

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 2. Obergeschoss, rechts
eines Mehrfamilienhauses
nebst Kellerraum**

jeweils Nr. 6 des Aufteilungsplanes

Volksgartenstraße 125
41065 Mönchengladbach



Die nachstehende Internetversion des Gutachtens wurde aus Gründen des Datenschutzes gekürzt. Sie enthält nur einen Teilauszug der Anlagen.
Sofern lizenzpflichtige Unterlagen verwendet wurden, liegen die Lizenzen vor.
Das Persönlichkeitsrecht wird nicht verletzt. Die Haftung für eventuelle Verletzungen des Urheber- und Persönlichkeitsrechtes werden übernommen. Ferner werden keine Angaben zu Personen gemacht.

Auftraggeber: Amtsgericht Mönchengladbach

Geschäfts-Nummer 043 K 021/24

INHALTSVERZEICHNIS

1	ALLGEMEINE ANGABEN	3
1.1	OBJEKT / KATASTERBEZEICHNUNG / GRUNDBUCHBEZEICHNUNG	3
1.2	BEAUFTRAGUNG / ORTSBESICHTIGUNG / BEWERTUNGSSTICHTAG	4
1.3	QUELLEN / BEWERTUNGSUNTERLAGEN	5
1.4	NUTZUNGEN / MIETVERHÄLTNISSE	6
1.5	OBJEKTVERWALTUNG / ERHALTUNGSRÜCKLAGE	6
1.6	BAULASTEN	6
1.7	ERSCHLIESSUNGSBEITRÄGE GEMÄß §§ 127 FF BAUGB	6
1.8	AUSKUNFT ÜBER DEN DENKMALSTATUS	6
1.9	ALTLASTENAUSKUNFT	7
1.10	AUSKUNFT ÜBER EINE MÖGLICHE ÖFFENTLICHE FÖRDERUNG	7
1.11	BELASTUNGEN GEMÄß DER ABTEILUNG II DES GRUNDBUCHS	7
2	OBJEKTBSCHREIBUNG	8
2.1	ART UND UMFANG DER NUTZUNG	8
2.2	SICHTBARE BAUMÄNGEL / UNTERHALTUNGSZUSTAND	8
3	GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG	12
4	BAUBESCHREIBUNG	13
4.1	ROHBAU	13
4.2	AUSBAU	14
5	BAUZAHLNEN / FLÄCHENBERECHNUNGEN	15
5.1	WOHNFLÄCHENBERECHNUNG	15
6	WERTERMITTLUNG	16
6.1	BODENWERT	18
6.2	ERTRAGSWERT	19
6.3	VERGLEICHSWERTE	20
6.4	ZU- UND ABSCHLÄGE	20
7	AUSWERTUNG	21
8	RECHTLICHE GRUNDLAGEN	22
9	OBJEKTOTOS	24
10	ANLAGEN	27

1 ALLGEMEINE ANGABEN

1.1 OBJEKT / KATASTERBEZEICHNUNG / GRUNDBUCHBEZEICHNUNG

OBJEKT:

**Wohnungseigentum im 2. Obergeschoss, rechts
eines Mehrfamilienhauses
nebst Kellerraum**

jeweils Nr. 6 des Aufteilungsplanes

41065 Mönchengladbach
Volksgartenstraße 125

KATASTERBEZEICHNUNG:

Gemarkung: Mönchengladbach

Flur: 58

Flurstücke: 411, 188

GRUNDBUCHBEZEICHNUNG:

Amtsgericht: Mönchengladbach

Grundbuch von: Mönchengladbach

Blatt: 11641

Lfd. Nr. im Bestandsver-
zeichnis: 1

Wirtschaftsart und Lage
lt. Grundbuch: Flurstück 411
Gebäude- und Freifläche
Volksgartenstraße 125

Flurstück 188
Hof- und Gebäudefläche
Volksgartenstraße 125

Miteigentumsanteil: 121,65/1.000

Grundstücksgrößen: Flurstück 411

11 m²

Flurstück 188

419 m²

1.2 BEAUFTRAGUNG / ORTSBESICHTIGUNG / BEWERTUNGSSTICHTAG

Gemäß Schreiben des Amtsgerichts Mönchengladbach vom 06.08.2025 wurde der unterzeichnende Sachverständige mit der Erstellung eines Gutachtens zur Wertermittlung beauftragt.

Der Auftrag ist wie folgt spezifiziert:

Da hier Wohnungs- und Teileigentum zu bewerten ist, dürften zur Berücksichtigung gegebenenfalls zugeordneter Sondernutzungsrechte (Art, Umfang und Lage) auch die Teilungserklärung und der Aufteilungsplan einzusehen sein.

Das Gutachten sollte – soweit möglich – auch über die Höhe des monatlich zu zahlenden Wohn- bzw. Hausgeldes Auskunft geben und ob in dem Betrag auch die Heizkosten enthalten sind.

