

# 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:

**Reihenendhaus  
mit ungenehmigten,  
nicht mehr erhaltenswürdigen  
Schuppen**

Neusser Straße 425  
41065 Mönchengladbach



Die nachstehende Internetversion des Gutachtens wurde aus Gründen des Datenschutzes gekürzt. Sie enthält nur einen Teilauszug der Anlagen. 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 010/23**

---

## 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	4
1.4	NUTZUNGEN / MIETVERHÄLTNISSE	5
1.5	BAULASTEN	5
1.6	ERSCHLIEßUNGSBEITRÄGE GEMÄß §§ 127 FF BAUGB	5
1.7	ALTLASTENAUSKUNFT	6
1.8	AUSKUNFT ÜBER EINE MÖGLICHE ÖFFENTLICHE FÖRDERUNG	6
1.9	AUSKUNFT ÜBER DEN DENKMALSTATUS	6
1.10	BELASTUNGEN GEMÄß ABTEILUNG II DES GRUNDBUCHS	6
<b>2</b>	<b>OBJEKTBSCHREIBUNG</b>	<b>7</b>
2.1	ART UND UMFANG DER NUTZUNG	7
2.2	UNTERHALTUNGSZUSTAND / SICHTBARE BAUSCHÄDEN	7
<b>3</b>	<b>GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG</b>	<b>10</b>
<b>4</b>	<b>BAUBESCHREIBUNG</b>	<b>11</b>
4.1	ROHBAU	11
4.2	AUSBAU	12
<b>5</b>	<b>BAUZAHLNEN / FLÄCHENBERECHNUNGEN</b>	<b>13</b>
5.1	BEBAUTE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE	13
5.2	BRUTTO-GRUNDFLÄCHE NACH DIN 277/2005	13
5.3	BERECHNUNG DES UMBAUTEN RAUMES NACH DIN 277 (2005)	13
5.4	WOHNFLÄCHENBERECHNUNG NACH WOFLV (2003)	14
<b>6</b>	<b>WERTERMITTLUNG</b>	<b>15</b>
6.1	BODENWERT	17
6.2	SACHWERT	19
6.3	KOSTENSCHÄTZUNG EINES RÜCKBAUS DER SCHUPPENGEBÄUDE	20
6.4	ZU- UND ABSCHLÄGE	20
<b>7</b>	<b>AUSWERTUNG</b>	<b>21</b>
<b>8</b>	<b>RECHTLICHE GRUNDLAGEN</b>	<b>22</b>
<b>9</b>	<b>ANLAGEN</b>	<b>24</b>

## 1 ALLGEMEINE ANGABEN

### 1.1 OBJEKT / KATASTERBEZEICHNUNG / GRUNDBUCHBEZEICHNUNG

#### OBJEKT:

Reihenendhaus  
mit ungenehmigten, nicht mehr erhaltenswürdigen  
Schuppen

41065 Mönchengladbach  
Neusser Straße 425

#### KATASTERBEZEICHNUNG:

Gemarkung:	Neuwerk
Flur:	51
Flurstück:	143

#### GRUNDBUCHBEZEICHNUNG:

Amtsgericht:	Mönchengladbach
Grundbuch von:	Neuwerk
Blatt:	2730
Lfd. Nr. im Bestandsverzeichnis:	1
Wirtschaftsart und Lage lt. Grundbuch:	Gebäude- und Freifläche, Neusser Straße 425
Grundstücksgröße:	357 m <sup>2</sup>

## 1.2 BEAUFTRAGUNG / ORTSBESICHTIGUNG / BEWERTUNGSTICHTAG

Gemäß Schreiben des Amtsgerichts Mönchengladbach vom 12.09.2023 wurde der unterzeichnende Sachverständige mit der Erstellung eines Gutachtens zur Wertermittlung beauftragt.

Der Auftrag ist wie folgt spezifiziert:

- a) Bei mehreren Grundstücken ist der Wert für jedes Grundstück möglichst getrennt zu ermitteln. Sollte es sich bei den Grundstücken um eine wirtschaftliche Einheit handeln und kann daher der Wert nicht getrennt festgestellt werden, so sind hierzu Ausführungen zu machen. In diesem Fall ist anzugeben, wie zumindest annäherungsweise der Wert auf die einzelnen Grundstücke und Grundstücksanteile aufgeteilt werden könnte.
- b) Sofern bewegliches Zubehör vorhanden ist, ist dies getrennt anzugeben und zu bewerten.
- c) Mieter bzw. Pächter sollen festgestellt werden.
- d) Im Falle von Wohnungseigentum soll möglichst auch angegeben werden, wer zum WEG-Verwalter bestellt ist.
- e) Der Name des Architekten, der die Baupläne zum Versteigerungsobjekt erstellt hat, soll im Rahmen der Quellenangaben angegeben werden.
- f) Sollte der Zutritt zu dem Grundbesitz nicht gestattet werden, ist dies im Gutachten anzugeben. Die Bewertung soll dann im Rahmen der Möglichkeiten und nach dem äußeren Eindruck erfolgen.

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

Termin der Ortsbesichtigung: Donnerstag, der 14. Dezember 2023, ab 11<sup>15</sup> Uhr

Bewertungstichtag: der Tag der Ortsbesichtigung

Teilnehmer:

1. die Lebensgefährtin des Miteigentümers
2. zwei Familienmitglieder
3. der Betreuer der Antragstellerin, zeitweise vor der Haustüre
4. der Unterzeichner
5. eine technische Mitarbeiterin

Zu dem Ortsbesichtigungstermin konnte das Wohnhaus sowie das Grundstück begangen werden. Sowohl der rückwärtig an das Wohnhaus anschließende Schuppen als auch der an der süd-östlichen Grundstücksgrenze errichtete Schuppen konnten nur eingeschränkt begangen werden, da diese mit Inventarien vollgestellt waren.

