

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:

**Freistehendes Einfamilienhaus
mit PKW-Doppelgarage**

Montanusweg 6
42781 Haan



Foto M. Sauer

Die nachstehende Internetversion des Gutachtens wurde aus Gründen des Datenschutzes gekürzt. Sie enthält nur einen Teilauszug der Anlagen.
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 Mettmann

Geschäfts-Nummer 5a K 3/25

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	5
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	BELASTUNGEN GEMÄß ABTEILUNG II DES GRUNDBUCHS	6
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 - WOHNHAUS UND GARAGE -	12
4.2	AUSBAU - WOHNHAUS -	13
5	BAUZAHLN / FLÄCHENBERECHNUNGEN	14
5.1	BEBAUTTE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE	14
5.2	BRUTTO-GRUNDFLÄCHE NACH DIN 277 (2021)	14
5.3	WOHNFLÄCHENBERECHNUNG GEMÄß HAUSAKTE DER BAUVERWALTUNG	15
6	WERTERMITLEUNG	16
6.1	BODENWERT	18
6.2	SACHWERT	19
6.3	ZU- UND ABSCHLÄGE	21
7	AUSWERTUNG	22
8	RECHTLICHE GRUNDLAGEN	23
9	GEBÄUDEFOTOS	25
10	ANLAGEN	27

1 ALLGEMEINE ANGABEN

1.1 OBJEKT / KATASTERBEZEICHNUNG / GRUNDBUCHBEZEICHNUNG

OBJEKT:

Freistehendes Einfamilienhaus
mit PKW-Doppelgarage

42781 Haan
Montanusweg 6

KATASTERBEZEICHNUNG:

Gemarkung:	Haan
Flur:	36
Flurstück:	572

GRUNDBUCHBEZEICHNUNG:

Amtsgericht:	Mettmann
Grundbuch von:	Haan
Blatt:	4858
Lfd. Nr. im Bestandsverzeichnis:	3
Wirtschaftsart und Lage lt. Grundbuch:	Gebäude- und Freifläche, Montanusweg 6 Graf-Engelbert-Str. Suitbertusweg
Grundstücksgröße:	666 m ²

1.2 BEAUFTRAGUNG / ORTSBESICHTIGUNG / BEWERTUNGSSTICHTAG

Gemäß Schreiben des Amtsgerichts Mettmann vom 08.05.2025 wurde der unterzeichnende Sachverständige mit der Erstellung eines Gutachtens zur Wertermittlung beauftragt. Das Wertgutachten soll durch Aktualisierung des Wertgutachtens aus dem Vorverfahren 005 K 006/21 erfolgen, dass der Unterzeichner unter dem Datum 25. Juli 2021 erstellt hat.

Das aktualisierte Wertgutachten 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, 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 einer Ortsbesichtigung geladen.

Termin der Ortsbesichtigung: Dienstag, der 17. Juni 2025, ab 10⁰⁰ Uhr

Bewertungsstichtag: der Tag der Ortsbesichtigung

Teilnehmer: 1. der Unterzeichner
2. eine technische Mitarbeiterin

Dem Unterzeichner wurde zum Ortsbegehungstermin kein Einlass in das Gebäude ermöglicht. Das Grundstück konnte aufgrund der schlechten Einsehbarkeit überdies nur in Teilbereichen, insbesondere von der Eingangsseite des Wohnhauses aus in Augenschein genommen werden. Insofern ist das vorliegende Wertgutachten ausschließlich nach der Aktenlage und dem äußeren Eindruck erstellt.

1.3 QUELLEN / BEWERTUNGSUNTERLAGEN

Nachstehende Unterlagen standen für die Bewertung zur Verfügung:

- a) Angaben des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Mettmann (Bodenrichtwerte und Grundstücksmarktbericht 2025)
- b) Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis aus einem eigenen Wertgutachten, erstellt im Jahr 2021
- c) Erschließungskostenbescheinigung aus einem eigenen Wertgutachten, erstellt im Jahr 2021
- d) Auskunft aus dem Altlastenkataster des Kreises Mettmann aus einem eigenen Wertgutachten, erstellt im Jahr 2021
- e) Auskunft über eine mögliche öffentliche Förderung aus einem eigenen Wertgutachten, erstellt im Jahr 2021
- f) Grundriss- und Schnittzeichnungen aus der Hausakte der Bauverwaltung, erstellt zu dem ehemaligen Baugesuchs durch das Architekturbüro Helmut Ballmann, Solingen
- g) Wohnflächen- und Kubaturberechnungen aus der Hausakte der Bauverwaltung
- h) Erläuterungsbericht zum Bauantrag aus der Hausakte der Bauverwaltung
- i) Schlussabnahmebescheinigung aus der Hausakte der Bauverwaltung
- j) Angabe zum geltenden Planungsrecht, aus dem Internetportal der Stadt Haan (Bebauungsplan)
- k) amtlicher Lageplan
- l) Einblick in die Hausakte der Bauverwaltung
- m) Grundbuchauszug, bereitgestellt durch den Auftraggeber

1.4 NUTZUNGEN / MIETVERHÄLTNISSE

Mietverhältnisse wurden dem Unterzeichner nicht bekannt gegeben. Das Wohnhaus wird vermutlich eigen genutzt.

1.5 BAULASTEN

Bezüglich des Bewertungsgrundstücks ist keine Baulast im Baulastenverzeichnis eingetragen.
Siehe Schreiben der Stadt Haan, Dezernat III, Bauaufsicht.

