

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:

**Einfamilienhaus
als Doppelhaushälfte
nebst ½ Miteigentumsanteil an
einer unbebauten
Grundstücksparzelle**

Galgenbergsheide 29
47443 Moers

Die nachstehende Internetversion des Gutachtens wurde aus Gründen des Datenschutzes gekürzt. Sie enthält keine Anlagen. Ferner werden keine Angaben zu Personen gemacht. Die Einsicht des Gesamtgutachtens ist bei der Geschäftsstelle des Versteigerungsgerichts möglich.

Auftraggeber: Amtsgericht Moers

Geschäfts-Nummer 030 K 006/23

INHALTSVERZEICHNIS

1	ALLGEMEINE ANGABEN	3
1.1	OBJEKT / KATASTERBEZEICHNUNG / GRUNDBUCHBEZEICHNUNG	3
1.2	BEAUFTRAGUNG / ORTSBESICHTIGUNG / BEWERTUNGSSTICHTAG	4
1.3	QUELLEN / BEWERTUNGSUNTERLAGEN	4
1.4	NUTZUNGEN / MIETVERHÄLTNISSE	5
1.5	BAULASTEN	5
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 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 277/2005	14
5.3	WOHN- UND NUTZFLÄCHENAUFSTELLUNG	15
6	WERTERMITTLUNG	16
6.1	BODENWERT	18
6.2	SACHWERT	19
6.3	ZU- UND ABSCHLÄGE	20
7	AUSWERTUNG	21
8	RECHTLICHE GRUNDLAGEN	22

1 ALLGEMEINE ANGABEN

1.1 OBJEKT / KATASTERBEZEICHNUNG / GRUNDBUCHBEZEICHNUNG

OBJEKT:

**Einfamilienhaus
als Doppelhaushälfte
nebst ½ Miteigentumsanteil
an einer unbebauten Grundstücksparzelle**

47443 Moers
Galgenbergsheide 29

KATASTERBEZEICHNUNG:

Gemarkung: Repelen
Flur: 21
Flurstücke: 852, 853

GRUNDBUCHBEZEICHNUNG:

Amtsgericht: Moers
Grundbuch von: Repelen
Blatt: 11479
Lfd. Nr. im Bestandsverzeichnis:
1 - Flurstück 852 -
2 / zu 1 - 1/2 Miteigentumsanteil an dem Flurstück 853 -

Wirtschaftsart und Lage
lt. Grundbuch:

Flurstück 852
Gebäude- und Freifläche,
Galgenbergsheide 29

Flurstück 853 (1/2 Miteigentumsanteil)
Gebäude- und Freifläche,
Galgenbergsheide

Grundstücksgrößen: 443 m² - Flurstück 852 -
22 m² - Flurstück 853 -

1.2 BEAUFTRAGUNG / ORTSBESICHTIGUNG / BEWERTUNGSSTICHTAG

Gemäß Schreiben des Amtsgerichts Moers vom 14.06.2023 wurde der unterzeichnende Sachverständige mit der Erstellung eines Gutachtens zur Wertermittlung beauftragt.

Der Auftrag ist wie folgt spezifiziert:

- a) Mögliche Rechte in Abt. II des Grundbuches sollen bewertet werden.
- b) Die erforderlichen Auskünfte bezüglich Baulasteneintragungen, Erschließungsbeiträgen, Bergschäden, Altlasten und Wohnungsbindung sind einzuholen.
- c) Um die Ermittlung von Mietern und Pächtern wird gebeten.
- d) Im Falle von Wohnungseigentum soll möglichst auch angegeben werden, wer zum WEG-Verwalter bestellt ist.

