

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:

**Reihenmittelhaus
historischen Ursprungs**

Friedensstraße 104
41238 Mönchengladbach

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

Auftraggeber: Amtsgericht Mönchengladbach-Rheydt

Geschäfts-Nummer 502 K 002/23

INHALTSVERZEICHNIS

| | | |
|----------|--|-----------|
| 1 | ALLGEMEINE ANGABEN | 3 |
| 1.1 | OBJEKT / KATASTERBEZEICHNUNG / GRUNDBUCHBEZEICHNUNG | 3 |
| 1.2 | BEAUFTRAGUNG / ORTSBESICHTIGUNG / BEWERTUNGSSTICHTAG | 4 |
| 1.3 | QUELLEN / BEWERTUNGSUNTERLAGEN | 4 |
| 1.4 | NUTZUNGEN / MIETVERHÄLTNISSE | 5 |
| 1.5 | BAULASTEN | 5 |
| 1.6 | ERSCHLIEßUNGSBEITRÄGE GEMÄß §§ 127 FF BAUGB | 5 |
| 1.7 | ALTLASTENAUSKUNFT | 5 |
| 1.8 | AUSKUNFT ÜBER EINE MÖGLICHE ÖFFENTLICHE FÖRDERUNG | 6 |
| 1.9 | AUSKUNFT ÜBER DEN DENKMALSTATUS | 6 |
| 1.10 | BELASTUNGEN GEMÄß DER ABTEILUNG II DES GRUNDBUCHS | 6 |
| 2 | OBJEKTBE SCHREIBUNG | 8 |
| 2.1 | ART UND UMFANG DER NUTZUNG | 8 |
| 2.2 | UNTERHALTUNGSZUSTAND / SICHTBARE BAUSCHÄDEN | 8 |
| 3 | GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG | 11 |
| 4 | BAUBESCHREIBUNG | 12 |
| 4.1 | ROHBAU | 12 |
| 4.2 | AUSBAU | 13 |
| 5 | BAUZAHLN / FLÄCHENBERECHNUNGEN | 14 |
| 5.1 | BEBAUTE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE | 14 |
| 5.2 | BRUTTO-GRUNDFLÄCHE NACH DIN 277(2005/2016) | 14 |
| 5.3 | WOHN- UND NUTZFLÄCHENBERECHNUNG NACH WOFLV | 15 |
| 6 | WERTERMITTLUNG | 16 |
| 6.1 | BODENWERT | 18 |
| 6.2 | SACHWERT | 20 |
| 6.3 | ZU- UND ABSCHLÄGE | 21 |
| 7 | AUSWERTUNG | 22 |
| 8 | RECHTLICHE GRUNDLAGEN | 23 |

1 ALLGEMEINE ANGABEN

1.1 OBJEKT / KATASTERBEZEICHNUNG / GRUNDBUCHBEZEICHNUNG

OBJEKT:

Reihenmittelhaus
historischen Ursprungs
41238 Mönchengladbach
Friedensstraße 104

KATASTERBEZEICHNUNG:

| | |
|------------|--------|
| Gemarkung: | Rheydt |
| Flur: | 60 |
| Flurstück: | 17 |

GRUNDBUCHBEZEICHNUNG:

| | |
|---|---|
| Amtsgericht: | Mönchengladbach-Rheydt |
| Grundbuch von: | Rheydt |
| Blatt: | 1691 |
| Lfd. Nr. im Bestandsverzeichnis: | 1 |
| Wirtschaftsart und Lage lt. Grundbuch: | Hof- und Gebäudefläche, Friedensstraße 104 |
| Grundstückgröße: | 263 m ² |