Das Wertgutachten soll zudem auch folgende Angaben bzw. Ausführungen enthalten:

- a) Ob ein Gewerbebetrieb geführt wird (Art und Inhaber)
- b) 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.
- c) Es soll angegeben werden, ob sonstige Zubehörstücke vorhanden sind, die nicht mit geschätzt wurden
- d) Es soll angegeben werden, ob baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen bestehen
- e) Eintragungen im Baulastenverzeichnis sollen möglichst wörtlich wiedergegeben werden (ggf. als Anlage zum Gutachten)
- f) Das Gutachten muss Ausführungen darüber enthalten, ob - und eventuell wie lange - die Versteigerungsobjekte einer Bindung nach dem WoBindG / WFNG NRW unterliegen
- g) 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
- h) Zum Bestehen des Denkmalschutzes
- i) Zu etwaigen Überbauten oder Eigengrenzüberbauungen
- j) Einem einfachen Lage- und Gebäudeplan
- k) 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

- l) lediglich nicht lizenzpflichtige Unterlagen verwertet wurden oder entsprechende Lizenzen vorliegen,
- m) Persönlichkeitsrechte nicht verletzt wurden,

- n) 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: Freitag, der 24. Oktober 2025, ab 11 ⁰⁰ Uhr

Bewertungsstichtag: der Tag der Ortsbesichtigung

Teilnehmer:

1. der verfahrensbevollmächtigte Rechtsanwalt des Eigentümers
2. der Unterzeichner
3. eine technische Mitarbeiterin

Dem Unterzeichner wurde am Tage der Ortsbegehung kein Einlass in das Gebäude ermöglicht. Auch die rückwärtige Grundstücksfläche konnte nicht eingesehen werden, da der Einblick durch eine Grenzmauer und ein Einfahrtstor behindert war. Das Wertgutachten ist somit ausschließlich nach der Aktenlage und dem äußeren Eindruck gefertigt.

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 2025)
- 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) Grundriss- und Schnittzeichnungen aus der Abgeschlossenheitsbescheinigung zur Teilungserklärung vom 19.04.1983 sowie aus der Ergänzungsbescheinigung vom 24.09.1990
- h) Grundriss- und Schnittzeichnungen aus der Hausakte der Bauverwaltung zu einem Baugesuch aus dem Jahr 1988 bezüglich des Umbaus des Dachgeschosses und der Nutzungsänderung der Gebäudedurchfahrt im Erdgeschoss
- i) Grundriss- und Schnittzeichnungen aus der Hausakte der Bauverwaltung zu einem Baugesuch aus dem Jahr 2007 bezüglich der Vergrößerung einer bestehenden Dachgaube und der Errichtung eines Vordaches im Erdgeschoss
- j) Berechnung der Wohnfläche, hilfswise erstellt nach Abgriffmaßen aus den vorliegenden Plänen
- k) Informationen zum geltenden Planungsrecht aus dem Internetportal der Stadt Mönchengladbach (Bebauungsplan)
- l) Einblick in die Hausakte der Bauverwaltung
- m) Einblick in die Teilungserklärung nebst den Aufteilungsplänen
- n) Mietspiegel für nicht preisgebundene Wohnungen und Einfamilienhäuser in Mönchengladbach, Stand 2024
- o) amtlicher Lageplan
- p) Grundbuchauszug, bereitgestellt durch den Auftraggeber

1.4 NUTZUNGEN / MIETVERHÄLTNISSE

Wohnungslage:	2. Obergeschoss rechts (von der Gebäudefront aus gesehen)
Mieter / Nutzer:	vermutlich Eigennutzung
Hausgeldvorauszahlung, mtl.:	ist dem Unterzeichner nicht bekannt

1.5 OBJEKTVERWALTUNG / ERHALTUNGSRÜCKLAGE

Die Hausverwaltung nach dem Wohnungseigentumsgesetz wird gegenwärtig von xxxx ausgeübt.

Angaben über Hausgeldzahlungen, mögliche Hausgeldaußenstände oder Erhaltungsrücklagen wurden dem Unterzeichner nicht gemacht.

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

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

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

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

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

1.8 AUSKUNFT ÜBER DEN DENKMALSTATUS

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

1.9 ATTLASTENAUSKUNFT

Die zu bewertenden Grundstücke werden nicht im Fachinformationssystem Altlasten und schädliche Bodenveränderungen der Stadt Mönchengladbach geführt. Es werden somit altlastenfreie Grundstücke unterstellt.

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

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

Gemäß dem vom Amtsgericht Mönchengladbach beigefügten Grundbuchauszug sind keine wertbeeinflussenden Eintragungen in der Abteilung II des Grundbuchs vorhanden.

2 OBJEKTDESCHEIBUNG

2.1 ART UND UMFANG DER NUTZUNG

Das zu bewertende Bruchteilseigentum an den Gebäude- und Freiflächen ist verbunden mit dem Sondereigentum:

Lage der Wohnung:	2. Obergeschoss, rechts (von der Straße aus gesehen)
Nr. der Teilungserklärung:	6
Raumprogramm: (gemäß Aktenlage)	2 Zimmer, Küche, Bad, Diele, Abstellraum Kellerraum im Kellergeschoss
Wohnfläche: gemäß Abgriffmaßen aus den vorliegenden Grundrissplänen	48,84 m ²

Das zu bewertende Wohnungseigentum ist Bestandteil eines teilunterkellerten, dreigeschossigen Mehrfamilienhauses mit ausgebautem Dachgeschoss, das ursprünglich ca. 1952, in konventioneller Massivbauweise mit einer Gebäudedurchfahrt im Erdgeschoss errichtet wurde. Gemäß einem vorliegenden Baugesuch aus der Hausakte der Bauverwaltung erfolgte ein Umbau des Dachgeschosses sowie die Nutzungsänderung der ehemaligen Gebäudedurchfahrt im Erdgeschoss in Wohnraum ca. 1988. Ein weiteres Baugesuch zur Errichtung einer Überdachung im Erdgeschoss sowie zur Vergrößerung einer bestehenden Dachgaube wurde im Jahr 2007 gestellt.