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

Termin der Ortsbesichtigung: Donnerstag, der 24. August 2023, ab 11 ⁰⁰ Uhr

Bewertungsstichtag: der Tag der Ortsbesichtigung

Teilnehmer:

1. die Mutter des Miteigentümers
2. der Unterzeichner
3. eine technische Mitarbeiterin

Das Flurstück 852 sowie das aufstehende Wohnhaus konnten zu wesentlichen Teilen begangen werden. Nicht begangen werden konnte der mit Bunker bezeichnete Raum im Untergeschoss des Wohnhauses. Der gemäß Baugesuch auf dem Flurstück 853 geplante Abstellraum war in der Örtlichkeit nicht vorhanden.

1.3 QUELLEN / BEWERTUNGSUNTERLAGEN

Nachstehende Unterlagen standen für die Bewertung zur Verfügung:

- a) Angaben des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Moers (Bodenrichtwerte und Grundstücksmarktbericht 2023)
- b) Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis
- c) Erschließungskostenbescheinigung
- d) Auskunft aus dem Altlastenkataster
- e) Auskunft über eine mögliche öffentliche Förderung
- f) Grundriss- und Schnittzeichnungen aus der Hausakte der Bauverwaltung, erstellt im Rahmen des ursprünglichen Baugesuchs durch die gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft mbH „Glückauf“
- g) Grundriss- und Schnittzeichnungen aus der Hausakte der Bauverwaltung aus dem Jahr 2011, erstellt im Rahmen des Baugesuchs zum Umbau des Wohnhauses durch den Architekten Dipl.-Ing. Enver Ünal, Düsseldorf
- h) Wohn- und Nutzflächenberechnung sowie Kubaturberechnung, erstellt im Rahmen des Baugesuchs zum Umbau des Wohnhauses durch den Architekten Dipl.-Ing. Enver Ünal, Düsseldorf
- i) Schlussabnahmescheine aus der Hausakte der Bauverwaltung

- j) Angaben zum geltenden Planungsrecht aus dem Geoportal Niederrhein
- k) Unterlagen zum Objekt, überlassen von der Miteigentümerin (Wohnflächenberechnung eines Immobilienmaklers, Grundbuchauszug - Teilauszug -, Bilder, Kaufvertrag aus dem Jahr 2020)
- l) amtlicher Lageplan
- m) Einblick in die Hausakte der Bauverwaltung
- n) Bewilligung vom 23. März 2011 bezüglich der beschränkten persönlichen Dienstbarkeit in der Abteilung II des Grundbuchs, überlassen durch das zuständige Grundbuchamt
- o) Grundbuchauszug, bereitgestellt durch den Auftraggeber

1.4 NUTZUNGEN / MIETVERHÄLTNISSE

Das Wohnhaus war zum Zeitpunkt der Ortsbegehung durch den Miteigentümer bewohnt. Ein Mietverhältnis bestand vermutlich nicht.

1.5 BAULASTEN

Die Baulast und das Baulastenverzeichnis werden unter § 85 BauO NRW definiert:

„Durch Erklärung gegenüber der Bauaufsichtsbehörde kann die Grundstückseigentümerin oder der Grundstückseigentümer öffentlich-rechtliche Verpflichtungen zu einem ihr oder sein Grundstück betreffenden Tun, Dulden oder Unterlassen übernehmen, die sich nicht schon aus öffentlich-rechtlichen Vorschriften ergeben.“

Durch die Eintragung einer Baulast ergeben sich im Regelfall Rechtspositionen für den Baulastverpflichteten, den Baulastbegünstigten und für die Bauaufsichtsbehörde. Die Baulast wird angewendet, um Sachverhalte und Grundstückseigenschaften, die einer Baugenehmigung entgegenstehen und die sonst nicht durch öffentliche Vorschriften geregelt sind, auszuräumen, damit sodann eine Baugenehmigung erteilt werden kann.