## 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 2023)

- b) Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis
- c) Erschließungskostenbescheinigung
- d) Auskunft aus dem Fachinformationssystem Altlasten und schädliche Bodenveränderungen
- e) Auskunft über eine mögliche öffentliche Förderung
- f) Angabe über den Denkmalstatus aus der Denkmalliste der Stadt Mönchengladbach
- g) Bauzeichnungen (Grundrisse, Ansichten, Schnitt), erstellt im Rahmen des ursprünglichen Baugesuchs des Wohnhauses, aus der Hausakte der Bauverwaltung
- h) Gebrauchsabnahmeschein aus dem Jahr 1959, aus der Hausakte der Bauverwaltung
- i) Grundrisszeichnungen, geringfügig an die Örtlichkeit angepasst nach einem eigenen Aufmaß
- j) Wohnflächenberechnung erstellt nach dem eigenen Aufmaß in der Örtlichkeit
- k) Informationen zum geltenden Planungsrecht aus dem Internetportal der Stadt Mönchengladbach (Fluchtlinien- / Situations-Plan aus dem Jahr 1929)
- l) Bauzeichnungen (Grundrisse, Ansichten, Schnitt), überlassen von dem Miteigentümer
- m) amtlicher Lageplan
- n) Einblick in die Hausakte der Bauverwaltung
- o) Grundbuchauszug, bereitgestellt durch den Auftraggeber

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

Das Wohnhaus wurde zum Zeitpunkt der Ortsbegehung von dem Miteigentümer und seinen Familienmitgliedern selbst genutzt. Mietverhältnisse sind dem Unterzeichner nicht bekannt.

#### **1.5 BAULASTEN**

Es sind keine Baulasten im Baulastenverzeichnis eingetragen.

Siehe Schreiben der Stadtverwaltung Mönchengladbach, Fachbereich Bauordnung und Denkmalschutz.

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

Die Erschließungsanlage Neusser Straße gilt als fertige Straße im Sinne des Erschließungsbeitragsrechts. Erschließungsbeiträge fallen nicht mehr an.

In der Neusser Straße werden straßenbauliche Maßnahmen durchgeführt, die eine Beitragspflicht nach dem Kommunalabgabengesetz NW begründen. Über die Höhe der zu zahlenden Beiträge können zurzeit noch keine Angaben gemacht werden.

Die straßenbauliche Maßnahme fällt unter die „Richtlinie über die Gewährung von Zuwendungen an Kommunen zur Entlastung von Beitragspflichtigen bei Straßenbaumaßnahmen in Nordrhein-Westfalen (Förderrichtlinie Straßenbaubeiträge). Durch die Förderung soll bei allen beitragsfähigen Maßnahmen aktuell 100 % des auf die Anlieger entfallenden Anteils auf Antrag vom Land Nordrhein-Westfalen (NRW. Bank) übernommen werden.

Einmalige Kanalanschlussbeiträge nach § 8 KAG/NW fallen nicht mehr an.

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

## **1.7 ATLASTENAUSKUNFT**

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

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

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

Das Objekt 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.

## **1.9 AUSKUNFT ÜBER DEN DENKMALSTATUS**

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

## **1.10 BELASTUNGEN GEMÄß ABTEILUNG II DES GRUNDBUCHS**

Gemäß dem vom Amtsgericht Mönchengladbach überlassenen Grundbuchauszug sind nachstehende Eintragung in der Abt. II des Grundbuchs vorhanden:

### Lfd. Nr. 3:

Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Mönchengladbach, 43 K 010/23). Eingetragen am 10.08.2023.

Zwangsversteigerungsvermerke sind generell nicht wertbeeinflussend.

## 2 OBJEKTBESCHREIBUNG

### 2.1 ART UND UMFANG DER NUTZUNG

Die zu bewertende Gebäude- und Freifläche ist bebaut mit einem zweigeschossigen, voll unterkellerten Einfamilienhaus, das ca. 1959 in konventioneller Massivbauweise mit nicht ausgebautem Dachgeschoss unter dem Tenor „Neubau von vier Eigenheimen“ errichtet wurde. Für den an der süd-östlichen Grundstücksgrenze errichteten Schuppen und dem im rückwärtigen Anschluss an das Wohnhaus errichteten Schuppen konnten in der Hausakte der Bauverwaltung keine Baugenehmigungen vorgefunden werden. Die Errichtungszeiten sind dem Unterzeichner nicht bekannt. Somit muss unterstellt werden, dass es sich um bauordnungsrechtlich nicht legal errichtete Bauteile handelt. Beide Schuppen fließen, auch insbesondere aufgrund der abgängigen baulichen Zustände, nicht positiv in die Bewertung ein. Es werden die Rückbaukosten geschätzt und in Abzug gebracht. Entgegen der Bauzeichnungen wurde rückwärtig eine Kelleraußentreppe angeordnet.

#### Raumprogramm

Kellergeschoss: 3 Kellerräume, Treppenhaus

Erdgeschoss: 2 Zimmer, Küche, Bad, Diele, Flur

Obergeschoss: 4 Zimmer, Bad, Abstellraum, Flur, Balkon

Dachgeschoss: (über Einschubtreppe erreichbar und nicht zu Wohnzwecken ausgebaut)

### 2.2 UNTERHALTUNGSZUSTAND / SICHTBARE BAUSCHÄDEN

Gem. § 8 ImmoWertV sind die besonderen objektspezifischen Merkmale, wie beispielsweise eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel oder Bauschäden sowie von den marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende

Erträge durch marktgerechte Zu- und Abschläge oder in geeigneter Weise bei der Bewertung zu berücksichtigen.

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

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

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

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

Untersuchungen bezüglich

- der Standsicherheit,
- des Schall- und Wärmeschutzes,
- des Brandschutzes,
- Befall durch tierische oder pflanzliche Schädlinge,

- Rohrfraß und sonstiger Zustand der haustechnischen Leitungen,
- schadstoffbelasteter Baustoffe und des Bodens

#### **wurden nicht vorgenommen.**

Hierzu wären besondere Sach- und Fachkenntnisse sowie spezielle Untersuchungen durch Sonderfachleute erforderlich. Dies aber sprengt den üblichen Umfang einer Grundstückswertermittlung. Bei Wertgutachten dürfen auch keine zerstörenden Untersuchungen durchgeführt werden.

#### **Zu möglichen Baustoffkontaminationen**

Es wird darauf hingewiesen, dass Gebäude, die bis Mitte der 1980er Jahre erbaut bzw. renoviert wurden, durch die damals verwendeten Baustoffe wertbeeinflussende "Schadstoffe in der Bausubstanz" erfahren haben könnten (z.B. Asbest in Fußböden, Decken und Isolierungen, behandelte Hölzer, PCB in Dichtfugen und Beschichtungen, PAK in Isoliermaterialien und Beschichtungen u.v.m.). Nutzungsbedingte Schadstoffe können auch bei neueren Objekten nicht ausgeschlossen werden.