Die Aufteilung in insgesamt sieben Wohnungseigentumseinheiten erfolgte im Jahr 1982.

Die Teilungserklärung wurde mit Bewilligung vom 4. Oktober 1990 geändert. Hierbei wurden auch die Miteigentumsanteile des hier zu bewertenden Wohnungseigentums geändert. Diese Bewilligung vom 4. Oktober 1990 konnte durch den Unterzeichner nicht eingesehen werden, da das zuständige Grundbuchamt diese nicht auffinden konnte. Auch eine Recherche des Unterzeichners bei dem Notariat, das die ursprüngliche Teilungserklärung erstellt hat, blieb erfolglos.

Die in der Hausakte der Bauverwaltung vorgefundenen, geänderten Aufteilungspläne vom 24.09.1990 zeigen hinsichtlich der zu bewertenden Wohneinheit Nr. 6 keine Veränderung gegenüber den ursprünglichen Aufteilungsplänen.

Gemäß der vorliegenden Teilungserklärung vom 15. Oktober 1982 wurden für das hier zu bewertende Wohnungseigentum keine Sondernutzungsrechte eingeräumt.

Aufgrund der Nichtbegehungsmöglichkeit kann die Raumaufteilung und die Wohnfläche von den vorstehenden Angaben abweichen. Insofern handelt es sich auch aus diesem Grunde um ein Risikoobjekt für einen zukünftigen Ersteher.

2.2 SICHTBARE BAUMÄNGEL / UNTERHALTUNGSZUSTAND

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.

Mängel 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 aufgeführte Mängel 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

Soweit erkennbar weist das Wohngebäude, dessen Bestandteil das hier zu bewertende Wohnungseigentum ist, einen durchschnittlich gepflegten Unterhaltungszustand auf.

Bis auf vereinzelt abgelöste Dachrandbekleidungsplatten an der Eingangsüberdachung konnten zum Zeitpunkt der Ortsbegehung keine sichtbaren Schäden im Bereich des Gemeinschaftseigentums festgestellt werden. Es wird unterstellt, dass dieser Schaden aus der Erhaltungsrücklage bestritten werden kann.

Mögliche Mängel oder Instandhaltungsdefizite im Bereich des Sondereigentums sind dem Unterzeichner aufgrund der Nichtbegehungsmöglichkeit nicht bekannt.

Statistisch beträgt die wirtschaftliche Nutzungsdauer des Ausbaus von Wohnhäusern, je nach Bauteil, zwischen 5 und 30 Jahren. Das statistische Mittel beträgt ca. 25 Jahre.

Das Gebäude ist zum Bewertungsstichtag bereits rund 73 Jahre alt.

Da dem Unterzeichner kein Einlass in das Gebäude und somit in das Wohnungseigentum gewährt wurde, wird ein allgemeiner Sanierungs- bzw. Renovierungsbedarf des Ausbaus unterstellt. Hierfür werden pauschal 500,00 € je m² Wohnfläche im Sinne eines Sicherheitsabschlags alterswertbereinigt in Ansatz gebracht (siehe Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale - Gliederungspunkt 6.4).

Ein Energieausweis hat dem Unterzeichner zum Zeitpunkt der Gutachtenabfassung nicht vorgelegen. Auf die diesbezüglichen Bestimmungen des zum Bewertungsstichtag gültigen Gebäudeenergiegesetzes (GEG) wird hier ausdrücklich hingewiesen.

Allgemeines zur Berücksichtigung von Baumängeln und Instandhaltungsdefiziten

Die unter „Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale“ (Gliederungspunkt 6.4) gegebenenfalls angesetztten Kosten für die Beseitigung von Baumängeln und Instandhaltungsdefiziten werden geschätzt und nicht nach einer Bauteilmethode (Massenermittlung mit Einheitspreisen) ermittelt. Hierbei greift der Unterzeichner auf eigene Markt- und Kostenerfahrung zurück. Es handelt sich um Instandhaltungsdefizite, die nicht mit der Wertminderung wegen Alters erfasst werden und die Funktionstüchtigkeit und Nutzbarkeit des Gebäudes beschränken. Eine unterlassene Instandhaltung wird gegebenenfalls als Bauschaden berücksichtigt.

