 330 €

Der Bodenwert wird wie nachstehend berechnet:

Parz. Nr.	Größe	Anteil	Nutzung	Preis pro m ²	Gesamtwert
457	449 m ²	1 / 1	Gebäude- und Freifläche	330,00 €	148.170,00 €

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
Wohnhaus	ca. 1988	2.11 (Doppelhaus)	2 bis 3	714,12 €
Garage	ca. 1995	14.1 (Einzelgarage)	4	485,00 €

Gebäudetypen näherungsweise

Herstellungskosten Wohnhaus

Bauteil	BGF m²	Anpass.- Faktor	€	
Wohnhaus	246,64	1,872	714	329.661,00 €
Herstellungskosten der baulichen Anlagen, inkl. Baunebenkosten				329.661,00 €

Wertminderung wegen Alters, linear

Bauteil	Baujahr (modifiziert)	Gesamt- Nutzungs d.	Alter * (theoretisch)	Rest- nutzungs d.	Wertmind. wg. Alters	
Wohnhaus	1989	80	36	44	-45,00%	-148.347,45 €
alterswertgeminderte Herstellungskosten						181.313,55 €

Herstellungskosten Garage

Bauteil	BGF m²	Anpass.- Faktor	€	
Garage				
alterswertgeminderte Herstellungskosten	28,83	1,872	485	26.175,33 €
Herstellungskosten der baulichen Anlagen, inkl. Baunebenkosten				26.175,33 €

Wertminderung wegen Alters, linear

Bauteil	Baujahr	Gesamt- Nutzungs d.	Alter * (theoretisch)	Rest- nutzungs d.	Wertmind. wg. Alters	
Garage	1995	74	30	44	-40,54%	-10.611,48 €
alterswertgeminderte Herstellungskosten						15.563,85 €

Aus gutachterlicher Sicht wird für die an das Wohnhaus anschließende Garage eine Restnutzungsdauer von 44 Jahren (ebenso wie bei dem Wohnhaus) in Ansatz gebracht, da Wohngebäude und Garage als baulich zusammenhängende Einheit betrachtet werden.

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

Zusammenstellung der alterswertgeminderten Herstellungskosten

alterswertgeminderte Herstellungskosten Wohnhaus	181.313,55 €
alterswertgeminderte Herstellungskosten Garage	15.563,85 €
	196.877,40 €

Übertrag		196.877,40 €
Zuschläge		
<i>Zeitwert der besonderen Bauteile</i>		
<i>./. </i>		0,00 €
<i>Zeitwert der besonderen Einrichtungen</i>		
<i>./. </i>		0,00 €
Sachwert der Außenanlagen inkl. Hausanschlüsse, geschätzter Zeitwert (rund 5 % der alterswertgeminderten Herstellungskosten)		9.850,00 €
Bodenwert		<u>148.170,00 €</u>
vorläufiger Sachwert		354.897,40 €
bei einem Sachwertfaktor (objektspezifisch) zur Marktanpassung von	1,05	
ergibt sich der marktangepasste Sachwert		372.642,27 €

6.3 ZU- UND ABSCHLÄGE

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale ("BoG")

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z.B. wirtschaftliche Überalterung, überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel etc.) können gemäß § 8 Abs. 3 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
	1995	80	30	50	-37,50%

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

BGF (m²)	€ / m²	angerechnet in %
246,64	x	100,00 €
		x
		62,50%
		15.415,00 €

II. Bodenwertbezogene Besonderheiten

./.

0,00 €

Objektspezifische Grundstücksmerkmale gesamt

15.415,00 €

7 AUSWERTUNG

	marktangepasst	BoG	gesamt
Sachwert	372.642,27 €	-15.415,00 €	357.227,27 €

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.

Der Verkehrswert wird geschätzt auf rund:

357.000,00 €

(in Worten: dreihundertsiebenundfünfzigtausend Euro)

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 18. Juni 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 (WoFlV) 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 vorangehenden 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.