Altlastenuntersuchungen und Untersuchungen der Gebäude auf Schadstoffe wurden nicht durchgeführt und waren auch nicht Bestandteil dieses Auftrages.

#### **Allgemeines zur Gebäudeenergieeffizienz und den bauphysikalischen Eigenschaften**

Die Energieeffizienz und die damit verbundenen Energiekosten stellen für alle Wohn- und Nichtwohngebäude mittlerweile einen wichtigen Aspekt dar, der bei der Wertermittlung berücksichtigt werden muss. Dies liegt allein schon darin begründet, dass die Ausgaben für Raumbeheizung und Warmwasser in den letzten Jahren deutlich gestiegen sind.

Die erste Wärmeschutzverordnung (WSVO) trat 1977 in Kraft. Die erste Energieeinsparverordnung (EnEV), hervorgegangen aus der Wärmeschutzverordnung, wurde 2002 verbindlich. Mittlerweile werden durch das Gebäudeenergiegesetz (GEG), das seit dem 1. November 2020 in Kraft getreten ist und das Energieeinsparungsgesetz (EnEG), die Energieeinsparverordnung (EnEV) sowie das Erneuerbare-Energien-Wärmegegesetz (EEWärmeG) ersetzt, deutlich verschärfte Anforderungen an neu zu errichtende Wohn- und Nichtwohngebäude sowie auch an Gebäude im Bestand gestellt. Mit der 2. Novelle des Gebäudeenergiegesetzes und deren Inkrafttreten zum 1. Januar 2024 soll der Umstieg auf klimafreundliche Heizungen eingeleitet und damit die Abhängigkeit von fossilen Brennstoffen reduziert werden. Mit der Novelle des GEG wird nun die Nutzung von mindestens 65 % erneuerbarer Energie spätestens ab 2028 für alle *neuen* Heizungen verbindlich.

Nach dem Gebäudeenergiegesetz dürfen Heizkessel (Gas bzw. Öl), die vor dem 1. Januar 1991 eingebaut oder aufgestellt worden sind, nicht mehr betrieben werden. Für Gasheizungen und Ölheizungen, die ab dem 1. Januar 1991 installiert wurden, gilt die Austauschpflicht nach Ablauf von 30 Jahren.

Die Verpflichtung gilt jedoch nur für so genannte Standardkessel oder Konstanttemperaturkessel. Nach wie vor gilt die Austauschpflicht nicht für Niedertemperatur- und Brennwertkessel sowie für Anlagen von weniger als 4 KW und mehr als 400 KW Leistung.

Im Allgemeinen weisen die Gebäude, die in der Nachkriegszeit bis zum Ende der 1970er Jahre erstellt wurden, noch keine ausreichende Wärmedämmung der wärmeübertragenden Gebäudehülle auf. Die Technik zur Wärmeerzeugung und Wärmeverteilung ist zumeist veraltet. Seit Einführung der Energieeinsparverordnung 2009 waren bereits oberste Geschossdecken über unbeheizten Dachräumen oder ersatzweise die Dachflächen ohne Mindestwärmeschutz mit einer Wärmedämmung zu versehen. Der damit auch geforderte Energieausweis ist bei einem Verkauf, einer Vermietung oder Verpachtung eines Objektes verpflichtend vorzulegen.

Generell muss bei Bauteilerneuerungen oder Erweiterungen, deren Anteil mehr als 10% der jeweiligen Bauteilfläche ausmacht, der Wärmedurchgangskoeffizient des Bauteils den Vorgaben der aktuellen Energieeinsparverordnung entsprechen.

Insgesamt haben Gebäude mit einem geringen energetischen Modernisierungsgrad deutlich schlechtere Verkaufschancen am Immobilienmarkt, als neue oder modernisierte Gebäude.

### **Zur Örtlichkeit**

Das Grundstück sowie der Ausbau des aufstehenden Wohnhauses wiesen zum Ortsbegehungstermin einen unterdurchschnittlichen Pflegezustand auf. Das Wohnhaus war im Wesentlichen Renovierungs- bzw. sanierungsbedürftig. Im Kellergeschoss konnten Feuchteschäden am Mauerwerk (Sockelbereich) festgestellt werden, die zu Aussandungen der Mauerwerksfugen geführt haben.

Im Wesentlichen konnten zum Ortsbegehungstermin nachstehende Instandhaltungsdefizite bzw. Bauschäden festgestellt werden:

- Feuchteschäden im Bereich des Kellermauerwerks (Sockelbereich)
- Schimmelpilzbildungen im Bereich der Wand- und Deckenflächen im Bad, Obergeschoss
- abgelöster Fliesenbelag des Balkons im Obergeschoss und mangelhafte Balkonabdichtung
- die Instandsetzung des Fensters in der Küche (Erdgeschoss)
- Renovierungsbedarf des gesamten Ausbaus (Oberböden, Wand- und Deckenflächen)
- Rückbau der nicht legal errichteten Schuppengebäude

Ein Energieausweis wurde dem Unterzeichner nicht vorgelegt. Auf die diesbezüglichen Bestimmungen der zum Bewertungsstichtag gültigen EnEV wird ausdrücklich hingewiesen.

### **Zur Berücksichtigung von Instandhaltungsdefiziten und Bauschäden**

Die unter „Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale“ (Gliederungspunkt 6.4) möglicherweise angegebenen Kosten für die Beseitigung von Baumängeln, Bauschäden oder 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 hier um bauliche Defizite, die nicht mit der Wertminderung wegen Alters erfasst werden und die Funktionstüchtigkeit und Nutzbarkeit des Gebäudes beschränken. Eine unterlassene Instandhaltung wird gegebenenfalls als Bauschaden berücksichtigt.

