

# 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:

**Wohnungseigentum  
im Erdgeschoss  
eines Mehrfamilienhauses  
nebst Kellerraum**

jeweils Nr. 1 des Aufteilungsplanes

Johannes-Büchner-Straße 2  
41065 Mönchengladbach



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.  
Die Einsicht des Gesamtgutachtens ist bei der Geschäftsstelle des Versteigerungsgerichts möglich.

Auftraggeber: Amtsgericht Mönchengladbach

**Geschäfts-Nummer 043 K 005/24**

**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	OBJEKTVERWALTUNG / ERHALTUNGSRÜCKLAGE	6
1.6	BAULASTEN	6
1.7	ERSCHLIESSUNGSBEITRÄGE GEMÄß §§ 127 FF BAUGB	6
1.8	ALTLASTENAUSKUNFT	7
1.9	AUSKUNFT ÜBER DEN DENKMALSTATUS	7
1.10	AUSKUNFT ÜBER EINE MÖGLICHE ÖFFENTLICHE FÖRDERUNG	7
1.11	BELASTUNGEN GEMÄSS DER ABTEILUNG II DES GRUNDBUCHS	7
<b>2</b>	<b>OBJEKTBSCHREIBUNG</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>BAUZAHLN / FLÄCHENBERECHNUNGEN</b>	<b>14</b>
5.1	WOHNFLÄCHENBERECHNUNG GEMÄß HAUSAKTE DER BAUVERWALTUNG	14
<b>6</b>	<b>WERTERMITTLUNG</b>	<b>15</b>
6.1	BODENWERT	17
6.2	ERTRAGSWERT	18
6.3	VERGLEICHSWERTE / DURCHSCHNITTSPREISE	19
6.4	ZU- UND ABSCHLÄGE	19
<b>7</b>	<b>AUSWERTUNG</b>	<b>20</b>
<b>8</b>	<b>RECHTLICHE GRUNDLAGEN</b>	<b>21</b>
<b>9</b>	<b>OBJEKFOTOS</b>	<b>23</b>
<b>10</b>	<b>ANLAGEN</b>	<b>24</b>

## 1 ALLGEMEINE ANGABEN

### 1.1 OBJEKT / KATASTERBEZEICHNUNG / GRUNDBUCHBEZEICHNUNG

#### OBJEKT:

#### **Wohnungseigentum im Erdgeschoss eines Mehrfamilienhauses nebst Kellerraum**

jeweils Nr. 1 des Aufteilungsplanes

41065 Mönchengladbach  
Johannes-Büchner-Straße 2

#### KATASTERBEZEICHNUNG:

Gemarkung:	Mönchengladbach
Flur:	37
Flurstück:	203

#### GRUNDBUCHBEZEICHNUNG:

Amtsgericht:	Mönchengladbach
Grundbuch von:	Mönchengladbach
Blatt:	15343
Lfd. Nr. im Bestandsverzeichnis:	1
Wirtschaftsart und Lage lt. Grundbuch:	Gebäude- und Freifläche, Johannes-Büchner-Straße 2
Miteigentumsanteil:	131,71 / 1.000
Grundstücksgröße:	191 m <sup>2</sup>

## 1.2 BEAUFTRAGUNG / ORTSBESICHTIGUNG / BEWERTUNGSSTICHTAG

Der Auftrag ist wie folgt spezifiziert:

Die im Grundbuch eingetragenen Rechte in Abteilung II zur Bestimmung des Zahlungsbetrages nach Maßgabe der Vorschrift § 51 ZVG sollen bewertet werden. Die Bewertung soll nur in einem Begleitschreiben zum Gutachten dem Versteigerungsgericht mitgeteilt werden.

- 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
- Einem 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

Bei Wohnungs- und Teileigentum sollen ferner Name und Anschrift des WEG-Verwalters mitgeteilt werden. Zudem sollen - soweit möglich - auch Auskunft über die Höhe des Hausgeldes gegeben werden und ob in diesem Betrag auch die Heizkosten enthalten sind.

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

Termin der Ortsbesichtigung: Mittwoch, der 22. Mai 2024, ab 13<sup>00</sup> Uhr

Bewertungsstichtag: der Tag der Ortsbesichtigung

Teilnehmer:

1. eine Miteigentümerin
2. der Betreuer der Miteigentümerin
3. der Unterzeichner
4. eine technische Mitarbeiterin

Zum Ortsbegehungstermin konnte das Wohnungseigentum vollumfänglich begangen werden.

