

# 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 Reihemittelhaus**

Ludwig-Richter-Ring 18  
47447 Moers

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 Moers

**Geschäfts-Nummer 030 K 025/24**

**INHALTSVERZEICHNIS**

<b>1</b>	<b>ALLGEMEINE ANGABEN</b>	<b>3</b>
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	BELASTUNGEN GEMÄß DER ABTEILUNG II DES GRUNDBUCHS	6
<b>2</b>	<b>OBJEKTBE SCHREIBUNG</b>	<b>8</b>
2.1	ART UND UMFANG DER NUTZUNG	8
2.2	UNTERHALTUNGSZUSTAND / SICHTBARE BAUSCHÄDEN	8
<b>3</b>	<b>GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG</b>	<b>11</b>
<b>4</b>	<b>BAUBESCHREIBUNG</b>	<b>12</b>
4.1	ROHBAU	12
4.2	AUSBAU	13
<b>5</b>	<b>BAUZAHLEN / FLÄCHENBERECHNUNGEN</b>	<b>14</b>
5.1	BEBAUTE GRUNDSTÜCKSF LÄCHE	14
5.2	BRUTTO-GRUNDFLÄCHE NACH DIN 277 (2021)	14
5.3	WOHNFLÄCHENBERECHNUNG GEMÄß HAUSAKTE DER BAUVERWALTUNG	15
<b>6</b>	<b>WERTERMITTLUNG</b>	<b>16</b>
6.1	BODENWERT	18
6.2	SACHWERT	19
6.3	ZU- UND ABSCHLÄGE	20
<b>7</b>	<b>AUSWERTUNG</b>	<b>21</b>
<b>8</b>	<b>RECHTLICHE GRUNDLAGEN</b>	<b>22</b>

## 1 ALLGEMEINE ANGABEN

### 1.1 OBJEKT / KATASTERBEZEICHNUNG / GRUNDBUCHBEZEICHNUNG

#### OBJEKT:

**Einfamilienhaus  
als Reihemittelhaus**

47447 Moers  
Ludwig-Richter-Ring 18

#### KATASTERBEZEICHNUNG:

Gemarkung:	Schwafheim
Flur:	1
Flurstück:	1668

#### GRUNDBUCHBEZEICHNUNG:

Amtsgericht:	Moers
Grundbuch von:	Schwafheim
Lfd. Nr. im Bestandsverzeichnis:	1
Wirtschaftsart und Lage lt. Grundbuch:	Hof- und Gebäudefläche, Ludwig-Richter-Ring 18
Grundstücksgröße:	215 m <sup>2</sup>

## 1.2 BEAUFTRAGUNG / ORTSBESICHTIGUNG / BEWERTUNGSSTICHTAG

Gemäß Schreiben des Amtsgerichts Moers vom 25.02.2025 wurde der unterzeichnende Sachverständige mit der Erstellung eines Gutachtens zur Wertermittlung beauftragt.

Die im Grundbuch eingetragenen Rechte, Abteilung II Nr. 7, zur Bestimmung des Zuzahlungsbetrages nach Maßgabe der Vorschrift § 51 ZVG sind zu bewerten und die Bewertung in einem Begleitschreiben zum Gutachten mitzuteilen.

Der Auftrag ist darüber hinaus wie folgt 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
- Der Beginn der Mietverträge soll ermittelt und im Gutachten genannt werden, sofern die Objekte vermietet sind
- 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
- Ob gegebenenfalls Grunddienstbarkeiten zu Gunsten des Objekts und zu Lasten anderer Grundstücke eingetragen sind; diese wären als wesentliche Bestandteile des zu bewertenden Grundbesitzes in die Bewertung einzubeziehen
- 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 des 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: Mittwoch, der 09. April 2025, ab 11<sup>30</sup> Uhr

Bewertungsstichtag: der Tag der Ortsbesichtigung

Teilnehmer:

1. beide Eigentümerinnen, z.T. nur zeitweise
2. ein Rechtsbeistand einer Miteigentümerin
3. der Unterzeichner
4. eine technische Mitarbeiterin

**Das Bewertungsgrundstück sowie das aufstehende Wohnhaus konnten vollumfänglich begangen werden.**

### 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 2025)
- b) Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis
- c) Erschließungskostenbescheinigung
- d) Auskunft aus dem Altlastenkataster
- e) Auskunft über eine mögliche öffentliche Förderung
- f) Grundriss- und Schnitt- und Ansichtszeichnungen aus der Hausakte der Bauverwaltung, erstellt im Rahmen des ursprünglichen Baugesuchs zum Wohnhaus
- g) Lageplan aus der Hausakte der Bauverwaltung, erstellt im Rahmen des ursprünglichen Baugesuchs zum Wohnhaus
- h) Wohnflächenberechnung aus der Hausakte der Bauverwaltung
- i) Schlussabnahmeschein zur Errichtung des Wohnhauses, aus der Hausakte der Bauverwaltung
- j) Baubeschreibung aus der Hausakte der Bauverwaltung
- k) Angaben zum geltenden Planungsrecht aus dem Geoportal der Stadt Moers (Bebauungsplan)
- l) amtlicher Lageplan
- m) Einblick in die Hausakte der Bauverwaltung
- n) Bewilligung vom 13.03.2018 bezüglich des Rechts in Abteilung II Lfd. Nr. 7, überlassen durch das zuständige Grundbuchamt
- o) Grundbuchauszug, bereitgestellt durch den Auftraggeber

#### **1.4 NUTZUNGEN / MIETVERHÄLTNISSE**

Das Wohnhaus war zum Zeitpunkt der Ortsbegehung nicht mehr bewohnt.

#### **1.5 BAULASTEN**

Bezüglich des Bewertungsgrundstücks sind keine Baulasten im Baulastenverzeichnis eingetragen.

Siehe Schreiben der Stadt Moers, Fachbereich 6 Stadt- und Umweltplanung, Bauaufsicht.

#### **1.6 ERSCHLIEßUNGSBEITRÄGE GEMÄß §§ 127 ff BauGB**

Erschließungsbeiträge nach dem Baugesetzbuch für die erstmalige Herstellung der Straße werden von der Stadt Moers nicht mehr erhoben. Es wird somit ein erschließungsbeitragsfreies Grundstück unterstellt.

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

#### **1.7 ALTLASTENAUSKUNFT**

Das zu bewertende Grundstück ist 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 der Wohnungsbindung. Die Vorschriften des Gesetzes zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNG NRW) sind deshalb nicht anwendbar.

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 überlassenen Grundbuchauszug sind nachstehende Eintragungen in der Abteilung II des Grundbuchs vorhanden.

Lfd. Nr. 7

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wohnungsrecht) für eine namentlich benannte weibliche Person, geboren am 14.11.1937.

Bezug: Bewilligung vom 13.03.2018 (UR-Nr. 379/2018, Notarin Dr. Julie Francastel, Moers) und vom 16.09.2019 (UR-Nr. 1306/2019, Notarin Dr. Julie Francastel, Moers). Eingetragen am 07.10.2019.

*Die beschränkte persönliche Dienstbarkeit beeinflusst nicht den Verkehrswert. Wohl aber kann sie den Barwert beeinflussen.*

*Die Berechnung eines Ersatzwertes für das Recht erfolgt in einem separaten Anschreiben an das Versteigerungsgericht.*

Lfd. Nr. 8

Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet. (Amtsgericht Moers, 30 K 25/24). Eingetragen am 18.12.2024.

*Zwangsversteigerungsvermerke sind generell nicht wertbeeinflussend.*

## 2 OBJEKTBESCHREIBUNG

### 2.1 ART UND UMFANG DER NUTZUNG

Das zu bewertende Grundstück ist bebaut mit einem zweigeschossigen, voll unterkellerten, Einfamilien-Reihenhaus, das gemäß der vorliegenden Schlussabnahmebescheinigung aus der Hausakte der Bauverwaltung 1975 in konventioneller Massivbauweise errichtet wurde.