Nicht wertbeeinflussend sind, nach Auffassung des Unterzeichners, unter anderem:

- Baulasten, die die privaten Erschließungsmaßnahmen privater Erschließungsflächen öffentlich-rechtlich sichern
- Vereinigungsbaulasten zur Anbindung von baurechtlich notwendigen PKW- Stellplätzen
- Vereinigungsbaulasten mehrerer Parzellen, wenn diese baurechtlich als ein Baugrundstück anzusehen sind und die Baukörper eine wirtschaftliche Einheit bilden
- Baulasten zur Sicherung von Abstandsflächen, wenn diese auf gemeinschaftlichen, privaten Verkehrsflächen ruhen
- Anbauverpflichtungen bei grenzständigen Einfamilienhäusern, die in einer Bauträgermaßnahme errichtet werden
- Baulasten, die die zgedachte Nutzung des Eigentums nicht nachteilig beeinflussen

Gemäß Schreiben Stadt Moers, Fachbereich 6, Stadt- und Umweltplanung, 6.3 Bauaufsicht sind nachstehende Baulasten im Baulastenverzeichnis eingetragen:

Baulastenblattnummer 07870 (bezüglich des Flurstücks 852)

Der jeweilige Eigentümer des nach der Teilung neu zu bildenden Grundstücks Moers, Galgenbergsheide 29 - Gemarkung Repelen, Flur 21, Flurstück 852 ist verpflichtet, hinsichtlich baulicher Anlagen sowie anderer Anlagen und Einrichtungen auf dem Grundstück das öffentliche Baurecht so einzuhalten, als ob sein Grundstück zusammen mit den nach der Teilung neu zu bildenden Grundstücken, Moers Galgenbergsheide 27 und Galgenbergsheide - Gemarkung Repelen, Flur 21, Flurstücke 853 und 854 - ein Baugrundstück im Sinne des § 4 Abs. 2 BauO NRW bildet.

Baulastenblattnummer 07871 (bezüglich des Flurstücks 853)

Der jeweilige Eigentümer des nach der Teilung neu zu bildenden Grundstücks Moers, Galgenbergsheide - Gemarkung Repelen, Flur 21, Flurstück 853 ist verpflichtet, hinsichtlich baulicher Anlagen sowie anderer Anlagen und Einrichtungen auf dem Grundstück das öffentliche Baurecht so einzuhalten, als ob sein Grundstück zusammen mit den nach der Teilung neu zu bildenden Grundstücken, Moers Galgenbergsheide 27 und 29 - Gemarkung Repelen, Flur 21, Flurstücke 852 und 854 - ein Baugrundstück im Sinne des § 4 Abs. 2 BauO NRW bildet.

Aufgrund dessen, dass die Grundstücke, die durch die Baulast betroffen sind (Flurstücke 852, 853 und 854), erschöpfend bebaut sind, wird von keiner Wertbeeinflussung durch die Baulasten ausgegangen.

1.6 ERSCHLIEßUNGSBEITRÄGE GEMÄß §§ 127 ff BauGB

Die Erschließungsanlage Galgenbergsheide ist endgültig hergestellt. Erschließungsbeiträge nach dem Baugesetzbuch für die erstmalige Herstellung der Straße werden von der Stadt Moers nicht mehr erhoben.

Siehe Schreiben der Stadt Moers, Fachbereich Vermessung, Straßen und Verkehr, Fachdienst Straßen- und Verkehrsrecht.

Es wird somit ein erschließungsbeitragsfreies Grundstück unterstellt.

1.7 ALTLASTENAUSKUNFT

Die zu bewertenden Flurstücke sind zurzeit nicht im Altlastenkataster des Kreises Wesel erfasst. Es liegen auch keine Hinweise auf Beeinträchtigungen durch in der Nähe liegende Altlasten oder sonstige Bodenverunreinigungen vor.

Siehe Schreiben des Kreises Wesel, Dienststelle 66-1-1, Abfall, Altlasten, Bodenschutz und Abgrabungen.

1.8 AUSKUNFT ÜBER EINE MÖGLICHE ÖFFENTLICHE FÖRDERUNG

Das Objekt unterliegt nicht mehr der Wohnungsbindung. Die Eigenschaft „öffentlich gefördert“ endete bereits am 31.12.2005.