### 1.3 QUELLEN / BEWERTUNGSUNTERLAGEN

Nachstehende Unterlagen standen für die Bewertung zur Verfügung:

- a) Angaben des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Mönchengladbach (Bodenrichtwerte und Grundstücksmarktbericht 2024)
- b) Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis
- c) Erschließungskostenbescheinigung
- d) Auskunft aus dem Fachinformationssystem Altlasten und schädliche Bodenveränderungen
- e) Auskunft über eine mögliche öffentliche Förderung
- f) Angabe über den Denkmalstatus aus der Denkmalliste der Stadt Mönchengladbach
- g) Baugesuchszeichnungen (Grundrisse / Schnitte / Ansichten) aus der Hausakte der Bauverwaltung, erstellt durch das Architekturbüro Karl P. Klömpges, Mönchengladbach
- h) Wohnflächenberechnung aus der Hausakte der Bauverwaltung, erstellt durch das Architekturbüro Karl P. Klömpges, Mönchengladbach, plausibilisiert durch ein Kontrollaufmaß in der Örtlichkeit
- i) Berechnung des umbauten Raumes, erstellt durch das Architekturbüro Karl P. Klömpges, Mönchengladbach
- j) Schlussabnahmebescheinigung aus der Hausakte der Bauverwaltung
- k) Entwässerungsgesuch aus der Hausakte der Bauverwaltung, erstellt durch das Architekturbüro Karl P. Klömpges, Mönchengladbach
- l) Grundriss- und Schnittzeichnungen aus der Abgeschlossenheitsbescheinigung zur Teilungserklärung, bereitgestellt von dem zuständigen Grundbuchamt
- m) Bau- und Ausstattungsbeschreibung aus der Teilungserklärung
- n) Informationen zum geltenden Planungsrecht aus dem Internetportal der Stadt Mönchengladbach (Fluchtlinienplan)
- o) Einblick in die Hausakte der Bauverwaltung
- p) Einblick in die Teilungserklärung vom 26. April 1995 und deren Ergänzung vom 13. Juni 1995
- q) Auskunft der Hausverwaltung zu Hausgeldzahlungen, Erhaltungsrücklagen sowie Hausgeldaußenständen
- r) Einzelwirtschaftsplan für das Jahr 2023, überlassen von der Hausverwaltung
- s) Protokoll der Eigentümerversammlung vom 13. Dezember 2022, überlassen von der Hausverwaltung
- t) Energieausweis, überlassen von der Hausverwaltung
- u) Mietspiegel für nicht preisgebundene Wohnungen und Einfamilienhäuser in Mönchengladbach, Stand Januar 2024
- v) amtlicher Lageplan
- w) Grundbuchauszug, bereitgestellt durch den Auftraggeber

## 1.4 NUTZUNGEN / MIETVERHÄLTNISSE

Wohnungslage:	Erdgeschoss links (vom Treppenhaus aus gesehen, in Richtung Johannes-Büchner-Straße)
Mieter / Nutzer:	Leerstand
Hausgeldvorauszahlung, mtl.: (gemäß Angabe der Hausverwaltung)	146,00 € monatlich (inkl. Heizkostenvorauszahlung)  <u>Anmerkung zur Hausgeldvorauszahlung</u> Angabengemäß steht das Wohnungseigentum schon seit längerer Zeit leer. Ob die Verbrauchskosten, die in der Hausgeldvorauszahlung enthalten sind somit aussagekräftig sind und dem tatsächlichen Verbrauch entsprechen, konnte durch den Unterzeichner nicht festgestellt werden.

## 1.5 OBJEKTVERWALTUNG / ERHALTUNGSRÜCKLAGE

Die Hausverwaltung nach dem Wohnungseigentumsgesetz wird gegenwärtig von xxxx ausgeübt.

Gemäß Auskunft der Hausverwaltung bestanden zum 30.06.2024 Hausgeldaußenstände in Höhe von gesamt 2.650,90 €. Eine Erhaltungsrücklage war zum 31.12.2022 in Höhe von 58.425,69 € vorhanden.

## 1.6 BAULASTEN

Es sind keine Baulasten im Baulastenverzeichnis eingetragen.

Siehe Schreiben der Stadtverwaltung Mönchengladbach, Fachbereich Bauordnung und Denkmalschutz.

## 1.7 ERSCHLIESSUNGSBEITRÄGE GEMÄß §§ 127 ff BauGB

Die Erschließungskosten sowie die Kanalanschlussbeiträge sind abgegolten.

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

## **1.8 ATTLASTENAUSKUNFT**

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

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

## **1.9 AUSKUNFT ÜBER DEN DENKMALSTATUS**

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

## **1.10 AUSKUNFT ÜBER EINE MÖGLICHE ÖFFENTLICHE FÖRDERUNG**

Das Objekt besitzt nicht die Eigenschaft öffentlich gefördert. Die Vorschriften des Gesetzes zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNG NRW) sind deshalb nicht anwendbar.

Siehe Schreiben der Stadtverwaltung Mönchengladbach, Fachbereich Soziales und Wohnen.

## **1.11 BELASTUNGEN GEMÄSS DER ABTEILUNG II DES GRUNDBUCHS**

### Lfd. Nr. 3

Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Mönchengladbach, 043 K 005/24). Eingetragen am 07.03.2024.