#### Raumprogramm

Kellergeschoss:	Heizungsraum, Öltankraum, Hausanschlussraum, Wasch- und Trockenraum, Kellerraum (Sauna)
Erdgeschoss:	Wohnzimmer, Esszimmer, Küche, Flur / Garderobe, Diele, WC, Terrasse
Obergeschoss:	Schlafzimmer, 2 Kinderzimmer, Bad, 2 Flure, Abstellraum, Balkon
Dachgeschoss:	1 Raum (über eine Einschubtreppe aus dem Flur des OG erreichbar)

### 2.2 UNTERHALTUNGSZUSTAND / SICHTBARE BAUSCHÄDEN

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

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

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

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

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

Untersuchungen bezüglich

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

**wurden nicht vorgenommen.**

Hierzu wären besondere Sach- und Fachkenntnisse sowie spezielle Untersuchungen durch Sonderfachleute erforderlich. Dies aber sprengt den üblichen Umfang einer 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 Energieeinsparungsgesetz (EnEG), die Energieeinsparverordnung (EnEV) sowie das Erneuerbare-Energien-Wärme-gesetz (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

Am Tage der Ortsbegehung wies das Wohnhaus einen eher unterdurchschnittlich gepflegten Unterhaltungszustand auf. Wenngleich das Bad im Obergeschoss und das WC im Erdgeschoss bereits einmal modernisiert wurden, bestand in Teilbereichen des Wohnhauses Renovierungs- bzw. Instandsetzungsbedarf, hier insbesondere an Wand- und Deckenflächen sowie an den Oberbodenbelägen. Die rückwärtige Gartenfläche war zudem verkrautet.

Die energetischen Eigenschaften des Wohnhauses (Wärmedämmung der Umfassungswände / Heiztechnik) entsprachen im Wesentlichen noch der Errichtungszeit (Mitte der 1970er Jahre) und sind aus heutiger Sicht als überaltert anzusehen. Mittelfristig werden energetische Sanierungen durchzuführen sein. Hierbei wird dann vermutlich auch die Heizungsanlage zu erneuern sein.

Zu renovieren bzw. sanieren waren zum Ortsbegehungstermin im Wesentlichen:

- die Überarbeitung der Parkettböden, insbesondere im Erdgeschoss
- die Renovierung von Wand- und Deckenflächen, zumindest teilweise
- die Instandsetzung / Erneuerung der Balkonabdichtung im Obergeschoss sowie die Erneuerung des Oberbodenbelages des Balkons
- die Ergänzung / Wiederherstellung der elektrischen Anlage (in Teilbereichen)
- die Pflege der Außenanlagen (Hausgarten)

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

### Anmerkung zur Sauna im Kellergeschoss sowie zum Holzgartenhaus

Angabengemäß war die Sauna nicht mehr funktionstüchtig. Auch aufgrund ihres Alters wird der Sauna kein Zeitwert mehr beigemessen.

Dem Holzgartenhaus wird aufgrund seines Alters und seines Erhaltungszustand ebenfalls kein Zeitwert mehr beigemessen.