1.6 ERSCHLIEßUNGSBEITRÄGE GEMÄß §§ 127 ff BauGB

Die Erschließungskosten sowie die Kanalanschlussbeiträge sind abgegolten.
Siehe Schreiben der Stadt Haan.

1.7 ALTLASTENAUSKUNFT

Das zu bewertende Grundstück ist nicht im Altlastenkataster des Kreises Mettmann verzeichnet. Es liegen keine Erkenntnisse oder Hinweise zu Altlasten, altlastenbedingten Beeinträchtigungen oder schädlichen Bodenbelastungen vor.

Siehe Schreiben der Kreisverwaltung Mettmann, Umweltamt/Untere Bodenschutzbehörde.

1.8 AUSKUNFT ÜBER EINE MÖGLICHE ÖFFENTLICHE FÖRDERUNG

Das Objekt wurde nicht mit öffentlichen Baudarlehen gefördert und unterliegt nicht den Vorschriften des Wohnungsbindungsgesetzes.

Siehe Schreiben der Stadt Haan, Amt für Soziales und Integration.

1.9 BELASTUNGEN GEMÄß ABTEILUNG II DES GRUNDBUCHS

Gemäß dem vom Amtsgericht Mettmann beigefügten Grundbuchauszug sind nachstehende Eintragung in Abteilung II vorhanden:

Lfd. Nr. 4

Der Miterbenanteil eines Eigentümers ist gepfändet für eine namentlich benannte Person. Bezug: Pfändungs- und Überweisungsbeschluss vom 26.03.2021 (Amtsgericht Kenzingen -1 M 157/21). Eingetragen am 07.09.2021.

Lfd. Nr. 5

Der Miterbenanteil einer Eigentümerin ist gepfändet für eine namentlich benannte Person. Bezug: Pfändungs- und Überweisungsbeschluss vom 04.05.2021 (Amtsgericht Mettmann (10 M 563/21). Eingetragen am 07.09.2021.

Lfd. Nr. 6

Der Miterbenanteil eines Eigentümers ist gepfändet für eine namentlich benannte Person. Bezug: Pfändungs- und Überweisungsbeschluss vom 07.05.2021 (Amtsgericht Mettmann (10 M 561/21). Eingetragen am 07.09.2021.

Lfd. Nr. 7

Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Mettmann, 5a K 3 / 25). Eingetragen am 07.03.2025.

Die vorstehenden Eintragungen sind nicht wertbeeinflussend.

2 OBJEKTDESCHEIBUNG

2.1 ART UND UMFANG DER NUTZUNG

Soweit nach dem äußeren Eindruck erkennbar sowie gemäß Aktenlage ist die zu bewertende Gebäude- und Freifläche bebaut mit einem eingeschossigen, voll unterkellerten Einfamilienhaus mit überwiegend ausgebautem Dachgeschoss. Gemäß den vorliegenden Plänen wurde das Wohnhaus ca. 1978 in konventioneller Massivbauweise errichtet.

Angrenzend an das Wohnhaus, an der nördlichen und östlichen Grundstücksgrenze, wurde zur selben Bauzeit eine Doppelgarage in Massivbauweise, mit Verbindung zum Wohnhaus errichtet. Der Hauseingang wurde in Verlängerung der vorderseitigen Garagenflucht mit einem Vordach in massiver Bauweise versehen.

Raumprogramm (gemäß Aktenlage)

Kellergeschoss:	Heizungsraum, Öltankraum, Vorratsraum, Waschraum, Trockenraum, Saunaraum mit Tauchbecken, Flur
Erdgeschoss:	Wohnraum, Büro, Essraum, Küche, Wirtschaftsraum, WC, Diele, Terrasse
Dachgeschoss:	Schlafrum, Kinderzimmer, Bad, Flur, Loggia, nicht ausgebauter Speicherraum

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-Wärmegesetz (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

Nach dem äußeren Eindruck wies das Bewertungsobjekt einen unterdurchschnittlichen Unterhaltungszustand auf.

Soweit erkennbar waren die hausumgebenden Freiflächen ungepflegt und verkrautet. Die Hauseingangstüre war, soweit erkennbar, sanierungs- bzw. erneuerungsbedürftig. Der äußere Türgriff fehlte. Die Befestigung der Grundstückszufahrt im Bereich der Eimündung zum Montanushausweg war stark ausgefahren.

Über den Ausbauzustand des Gebäudes konnte der Unterzeichner, aufgrund der Nichtbegehungsmöglichkeit, keine Erkenntnisse erlangen. Somit konnten mögliche Schäden, Mängel oder Instandhaltungsdefizite sowie gegebenenfalls auch Restfertigstellungsbedarf im Rahmen der Ortsbegehung nicht festgestellt werden. Auch über die energetischen Eigenschaften des Wohnhauses (Wärmedämmungen der Umfassungsbauteile sowie technische Anlagen zur Wärmeherzeugung) liegen dem Unterzeichner kaum Erkenntnisse vor.

Statistisch beträgt die wirtschaftliche Nutzungsdauer des Ausbaus von Wohnhäusern, je nach Bauteil, zwischen 5 und 30 Jahre. Das statistische Mittel beträgt ca. 25 Jahre. Das Gebäude ist zum Bewertungsstichtag bereits rund 47 Jahre alt.