*Zwangsversteigerungsvermerke sind generell nicht wertbeeinflussend.*

## 2 OBJEKTDESCHEIBUNG

### 2.1 ART UND UMFANG DER NUTZUNG

Das zu bewertende Bruchteilseigentum an der Gebäude- und Freifläche ist verbunden mit dem Sondereigentum:

<b>Lage der Wohnung:</b>	Erdgeschoss links (vom Treppenhaus aus gesehen in Richtung Johannes-Büchner-Straße)
<b>Nr. der Teilungserklärung:</b>	1
<b>Raumprogramm:</b>	Wohnen / Essen, Schlafen, Küche, Bad, Diele, Balkon Kellerraum im Kellergeschoss
<b>Wohnfläche:</b> (gemäß Hausakte der Bauverwaltung)	ca. 48,99 m <sup>2</sup>

Das zu bewertende Wohnungseigentum ist Bestandteil eines dreigeschossigen, voll unterkellerten Mehrfamilienhauses mit voll ausgebautem Dachgeschoss, das ursprünglich ca. 1995 in konventioneller Massivbauweise als Eckbebauung, mit sieben Wohneinheiten errichtet wurde.

Die Aufteilung in Wohnungs- und Teileigentum fand mit Teilungserklärung vom 26. April 1995 statt. Es wurde ein Sondernutzungsrecht an einem Außenstellplatz begründet. Dem hier zu bewertenden Wohnungseigentum wurde kein Sondernutzungsrecht zugeordnet.

### 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**

Das Wohngebäude weist im Bereich des Gemeinschaftseigentums einen durchschnittlich gepflegten, dem Alter angemessenen Unterhaltungszustand auf. Bauschäden oder Instandhaltungsdefizite, die über das Maß der Wertminderung wegen Alters hinausgehen, konnten im Ortstermin nicht festgestellt werden. Das Wohnungseigentum selbst weist ebenfalls einen durchschnittlich gepflegten Unterhaltungszustand auf.

Bei einem Nutzerwechsel werden Renovierungsarbeiten in normalüblichem Umfang notwendig sein.

Dem Unterzeichner wurde ein Energieausweis mit dem Erstellungsdatum 29.08.2018 vorgelegt (vergl. Anlagen). Dieser konnte im Rahmen der Wertschätzung nicht auf Richtigkeit geprüft werden.

### **Allgemeines zur Berücksichtigung von Instandhaltungsdefiziten und Bauschäden**

Die unter „Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale“ (Zu- und Abschläge, Gliederungspunkt 6.4) gegebenenfalls 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

<b>Lage</b>	Stadt Mönchengladbach, Stadtteil Lürrip Kindergärten und Schulen in der Nähe vorhanden
<b>Verkehrslage *</b>	zur nächsten Linienbushaltestelle ca. 50 m zum HBF Mönchengladbach ca. 2,0 km zum Autobahnanschluss A 61 (MG-Holt) ca. 6,0 km zum Autobahnanschluss A 44 (MG-Ost) ca. 3,5 km zum Autobahnanschluss A 52 (MG-Neuwerk) ca. 5,2 km zum Autobahnkreuz Mönchengladbach A 52/A 61 ca. 9,5 km
<b>Wohn- Geschäftslage</b>	außerhalb der Geschäftslage, Geschäfte des täglichen Bedarfs in der Nähe vorhanden
<b>Entfernungen *</b>	zum Einkaufszentrum von Mönchengladbach ca. 2,3 km zum Einkaufszentrum von MG-Rheydt ca. 5,6 km
<b>Umgebung</b>	Mischgebiet, überwiegend geschlossene Bauweise
<b>Baurecht / Baubeschränkungen</b>	Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des historischen Fluchtlinienplans A 361 der Stadt Mönchengladbach vom 6.7.1908.
<b>Straßenausbau</b>	fertig gestellt (vergl. Gliederungspunkt 1.7)
<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 1.8
<b>Versorgungsleitungen</b>	Gas, Wasser, Strom, Kanal, Telekommunikation
<b>Wasserschutzzone</b>	Das zu bewertende Objekt liegt nicht in einem ausgewiesenen Wasserschutzgebiet. Zur Durchführungspflicht der Dichtigkeitsprüfung wird auf die Bestimmungen und Durchführungsfristen der Stadt Mönchengladbach verwiesen.
<b>Immissionen</b>	temporäre Geräuschemissionen durch Verkehrsaufkommen auf der Neusser Straße
<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. 1995
<b>Umbau/Anbau</b>	./.
<b>Vollgeschosse</b>	3
<b>Unterkellerung</b>	zu 100 %
<b>Dachausbau</b>	zu 100 %
<b>Geschosshöhen</b>	siehe Schnitt
<b>Nutzungsart</b>	Wohnungseigentum in Mehrfamilienhaus
<b>Fundamente</b>	nach Statik
<b>Sperrungen</b>	soweit sichtbar wirksam
<b>Außenwände</b>	einschaliges Mauerwerk; durchbindende Betonbalkone
<b>Innenwände</b>	Dielenwände / Trockenbauwände
<b>Decken</b>	Stahlbeton
<b>Dachkonstruktion</b>	Satteldach in zimmermannsmäßiger Holzkonstruktion mit Zwerchgiebel
<b>Dacheindeckung</b>	Pfannen
<b>Treppen</b>	Stahlbeton mit Natursteinbelag
<b>Fassaden</b>	Wärmedämmverbundsystem, geputzt und gestrichen
<b>Besondere Bauteile</b>	Balkone