1.2 BEAUFTRAGUNG / ORTSBESICHTIGUNG / BEWERTUNGSSTICHTAG

Gemäß Schreiben des Amtsgerichts Mönchengladbach-Rheydt vom 03.03.2023 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 getrennt zu ermitteln. Sollte es sich bei den mehreren Grundstücken um eine wirtschaftliche Einheit handeln und daher der Wert nicht getrennt festgestellt werden können, so sind hierzu Ausführungen zu machen. In diesem Fall ist anzugeben, wie zumindest annäherungsweise der Wert auf die einzelnen Grundstücke aufgeteilt werden könnte.
- b) Sofern bewegliches Zubehör (§§ 97, 98 BGB) vorhanden ist, ist dies getrennt anzugeben und zu bewerten. Sollte eine solche Bewertung nicht durchgeführt werden können, so ist das Gericht zu verständigen. Die Erstellung des Gutachtens für den Grundbesitz ist davon unabhängig.
- c) Mieter bzw. Pächter sollen festgestellt werden.
- d) Im Falle von Wohnungseigentum soll möglichst auch angegeben werden, wer zum WEG - Verwalter bestellt ist.
- e) Sollte der Zutritt zu dem Grundbesitz nicht gestattet werden, ist dies im Gutachten anzugeben. Die Bewertung soll dann im Rahmen der Möglichkeiten erfolgen.

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

Termin der Ortsbesichtigung: Freitag, der 05. Mai 2023, ab 13¹⁵ Uhr

Bewertungsstichtag: der Tag der Ortsbesichtigung

Teilnehmer:
1. der Unterzeichner
2. eine technische Mitarbeiterin

**Eine Reaktion auf die Anschreiben des Unterzeichners zur Vorbereitung des Ortsbegehungstermins erfolgte seitens des Eigentümers nicht. Dem Unterzeichner wurde eine Begehung des Objekts auch nicht ermöglicht.
Das vorliegende Wertgutachten ist insofern ausschließlich nach dem äußeren Eindruck und der Aktenlage erstellt.**

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) Angabe über den Denkmalstatus aus der Denkmalliste der Stadt Mönchengladbach
- e) Auskunft aus dem Fachinformationssystem Altlasten und schädliche Bodenveränderungen
- f) Auskunft über eine mögliche öffentliche Förderung
- g) Historische Bauzeichnungen (Grundrisse, Ansichten, Schnitt), erstellt im Rahmen des Baugesuchs im Jahr 1927, aus der Hausakte der Bauverwaltung
- h) Schlussabnahmeschein aus der Hausakte der Bauverwaltung, erstellt im Jahr 1927
- i) Grundriss und Schnitt, erstellt im Rahmen eines Regenwasser-Abwassergesuchs im Jahr 1967, aus der Hausakte der Bauverwaltung
- j) Informationen zum geltenden Planungsrecht aus dem Internetportal der Stadt Mönchengladbach (Fluchtlinienplan)
- k) amtlicher Lageplan
- l) Bewilligung zu der Dienstbarkeit in Abteilung II des Grundbuchs, bereitgestellt durch das Grundbuchamt
- m) Einblick in die Hausakte der Bauverwaltung
- n) Grundbuchauszug, bereitgestellt durch den Auftraggeber

1.4 NUTZUNGEN / MIETVERHÄLTNISSE

Angaben zu möglichen Mietverhältnissen wurden dem Unterzeichner nicht gemacht. Insofern ist dem Unterzeichner nicht bekannt, ob solche bestehen.

1.5 BAULASTEN

Bezüglich des Bewertungsgrundstücks ist keine Baulast im Baulastenverzeichnis eingetragen.

Siehe Schreiben der Stadtverwaltung Mönchengladbach, Fachbereich Bauordnung und Denkmalschutz.

1.6 ERSCHLIEßUNGSBEITRÄGE GEMÄß §§ 127 ff BauGB

Die Erschließungskosten sowie die Kanalanschlussbeiträge sind abgegolten.

In der Färberstraße 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.

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

1.7 ALTLASTENAUSKUNFT

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, Altlasten und Abgrabungen.

1.8 AUSKUNFT ÜBER EINE MÖGLICHE ÖFFENTLICHE FÖRDERUNG

Das Objekt unterliegt nicht den Vorschriften des Gesetzes zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNG NRW). Eine Mietbindung besteht daher nicht.