Da dem Unterzeichner kein Einlass in das Gebäude ermöglicht wurde, wird ein allgemeiner Sanierungs- bzw. Renovierungsbedarf des Ausbaus unterstellt. Hierfür werden pauschal 500,00 € je m² Wohnfläche, im Sinne eines Sicherheitsabschlags, alterswertkorrigiert in Ansatz gebracht (vergl., Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale - Gliederungspunkt 6.3).

Ein Energieausweis wurde dem Unterzeichner nicht vorgelegt. Auf die diesbezüglichen Bestimmungen des zum Bewertungsstichtag gültigen Gebäudeenergiegesetzes (GEG) wird ausdrücklich hingewiesen.

3 GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG

Lage	Stadt Haan; Kindergärten und Schulen in der Nähe vorhanden
Verkehrslage *	zur nächsten Linienbushaltestelle ca. 350 m zum Bahnhof Haan ca. 1,2 km zum Autobahnanschluss A 46 (Haan-West) ca. 3,2 km zum Autobahnkreuz Hilden (A3/A46) ca. 6,0 km
Wohn-/ Geschäftslage	Wohngebiet, außerhalb einer Geschäftslage
Entfernungen *	zum Zentrum von Haan ca. 1,7 km zum Zentrum von Mettmann ca. 12,0 km zum Zentrum von Düsseldorf ca. 21,0 km zum Zentrum von Wuppertal ca. 17,5 km
Umgebung	Wohngebiet, offene Bauweise
Baurecht / Baubeschränkungen	Das Grundstück liegt im räumlichen Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 60 / 1. Ausfertigung <u>Ausweisungen:</u> WA - allgemeines Wohngebiet II - zweigeschossige Bauweise GRZ 0,4 - Grundflächenzahl von 0,4 GFZ 0,8 - Geschossflächenzahl von 0,8
Straßenausbau	fertig gestellt (vergl. Gliederungspunkt 1.6)
Zufahrt	über Straße
Baugrund / Terrain	unregelmäßiger Grundstückszuschnitt; Der Baugrund wurde bezüglich der Tragfähigkeit nicht untersucht. Altlastenaukunft siehe Gliederungspunkt 1.7 Grundstücksbreite: im Mittel ca. 18,0 m Grundstückstiefe: im Mittel ca. 35,0 m
Versorgungsleitungen	vermutlich Wasser, Strom, Kanal, Telekommunikation
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 keine Begehungsmöglichkeit gewährt wurde, erfolgen die nachstehenden Angaben ausschließlich nach dem äußeren Eindruck und der Aktenlage.

4.1 ROHBAU - Wohnhaus und Garage -

Baujahr	ca. 1978 (gemäß Schlussabnahmeschein)
Umbau/Anbau	./.
Vollgeschosse	1
Unterkellerung	zu 100 %
Dachausbau	zu ca. 75 %
Geschosshöhen	siehe Schnitt
Nutzungsart	Einfamilienwohnhaus mit Doppelgarage
Fundamente	siehe Schnitt
Sperrungen	Die Wirksamkeit ist dem Unterzeichner nicht bekannt.
Außenwände	KG: einschaliges Mauerwerk sonst: zweischaliges Mauerwerk
Innenwände	Mauerwerk / Dielenwände
Decken	Stahlbeton; über DG vermutlich Kehlbalckenlage
Dachkonstruktion	Wohnhaus: Satteldach in zimmermannsmäßiger Holzkonstruktion Garage: Flachdach, vermutlich Stahlbeton
Dacheindeckung	Wohnhaus: Pfannen Garage: vermutlich bituminös
Treppen	Die Konstruktionsart ist dem Unterzeichner nicht bekannt.
Fassaden	Verblendstein
Besondere Bauteile / besondere Einrichtungen	sind dem Unterzeichner nicht bekannt

4.2 AUSBAU - Wohnhaus -

Wand-/ Deckenflächen	sind dem Unterzeichner nicht bekannt
Fenster	soweit erkennbar, Holz isolierverglast
Innentüren	sind dem Unterzeichner nicht bekannt
Oberböden	sind dem Unterzeichner nicht bekannt
Wandfliesen	sind dem Unterzeichner nicht bekannt
Sanitäre Installationen	sind dem Unterzeichner nicht bekannt
Heizung	ist dem Unterzeichner nicht bekannt
Warmwasserbereitung	ist dem Unterzeichner nicht bekannt
Außenanlagen	Gebäudezufahrt Betonsteinplatten und Betonsteinpflaster befestigt; Vorderseitig soweit erkennbar, Pflanzbeete, Baum- und Strauchbestand; Die rückwärtige Gartenfläche konnte nicht eingesehen werden.

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 (ohne 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

$$\begin{array}{lclclcl} \text{Wohnhaus:} & 11,50 \text{ m} & \times & 14,00 \text{ m} & = & 161,00 \text{ m}^2 \\ \text{Doppelgarage:} & 6,00 \text{ m} & \times & 5,30 \text{ m} & & \\ & -3,00 \text{ m} & \times & 0,24 \text{ m} & = & \underline{31,08 \text{ m}^2} \\ & & & & & \mathbf{192,08 \text{ m}^2} \end{array}$$

Bei einer Grundstücksfläche von 666 m² ist ca. **29%** des Flurstücks bebaut.