## 4.2 AUSBAU

<b>Wand-/ Deckenflächen</b>	geputzt, tapeziert, gestrichen
<b>Fenster</b>	Kunststoff isolierverglast
<b>Innentüren</b>	Stahlzargen mit glatt abgesperrten Holztürblättern; zur Küche gemauerter Rundbogen ohne Türfutter
<b>Oberböden</b>	Wohnbereich, gesamt: Fliesen Balkon: Betonsteinplatten
<b>Wandfliesen</b>	Küche: vermutlich: Bad: Fliesenspiegel türhoch
<b>Sanitäre Installation</b>	KG, Waschküche: Waschmaschinenanschlüsse Bad: Dusche, Waschbecken, WC
<b>Heizung</b>	über Gas-Zentralheizung
<b>Warmwasserbereitung</b>	über Elektro-Durchlauferhitzer sowie 5-Liter Untertischgerät in der Küche
<b>Außenanlagen</b>	Frontseitig, Im Bereich beider Erschließungsanlagen grenzt das Wohnhaus unmittelbar an den öffentlichen Straßenraum; Hauszuwegung und Stellplatz mit Betonsteinpflaster und Be- tonsteinplatten 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 WOHNFLÄCHENBERECHNUNG GEMÄß HAUSAKTE DER BAUVERWALTUNG

WOHNFLÄCHENBERECHNUNG		NEUSSER-STRASSE	
Auflistung nach Bezeichnung			
ZEICHNUNG: Erdgeschoß		DATUM/ZEIT: 31.10.1994 14:33	
WE 1 -----		ERSTELLER: Schalmeyer	
BEZEICHNUNG	ABMESSUNG	GRUNDFLÄCHE	NETTOFLÄCHE
- 0.80 % Putz			
01 Wohnen/Essen	$0.5 \cdot (4.429 + 4.738) \cdot 1.891$	=	8.669 m <sup>2</sup>
	$0.5 \cdot (1.674 + 1.423)$	=	1.191 m <sup>2</sup>
	$0.5 \cdot (3.315 + 3.315) \cdot 1.674$	=	5.549 m <sup>2</sup>
	$0.5 \cdot (2.714 + 0.444)$	=	0.602 m <sup>2</sup>
	$0.5 \cdot (0.540 + 0.540)$	=	0.146 m <sup>2</sup>
	$0.5 \cdot (1.407 + 1.011)$	=	0.711 m <sup>2</sup>
	$0.5 \cdot (1.011 + 0.290) \cdot 4.415$	=	2.872 m <sup>2</sup>
	$0.5 \cdot (0.432 + 2.642)$	=	0.571 m <sup>2</sup>
	$0.5 \cdot (3.179 + 3.179) \cdot 0.432$	=	1.373 m <sup>2</sup>
	$0.5 \cdot (0.183 + 0.036) \cdot 0.900$	=	0.099 m <sup>2</sup>
	$0.5 \cdot (1.116 + 0.457)$	=	0.255 m <sup>2</sup>
	$0.5 \cdot (1.028 + 0.631)$	=	0.325 m <sup>2</sup>
		SUMME:	22.363 m <sup>2</sup> 22.18 m <sup>2</sup>
02 Küche	2.583 + 2.360	=	6.096 m <sup>2</sup>
			SUMME: 6.096 m <sup>2</sup> 6.05 m <sup>2</sup>
03 Schlafen	$0.5 \cdot (3.360 + 3.360) \cdot 3.485$	=	11.710 m <sup>2</sup>
			SUMME: 11.710 m <sup>2</sup> 11.62 m <sup>2</sup>
04 Diele	1.145 + 0.977	=	1.119 m <sup>2</sup>
	$0.5 \cdot (1.145 + 0.507) \cdot 0.638$	=	0.527 m <sup>2</sup>
			SUMME: 1.646 m <sup>2</sup> 1.63 m <sup>2</sup>
05 Bad	$0.5 \cdot (1.000 + 1.000) \cdot 2.760$	=	2.760 m <sup>2</sup>
	$0.5 \cdot (1.860 + 1.860) \cdot 0.985$	=	1.832 m <sup>2</sup>
			SUMME: 4.592 m <sup>2</sup> 4.56 m <sup>2</sup>
06 Balkon	$0.50 \cdot 0.5 \cdot (3.245 + 3.243) \cdot 1.588$	=	2.576 m <sup>2</sup>
	$0.50 \cdot 0.5 \cdot (3.243 + 2.728) \cdot 0.098$	=	0.146 m <sup>2</sup>
	$0.50 \cdot 0.5 \cdot (0.375 + 0.436)$	=	0.041 m <sup>2</sup>
	$0.50 \cdot 0.5 \cdot (2.293 + 0.375)$	=	0.215 m <sup>2</sup>
			SUMME: 2.978 m <sup>2</sup> 2.95 m <sup>2</sup>
WOHNFLÄCHE:			48.99 m <sup>2</sup>
DESIGN 2000 ARCHITEKT K.P. KLÖMPGES			SEITE: 1