### 3 GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG

<b>Lage</b>	Stadt Mönchengladbach, Stadtteil Lürrip Kindergärten und Schulen in der Nähe vorhanden
<b>Verkehrslage *</b>	günstige Lage zu öffentlichen Verkehrsmitteln; Linienbushaltestelle unmittelbar vor der Haustüre zum HBF Mönchengladbach ca. 3,6 km zum Autobahnanschluss A 61 (MG-Holt) ca. 6,7 km zum Autobahnanschluss A 52 (MG-Nord) ca. 5,6 km zum Autobahnanschluss A 44 (MG-Ost) ca. 3,7 km zum Autobahnkreuz Mönchengladbach (A 52/A61) ca. 10,0 km
<b>Wohn- Geschäftslage</b>	Wohngebiet, außerhalb der Geschäftslage
<b>Entfernungen *</b>	zum Einkaufszentrum von Mönchengladbach ca. 3,5 km zur Innenstadt von Rheydt ca. 6,4 km zur Innenstadt von Düsseldorf ca. 30,0 km
<b>Umgebung</b>	Wohngebiet, überwiegend geschlossene Bauweise
<b>Baurecht / Baubeschränkungen</b>	Das Grundstück befindet sich nicht im räumlichen Geltungsbereich eines Durchführungsplans. Es existiert ein (Fluchtlinienplan) Situations-Plan, datiert mit dem 20. Juni 1929
<b>Straßenausbau</b>	vergl. Gliederungspunkt 1.6
<b>Zufahrt</b>	über Straße
<b>Baugrund / Terrain</b>	ebenes Gelände; weitestgehend regelmäßiger Zuschnitt; Grundstücksbreite (im Mittel): ca. 13,0 m Grundstücktiefe (im Mittel): ca. 27,4 m Der Baugrund wurde bezüglich der Tragfähigkeit nicht untersucht. Altlastenauskunft siehe Gliederungspunkt 1.7
<b>Versorgungsleitungen</b>	Gas, Wasser, Strom, Kanal, Telekommunikation
<b>Wasserschutzzone</b>	Das zu bewertende Grundstück liegt nicht in einem ausgewiesenen Wasserschutzgebiet. Zur Durchführungspflicht der Dichtigkeitsprüfung wird auf die Bestimmungen der Stadt Mönchengladbach verwiesen.
<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. 1959
<b>Umbau/Anbau</b>	ist dem Unterzeichner nicht bekannt
<b>Vollgeschosse</b>	2
<b>Unterkellerung</b>	zu 100 %
<b>Dachausbau</b>	nicht ausgebaut
<b>Geschosshöhen</b>	siehe Schnitt
<b>Nutzungsart</b>	Einfamilienhaus
<b>Fundamente</b>	nach Statik
<b>Sperrungen</b>	nicht mehr wirksam (vergl. Gliederungspunkt 2.2)
<b>Außenwände</b>	ein- und zweischaliges Mauerwerk
<b>Innenwände</b>	Mauerwerk / Dielenwände
<b>Decken</b>	Stahlbeton
<b>Dachkonstruktion</b>	Satteldach in zimmermannsmäßiger Holzkonstruktion
<b>Dacheindeckung</b>	Pfannen
<b>Treppen</b>	Holzwingentreppen zum Spitzboden: Holz-Einschubtreppe
<b>Fassaden</b>	teils Verblendstein, teils Putz, gestrichen
<b>Besondere Bauteile</b>	Balkon im OG, Kelleraußentreppe, Außentreppeanlage zur Küche im EG
<b>Besondere Einrichtungen</b>	./.

## 4.2 AUSBAU

<b>Wand-/ Deckenflächen</b>	geputzt, tapeziert, gestrichen; - insgesamt Renovierungsbedarf -	
<b>Fenster</b>	Kunststoff isolierverglast; Holz- isolierverglast; Dachflächen- fenster Holz, isolierverglast - teils Sanierungsbedarf -	
<b>Innentüren</b>	Holzumfassungszargen mit Holztürblättern - teils Renovierungs- bzw. Sanierungsbedarf -	
<b>Oberböden</b>	<u>KG</u> gesamt:	Estrich, Fliesen
	<u>EG</u> Küche, Bad, Flur: sonst:	Fliesen Laminat, Textil
	<u>OG</u> Bad, Balkon: sonst:	Fliesen Textil - insgesamt sanierungs- bzw. re- novierungsbedarf -
<b>Wandfliesen</b>	<u>EG</u> Küche: Bad:	Fliesenspiegel ca. 2,30 m hoch
	<u>OG</u> Bad:	ca. 2,30 m hoch
<b>Sanitäre Installationen</b>	<u>EG</u> Bad:	Badewanne, Waschbecken, WC
	<u>OG</u> Bad:	Badewanne, Waschbecken, WC, Waschmaschinenanschluss
<b>Heizung</b>	über Gas-Zentralheizung	
<b>Warmwasserbereitung</b>	über Elektro-Durchlauferhitzer	
<b>Außenanlagen</b>	Hauszuwegung und Stellplatz mit Betonsteinpflaster befestigt; Vorgarten mit Schotterbeet und Bepflanzungen Rückwärtiger Hausgarten mit Rasenfläche (verkrautet) sowie Pflanzbeete; Wegeflächen seitlich des Hauses mit Beton- steinplatten befestigt. Straßenseitige Einfriedung durch Grenzmauer, rückwärtige Grundstückseinfriedung durch Metall-Doppelstabzaun	

## 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 Aufmaß) mit für den Wertermittlungszweck ausreichender Genauigkeit ermittelt. Die Berechnungsansätze können teilweise von den entsprechenden Vorschriften abweichen. Die Ergebnisse gelten deshalb nur für diese Wertermittlung.

### 5.1 BEBAUTE GRUNDSTÜCKSFÄCHE

Wohnhaus:  $8,50 \text{ m} \times 10,00 \text{ m} = 85,00 \text{ m}^2$

Bei einer Grundstücksfläche von  $357 \text{ m}^2$  ist ca. **24%** des Grundstücks bebaut.  
(ohne Schuppengebäude)

### 5.2 BRUTTO-GRUNDFLÄCHE NACH DIN 277/2005

#### Wohnhaus

Kellergeschoss:	$8,50 \text{ m} \times 10,00 \text{ m} = 85,00 \text{ m}^2$
Erdgeschoss:	$8,50 \text{ m} \times 10,00 \text{ m} = 85,00 \text{ m}^2$
Obergeschoss:	$8,50 \text{ m} \times 10,00 \text{ m} = 85,00 \text{ m}^2$
Dachgeschoss:	$8,50 \text{ m} \times 10,00 \text{ m} = 85,00 \text{ m}^2$
	<u>340,00 m<sup>2</sup></u>