Siehe Schreiben der Stadt Moers, Fachbereich Soziales, Senioren und Wohnen, Fachdienst Wohnen.

1.9 BELASTUNGEN GEMÄß DER ABTEILUNG II DES GRUNDBUCHS

Gemäß dem vom Amtsgericht Moers beigefügten Grundbuchauszug ist nachstehende Eintragung in der Abteilung II des Grundbuchs vorhanden:

Lfd. Nr. 2 (betreffend Flurstück 852)

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Fernwärmeübergabestations- sowie Leitungsrecht) für Fernwärmeversorgung Niederrhein GmbH, Dinslaken. Bezug: Bewilligung vom 23.03.2011 (Ur-Nr. 421/2011, Notar Dr. Dietmar Fischer, Kamp-Lintfort). Das Recht hat Rang vor Abteilung III Nr. 1. Eingetragen am 03.05.2011.

Die Bewilligung vom 23.03.2011 wurde durch den Unterzeichner eingesehen. Gemäß der Bewilligung ist den durch die Dienstbarkeit Berechtigten gestattet, auf dem dienenden Grundstück Fernwärmeübergabestationen (auch zur Versorgung Dritter) nebst Zubehör und Fernwärmeleitungen nebst Zubehör zu errichten und zu unterhalten und zu warten. Der Eigentümer des dienenden Grundstückes ist verpflichtet, der Berechtigten ungehinderten Zutritt zu dem Grundbesitz zu gewähren, und zwar in dem Umfang, wie es die Errichtung und der Betrieb von Fernwärmeübergabestationen und Fernwärmeleitungen und deren Zubehör erforderlich machen. Die Berechtigte kann ihre Rechte durch Dritte ausüben lassen.

Das zu bewertende Wohnhaus wird derzeit mit Fernwärme versorgt und damit beheizt. Insofern wird von keiner Wertbeeinflussung durch die beschränkte persönliche Dienstbarkeit ausgegangen.

Lfd. Nr. 6

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Moers, 30 K 6/23). Eingetragen am 17.04.2023.

Zwangsversteigerungsvermerke sind generell nicht wertbeeinflussend.

1.10 ZUR WIRTSCHAFTLICHEN EINHEIT DER PARZELLEN

Das Flurstück 853 (zu bewerten 1/2 Miteigentumsanteil) bildet aufgrund der Baulastbindung an die Flurstücke 852 und 854 eine wirtschaftliche Einheit mit dem Flurstück 852, das mit dem Wohnhaus Galgenbergsheide 29 bebaut ist. Zudem ist das Flurstück 853 aufgrund seiner geringen Größe nicht selbständig wirtschaftlich nutzbar.

Aus Gründen die sich aus dem Zwangsversteigerungsgesetz ergeben, werden dennoch Einzelwerte für die Parzellen ausgewiesen (siehe Gliederungspunkt 7).

2 OBJEKTBESCHREIBUNG

2.1 ART UND UMFANG DER NUTZUNG

Die zu bewertenden Gebäude- und Freiflächen sind wie nachstehend bebaut:

Flurstück 852

Einer eingeschossigen Doppelhaushälfte, die ursprünglich ca. 1953 unter dem Tenor der Baugenehmigung „Neubau von 27 Wohnhäusern der gemeinnützigen Wohnungsbaugesellschaft mbH“ in konventioneller Massivbauweise, voll unterkellert mit ausgebautem Dachgeschoss als Satteldach errichtet wurde.

Gemäß den vorliegenden Unterlagen aus der Hausakte der Bauverwaltung, erfolgte ein Umbau des Wohnhauses in den Jahren 2011/2012. Eine Schlussabnahme der Baumaßnahme lag mit Datum vom 17.07.2012 vor.