## 6 WERTERMITTLUNG

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

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

Die Grundlage für die Ermittlung des Verkehrswertes von Eigenheimen oder diesen gleichgestellten Objekten bildet, wenn keine Vergleichsobjekte vorhanden sind, das **Sachwertverfahren**, da derartige Objekte in der Regel nicht vermietet, sondern den Eigentümern zur eigenen Nutzung zur Verfügung stehen und daher keinen Ertrag abwerfen. Dabei wird der Herstellungswert des Gebäudes basierend auf den zum Bewertungsstichtag anzusetzenden Herstellungskosten ermittelt. Grundlage für die Bemessung des Herstellungswertes sind die Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010). Der daraus ermittelte Herstellungswert der baulichen Anlage ist um die Alterswertminderung unter Berücksichtigung der Gesamtnutzungsdauer und der Restnutzungsdauer zu reduzieren. Des Weiteren sind die besonderen 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**

Die Ermittlung des Verkehrswertes wird im Wege des **Ertragswertverfahrens** durchgeführt, da derartige Immobilien auf dem Grundstücks- und Immobilienmarkt nicht als Sachwertobjekte beurteilt werden.

Als Plausibilitätsprüfung werden Vergleichswerte angegeben, abgeleitet aus den durchschnittlichen Vergleichskaufpreisen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Mönchengladbach.

## 6.1 BODENWERT

Die Bodenrichtwertkarte **2024** des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Mönchengladbach weist für das zu bewertende Grundstück, mit der angetroffenen Nutzung, direkt keinen Bodenrichtwert aus. Es wird wie nachstehend angegeben:

**Wert je m<sup>2</sup>:**                      **310,00 €**

Dieser Wert bezieht sich auf folgende Merkmale:

Nutzung:                              Wohnbaufläche

Anzahl Geschosse:                3

Geschossflächenzahl:            1,0

Grundstücksgröße:                400 m<sup>2</sup>

Grundstückstiefe:                40 m

Erschließungskosten:            beitragsfrei

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

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

Es handelt sich hier um eine Bebauung mit einer hohen Grundstücksausnutzung.

Der Bodenwertberechnung wird der in der Bodenrichtwertkarte angegebene Wert über die Gesamtgrundstücksfläche zugrunde gelegt.

Der Bodenwert wird wie nachstehend berechnet:

Parz. Nr.	Größe	Anteil	Nutzung	Preis pro m <sup>2</sup>	Gesamtwert
203	191 m <sup>2</sup>	1 / 1	Gebäude- und Freifläche	310,00 €	59.210,00 €

Bodenwert des Miteigentumsanteils:

$$\frac{131,71}{1.000} \times 59.210,00 \text{ €} = \mathbf{7.798,55 \text{ €}}$$

## 6.2 ERTRAGSWERT

### Ortsüblich erzielbare Vergleichsmiete

gemäß Mietspiegel für nicht preisgebundene Wohnungen und Einfamilienhäuser in Mönchengladbach, Stand Januar 2024:

Baujahr 1991-1998, Kategorie C	7,30 - 7,60 €/m <sup>2</sup>
Zuschlag für Kleinwohnungen (Wohnfläche von mehr als 36 m <sup>2</sup> bis 50 m <sup>2</sup> )	5%
derzeit erzielte Miete je m <sup>2</sup> Wohnfläche:	Leerstand

### Nachhaltig erzielbare Miete, geschätzt:

Wohnung Nr. 1, EG links	48,99 m <sup>2</sup>	à	7,60 €	=	372,32 €	
Jahresrohertrag:			12	x	372,32 €	<b>4.467,84 €</b>

### abzüglich Bewirtschaftungskosten vom Rohertrag

Verwaltungskosten					339,00 €	
Mietausfallwagnis			2,0 %		89,36 €	
Instandhaltungskosten/m <sup>2</sup> Wohnung			13,20 €			
Instandhaltungskosten gesamt bei	48,99 m <sup>2</sup>	»			646,67 €	
					1.075,03 €	<b>-1.075,03 €</b>
<b>Jahresreinertrag</b>						<b>3.392,81 €</b>

abzüglich Ertragsanteil des Bodens vom Nettoertrag bei einem

Liegenschaftszinssatz von	3,0 %	und Bodenwert von	7.798,55 €		<b>-233,96 €</b>
---------------------------	-------	-------------------	------------	--	------------------

### Nettoertrag des Gebäudeanteils

**3.158,85 €**

Baujahr	1995	
Gesamtnutzungsdauer	80	Jahre
Alter zum Bewertungsstichtag	29	Jahre

Kapitalisierung unter Berücksichtigung der Gebäudeabschreibung  
bei gleichem Liegenschaftszinssatz und einer Restnutzungsdauer von:

Jahre: 51                      Faktor: 25,9512

Gebäudeertragswert	81.975,95 €
Bodenwert	7.798,55 €
<b>Ertragswert, vorläufig</b>	<b>89.774,50 €</b>

### Zum Liegenschaftszinssatz:

Der Grundstücksmarktbericht **2024** des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Mönchengladbach weist für vermietetes Wohnungseigentum mit einer Wohnfläche von 60 m<sup>2</sup> bis 100 m<sup>2</sup>, bei einer Objektgröße von 4 bis 16 Wohneinheiten und einer Restnutzungsdauer von 25 bis 45 Jahren einen Liegenschaftszinssatz von 2,5 %, bei einer Standardabweichung von +/- 1,6 Prozentpunkten aus. Für selbstgenutztes Wohnungseigentum wird ein Liegenschaftszinssatz von 1,6 %, bei einer Standardabweichung von +/- 1,2 Prozentpunkten ausgewiesen.