**Schuppen I**  $3,50 \text{ m} \times 8,00 \text{ m} = 28,00 \text{ m}^2$   
(grenzständig)

**Schuppen II**  $8,50 \text{ m} \times 5,00 \text{ m} = 42,50 \text{ m}^2$   
(rückwärtig)

### 5.3 BERECHNUNG DES UMBAUTEN RAUMES NACH DIN 277 (2005)

**Schuppen I**  $28,00 \text{ m}^2 \times 2,30 \text{ m} = 64,40 \text{ m}^3$   
(grenzständig)

**Schuppen II**  $42,50 \text{ m}^2 \times 2,30 \text{ m} = 97,75 \text{ m}^3$   
(rückwärtig) 162,15 m<sup>3</sup>

#### 5.4 WOHNFLÄCHENBERECHNUNG NACH WoFLV (2003)

Geschoss	Raum	Länge	Breite	Fläche	Gesamt
(Alle Maße gemäß einem örtlichen Aufmaß. Bei konischen Raumzuschnitten oder Teilflächen als Mittelmaß angegeben)					
<b>Erdgeschoss</b>	Diele	1,10 m	x 4,33 m	= 4,76 m <sup>2</sup>	
	Flur	1,10 m	x 1,78 m	= 1,96 m <sup>2</sup>	
	Wohnen	5,85 m	x 4,13 m	= 24,16 m <sup>2</sup>	
	Zimmer 1	3,50 m	x 5,05 m	= 17,68 m <sup>2</sup>	
	Küche	2,70 m	x 5,07 m		
		0,41 m	x 1,73 m	= 14,40 m <sup>2</sup>	
	Bad	1,48 m	x 2,94 m	= <u>4,35 m<sup>2</sup></u>	<b>67,31 m<sup>2</sup></b>
<b>Obergeschoss</b>	Flur	6,07 m	x 1,22 m		
		-1,00 m	x 0,14 m	= 7,27 m <sup>2</sup>	
	Zimmer 2	2,72 m	x 3,64 m	= 9,90 m <sup>2</sup>	
	Zimmer 3	3,44 m	x 3,67 m	= 12,62 m <sup>2</sup>	
	Zimmer 4	3,13 m	x 4,20 m	= 13,15 m <sup>2</sup>	
	Zimmer 5	3,67 m	x 4,21 m	= 15,45 m <sup>2</sup>	
	Bad	1,47 m	x 3,65 m	= 5,37 m <sup>2</sup>	
	Abstellraum	1,81 m	x 1,23 m	= 2,23 m <sup>2</sup>	
	Balkon	1,03 m	x 3,28 m	= <u>0,84 m<sup>2</sup></u>	<b>66,83 m<sup>2</sup></b>
		4			

#### Flächenzusammenstellung:

Erdgeschoss:	67,31 m <sup>2</sup>
Obergeschoss:	<u>66,83 m<sup>2</sup></u>
	<b>134,14 m<sup>2</sup></b>

## 6 WERTERMITTLUNG

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

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

Die Grundlage für die Ermittlung des Verkehrswertes von Eigenheimen oder diesen gleichgestellten Objekten bildet, wenn keine Vergleichsobjekte vorhanden sind, das **Sachwertverfahren**, da derartige Objekte in der Regel nicht vermietet, sondern den Eigentümern zur eigenen Nutzung zur Verfügung stehen und daher keinen Ertrag abwerfen. Dabei wird der Herstellungswert des Gebäudes basierend auf den zum Bewertungsstichtag anzusetzenden Herstellungskosten ermittelt. Grundlage für die Bemessung des Herstellungswertes sind die Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010). Der daraus ermittelte Herstellungswert der baulichen Anlage ist um die Alterswertminderung unter Berücksichtigung der Gesamtnutzungsdauer und der Restnutzungsdauer zu reduzieren. Des Weiteren sind die besonderen 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 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>:**                      **320,00 €**

Dieser Wert bezieht sich auf folgende Merkmale:

Nutzung:                      Wohnbaufläche

Anzahl Geschosse:        2

Geschossflächenzahl:    0,8

Grundstücksgröße:      500 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

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

- Grundstücksgröße                      == > Ist = 357 m<sup>2</sup>
- Grundstückstiefe                        == > Ist = ca. 27,4 m
- Lage zur Himmelsrichtung            == > Ist = Nord-Ost

### I. Anpassung zur Grundstücksgröße und Grundstückstiefe

Aufgrund der abweichenden Grundstücksgröße und Grundstückstiefe wird, in Anlehnung an die in der Fachliteratur (Kleiber- Verkehrswertermittlung von Grundstücken) vorgeschlagenen Umrechnungskoeffizienten, eine Wertanpassung vorgenommen. Diese wird wie nachstehend angehalten:

- Anpassungsfaktor: 1,10

### II. Anpassung hinsichtlich der Lage zur Himmelsrichtung

Aufgrund der Ausrichtung des Grundstücks zur Himmelsrichtung (straßenabgewandte Grundstücksseite) wird eine Wertanpassung wie nachstehend angehalten.

- Anpassungsfaktor: 0,95

Daraus ergibt sich der angepasste Bodenwert wie nachstehend:

$$1,10 \times 0,95 \times 320 \text{ €/m}^2 = 334,40 \text{ €/m}^2 == > \underline{\text{somit rund 330,00 €/m}^2}$$

Der Bodenwert wird wie nachstehend berechnet:

<b>Parz. Nr.</b>	<b>Größe</b>	<b>Anteil</b>	<b>Nutzung</b>	<b>Preis pro m<sup>2</sup></b>	<b>Gesamtwert</b>
143	357 m <sup>2</sup>	1 / 1	Gebäude- und Freifläche	330,00 €	117.810,00 €

## 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)	178,3	1,783	
Regionalisierungsfaktor		1,000	<b>1,783</b>

### Gebäudekenndaten gemäß NHK 2010

Bauteil:	Baujahr:	Gebäudetyp:	Standardstufe:	NHK 2010
Wohnhaus	1959	2.12 (EFH. REH.)	2 bis 3	604,65 €

### Herstellungskosten Wohnhaus

Bauteil	BGF m <sup>2</sup>	Anpass.- Faktor	€	
Wohnhaus	340,00	1,783	605	366.763,10 €
Herstellungskosten der baulichen Anlagen, inkl. Baunebenkosten				<b>366.763,10 €</b>

Wertminderung wegen Alters, linear

Bauteil	Baujahr	Gesamt- Nutzungsd.	Alter	Rest- nutzungsd.	Wertmind. wg. Alters	
Wohnhaus	1959	80	64	16	-80,00%	-293.410,48 €
alterswertgeminderte Herstellungskosten						<b>73.352,62 €</b>

### Zusammenfassung

alterswertgeminderte Herstellungskosten Wohnhaus **73.352,62 €**

### Zuschläge

*Zeitwert der besonderen Bauteile*

Balkon	1.300,00 €
Kelleraußentreppe	2.150,00 €
Außentreppenanlage zur Küche	500,00 €

*Zeitwert der besonderen Einrichtungen*

./.