5.2 BRUTTO-GRUNDFLÄCHE NACH DIN 277 (2021)

Wohnhaus

$$\begin{array}{lclclcl} \text{Kellergeschoss:} & 11,50 \text{ m} & \times & 12,00 \text{ m} & & \\ & -4,25 \text{ m} & \times & 1,50 \text{ m} & = & 131,63 \text{ m}^2 \\ \text{Erdgeschoss:} & 11,50 \text{ m} & \times & 14,00 \text{ m} & = & 161,00 \text{ m}^2 \\ \text{Dachgeschoss:} & 11,50 \text{ m} & \times & 14,00 \text{ m} & = & \underline{161,00 \text{ m}^2} \\ & & & & & \mathbf{453,63 \text{ m}^2} \end{array}$$

Anteil des Dachgeschosses nicht ausgebaut (Speicher)

$$\begin{array}{lclclcl} & 5,31 \text{ m} & \times & 7,50 \text{ m} & & \\ & -1,65 \text{ m} & \times & 1,65 \text{ m} & = & \mathbf{37,10 \text{ m}^2} \end{array}$$

Doppelgarage

$$\begin{array}{lclclcl} & 6,00 \text{ m} & \times & 5,30 \text{ m} & & \\ & -3,00 \text{ m} & \times & 0,24 \text{ m} & = & \mathbf{31,08 \text{ m}^2} \end{array}$$

5.3 WOHNFLÄCHENBERECHNUNG GEMÄß HAUSAKTE DER BAUVERWALTUNG

Berechnung der Wohnfläche und des umbauten Raumes für den Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Garage in 5657 Haan/Rhld., Montanusweg

Bauherr: _____

I. BERECHNUNG DER WOHNFLÄCHE NACH DIN 283

Erdgeschoß

Wohnraum	: $6,01 \times 5,155 + 2,51 \times 0,24$	= 31,58 qm	
Büro	: $4,53 \times 3,655 + 2,51 \times 0,24$	= 17,16 qm	
EBraum	: $4,03 \times 3,26$	= 13,14 qm	
Küche	: $3,43 \times 2,51$	= 8,61 qm	
Diele	: $4,51 \times 2,51 + 3,375 \times 3,13$	= 21,88 qm	
Garderobe	: $2,385 \times 0,60$	= 1,43 qm	
W.C.	: $2,01 \times 1,885$	= 3,79 qm	
Wirtschaftsr.	: $3,14 \times 3,26 + 1,885 \times 0,50$	= 11,18 qm	
Terrasse	: $(4,25 \times 3,50 + 6,89 \times 2,00 + 1,51 \times 0,36 \text{ } \cdot \cdot \cdot 0,90 \times 0,60) \times 1/4$	= 7,17 qm	✓
			115,94 qm

Dachgeschoß

Schlafraum	: $4,355 \times 3,76 + 2,705 \times 0,60$	= 17,99 qm	
Kind	: $4,355 \times (3,64 + \frac{0,60}{2})$	= 17,16 qm	
Loggia	: $(8,80 + 2 \times \frac{0,60}{2}) \times 1,70 \times 1/4$	= 4,00 qm	
Bad + W.C.	: $3,325 \times 3,01$	= 10,01 qm	
Flur	: $6,80 \times 1,51$	= 10,27 qm	✓

Zum Zweck der Wohnungsbauförderung
geprüft am 26. Feb. 1980
STADT HAAN
Der Stadtkonzeptionsrat
Im Auftrag

	59,43 qm
	175,37 qm
./. 10 % für Treppenhaus usw.	17,54 qm
	157,83 qm
./. 3 % für Putz	4,73 qm
	153,10 qm
	=====

II. BERECHNUNG DER ÜBERBAUTEN FLÄCHE

Wohnhaus	: $14,00 \times 11,50$	= 161,-- qm
Garage	: $6,74 \times 5,00 + 3,00 \times 0,30 \text{ } \cdot \cdot \cdot 2,00 \times \frac{0,50}{2}$	= 34,10 qm
		195,10 qm
		=====

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. Darüber hinausgehend 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

n.

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 Vervielfältigter 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 im Kreis Mettmann weist für das zu bewertende Grundstück, mit der angetroffenen Nutzung, wie nachstehend aus:

Wert je m²: **530,00 €**

Dieser Wert bezieht sich auf folgende Merkmale:

Nutzung: Wohnbaufläche
Anzahl Geschosse: 1
Erschließungskosten: beitragsfrei
Grundstückstiefe: 35 m
Grundstücksgröße: keine Angabe

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

Das Bewertungsgrundstück entspricht in seinen wesentlichen Merkmalen dem Bodenrichtwertgrundstück. Insofern wird der ausgewiesene Bodenrichtwert der Bodenwertermittlung zugrunde gelegt.

Der Bodenwert wird somit wie nachstehend berechnet:

Parz. Nr.	Größe	Anteil	Nutzung	Preis pro m ²	Gesamtwert
572	666 m ²	1 / 1	Gebäude- und Freifläche	530,00 €	352.980,00 €

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	ohne Anwendung	1,872

Gebäudekenndaten gemäß NHK 2010

Bauteil:	Baujahr:	Gebäudetyp:	Standardstufe	NHK 2010
Wohnhaus	1978	1.01 (EFH. freistehend)	2 bis 3	743,38 €
Garage	1978	14.1 Garage	4	485,00 €
(beide Typen näherungsweise)				

Herstellungskosten Wohnhaus

Bauteil	BGF m²	Anpass.- Faktor	€	
Wohnhaus	453,63	1,872	743	630.952,15 €
Abzug für nicht ausgebauten Dachraum	37,10	1,872	124	-8.611,95 €
Herstellungskosten der baulichen Anlagen, inkl. Baunebenkosten				622.340,20 €
Wertminderung wegen Alters, linear				