### 3 GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG

<b>Lage</b>	Stadt Moers, Stadtteil Schwafheim Kindergärten und Schulen in der Nähe vorhanden
<b>Verkehrslage *</b>	zur nächsten Linienbushaltestelle ca. 500 m zum Bahnhof Moers ca. 4,0 km zum Autobahnanschluss Moers-Zentrum (A 40) ca. 1,8 km zum Autobahnkreuz Moers (A 40/A57) ca. 5,0 km zum Flughafen Düsseldorf ca. 29,0 km
<b>Wohn- Geschäftslage</b>	Wohngebiet, außerhalb der Geschäftslage
<b>Entfernungen *</b>	zum Einkaufszentrum von Moers ca. 4,0 km zum Zentrum von Duisburg ca. 12,0 km zum Zentrum von Krefeld ca. 15,0 km zum Zentrum von Düsseldorf ca. 32,0 km
<b>Umgebung</b>	Wohngebiet, offene Bauweise
<b>Baurecht / Baubeschränkungen</b>	Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 10 / 19 B der Stadt Moers. <u>Ausweisungen:</u> WR – reines Wohngebiet o – offene Bauweise III – dreigeschossige Bauweise GRZ 0,3 – Grundflächenzahl von 0,3 GFZ 0,9 – Geschossflächenzahl von 0,9
<b>Straßenausbau</b>	fertig gestellt (vergl. Gliederungspunkt 1.6)
<b>Zufahrt</b>	über Straße
<b>Baugrund / Terrain</b>	ebenes Gelände; leicht unregelmäßiger Grundstückszuschnitt; Der Baugrund wurde bezüglich der Tragfähigkeit nicht untersucht. Altlastenauskunft vergl. Gliederungspunkt 1.7
<b>Versorgungsleitungen</b>	Wasser, Strom, Kanal, Telekommunikation
<b>Störende Betriebe / Immissionen</b>	sind dem Unterzeichner nicht bekannt
<b>Straßenlandabtretung</b>	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

<b>Baujahr</b>	ca. 1975
<b>Umbau/Anbau</b>	Erneuerung des Bades im OG und des WC im EG
<b>Vollgeschosse</b>	2
<b>Unterkellerung</b>	zu 100 %
<b>Dachausbau</b>	ohne vorliegende Baugenehmigung zu Wohnzwecken
<b>Geschosshöhen</b>	siehe Schnitt
<b>Nutzungsart</b>	Einfamilienwohnhaus
<b>Fundamente</b>	nach Statik
<b>Sperrungen</b>	dem Baujahr entsprechend nicht mehr überall wirksam
<b>Außenwände</b>	einschaliges Mauerwerk
<b>Innenwände</b>	Mauerwerk / Dielenwände
<b>Decken</b>	Stahlbeton
<b>Dachkonstruktion</b>	Satteldach in zimmermannsmäßiger Holzkonstruktion
<b>Dacheindeckung</b>	Pfannen
<b>Treppen</b>	geschweißte Stahlkonstruktion mit Holzstufen; Kelleraußentreppe Stahlbeton mit Natursteinbelag
<b>Fassaden</b>	Erdgeschoss: Putz, gestrichen Obergeschoss: Wandbekleidungsplatten
<b>Besondere Bauteile</b>	Kelleraußentreppe zum Garten
<b>Besondere Einrichtungen</b>	Sauna im Kellerraum; Holzgartenhaus

## 4.2 AUSBAU

<b>Wand-/ Deckenflächen</b>	geputzt, tapeziert, gestrichen sowie geputzt, gestrichen; teils Wandverfliesungen; teils abgehängte Decken aus Holzpaneelen; im Kellergeschoss Aluminium-Abhangdecke sowie Holzbekleidungen an Wand und Decken; im Dachgeschoss Wand- und Deckenbekleidungen aus Holzpaneelen	
<b>Fenster</b>	Kunststoff, isolierverglast; Holz, isolierverglast; Dachflächenfenster Holz, isolierverglast	
<b>Innentüren</b>	Holzumfassungszargen mit glatt abgesperrten Holztürblättern; teils mit Lichtausschnitten; im Erdgeschoss eine Ganzglastüre	
<b>Oberböden</b>	KG, Öltankraum: KG, sonst: EG, Küche, WC, Flur, Diele: EG, sonst: OG, Schlafzimmer: OG, sonst: DG, gesamt:	Estrich, gestrichen Fliesen Fliesen Parkett Parkett Fliesen Textil
<b>Wandfliesen</b>	KG, Heizungsraum: EG, Küche: EG, WC: OG, Bad:	teilgefliest Fliesenspiegel raumhoch ca. 1,80 m hoch
<b>Sanitäre Installation</b>	KG, Kellerraum (Sauna): EG, WC: OG, Bad:	Dusche Handwaschbecken, WC Dusche (ebenerdig) Waschtisch, WC
<b>Heizung</b>	über Zentralheizung, ölgefeuert	
<b>Warmwasserbereitung</b>	über Heizung sowie Elektro-Durchlauferhitzer	
<b>Außenanlagen</b>	Hauszuwegung mit Betonsteinplatten befestigt; Vorgarten mit Pflanzbeeten und Strauchbestand; Rückwärtige Gartenfläche mit Rasen, Pflanzbeeten und Strauchbestand; Terrasse mit Betonsteinplatten befestigt	