Das Wohnungseigentum weist nicht die besonderen Merkmale eines selbstgenutzten Wohnungseigentums auf. Aufgrund der Lage und den Immissionen wird ein Liegenschaftszinssatz in Höhe von 3,0 % als marktkonform erachtet.

### 6.3 VERGLEICHSWERTE / DURCHSCHNITTSPREISE

Gemäß Grundstücksmarktbericht **2024** des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Mönchengladbach stellen sich die durchschnittlichen Kaufpreise für Wohnungseigentum, ermittelt aus Kauffällen im Jahr 2023, nach Baujahr und Wohnungsgröße, wie folgt dar:

Baujahr (fiktiv):	1990 - 1999		
Wohnungsgröße:	< 60 m <sup>2</sup>	60 - 90 m <sup>2</sup>	> 90 m <sup>2</sup>
Durchschnittspreis in €/m <sup>2</sup> :	<b>1.850</b>	2.175	2.175
Standardabweichung in €/m <sup>2</sup> :	<b>± 375</b>	± 450	± 600
Anzahl Verträge:	<b>15</b>	55	17

### 6.4 ZU- UND ABSCHLÄGE

#### I. Gebäudewertbezogene Besonderheiten

##### Wertminderung wegen Alters - linear

Bauteil	Baujahr	Gesamt- nutzungsdauer	Alter	Rest- nutzungsdauer	Wertmind. w. Alters
ETW. Nr. 1	1995	80	29	51	36,25%

##### Bauschäden, Instandhaltungsdefizite (nicht zyklisch)

am Gemeinschaftseigentum

$\frac{131,71}{1.000}$	x	0,00 €		0,00 €
------------------------	---	--------	--	--------

##### Reparatur- und Renovierungsstau (zyklisch)

am Gemeinschaftseigentum

$\frac{131,71}{1.000}$	x	0,00 €	x	63,75%	0,00 €
------------------------	---	--------	---	--------	--------

am Sondereigentum

Wohnfläche m <sup>2</sup>		€/ m <sup>2</sup>		anrechenbar in %	
48,99	x	0,00 €	x	63,75%	0,00 €

#### II. Bodenwertbezogene Besonderheiten

./.

Objektspezifische Merkmale gesamt

**0,00 €**

**7 AUSWERTUNG**

	<b>vorläufig</b>	<b>BoG</b>	<b>gesamt</b>
<b>Ertragswert</b>	89.774,50 €	0,00 €	<b>89.774,50 €</b>

Der Verkehrswert orientiert sich an der jeweils herrschenden zeit- und ortsbezogenen Lage von Angebot und Nachfrage. Der Ertragswert kann nur richtungsweisenden Charakter haben.

Der Verkehrswert wird geschätzt auf rund:

**90.000,00 €**

( in Worten: neunzigtausend 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 10. Juli 2024

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.