Sachwert der Außenanlagen inkl. Hausanschlüsse, geschätzter Zeitwert  
(rund 5 % der alterswertgeminderten Herstellungskosten) 3.700,00 €

Bodenwert 117.810,00 €

**vorläufiger Sachwert 198.812,62 €**

bei einem Sachwertfaktor (objektspezifisch) zur Marktanpassung von 1,30

**ergibt sich der marktangepasste Sachwert 258.456,41 €**

### 6.3 KOSTENSCHÄTZUNG EINES RÜCKBAUS DER SCHUPPENGEBÄUDE

Die Kosten für den Abbruch und die Entsorgung der aufstehenden Schuppen werden überschlägig mit 30,00 € brutto je Kubikmeter umbauter Raum angesetzt.

Die Rückbaukosten ergeben sich somit wie nachstehend:

umbauter Raum	Kosten je m <sup>3</sup>	gesamt	gerundet
162,15 m <sup>3</sup>	30,00 €	4.864,50 €	5.000,00 €

### 6.4 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 vorläufigen Sachwert werden nachstehende objektspezifische Grundstücksmerkmale angebracht (vergl. Gliederungspunkt 2.2):

#### I. Gebäudewertbezogene Besonderheiten

##### Wertminderung wegen Alters - linear

Bauteil	Baujahr	Gesamt- nutzungsdauer	Alter	Rest- nutzungsdauer	Wertmind. w. Alters
EFH.	1959	80	64	16	-80,00%

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

WF (m <sup>2</sup> )		€/ m <sup>2</sup>		
134,14	x	50,00 €		- 6.707,00 €

##### Reparatur- und Renovierungsstau (zyklisch/als Zeitwert)

WF (m <sup>2</sup> )		€/ m <sup>2</sup>	gesamt geschätzt		anrechenbar in %	
134,14	x	300,00 €	40.242,00 €	x	20,00%	- 8.048,40 €

##### Besondere Aufwendungen / Abschläge

Rückbau der Schuppengebäude, rund	- 5.000,00 €
-----------------------------------	--------------

#### II. Bodenwertbezogene Besonderheiten

./.	0,00 €
<b>Objektspezifische Merkmale gesamt</b>	<b>- 19.755,40 €</b>

## 7 AUSWERTUNG

	<b>marktangepasst</b>	<b>BoG</b>	<b>gesamt</b>
<b>Sachwert</b>	258.456,41 €	-19.755,40 €	<b>238.701,01 €</b>

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:

**239.000,00 €**

( in Worten: zweihundertneununddreißigtausend 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 01. Februar 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.

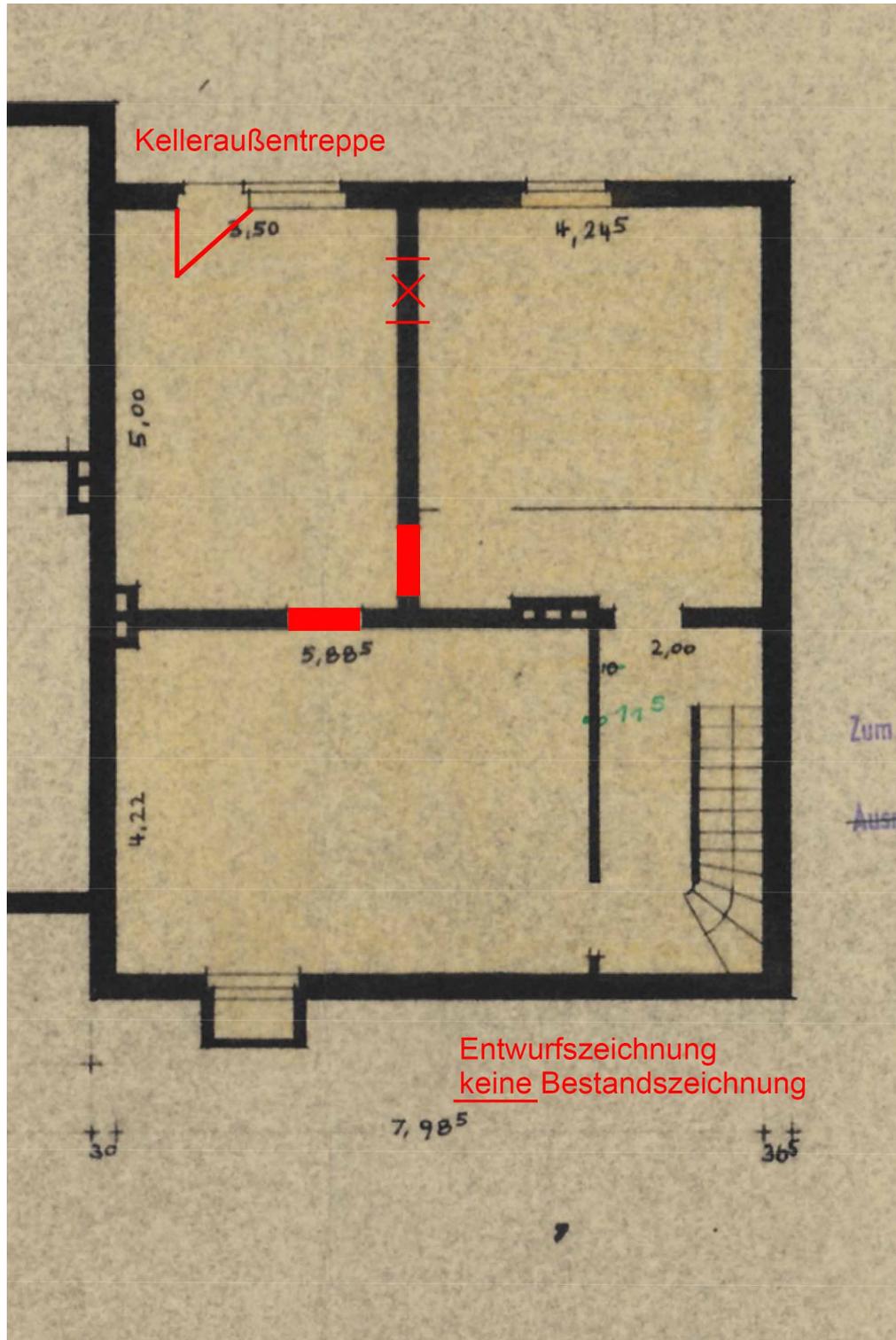
Die für die Wertermittlung erforderlichen Daten werden insbesondere aus der Kaufpreissammlung der Gutachterausschüsse auf der Grundlage einer ausreichenden Anzahl geeigneter Kaufpreise ermittelt. Zu den für die Wertermittlung erforderlichen Daten gehören die Bodenrichtwerte und sonstige für die Wertermittlung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