3 GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG

Lage	Stadt Mönchengladbach, Stadtteil Pesch / Nähe Volksgarten
Verkehrslage *	zur nächsten Linienbushaltstelle ca. 50 m zum Hauptbahnhof Mönchengladbach ca. 1,2 km zum Autobahnanschluss A 52 (Nord) ca. 4,5 km zum Autobahnanschluss A 61 (Holt) ca. 4,5 km zum Autobahnanschluss A 44 (MG-Ost) ca. 6,0 km
Wohn- Geschäftslage	außerhalb der Geschäftslage; Geschäfte des täglichen Bedarfs in der Nähe vorhanden
Entfernungen *	zur Innenstadt Mönchengladbach ca. 1,5 km zur Innenstadt Rheydt ca. 3,5 km
Umgebung	Mischgebiet, überwiegend geschlossene Bauweise, angrenzend Wohngebiet
Baurecht / Baubeschränkungen	Das Grundstück befindet sich im räumlichen Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 283 der Stadt Mönchengladbach. <u>Ausweisungen</u> MI – Mischgebiet g – geschlossene Bauweise III – dreigeschossige Bauweise, zwingend GFZ 0,9 – Geschossflächenzahl von 0,9
Straßenausbau	fertig gestellt (vergl. Gliederungspunkt 1.7)
Zufahrt	über Straße
Baugrund / Terrain	ebenes Gelände; unregelmäßige Grundstückszuschnitte; Der Baugrund wurde bezüglich der Tragfähigkeit nicht untersucht; Altlastenauskunft vergl. Gliederungspunkt 1.9
Versorgungsleitungen	vermutlich Gas, Wasser, Strom, Kanal, Telekommunikation
Wasserschutzzone	Das zu bewertende Objekt liegt nicht in einem ausgewiesenen Wasserschutzgebiet. Zur Durchführungspflicht der Dichtigkeitsprüfung wird auf die Bestimmungen und Durchführungsfristen der Stadt Mönchengladbach verwiesen.
Störende Betriebe / Immissionen	sind dem Unterzeichner nicht bekannt
Straßenlandabtretung	ist dem Unterzeichner nicht bekannt

* Entfernungen annähernd angegeben

4 BAUBESCHREIBUNG

Die Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungen und Ausführungen. In Teilbereichen können Abweichungen vorliegen. Da dem Unterzeichner kein Einlass in das Gebäude gewährt wurde, erfolgen die nachstehenden Angaben überwiegend nach dem äußeren Eindruck und der Aktenlage.

4.1 ROHBAU

Baujahr	Ursprung ca. 1952
Umbau/Anbau	ca. 1988 Umbau des Dachgeschosses sowie Nutzungsänderung der Gebäudedurchfahrt im Erdgeschoss in Wohnraum; ca. 2007 Vergrößerung einer bestehenden Dachgaube
Vollgeschosse	3
Unterkellerung	zu ca. 70 %
Dachausbau	zu 100 %
Geschosshöhen	siehe Schnitt
Nutzungsart	Wohnungseigentum in Mehrfamilienwohnhaus
Fundamente	nach Statik
Sperrungen	Die Wirksamkeit ist dem Unterzeichner nicht bekannt.
Außenwände	vermutlich zweischaliges Mauerwerk
Innenwände	Mauerwerk / Dielenwände
Decken	Die Konstruktionsart ist dem Unterzeichner nicht bekannt.
Dachkonstruktion	Satteldach in zimmermannsmäßiger Holzkonstruktion
Dacheindeckung	vermutlich Pfannen
Treppen	Die Konstruktionsart ist dem Unterzeichner nicht bekannt.
Fassaden	Verblendstein
Besondere Bauteile	Dachgauben

4.2 AUSBAU

Wand-/ Deckenflächen	sind dem Unterzeichner nicht bekannt
Fenster	Kunststoff, isolierverglast sowie Glasbausteine im Treppenhaus
Innentüren	sind dem Unterzeichner nicht bekannt
Oberböden	sind dem Unterzeichner nicht bekannt
Wandfliesen	sind dem Unterzeichner nicht bekannt
Sanitäre Installationen	sind dem Unterzeichner nicht bekannt
Heizung	Die Art der Beheizung ist dem Unterzeichner nicht bekannt.
Warmwasserbereitung	Die Art der Warmwasserbereitung ist dem Unterzeichner nicht bekannt.
Außenanlagen	Gebäudevorfläche mit Betonsteinpflaster befestigt und als Stellplatzflächen angelegt; Rückwärtige Grundstückseinfriedung durch Grenzmauer mit Metall-Schiebetoranlage; Die rückwärtige Grundstücksfläche konnte im Ortstermin nicht eingesehen werden.

5 BAUZAHLEN / FLÄCHENBERECHNUNGEN

Die nachfolgenden Angaben bzw. Berechnungen der bebauten Grundstücksfläche, der Brutto-Grundfläche, der Wohn- bzw. Nutzflächen etc. wurden auf Grundlage vorhandener Zeichnungen oder sonstiger Unterlagen (ohne Aufmaß) mit für den Wertermittlungszweck ausreichender Genauigkeit ermittelt. Die Berechnungsansätze können teilweise von den entsprechenden Vorschriften abweichen. Die Ergebnisse gelten deshalb nur für diese Wertermittlung.

5.1 WOHNFLÄCHENBERECHNUNG

Geschoss	Raum	Länge	Breite	Fläche	Gesamt
----------	------	-------	--------	--------	--------

Die Maße wurden hilfsweise aus den vorliegenden Grundrissen der Abgeschlossenheitspläne ermittelt. Insofern sind Abweichungen von der Örtlichkeit nicht auszuschließen.