Bauteil	Baujahr	Gesamt- Nutzungsd.	Alter	Rest- nutzungsd.	Wertmind. wg. Alters	
Wohnhaus	1978	80	47	33	-58,75%	-365.624,87 €
alterswertgeminderte Herstellungskosten						256.715,33 €

Herstellungskosten Doppelgarage

Bauteil	BGF m²	Anpass.- Faktor	€	
Garage	31,08	1,872	485	28.218,15 €
Herstellungskosten der baulichen Anlagen, inkl. Baunebenkosten				28.218,15 €
Wertminderung wegen Alters, linear				

Bauteil	Baujahr	Gesamt- Nutzungsd.	Alter	Rest- nutzungsd.	Wertmind. wg. Alters	
Garage	1978	80	47	33	-58,75%	-16.578,16 €
alterswertgeminderte Herstellungskosten						11.639,99 €

Aus gutachterlicher Sicht wird für die an das Wohnhaus anschließende Garage eine Restnutzungsdauer von 33 Jahren (ebenso wie bei dem Wohnhaus) in Ansatz gebracht, da Wohngebäude und Garage als baulich zusammenhängende Einheit betrachtet werden.

alterswertgeminderte Herstellungskosten Wohnhaus	256.715,33 €
alterswertgeminderte Herstellungskosten Doppelgarage	11.639,99 €
	268.355,32 €

	Übertrag	268.355,32 €
Zuschläge		
<i>Zeitwert der besonderen Bauteile</i>		
sind dem Unterzeichner nicht bekannt		0,00 €
<i>Zeitwert der besonderen Einrichtungen</i>		
sind dem Unterzeichner nicht bekannt		0,00 €
Zusammenstellung der alterswertgeminderten Herstellungskosten		<u>268.355,32 €</u>
Sachwert der Außenanlagen inkl. Hausanschlüsse, geschätzter Zeitwert (rund 5 % der alterswertgeminderten Herstellungskosten)		13.400,00 €
Bodenwert		<u>352.980,00 €</u>
vorläufiger Sachwert		634.735,32 €
bei einem Sachwertfaktor (objektspezifisch) zur Marktanpassung von	0,92	
ergibt sich der marktangepasste Sachwert		583.956,49 €

6.3 ZU- UND ABSCHLÄGE

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale ("BoG")

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z.B. wirtschaftliche Überalterung, überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel, Bauschäden 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	Baujahr	Gesamt-nutzungsdauer	Alter	Rest-nutzungsdauer	Wertmind. w. Alters
EFH. gesamt	1978	80	47	33	-58,75%

Reparatur- und Renovierungsstau (vergl. Gliederungspunkt 2.2)

(zyklisch/als Zeitwert - im Sinne eines Sicherheitsabschlags)

Wohnfläche m ²		€ / m ²		anrechenbar in %	
153,10	x	500,00 €	x	41,25%	31.576,88 €

Besondere Aufwendungen / Abschläge

./.

0,00 €

II. Bodenwertbezogene Besonderheiten

./.

0,00 €

Objektspezifische Merkmale gesamt

31.576,88 €

7 AUSWERTUNG

	marktangepasst	BoG	gesamt
Sachwert	583.956,49 €	-31.576,88 €	552.379,61 €

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:

552.000,00 €

(in Worten: fünfhundertzweiundfünfzigtausend Euro)

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es sich aufgrund der Nichtbelegungsmöglichkeit 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 11. Juli 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.

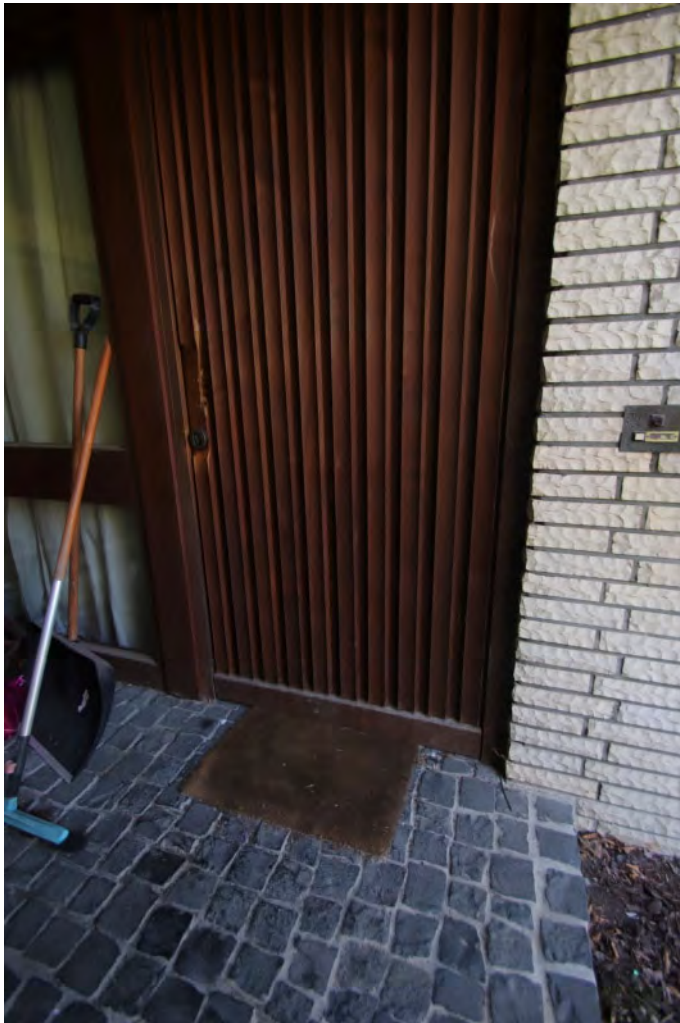
Die für die Wertermittlung erforderlichen Daten werden insbesondere aus der Kaufpreissammlung der Gutachterausschüsse auf der Grundlage einer ausreichenden Anzahl geeigneter Kaufpreise ermittelt. Zu den für die Wertermittlung erforderlichen Daten gehören die Bodenrichtwerte und sonstige für die Wertermittlung 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.