Siehe Schreiben der Stadtverwaltung Mönchengladbach, Fachbereich Soziales und Wohnen.

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 BELASTUNGEN GEMÄß DER ABTEILUNG II DES GRUNDBUCHS

Gemäß dem vom Amtsgericht Mönchengladbach-Rheydt beigefügten Grundbuchauszug sind nachstehende Eintragungen in der Abteilung II des Grundbuchs vorhanden:

Lfd. Nr. 1

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Bebauungs- und Gewerbebeschränkung) zu Gunsten der Rheydter Aktienbaugesellschaft in Rheydt. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 28. Januar 1970 eingetragen am 2. April 1970.

Die Bewilligung vom 2. April 1970 konnte durch den Unterzeichner eingesehen werden.

Gemäß der Dienstbarkeit verpflichteten sich die Käufer dem Verkäufer gegenüber auf die Dauer von 15 Jahren vom Tage der Beurkundung an

1. den Grundbesitz nicht durch Aus- und Anbauten, Errichtung oder Abbruch von Gebäuden, Gebäudeteilen oder Anlagen zu verändern und keine sonstigen Maßnahmen vorzunehmen, durch die das einheitliche Erscheinungsbild der Wohnanlage wesentlich beeinträchtigt wird;

2. keine gewerbliche oder berufliche Tätigkeit auf dem Grundbesitz auszuüben oder ausüben zu lassen, die nach allgemeinen Erfahrungen mit besonderen Geruchs- oder Lärmeinwirkungen verbunden ist oder wegen ihrer sonstigen nachteiligen Einwirkungen der gewerbepolizeilichen Genehmigung bedarf sowie keine alkoholischen Getränke gewerbsmäßig auszuschenken oder zu vertreiben;

3. keine gewerbliche oder berufliche Tätigkeit auf dem Grundbesitz auszuüben oder ausüben zu lassen, durch die mehr als die Hälfte der Wohn- und Nutzfläche des Gebäudes einschließlich in Anspruch genommen wird.

Da die Bebauungs- und Gewerbebeschränkung auf 15 Jahre ab dem Tage der Beurkundung zeitlich beschränkt war, geht keine Wertbeeinflussung mehr von der beschränkt persönlichen Dienstbarkeit aus.

Lfd. Nr. 2

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Mönchengladbach-Rheydt AZ: 502 K 002/23). Eingetragen am 30.01.2023.

Zwangsversteigerungsvermerke sind generell nicht wertbeeinflussend.

2 OBJEKTBESCHREIBUNG

2.1 ART UND UMFANG DER NUTZUNG

Gemäß den vorliegenden Plänen aus der Hausakte der Bauverwaltung ist die zu bewertende Hof- und Gebäudefläche bebaut mit einem zweigeschossigen, voll unterkellerten Reihenmittelhaus, das ca. 1927 ursprünglich unter dem Tenor „Arbeiterwohnhaus der Rheydter Actien Baugesellschaft“ in der damaligen konventionellen Massivbauweise errichtet wurde.

In der Hausaktenkammer konnte ein Entwässerungsgesuch zum Anschluss an den Regenwasserkanal aus dem Jahr 1967 vorgefunden werden. Weitere Baugesuche lagen dort nicht vor. Insofern muss unterstellt werden, dass weitere genehmigte Bebauungen auf dem Grundstück nicht vorhanden sind.

In den vorliegenden Grundrissplänen sind in dem Wohngebäude zwei Wohneinheiten eingerichtet, ein im Erdgeschoss und eine im Obergeschoss. Das Dachgeschoss ist nicht ausgebaut. Das WC ist jeweils vom Treppenhaus zu erreichen. Ob die Raumaufteilung und die Nutzung des Wohnhauses heute noch gemäß den historischen Bauplänen anzutreffen ist, konnte aufgrund der Nichtbegehungsmöglichkeit nicht festgestellt werden.