Flurstück 853 (1/2 Miteigentumsanteil)

Der im Baugesuch vom 20.06.2011 geplante Abstellraum, der vermutlich ursprünglich von den Wohnhäusern Galgenbergsheide 27 und Galgenbergsheide 29 gemeinschaftlich genutzt werden sollte, ist in der Örtlichkeit nicht vorhanden.

Raumprogramm Wohnhaus

Untergeschoss:	Arbeitsraum, Abstellraum, Waschraum, Bad, Flur/Treppenhaus, Bunkerraum
Erdgeschoss:	Wohnraum, Küche, WC, Flur/Treppenhaus, Terrasse
Dachgeschoss:	2 Zimmer, Bad, Diele, Treppenhaus
Spitzboden:	1 Raum

Die Grundrisse wurden gegenüber den genehmigten Bauplänen aus der Hausakte der Bauverwaltung verändert ausgeführt. Da die Grundrissänderungen innerhalb der Gebäudehülle vorgenommen wurden, und die Wohnfläche dadurch nur marginal abweicht, wird von keiner Wertbeeinflussung ausgegangen.

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 zu den möglichen Einwirkungen des Untertagebergbaus

Das Bewertungsgrundstück liegt im näheren Einwirkungsbereich des Untertagebergbaus. Dieser wurde im Bereich Moers Mitte der 1990er Jahre eingestellt. Eine Bauschadensverzichtserklärung ist im Grundbuch Abteilung II nicht eingetragen.

Die Ruhrkohle AG gibt im Allgemeinen an, dass mit Einwirkungen aus dem Untertagebergbau nicht zu rechnen sei. Der Unterzeichner teilt diese Einschätzung nicht, da solche Einwirkungen weder zeitlich, noch vom Umfang her einzuschätzen sind. Der Untertagebergbau verursacht „Ewigkeitsschäden“.

Auch wenn sichtbare Rissbildungen an den tragenden Konstruktionen der hier zu bewertenden Gebäulichkeit bei der Ortsbegehung nicht festgestellt wurden, so kann eine in der Zukunft liegende Schädigung durch den Bergbau nicht generell ausgeschlossen werden. Ein Schadenersatzanspruch besteht ferner nur für denjenigen, der zum Zeitpunkt des Schadenseintritts Eigentümer der Immobilien war, bzw. ist.

Da dem Gutachten der Zeitpunkt der Ortsbesichtigung zu Grunde zu legen ist, wird hier indes keine negative Beeinflussung berücksichtigt.

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 bisherige Energieeinsparungsgesetz (EnEG), die Energie-

einsparverordnung (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.

Der damit auch geforderte Energieausweis ist bei einem Verkauf, einer Vermietung oder Verpachtung eines Objektes verpflichtend vorzulegen.

Die Gebäude, erstellt in der Nachkriegszeit bis zum Ende der 1970er Jahre, weisen in der Regel noch keine ausreichende Wärmedämmung der wärmeübertragenden Gebäudehülle auf. Die Technik zur Wärmeerzeugung und Wärmeverteilung ist zumeist veraltet.

Seit Einführung der Energieeinsparverordnung 2009 sind bereits oberste Geschossdecken über unbeheizten Dachräumen oder ersatzweise die Dachflächen ohne Mindestwärmeschutz mit einer Wärmedämmung zu versehen. Heizkessel, die vor dem 1.10.1985 eingebaut wurden, waren ab 2015 stillzulegen. Nach dem neuen Gebäudeenergiegesetz (GEG) 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.

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 somit schlechtere Verkaufschancen am Immobilienmarkt, als neue oder modernisierte Gebäude.

Zur Örtlichkeit

Das zu bewertende Gebäude weist einen durchschnittlich gepflegten Unterhaltungszustand auf.