9 GEBÄUDEFOTOS

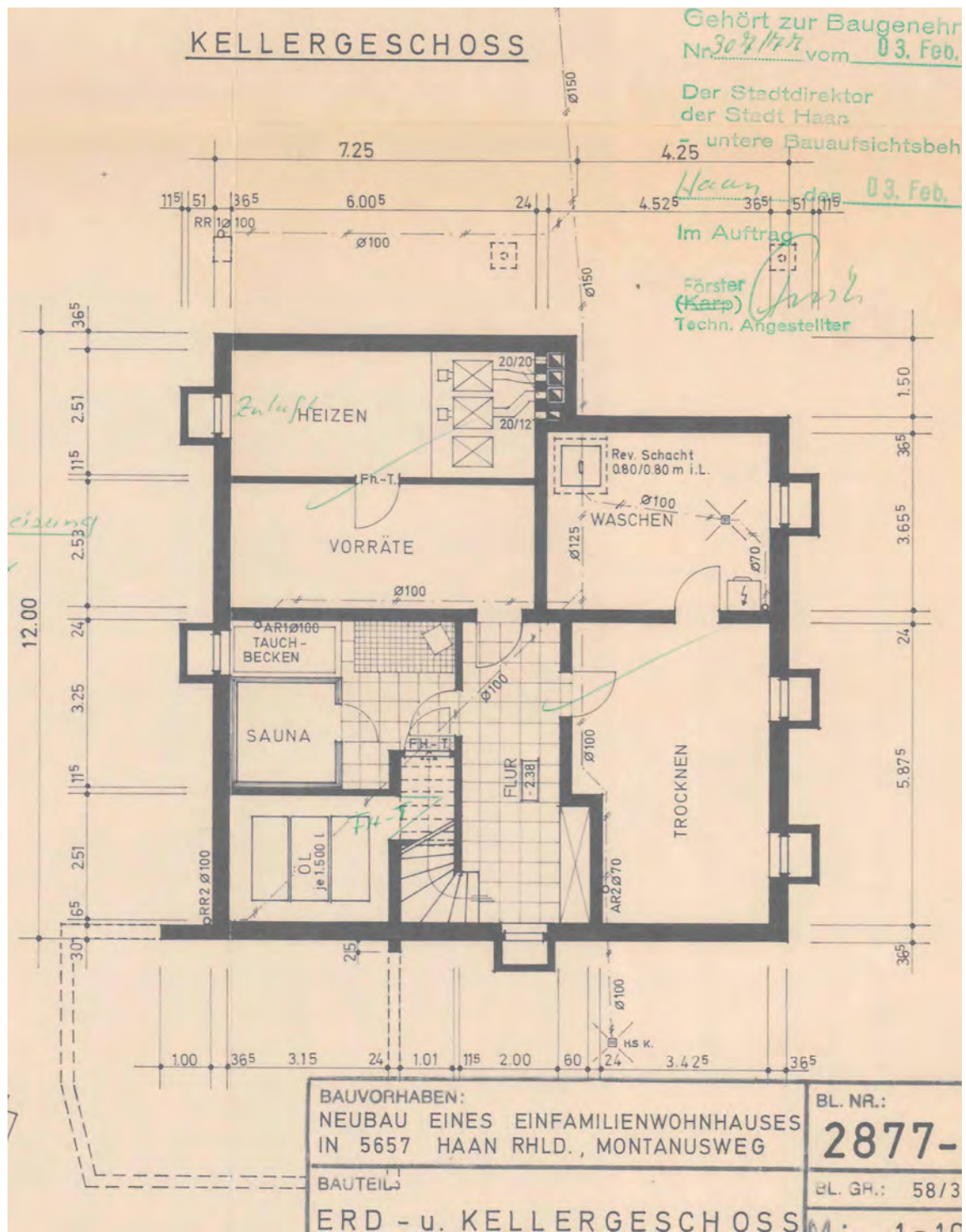


GEBÄUDEFOTOS

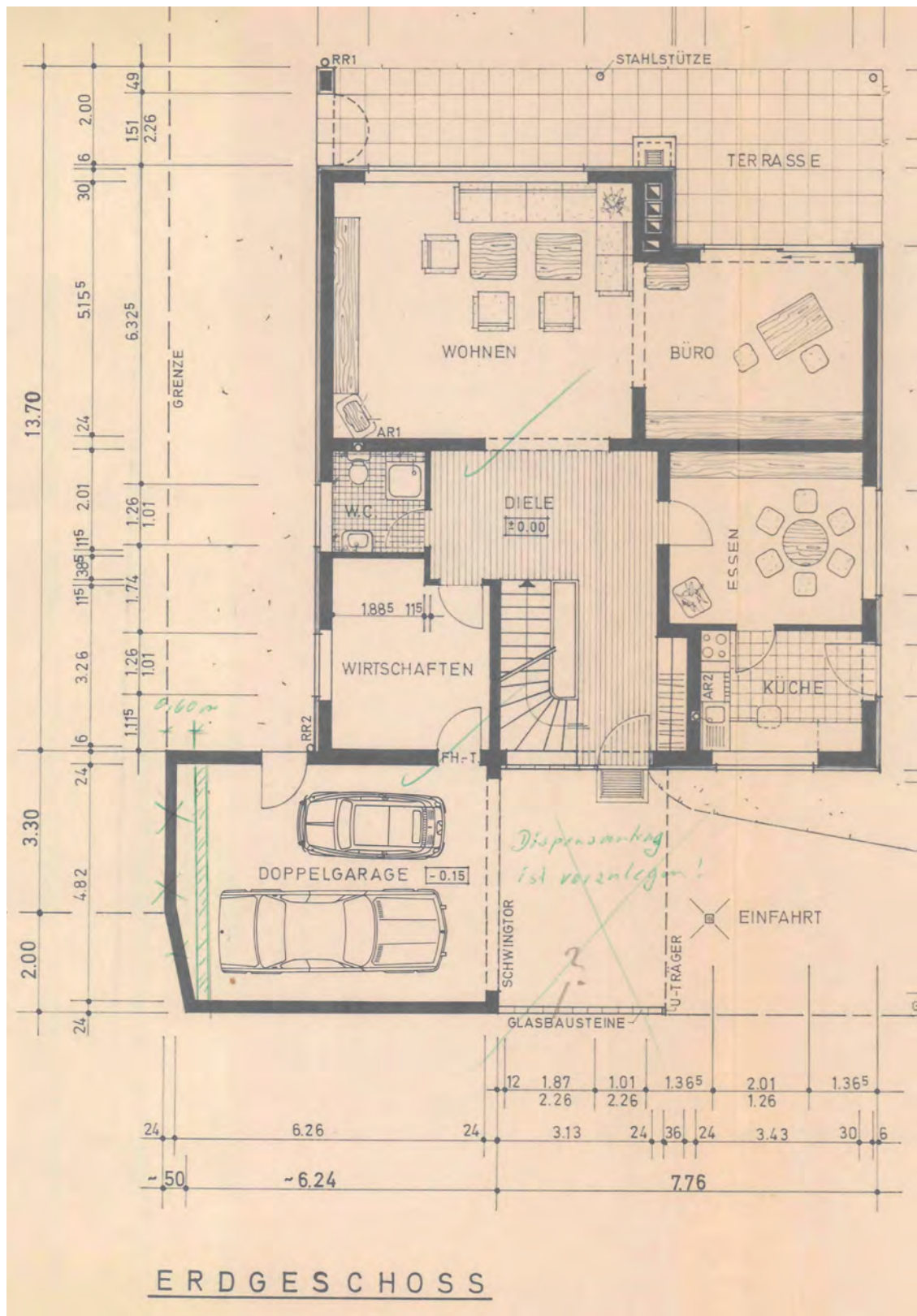