Raumprogramm (gemäß Aktenlage)

| | |
|-----------------|--|
| Kellergeschoss: | Waschküche, Kellerräume |
| Erdgeschoss: | Küche, 2 Zimmer, WC (vom Treppenhaus aus begehbar) |
| Obergeschoss: | Küche, 2 Zimmer, WC (vom Treppenhaus aus begehbar) |
| Dachgeschoss: | Speicher, 2 Kammern |

Aufgrund der Nichtbegehungsmöglichkeit kann das angegebene Raumprogramm von den tatsächlichen Raumaufteilungen in der Örtlichkeit möglicherweise abweichen.

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

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

Seit Einführung der Energieeinsparverordnung 2009 sind bereits oberste Geschossdecken über unbeheizten Dachräumen oder ersatzweise die Dachflächen ohne Mindestwärmeschutz mit einer Wärmedämmung zu versehen. Heizkessel, die vor dem 1.10.1985 eingebaut wurden, waren ab 2015 stillzulegen. Nach dem neuen Gebäudeenergiegesetz (GEG) dürfen Heizkessel (Gas bzw. Öl), die vor dem 1. Januar 1991 eingebaut oder aufgestellt worden sind nicht mehr betrieben werden.

Für Gasheizungen und Ölheizungen, die ab dem 1. Januar 1991 installiert wurden, gilt die Austauschpflicht nach Ablauf von 30 Jahren. Die Verpflichtung gilt jedoch nur für so genannte Standardkessel oder Konstanttemperaturkessel. Nach wie vor gilt die Austauschpflicht nicht für Niedertemperatur- und Brennwertkessel sowie für Anlagen von weniger als 4 KW und mehr als 400 KW Leistung.

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

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

Zur Örtlichkeit

Das zu bewertende Wohnhaus weist nach dem äußeren Eindruck einen durchschnittlich gepflegten Unterhaltungszustand auf. Die rückwärtige Freifläche konnte weder begangen noch eingesehen werden. Von der Färberstraße aus wurde die Einsicht auf das Grundstück durch eine Toranlage versperrt.

Soweit erkennbar, entsprechen die energetischen Eigenschaften des Gebäudes, insbesondere hinsichtlich der Wärmedämmungen der Gebäudehüllflächen im Wesentlichen noch der Errichtungszeit. Vermutlich werden mittelfristig energetische Sanierungsmaßnahmen durchzuführen sein.

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

Mögliche Bauschäden oder über die Alterswertminderung hinausgehende Instandhaltungsdefizite sind dem Unterzeichner aufgrund der Nichtbegehungsmöglichkeit nicht bekannt. Statistisch beträgt die wirtschaftliche Nutzungsdauer des Ausbaus von Wohnhäusern, je nach Bauteil, zwischen 5 und 30 Jahre. Das statistische Mittel beträgt ca. 25 Jahre.

Das Wohngebäude ist zum Bewertungsstichtag bereits rund 96 Jahre alt. Da dem Unterzeichner kein Einlass in das Gebäude gewährt wurde, wird ein allgemeiner Sanierungs- bzw. Renovierungsbedarf des Ausbaus (*im Sinne eines Sicherheitsabschlages*) unterstellt. Hierfür werden pauschal 600,00 € je m² Bruttogrundfläche (BGF) in Ansatz gebracht (siehe Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale - Gliederungspunkt 6.3).

Zur Berücksichtigung von Bauschäden und Instandhaltungsdefiziten

Die unter „Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale“ (Gliederungspunkt 6.3) möglicherweise angegebenen Kosten für die Beseitigung von Bauschäden, Baumängeln 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