2. OG, rechts

Wohnung Nr. 6

Diele	0,95 m x 1,50 m 1,60 m x 1,10 m	=	3,19 m ²
Wohnen	3,40 m x 4,56 m -0,40 m x 0,30 m	=	15,38 m ²
Schlafen	3,50 m x 3,95 m	=	13,83 m ²
Abstellraum	1,40 m x 1,10 m	=	1,54 m ²
Küche	2,45 m x 4,00 m -0,70 m x 0,20 m	=	9,66 m ²
Bad	1,60 m x 3,35 m -0,30 m x 0,40 m	=	<u>5,24 m²</u>

48,84 m²

6 WERTERMITTLUNG

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

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

Die Grundlage für die Ermittlung des Verkehrswertes von Eigenheimen oder diesen gleichgestellten Objekten bildet, wenn keine Vergleichsobjekte vorhanden sind, das **Sachwertverfahren**, da derartige Objekte in der Regel nicht vermietet, sondern den Eigentümern zur eigenen Nutzung zur Verfügung stehen und daher keinen Ertrag abwerfen. Dabei wird der Herstellungswert des Gebäudes basierend auf den zum Bewertungsstichtag anzusetzenden Herstellungskosten ermittelt. Grundlage für die Bemessung des Herstellungswertes sind die Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010). Der daraus ermittelte Herstellungswert der baulichen Anlage ist um die Alterswertminderung unter Berücksichtigung der Gesamtnutzungsdauer und der Restnutzungsdauer zu reduzieren. Des Weiteren sind die besonderen objekt-spezifischen Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, wie beispielsweise eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel oder Bauschäden, soweit dies bei der Alterswertminderung noch keine Berücksichtigung gefunden hat. Der Herstellungswert von Außenanlagen und Hausanschlüssen wird nach Erfahrungssätzen ermittelt.

Marktanpassung / Sachwertfaktor

Bei der Sachwertermittlung muss immer noch die Marktsituation berücksichtigt werden. Reine Kostenüberlegungen führen in den meisten Fällen nicht zum Verkehrswert, also zu dem Preis, der auf dem Grundstücksmarkt am wahrscheinlichsten zu erzielen wäre. Die Marktanpassung stellt somit den Übergang vom kostenorientierten Sachwert zum marktorientierten Verkehrswert dar. Hierfür wird der ermittelte Sachwert mit einem Sachwertfaktor multipliziert. Gibt der zuständige Gutachterausschuss keine Sachwertfaktoren an, so muss vom Gutachter auf Erfahrungs- bzw. Literaturwerte zurückgegriffen werden.

Das **Ertragswertverfahren** bildet die Grundlage für die Ermittlung des Verkehrswertes von ertragsbringenden Objekten, wenn Vergleichsobjekte fehlen.

Dabei kann jedoch das Sachwertverfahren ebenfalls zu Vergleichszwecken und zur Kontrolle nachrichtlich mit aufgeführt werden. Das Ertragswertverfahren basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung wirtschaftlicher Merkmale. Der Ertragswert spiegelt die Rentierlichkeit eines Objektes wider. Ertragswertermittlungen können sowohl die tatsächlichen Mieterträge als auch die ortsüblichen und nachhaltig erzielbaren Mieterträge berücksichtigen.

Grundlage für die Ermittlung des Ertragswertes ist der Rohertrag. Er umfasst alle nachhaltig erzielbaren Einnahmen aus dem Grundstück, insbesondere Mieten und Pachten, die zum Bewertungsstichtag als ortsüblich und nachhaltig erzielbar betrachtet werden. Umlagen für Betriebskosten finden dabei keine Berücksichtigung. Bei der Ermittlung des Ertragswertes eines Grundstücks ist jedoch von dem nachhaltig erzielbaren Reinertrag auszugehen. Dieser ergibt sich aus dem Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten. Dazu gehören Verwaltungskosten, Mietausfallwagnis, nicht umlagefähige Betriebskosten und Instandhaltungskosten.

Der Reinertrag wird sowohl aus dem Wert des Grund und Bodens, als auch aus dem Gebäudewert erzielt. Während sich der Gebäudewert durch Alterung fortwährend mindert, bleibt der Wert des Grund und Bodens erhalten. Aus diesem Grund sind der Wert des Grund und Bodens sowie der Gebäudewert getrennt zu betrachten und der Nettoertrag des Gebäudeanteils zu ermitteln. Der Nettoertrag ist der Reinertrag, gemindert um den erschließungsbeitragsfreien Bodenertragsanteil, der sich durch die angemessene Verzinsung des Bodens ergibt (Liegenschaftszins). Zur Ermittlung des Ertragswertes ist nunmehr der Nettoertrag des Gebäudeanteils mit einem sich aus der WertV ergebenden Vervielfältiger unter Berücksichtigung von Liegenschaftszinssatz und Restnutzungsdauer zu kapitalisieren und der ermittelte Bodenswert 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 **2025** des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Mönchengladbach weist für das zu bewertenden Grundstück, mit der angetroffenen Nutzung, direkt keinen Bodenrichtwert aus. Es wird wie nachstehend angegeben:

Wert je m²: **310,00 €**

Dieser Wert bezieht sich auf folgende Merkmale:

Nutzung: Wohnbaufläche

Anzahl Geschosse: 3

Geschossflächenzahl: 0,8

Grundstücksgröße: 500 m²

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 ²	Gesamtwert
411	11 m ²	1 / 1	Gebäude- und Freifläche	310,00 €	3.410,00 €
188	419 m ²	1 / 1	Hof- und Gebäudefläche	310,00 €	129.890,00 €
					133.300,00 €

Bodenwert des Miteigentumsanteils:

$$\frac{121,65}{1.000} \times 133.300,00 \text{ €} = \mathbf{16.215,95 \text{ €}}$$