Im Untergeschoss, insbesondere im straßenseitigen Arbeitsraum, konnten Feuchteschäden im Bereich der aufgehenden Wände sowie am Fußbodenaufbau festgestellt werden, die vermutlich auf, von der Kellertreppe aus, eingedrungenem Regenwasser herrühren. In diesen Bereichen ist es zu Farb- und Putzablösungen sowie Salzausblühungen gekommen. Im Orts-termin konnten mit einem digitalen Feuchtemessgerät deutlich erhöhte Werte (>100 Digits) festgestellt werden. Hier werden Trocknungsarbeiten und Sanierungsaufwendungen notwendig werden.

Eine Berücksichtigung der zur Ortsbegehung festgestellten Feuchteschäden erfolgt durch einen Sicherheitsabschlag unter Gliederungspunkt 6.3 (Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale).

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

Allgemeines zur Berücksichtigung von Instandhaltungsdefiziten und Bauschäden

Die unter „Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale“ (Gliederungspunkt 6.3) angesetzten Kosten für die Beseitigung von Bauschäden, Baumängeln und Instandhaltungsdefiziten werden geschätzt und nicht nach einer Bauteilmethode (Massenermittlung mit Einheitspreisen) ermittelt. Hierbei greift der Unterzeichner auf eigene Markt- und Kostenerfahrung zurück. Es handelt sich um Instandhaltungsdefizite, 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 Moers, Stadtteil Meerbeck Kindergärten und Schulen in der Nähe vorhanden
Verkehrslage *	zur nächsten Linienbushaltestelle ca. 300 m zum Bahnhof Moers ca. 1,9 km zum Flughafen Düsseldorf ca. 37,0 km zum Autobahnanschluss Moers-Rheinhausen (A 40) ca. 3,5 km zum Autobahnkreuz Moers (A 40/A57) ca. 8,5 km
Wohn- Geschäftslage	Wohngebiet, außerhalb der Geschäftslage
Entfernungen *	zum Einkaufszentrum von Moers ca. 3,0 km zum Zentrum von Duisburg ca. 11,0 km zum Zentrum von Krefeld ca. 22,0 km zum Zentrum von Düsseldorf ca. 40,0 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; weitestgehend regelmäßige Grundstückszuschnitte. Der Baugrund wurde bezüglich der Tragfähigkeit nicht untersucht. Altlastenauskunft siehe Gliederungspunkt 1.7 <u>Flurstück 852</u> Grundstücksbreite: ca. 13,0 m Grundstückstiefe: ca. 34,0 m <u>Flurstück 853</u> Grundstücksbreite: ca. 3,0 m Grundstückstiefe: ca. 7,5 m
Versorgungsleitungen	Fernwärme, 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.

4.1 ROHBAU

Baujahr	ca. 1953
Umbau/Anbau	Umbau des Wohnhauses ca. 2011/2012
Vollgeschosse	1
Unterkellerung	100 %
Dachausbau	zu 100 %
Geschosshöhen	siehe Schnitt
Nutzungsart	Einfamilienhaus
Fundamente	nach Statik
Sperrungen	nicht mehr überall wirksam (vergl. Gliederungspunkt 2.2)
Außenwände	einschaliges Mauerwerk
Innenwände	Mauerwerk / Dielenwände / Trockenbauwände
Decken	Stahlbeton über DG: Kehlbalckenlage
Dachkonstruktion	Satteldach in zimmermannsmäßiger Holzkonstruktion mit Dachgauben, vorder- und rückseitig
Dacheindeckung	Pfannen
Treppen	Stahlbeton mit Natursteinbelag zum Spitzboden: Holztreppe
Fassaden	Wärmedämmverbundsystem
Besondere Bauteile	Kelleraußentreppe, Eingangstreppeanlage mit Eingangsüberdachung, Dachgauben vorder- und rückseitig
Besondere Einrichtungen	./.