| | |
|--|--|
| Lage | Stadt Mönchengladbach, Stadtteil Rheydt-Geneicken Kindergärten und Schulen in der Nähe vorhanden |
| Verkehrslage * | günstige Lage zu öffentlichen Verkehrsmitteln; zur nächsten Linienbushaltestelle ca. 60 m zum HBF Mönchengladbach-Rheydt ca. 2,0 km zum Autobahnanschluss A 61 (MG-Wickrath) ca. 4,8 km zum Autobahnanschluss A 44 (MG-Odenkirchen) ca. 6,0 km zum Autobahnkreuz Mönchengladbach (A 61 / A 52) ca. 12,0 km |
| Wohn-/ Geschäftslage | Wohnbaufläche, angrenzend Gewerbegebiet Geschäfte des täglichen Bedarfs in der Nähe vorhanden |
| Entfernungen * | zum Einkaufszentrum von MG-Rheydt ca. 700 m zum Einkaufszentrum von Mönchengladbach ca. 6,0 km |
| Umgebung | Wohnbauflächen, überwiegend geschlossene Bauweise |
| Baurecht / Baubeschränkungen | Das Grundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans. Bauanträge sind nach § 34 BauGB zu beurteilen, d.h. Bauvorhaben müssen sich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Das Grundstück liegt im Bereich des historischen Fluchtlinienplans FL_1021 RY. Das Grundstück ist vermutlich erschöpfend bebaut. |
| Straßenausbau | fertig gestellt (vergl. Gliederungspunkt 1.6) |
| Zufahrt | über Straße |
| Baugrund / Terrain | ebenes Gelände; unregelmäßiger Zuschnitt; Der Baugrund wurde bezüglich der Tragfähigkeit nicht untersucht. Altlastenauskunft siehe Gliederungspunkt 1.7 Grundstücksbreite: ca. 7,0 m (im Mittel) Grundstückstiefe: ca. 38,0 m (im Mittel) |
| 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 keine Behebungsmöglichkeit ermöglicht wurde, erfolgen die nachstehenden Angaben ausschließlich nach dem äußeren Eindruck und der Aktenlage.

4.1 ROHBAU

| | |
|--------------------------------|--|
| Baujahr | ca. 1927 |
| Umbau/Anbau | ist dem Unterzeichner nicht bekannt |
| Vollgeschosse | 2 |
| Unterkellerung | 100 % |
| Dachausbau | ./. |
| Geschosshöhen | siehe Schnitt |
| Nutzungsart | vermutlich Einfamilienhaus |
| Fundamente | nach Statik |
| Sperrungen | Die Wirksamkeit ist dem Unterzeichner nicht bekannt. |
| Außenwände | einschaliges Mauerwerk |
| Innenwände | vermutlich Mauerwerk / Dielenwände |
| Decken | über KG: vermutlich massiv sonst: vermutlich Holzbalkendecken |
| Dachkonstruktion | Satteldach in zimmermannsmäßiger Holzkonstruktion |
| Dacheindeckung | Pfannen |
| Treppen | vermutlich Holzwangentreppen |
| Fassaden | straßenseitig: Putz, gestrichen rückseitig: ist dem Unterzeichner nicht bekannt |
| Besondere Bauteile | Zwerchgaube frontseitig |
| Besondere Einrichtungen | sind dem Unterzeichner nicht bekannt |

4.2 AUSBAU

| | |
|--------------------------------|--|
| Wand-/ Deckenflächen | sind dem Unterzeichner nicht bekannt |
| Fenster | soweit erkennbar, Holz, isolierverglast |
| 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 Wärmeerzeugung ist dem Unterzeichner nicht bekannt. |
| Warmwasserbereitung | Die Art der Warmwasserbereitung ist dem Unterzeichner nicht bekannt. |
| Außenanlagen | Vorderseitig grenzt das Wohnhaus unmittelbar an den öffentlichen Straßenraum; Rückwärtige Grundstückseinfriedung durch Toranlage; Die rückwärtige Grundstücksfläche konnte durch den Unterzeichner nicht eingesehen werden. |

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 (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 BEBAUTE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

Wohnhaus 6,85 m x 9,24 m = 63,29 m²

Bei einer Grundstücksfläche von 263 m² ist ca. **24%** des Grundstücks bebaut.