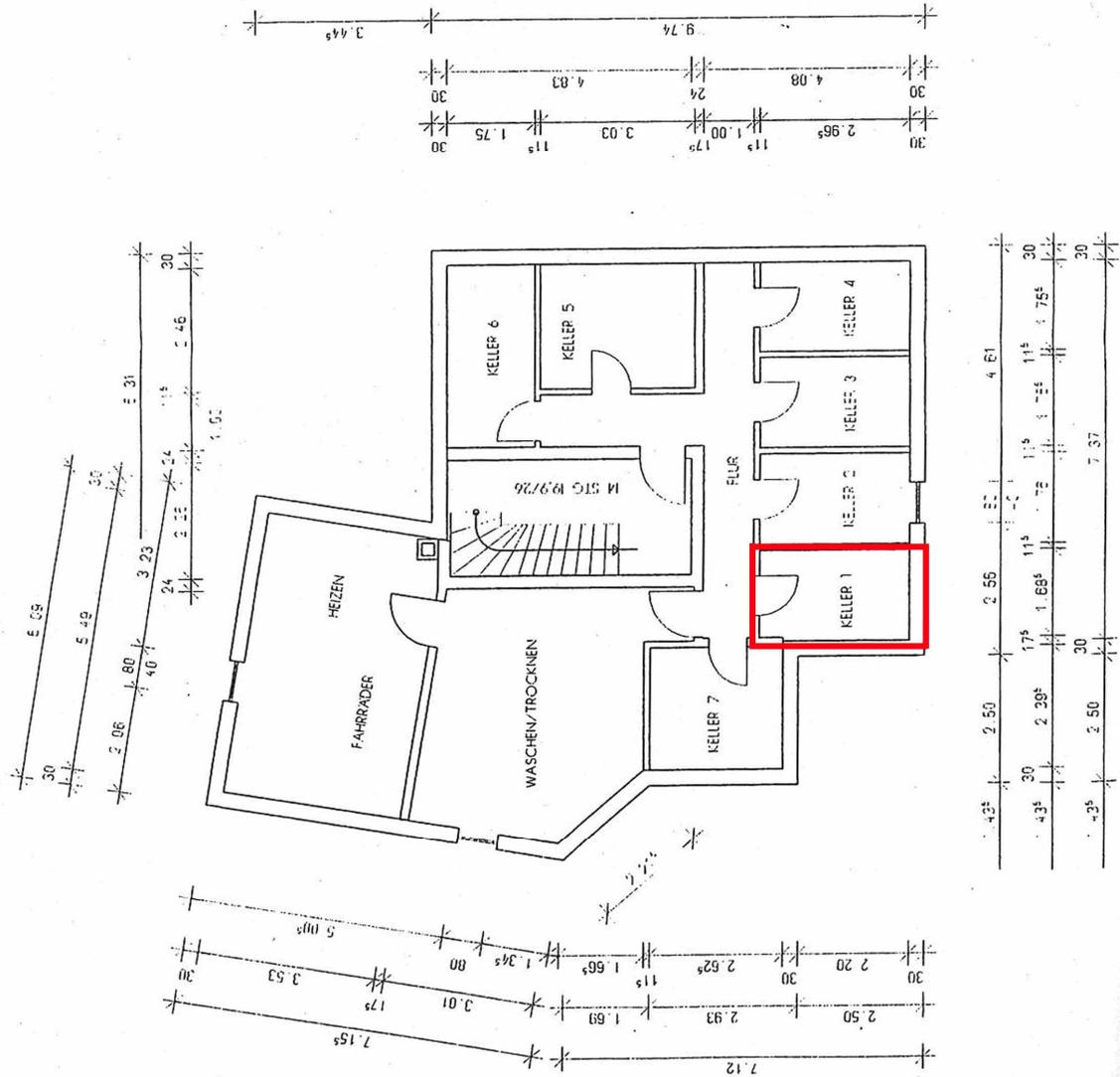
Der Grundsatz der Modellkonformität verlangt, dass die Maßstäbe und Vorgaben, die der Ermittlung der verwendeten Daten zugrunde lagen, auch bei der Wertermittlung beachtet werden. Somit ist in diesen Fällen, soweit dies zur Wahrung der Modellkonformität erforderlich ist, von der geltenden Immobilienwertermittlungsverordnung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