6.2 ERTRAGSWERT

Ortsüblich erzielbare Vergleichsmiete:

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

Baujahr 1963-1972, Kategorie B	6,45 - 6,80 €/m ²
Zuschläge für Kleinwohnungen (Wohnfläche 36 - 50 m ²)	5%
Abschläge für Wohnungen ohne Balkon	3%
derzeit erzielte Miete je m ² Wohnfläche:	vermutlich Eigennutzung

Nachhaltig erzielbare Miete, geschätzt:

2. Obergeschoss rechts	48,84 m ²	à	7,00 €	=	341,88 €	
Jahresrohertrag:			12	x	341,88 €	4.102,56 €

abzüglich Bewirtschaftungskosten vom Rohertrag

Verwaltungskosten					420,00 €	
Mietausfallwagnis			2,0 %		82,05 €	
Instandhaltungskosten/m ² WF			13,80 €			
Instandhaltungskosten gesamt bei	48,84 m ²	»			<u>673,99 €</u>	
						-1.176,04 €
Jahresreinertrag						2.926,52 €

abzüglich Ertragsanteil des Bodens vom Nettoertrag bei einem

Liegenschaftszinssatz von	2,2 %	und Bodenwert von	16.215,95 €		<u>-356,75 €</u>
---------------------------	-------	-------------------	-------------	--	------------------

Nettoertrag des Gebäudeanteils

2.569,77 €

Baujahr (modifiziert)	1965
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
Alter (theoretisch)	60 Jahre

* modifiziertes Baujahr, ermittelt aufgrund von Modernisierungspunkten, in Anlehnung an die Sachwertrichtlinie.

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

Jahre: 20 Faktor: 16,0402

Gebäudeertragswert	41.219,62 €
Bodenwert	<u>16.215,95 €</u>
Ertragswert, vorläufig	57.435,57 €

Zum Liegenschaftszinssatz:

Der Grundstücksmarktbericht **2025** des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Mönchengladbach weist für vermietetes Wohnungseigentum mit einer Wohnfläche von 60 m² bis 100 m², bei einer Objektgröße von 4 bis 16 Wohneinheiten und einer Restnutzungsdauer von 25 bis 45 Jahren einen Liegenschaftszinssatz von 2,2 %, bei einer Standardabweichung von +/- 1,3 Prozentpunkten aus. Für selbstgenutztes Wohnungseigentum wird ein Liegenschaftszinssatz von 1,5 %, bei einer Standardabweichung von +/- 1,0 Prozentpunkten ausgewiesen. Die Wohnung weist vermutlich nicht die besonderen Merkmale eines selbst genutzten Wohnungseigentums auf. Insofern wird ein Liegenschaftszinssatz in Höhe von 2,2 % als marktkonform erachtet.

6.3 VERGLEICHSWERTE

Gemäß Grundstücksmarktbericht **2025** des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Mönchengladbach stellen sich die durchschnittlichen Kaufpreise für Wohnungseigentum, ermittelt aus Kauffällen im Jahr 2024, nach Baujahr und Wohnungsgröße, wie folgt dar:

fiktives Baujahr:		1960 - 1969	
Wohnungsgröße:	< 60 m ²	60 - 90 m ²	> 90 m ²
Durchschnittspreis in €/m ² :	1.575	1.575	1.875
Standardabweichung in €/m ² :	± 575	± 450	± 650
Anzahl Verträge:	52	80	17

6.4 ZU- UND ABSCHLÄGE

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale ("BoG")

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z.B. wirtschaftliche Überalterung, überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel etc.) können gemäß § 8 Abs. 3 ImmoWertV durch marktgerechte Zu- und Abschläge berücksichtigt werden.

Auf den vorläufigen Ertragswert werden nachstehende objektspezifische Grundstücksmerkmale in Ansatz gebracht:

I. Gebäudewertbezogene Besonderheiten

Wertminderung wegen Alters - linear

Bauteil	Baujahr (modifiziert)	Gesamt- nutzungsdauer	Alter (theoretisch)	Rest- nutzungsdauer	Wertmind. w. Alters
ETW.	1965	80	60	20	75,00%

Bauschäden, Instandhaltungsdefizite (nicht zyklisch)

am Gemeinschaftseigentum

$\frac{121,65}{1.000}$	x	0,00 €			0,00 €
------------------------	---	--------	--	--	--------

Reparatur- und Renovierungsstau (zyklisch)

am Gemeinschaftseigentum

$\frac{121,65}{1.000}$	x	0,00 €	x	25,00%	0,00 €
------------------------	---	--------	---	--------	--------

am Sondereigentum

Wohnfläche m ²		€/ m ²		anrechenbar in %	
48,84	x	500,00 €	x	25,00%	6.105,00 €

II. Bodenwertbezogene Besonderheiten

./. 0,00 €

Objektspezifische Merkmale gesamt

6.105,00 €

7 AUSWERTUNG

	vorläufig	BoG	gesamt
Ertragswert	57.435,57 €	-6.105,00 €	51.330,57 €

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

Die ImmoWertV § 7, Absatz 2 sieht eine weitere mögliche Marktanpassung vor. Aufgrund der Nichtbehebungsmöglichkeit wird ein weiterer Korrekturfaktor von 0,95 als angemessen erachtet und angewandt.