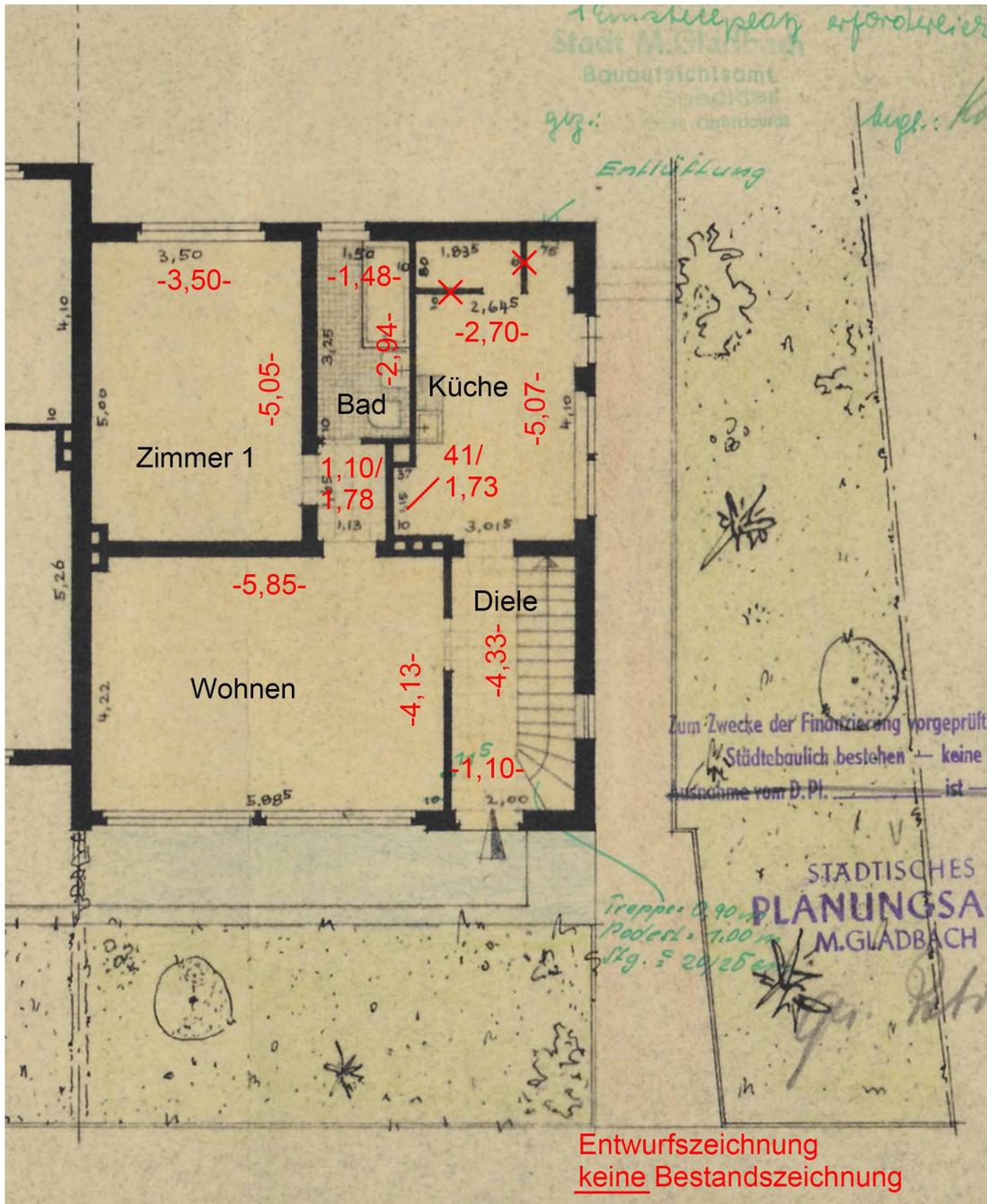
Der Grundsatz der Modellkonformität verlangt, dass die Maßstäbe und Vorgaben, die der Ermittlung der verwendeten Daten zugrunde lagen, auch bei der Wertermittlung beachtet werden. Somit ist in diesen Fällen, soweit dies zur Wahrung der Modellkonformität erforderlich ist, von der geltenden Immobilienwertermittlungsverordnung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

## 9 ANLAGEN

Alle Bauzeichnungen werden maßstabslos dargestellt.