## 9 OBJEKFOTOS

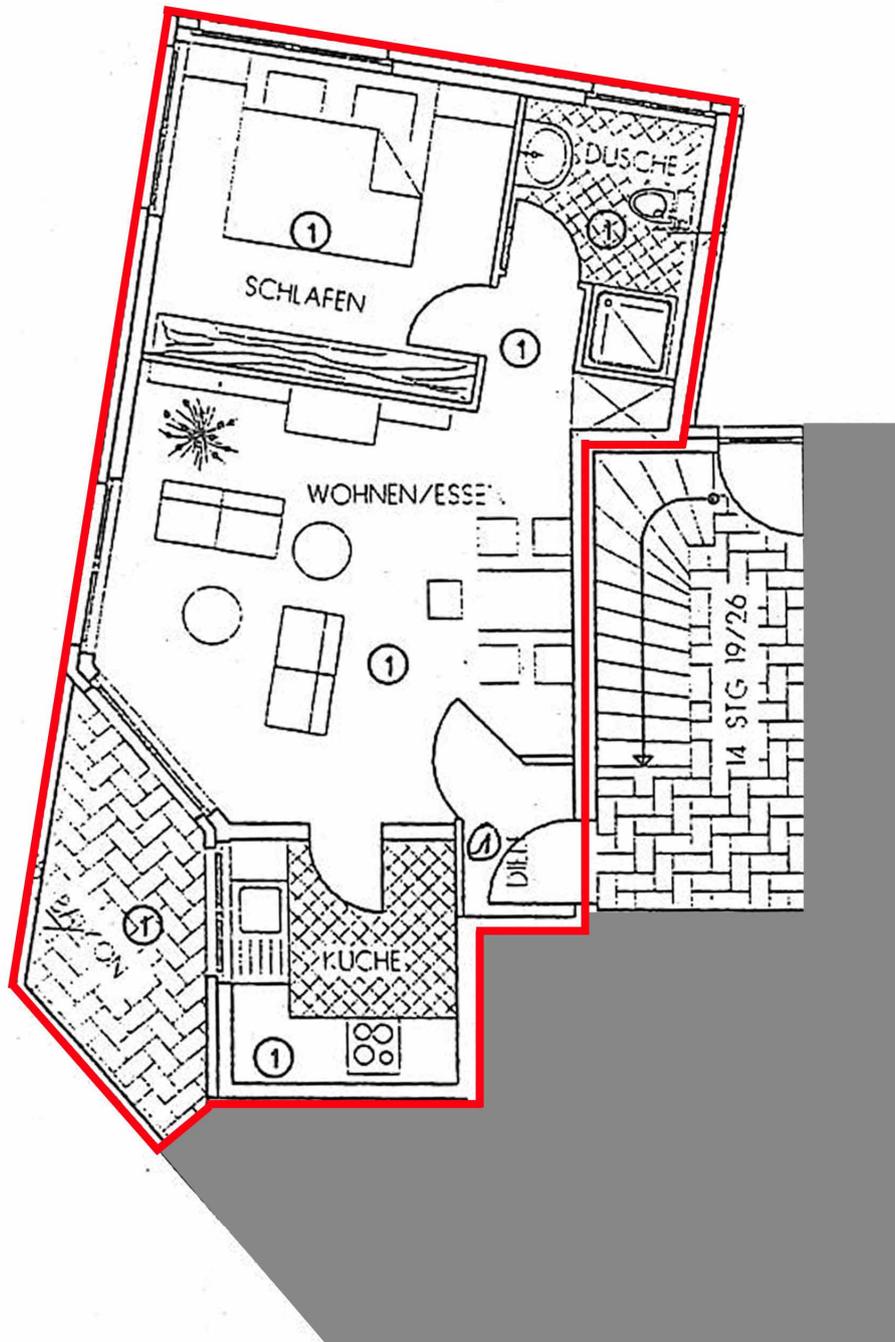


### 10 ANLAGEN

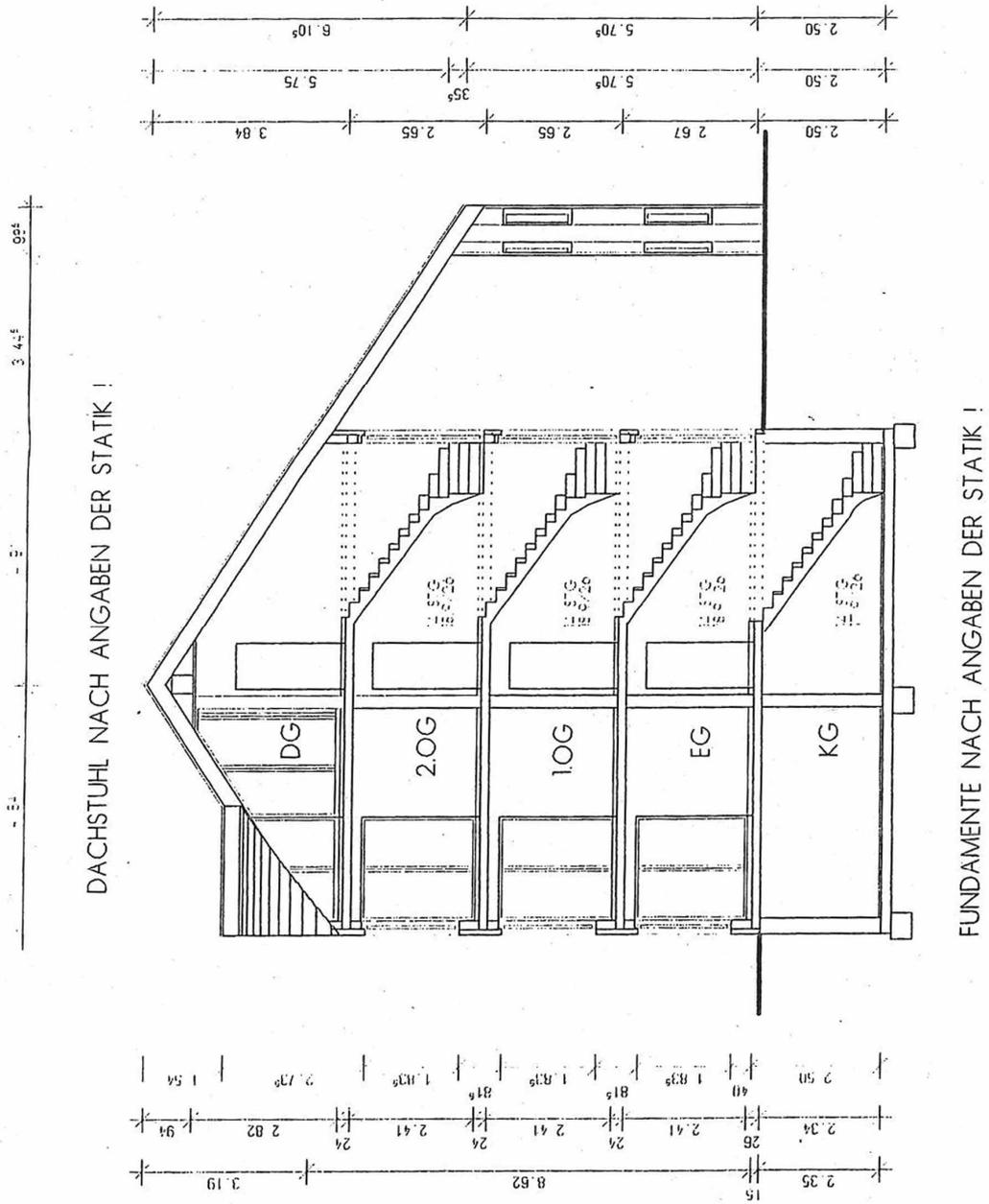
Alle Bauzeichnungen werden maßstabslos dargestellt.



Grundriss Kellergeschoss gemäß Aufteilungsplan



Teilgrundriss Erdgeschoss gemäß Aufteilungsplan



Gebäudeschnitt gemäß Aufteilungsplan