4.2 AUSBAU

Wand-/ Deckenflächen	geputzt / tapeziert / gestrichen	
Fenster	Kunststoff-isolierverglast; Dachflächenfenster Holz-isolierverglast	
Innentüren	Holzzargen mit glatt abgesperrten Holztürblättern, teils mit Lichtausschnitten	
Oberböden	<i>UG</i> gesamt:	Granitfliesen, Keramikfliesen, Parkettfelder, Estrich
	<i>EG</i> gesamt:	Granitfliesen
	<i>DG</i> gesamt:	Granitfliesen
	<i>Spitzboden</i> gesamt:	Laminat
Wandfliesen	<i>UG</i> Bad:	teilgefliest ca. 1,60 m hoch bis raumhoch
	<i>EG</i> WC:	ca. 1,30 m hoch
	Küche:	Fliesenspiegel
	<i>DG</i> Bad:	ca. 1,30 m hoch
Sanitäre Installationen	<i>UG</i> Waschraum: Bad:	Waschmaschinenanschlüsse Dusche, Waschbecken, WC
	<i>EG</i> WC:	Waschtisch, WC
	<i>DG</i> Bad:	Dusche, Waschbecken, WC
Heizung	über Fernwärme	
Warmwasserbereitung	über Fernwärme, mittels Wärmetauscher	
Außenanlagen	Hauszuwegung mit Betonsteinpflaster befestigt; Vorgarten mit Rasenfläche; rückwärtige Gartenfläche mit Rasen und Pflanzbeeten; Terrasse mit Betonsteinpflaster befestigt; Grundstückseinfriedungen durch Heckenbepflanzungen, Metall-Doppelstabzaun und Grenzmauer, straßenseitig, Metalltoranlage	

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 Teilaufmaß) 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 GRUNDSTÜCKSFÄCHE

$$\text{Wohnhaus} \quad 8,77 \text{ m} \times 9,55 \text{ m} = 83,75 \text{ m}^2$$

Bei einer Grundstücksfläche von 443 m² (Flurstück 852) ist ca. **19%** des Grundstücks bebaut.

5.2 BRUTTO-GRUNDFLÄCHE NACH DIN 277/2005

Untergeschoss:	8,72 m	x	9,45 m		
	4,42 m	x	1,55 m	=	89,26 m ²
Erdgeschoss:	8,77 m	x	9,55 m	=	83,75 m ²
Dachgeschoss:	8,77 m	x	9,55 m	=	83,75 m ²
Spitzboden:	6,00 m	x	9,55 m	=	<u>57,30 m²</u>
					314,06 m²

5.3 WOHN- UND NUTZFLÄCHENAUFSTELLUNG

Geschoss	Raumbezeichnung	Fläche	Nutzfläche	Wohnfläche
(Alle Flächen gemäß den vorliegenden Genehmigungsplänen - Flächenangaben - aus der Hausakte der Bauverwaltung)				
Untergeschoss	Arbeiten	19,53 m ²		
	Abstellraum	13,35 m ²		
	Waschraum	15,94 m ²		
	Bad	5,00 m ²		
	Bunker	4,44 m ²		
	Treppe / Flur	10,41 m ²		
		<u>68,67 m²</u>	68,67 m ²	
Erdgeschoss	Wohnen	34,46 m ²		
	Küche	15,92 m ²		
	WC	2,98 m ²		
	Treppe/Flur	11,64 m ²		
		<u>65,00 m²</u>		65,00 m ²
Dachgeschoss	Schlafen	13,66 m ²		
	Kind 1	13,96 m ²		
	Kind 2	13,63 m ²		
	Bad	5,19 m ²		
	Diele	5,56 m ²		
	Treppenhaus	3,20 m ²		
		<u>55,20 m²</u>		<u>55,20 m²</u>
Spitzboden	1 Raum	18,66 m ²	<u>18,66 m²</u>	120,20 m²
			87,33 m²	

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 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 **2023** des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Moers weist für das zu bewertende Grundstück wie nachstehend aus:

Wert je m²: **290,00 €**

Dieser Wert bezieht sich auf folgende Merkmale:

Nutzung:	Wohnbaufläche
Anzahl Geschosse:	1
Geschossflächenzahl:	0,4
Grundstückstiefe:	30 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

Das Bewertungsgrundstück entspricht in seinen wesentlichen Merkmalen dem Bodenrichtwertgrundstück. Insofern wird der in der Bodenrichtwertkarte angegebene Bodenwert über die gesamte Grundstücksfläche beider Parzellen angehalten.