Der Verkehrswert der Miteigentumsanteile an den Einzelparzellen wird hilfsweise geschätzt auf:

Flurstück 411: 500,00 €

Flurstück 188: 48.500,00 €

Der Verkehrswert wird gesamt geschätzt auf rund:

49.000,00 €

(in Worten: neunundvierzigtausend Euro)

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es sich aufgrund der Nichtbehebungsmöglichkeit um ein Risikoobjekt handelt.

Ich versichere, das Gutachten unparteiisch, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse und ohne eigenes Interesse am Ergebnis verfasst zu haben. Ich hafte nur für grobe Fahrlässigkeit und Vorsatz und nur gegenüber dem Auftraggeber.

Korschenbroich, den 05. Dezember 2025

Dieses Wertgutachten besteht einschließlich der Anlagen aus _____ Seiten.

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

8 RECHTLICHE GRUNDLAGEN

Gesetze

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

§§ 29 - 35 Zulässigkeit von Vorhaben

§§ 39 - 44 Entschädigung

§§ 85 - 103 Enteignung

§§ 152 - 156 Besondere sanierungsrechtliche Vorschriften

§§ 192 - 199 Wertermittlung

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

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NRW) vom 12. Juli 2018

Nachbarrechtsgesetz (NachbG NW) vom 15.04.1969 (GV. NW. 1969 S. 190, 18.2.1975 S. 190; 7.3.1995 S. 193; 16.3.2004 S. 135; 5.4.2005 S. 272)

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

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

Verordnungen / Richtlinien

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

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

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

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

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

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

Ertragswertrichtlinie (EW-RL) in der Fassung vom 12.11.2015

Vergleichswertrichtlinie (VW-RL) in der Fassung vom 20.03.2014

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

Wohnflächenverordnung (WoFlV) vom 25. November 2003

Literaturangaben

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

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

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

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

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

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

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

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

Da sich die durch die Gutachterausschüsse ermittelten Daten in der Regel immer auf die vorangehenden Kalenderjahre beziehen und somit für den Wertermittlungsstichtag möglicherweise lediglich solche sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten vorliegen, die nicht nach der geltenden Immobilienwertermittlungsverordnung ermittelt worden sind, ist die strikte Anwendung der aktuellen ImmoWertV nach Auffassung des Unterzeichners in der Übergangsphase nicht oder nur eingeschränkt durchführbar.

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

9 OBJEKTFOTOS

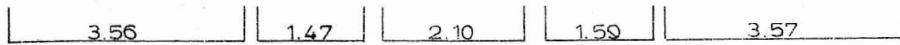
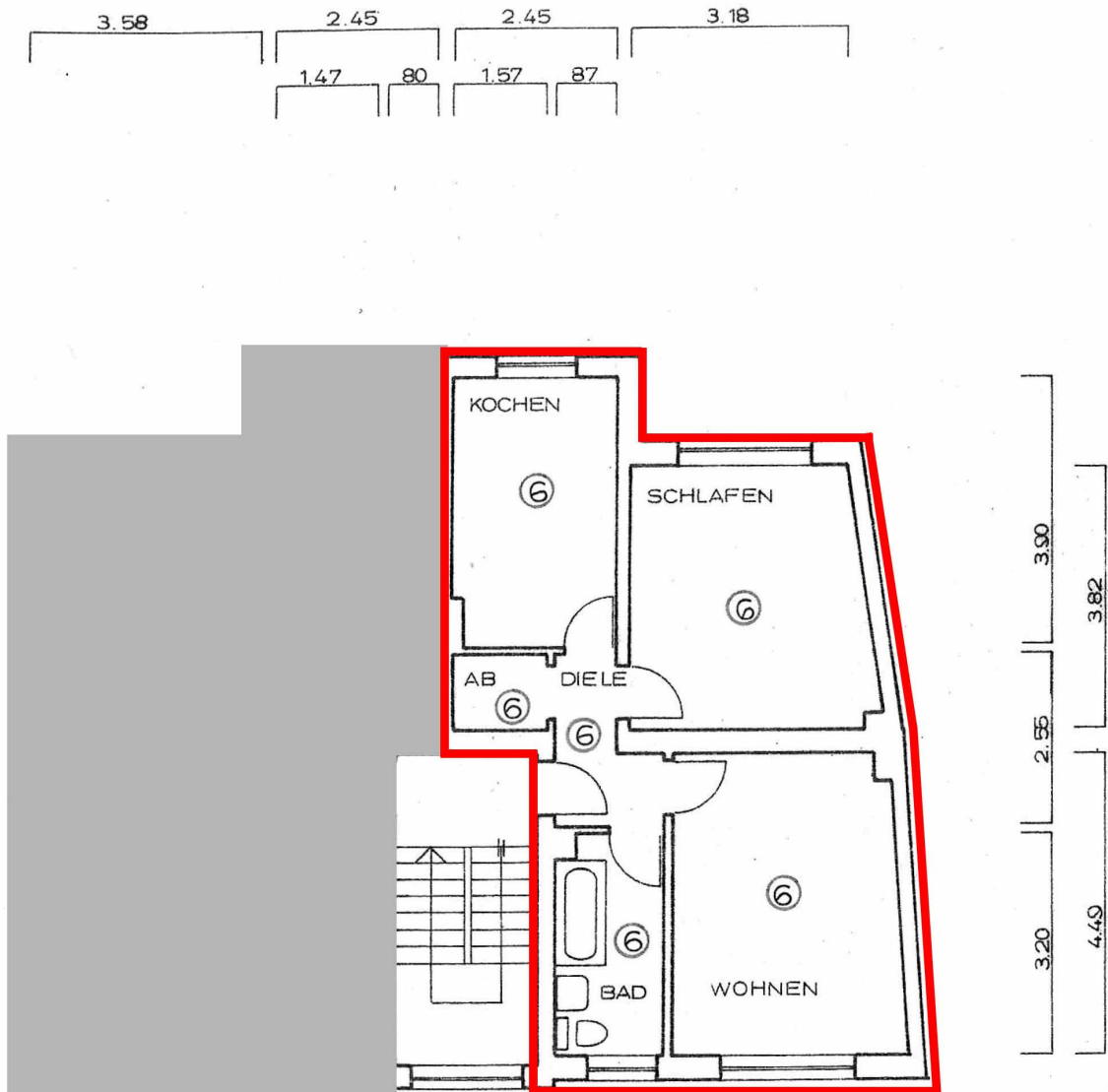