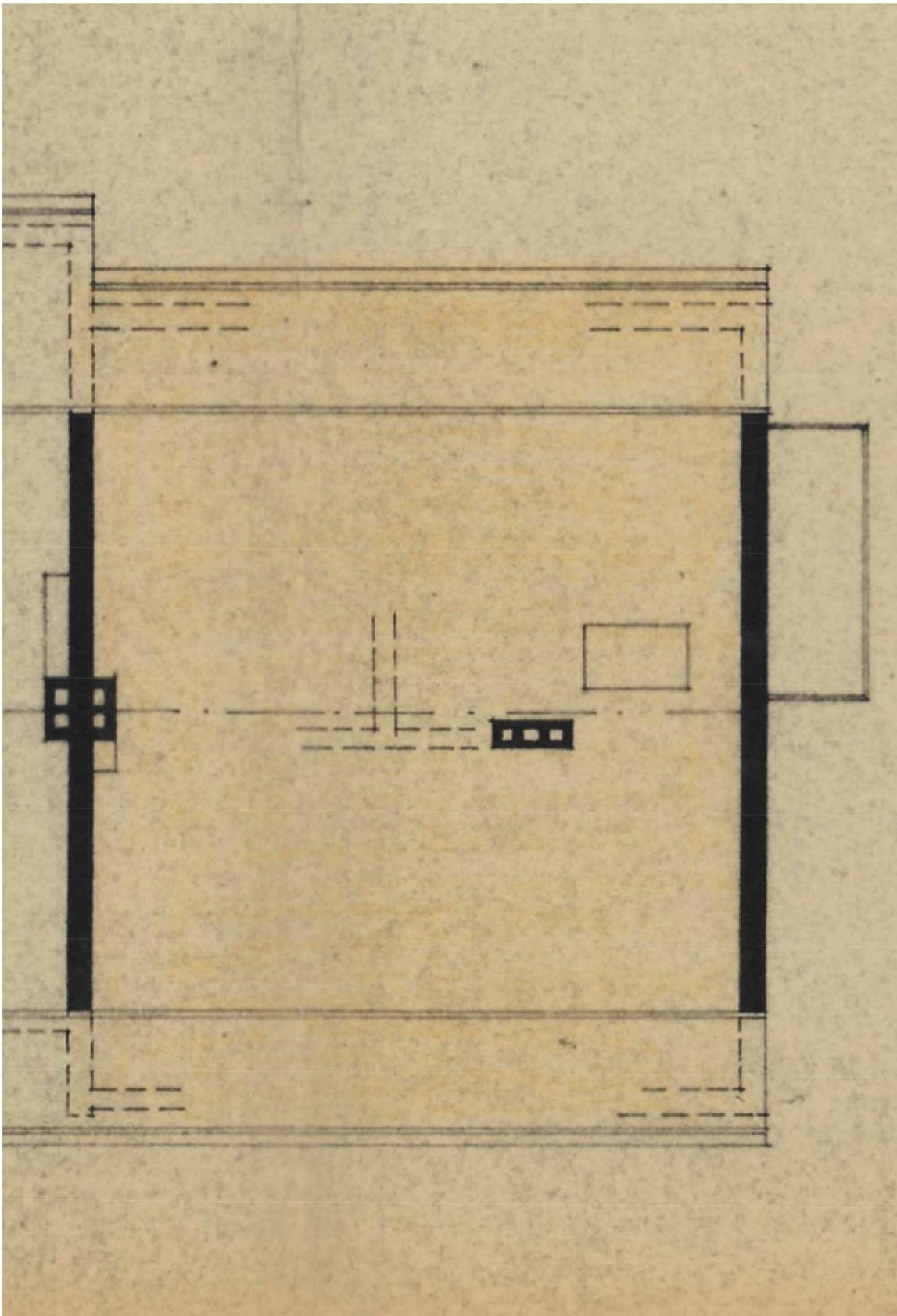


Grundriss Kellergeschoss

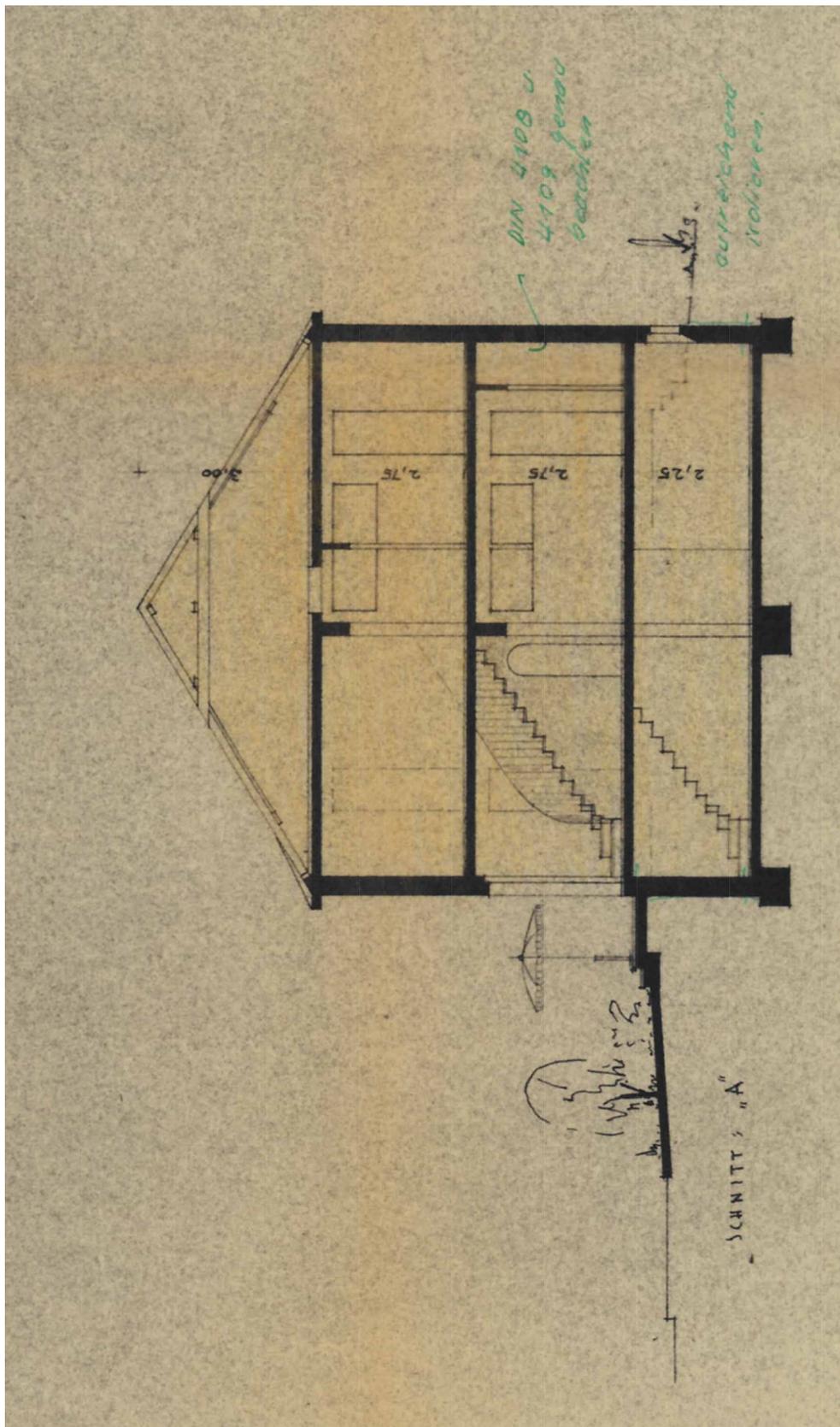


Grundriss Erdgeschoss





Grundriss Dachgeschoss



Gebäudeschnitt