Der Bodenwert wird somit wie nachstehend berechnet:

Parz. Nr.	Größe	Anteil	Nutzung	Preis pro m ²	Gesamtwert
852	443 m ²	1 / 1	Gebäude- und Freifläche	290,00 €	128.470,00 €
853	22 m ²	1 / 2	Gebäude- und Freifläche	290,00 €	3.190,00 €
					131.660,00 €

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)	177,9	1,779	
Regionalisierungsfaktor		1,000	1,779

Gebäudekenndaten gemäß NHK 2010

Bauteil:	Baujahr:	Gebäudetyp:	Standardstufe	NHK 2010
Wohnhaus	1953	2.01 (EFH. Doppelhaus) (näherungsweise)	3 bis 4	804,52 €

Herstellungskosten

Bauteil	BGF m ²	Anpass.- Faktor	€	
Wohnhaus	314,06	1,779	805	449.763,76 €
Herstellungskosten der baulichen Anlagen, inkl. Baunebenkosten				449.763,76 €

Wertminderung wegen Alters, linear

Bauteil	Baujahr (modifiziert)	Gesamt- Nutzungsd.	Alter* (theoretisch)	Rest- nutzungsd.	Wertmind. wg. Alters	
Wohnhaus	1981	80	42	38	-52,50%	-236.125,97 €
alterswertgeminderte Herstellungskosten						213.637,79 €

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

Zuschläge

Zeitwert der besonderen Bauteile

Kelleraußentreppe	5.000,00 €
Eingangstreppeanlage mit Eingangsüberdachung	3.000,00 €
Dachgauben, vorderseitig	6.000,00 €
Dachgauben, rückseitig	6.000,00 €

Zeitwert der besonderen Einrichtungen

./.

Sachwert der Außenanlagen inkl. Hausanschlüsse, geschätzter Zeitwert
(rund 5 % der alterswertgeminderten Herstellungskosten)

Bodenwert

vorläufiger Sachwert **375.997,79 €**

bei einem Sachwertfaktor (objektspezifisch) zur Marktanpassung von 1,15

ergibt sich der marktangepasste Sachwert zu **432.397,46 €**

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 besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale angebracht:

I. Gebäudewertbezogene Besonderheiten

Wertminderung wegen Alters - linear

Bauteil	Baujahr (modifiziert)	Gesamt- nutzungsdauer	Alter (theoretisch)	Rest- nutzungsdauer	Wertmind. w. Alters
EFH.	1981	80	42	38	-52,50%

Bauschäden, Instandhaltungsdefizite (nicht zyklisch), vergl. Gliederungspunkt 2.2

WF / NF m ²		€/ m ²	
------------------------	--	-------------------	--

Sanierung der Feuchteschäden im Untergeschoss (im Sinne eines Sicherheitsabschlages)

68,67	x	300,00 €	20.601,00 €
-------	---	----------	-------------

II. Bodenwertbezogene Besonderheiten

./.			0,00 €
Objektspezifische Merkmale gesamt			20.601,00 €

7 AUSWERTUNG

	marktangepasst	BoG	gesamt
Sachwert	432.397,46 €	-20.601,00 €	411.796,46 €

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 Einzelwerte der Parzellen werden geschätzt auf:

Flurstück 853 (1/2 Miteigentumsanteil):	3.000,00 €
Flurstück 852:	409.000,00 €

Der Verkehrswert wird gesamt geschätzt auf:

412.000,00 €

(in Worten: vierhundertzwölftausend 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 23. Oktober 2023

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

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, 9. Auflage 2020, 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.