10 ANLAGEN

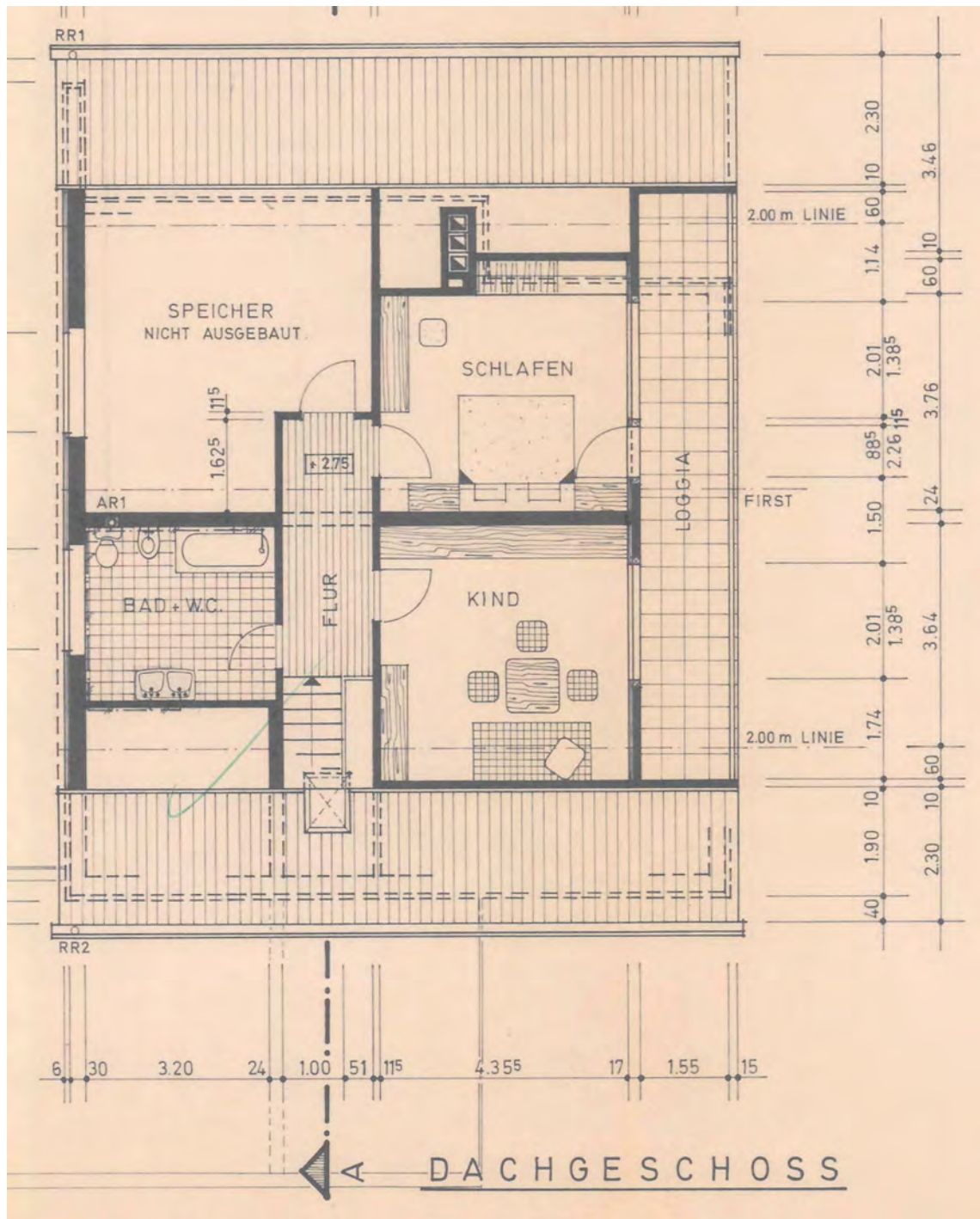
Alle Bauzeichnungen werden maßstabslos dargestellt