## 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 GRUNDSTÜCKSFÄCHE

**Wohnhaus**                      6,19 m x 11,12 m = 68,83 m<sup>2</sup>

Bei einer Grundstücksfläche von 215 m<sup>2</sup> ist ca. **32%** des Grundstücks bebaut.

### 5.2 BRUTTO-GRUNDFLÄCHE NACH DIN 277 (2021)

#### **Wohnhaus**

Kellergeschoss:	6,19 m	x	11,12 m	=	68,83 m <sup>2</sup>
Erdgeschoss:	6,19 m	x	11,12 m	=	68,83 m <sup>2</sup>
Obergeschoss:	6,19 m	x	11,12 m	=	68,83 m <sup>2</sup>
Dachgeschoss:	6,19 m	x	11,12 m	=	68,83 m <sup>2</sup>
					<u>275,32 m<sup>2</sup></u>

**5.3 WOHNFLÄCHENBERECHNUNG GEMÄß HAUSAKTE DER BAUVERWALTUNG**WOHNFLÄCHENBERECHNUNG

Bauherr: Phönix GmbH, Duisburg

Bauvorhaben: Reiheneigenheime in Moers-Schwafheim  
Ludwig Richter Ring Nr. 57Von den Längen- und Breitemaßen sind  $2 \times 1,5 = 3$  cm  
für den Innenputz in Abzug gebracht.Erdgeschoß

Wohn- + ESzimmer	$5,93 \times 4,23 + (3,48 \times 0,24) \times 3,17$	=	36,87 qm
Küche	$3,17 \times 2,48$	=	7,86
WC	$0,98 \times 1,23$	=	1,20
Windfang + Garderobe	$1,36 \times 2,48 + 1,11 \times 1,11$	=	4,60
Diele	$3,48 \times 1,28$	=	4,45
Überdachte Terrasse	$\frac{1,50 \times 4,70}{2}$	=	3,52

Obergeschoß

E.Schlafz.	$3,17 \times 4,73$	=	14,99
Ki.Zi. 1	$2,92 \times 4,23$	=	12,35
Ki.Zi. 2	$2,86 \times 4,23$	=	12,09
Bad	$2,48 \times 2,48$	=	6,15
Flur 1	$3,48 \times 1,28$	=	4,45
Flur 2 + Abstellr.	$1,23 \times (1,61 + 1,42)$	=	3,72
Balkon	$\frac{5,96 \times 1,50}{2}$	=	4,47
		=	116,72 qm

Recklinghausen, den 2.12.1974

Der Architekt:

*J. S. Kullmann*

## 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 **2025** des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Moers weist für das zu bewertende Grundstück mit der angetroffenen Nutzung wie nachstehend aus:

**Wert je m<sup>2</sup>:** **420,00 €**

Dieser Wert bezieht sich auf folgende Merkmale:

Nutzung:	Wohnbaufläche
Anzahl Geschosse:	1 – 2
Geschossflächenzahl:	0,6
Grundstückstiefe:	35 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 Richtwertgrundstück. Der in der Bodenrichtwertkarte angegebene Bodenwert wird somit dem Bewertungsgrundstück zugrunde gelegt.