OBJEKTFOTOS



OBJEKTFOTOS

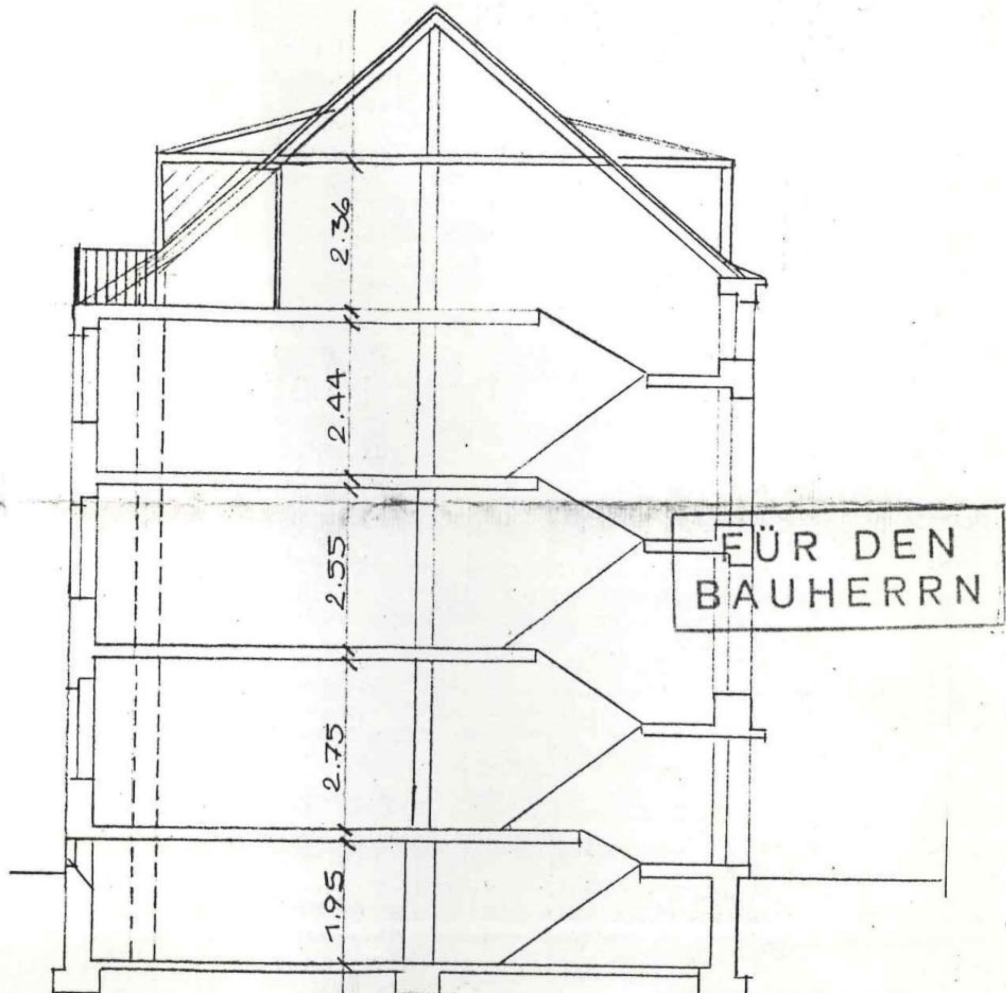




X. + 2. OBERGESCHOSS

Der Plan gilt als Anlage zur Be-
schreibung vom 19.4.83 nach
dem Baugesetzbuch vom
19.7.1974
MB: 19.4.83
Bauordnungsamt
im Auftrag

Teilgrundriss 2. Obergeschoss gemäß Aufteilungsplänen vom 19.04.1983



SCHNITT

Der Plan gilt als Anlage zur Bescheinigung vom 21.3.90 nach dem Wohnungseigentumsgesetz vom 15.3.1951

Mönchengladbach, den 24.9.90

Der Oberstadtdirektor
Bauprdnungsamt
im Auftrage

Wunsch
Wunsch



Zur Baukontrolle Nr. G-87-387-2 gehört

Geprüft:

Mönchengladbach, den 14.01.1988

Der Oberstadtdirektor
Bauprdnungsamt

Gebäudeschnitt gemäß Aufteilungsplänen vom 24.09.1990