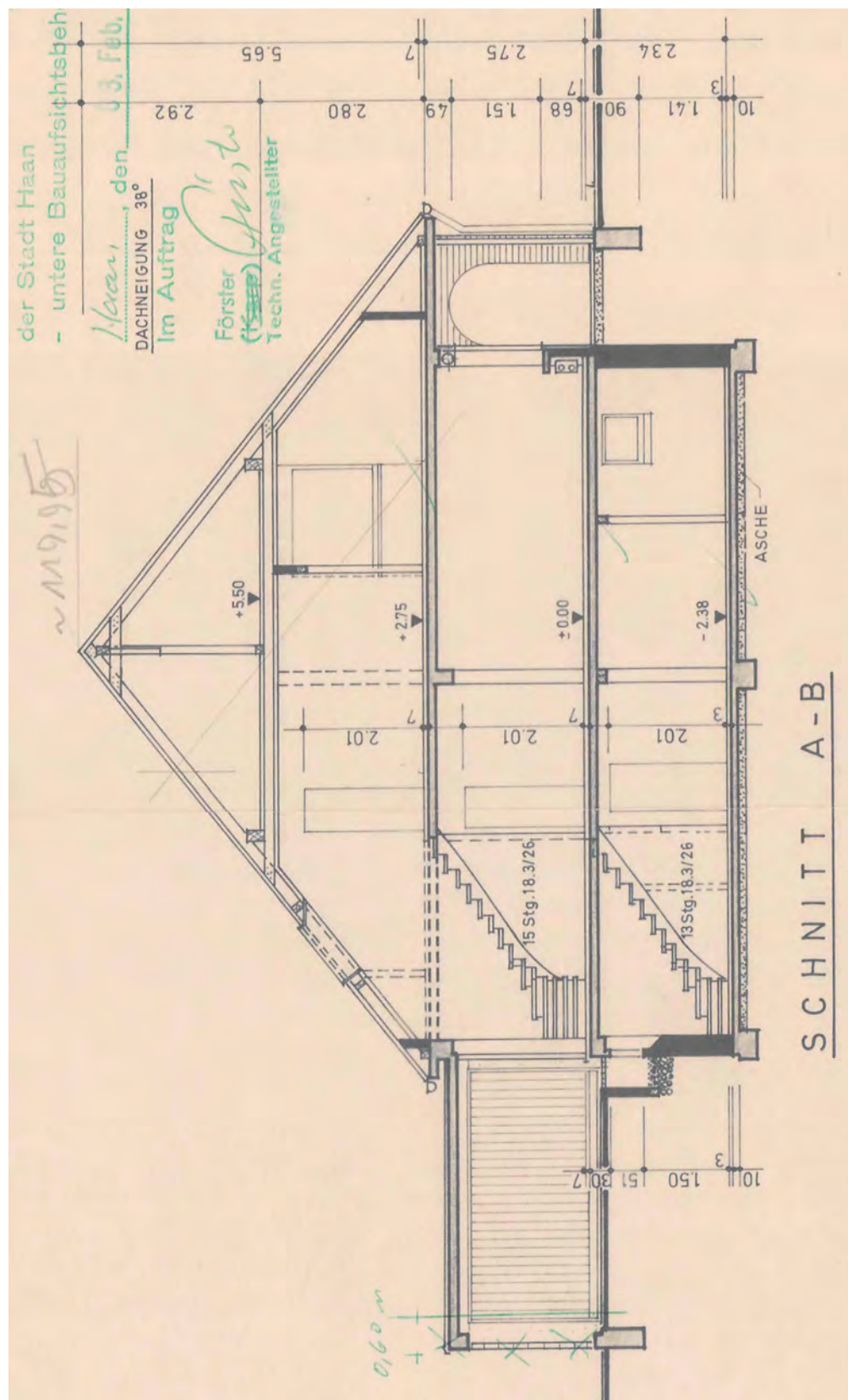
Grundriss Kellergeschoss



Grundriss Erdgeschoss



Grundriss Dachgeschoss



Gebäudeschnitt