Der Bodenwert wird wie nachstehend berechnet:

Parz. Nr.	Größe	Anteil	Nutzung	Preis pro m <sup>2</sup>	Gesamtwert
1668	215 m <sup>2</sup>	1 / 1	Hof- und Gebäudefläche	420,00 €	90.300,00 €

## 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	<b>1,872</b>

### Gebäudekenndaten gemäß NHK 2010

Bauteil:	Baujahr:	Gebäudetyp:	Standardstufe	NHK 2010
Wohnhaus	1975	3.12 (Reihenmittelhaus)	2 bis 4	571,55 €

### Herstellungskosten Wohnhaus

Bauteil	BGF m <sup>2</sup>	Anpass.- Faktor	€	
Wohnhaus	275,32	1,872	572	294.808,25 €
Herstellungskosten der baulichen Anlagen, inkl. Baunebenkosten				<b>294.808,25 €</b>

Wertminderung wegen Alters, linear

Bauteil	Baujahr (modifiziert)	Gesamt- Nutzungs- d.	Alter* (theoretisch)	Rest- nutzungs- d.	Wertmind. wg. Alters	
Wohnhaus	1976	80	49	31	-61,25%	-180.570,05 €
alterswertgeminderte Herstellungskosten						<b>114.238,20 €</b>

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

### Zusammenstellung der alterswertgeminderten Herstellungskosten

alterswertgeminderte Herstellungskosten Wohnhaus	114.238,20 €
<i>Zeitwert der besonderen Bauteile am Wohnhaus</i>	
Kelleraußentreppe	4.000,00 €
	<b>118.238,20 €</b>

### Zuschläge

*Zeitwert der besonderen Einrichtungen*

<i>Holzgartenhaus</i>	0,00 €
<i>Sauna</i>	0,00 €

Sachwert der Außenanlagen inkl. Hausanschlüsse, geschätzter Zeitwert  
(rund 5 % der alterswertgeminderten Herstellungskosten) 5.700,00 €

Bodenwert 90.300,00 €

**vorläufiger Sachwert 214.238,20 €**

bei einem Sachwertfaktor (objektspezifisch) zur Marktanpassung von 1,41

**ergibt sich der marktangepasste Sachwert zu 302.075,86 €**

### 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 objektspezifische Grundstücksmerkmale angebracht:

#### I. Gebäudewertbezogene Besonderheiten

##### Wertminderung wegen Alters - linear

Bauteil	Baujahr (modifiziert)	Gesamt- nutzungsdauer	Alter (theoretisch)	Rest- nutzungsdauer	Wertmind. w. Alters
EFH.	1976	80	49	31	-61,25%

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

BGF (m <sup>2</sup> )		€/ m <sup>2</sup>			
275,32	x	150,00 €	x	38,75%	16.002,98 €

#### II. Bodenwertbezogene Besonderheiten

./.	0,00 €
<b>Objektspezifische Merkmale gesamt</b>	<b>16.002,98 €</b>

## 7 AUSWERTUNG

	<b>marktangepasst</b>	<b>BoG</b>	<b>gesamt</b>
<b>Sachwert</b>	302.075,86 €	-16.002,98 €	286.072,88 €

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:

**286.000,00 €**

( in Worten: zweihundertsechsdachtzigtausend 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 04. August 2025

Dieses Wertgutachten besteht einschließlich der Anlagen aus \_\_\_\_\_ Seiten.

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

## 8 RECHTLICHE GRUNDLAGEN

### Gesetze

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

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

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

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

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

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

### Verordnungen / Richtlinien

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

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

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

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

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

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

Ertragswertrichtlinie (EW-RL) in der Fassung vom 12.11.2015

Vergleichswertrichtlinie (VW-RL) in der Fassung vom 20.03.2014

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

Wohnflächenverordnung (WoFIV) vom 25. November 2003

### Literaturangaben

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

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

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

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

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

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

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

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

Da sich die durch die Gutachterausschüsse ermittelten Daten in der Regel immer auf die 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.