5.2 BRUTTO-GRUNDFLÄCHE NACH DIN 277(2005/2016)

Wohnhaus

Kellergeschoss: 6,85 m x 9,32 m = 63,84 m²

Erdgeschoss: 6,85 m x 9,24 m = 63,29 m²

Obergeschoss: 6,85 m x 9,24 m = 63,29 m²

Dachgeschoss: 6,85 m x 9,24 m = 63,29 m²
253,71 m²

5.3 WOHN- UND NUTZFLÄCHENBERECHNUNG NACH WoFLV

| Geschoss | Raum | Länge | Breite | Fläche | Gesamt |
|--|----------|---------|----------|-----------------------------|-----------------------------------|
| (Alle Maße wurden hilfsweise aus den vorliegenden Bauzeichnungen ermittelt) | | | | | |
| Erdgeschoss | Zimmer 1 | 3,00 m | x 4,20 m | = 12,60 m ² | |
| | Zimmer 2 | 3,48 m | x 4,20 m | = 14,62 m ² | |
| | Küche | 4,38 m | x 4,19 m | | |
| | | -1,00 m | x 1,50 m | = 16,85 m ² | |
| | WC | 0,90 m | x 1,30 m | = <u>1,17 m²</u> | 45,24 m ² |
| Obergeschoss | Zimmer 1 | 3,00 m | x 4,20 m | = 12,60 m ² | |
| | Zimmer 2 | 3,48 m | x 4,20 m | = 14,62 m ² | |
| | Küche | 4,38 m | x 4,19 m | | |
| | | -1,00 m | x 1,50 m | = 16,85 m ² | |
| | WC | 0,90 m | x 1,30 m | = <u>1,17 m²</u> | 45,24 m ² |
| | | | | gesamt: | <u>90,48 m²</u> |

In der Hausakte der Bauverwaltung liegt keine Wohnflächenberechnung vor.

Aufgrund der dem Unterzeichner nicht ermöglichten Begehung des Objekts, können die ermittelten Flächen von den tatsächlichen Flächen in der Örtlichkeit abweichen.

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 objektspezifischen 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 m²: 310,00 €

Dieser Wert bezieht sich auf folgende Merkmale:

Nutzung: Wohnbaufläche
Anzahl Geschosse: 2
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

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

- Grundstücksgröße == > Ist = 263 m²
- Grundstückszuschnitt == > Ist = unregelmäßig
- Lage zur Himmelsrichtung == > Ist = süd / süd-ost
- Lage im Erschließungssystem == > Ist = Mehrfrontenerschließung

Anpassung zur Grundstücksgröße und Grundstückstiefe

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

- Anpassungsfaktor: 1,20

Grundstückszuschnitt

Aufgrund des unregelmäßigen Zuschnitts wird ein Anpassungsfaktor wie nachstehend angehalten:

- Anpassungsfaktor: 0,95

Berücksichtigung der Lage des Grundstücks zur Himmelsrichtung

Für die Lage der rückwärtigen Seite des Grundstücks zur Himmelsrichtung (süd / süd-ost) wird ein Anpassungsfaktor wie nachstehend angehalten:

- Anpassungsfaktor: 1,05

Lage im Erschließungssystem

Für die Mehrfrontenerschließung (von den Erschließungsanlagen Friedensstraße und Färbersstraße) wird ein Anpassungsfaktor wie nachstehend angehalten:

- Anpassungsfaktor: 0,90

Daraus ergibt sich der korrigierte Bodenwert zu:

$$1,20 \times 0,95 \times 1,05 \times 0,90 \times 310,00 \text{ €} = 333,96 \text{ €} == > \underline{\text{somit rund 330,00 €}}$$

Der Bodenwert wird wie nachstehend berechnet:

| Parz. Nr. | Größe | Anteil | Nutzung | Preis pro m² | Gesamtwert |
|------------------|--------------------|---------------|------------------------|--------------------------------|-------------------|
| 17 | 263 m ² | 1 / 1 | Hof- und Gebäudefläche | 330,00 € | 86.790,00 € |

6.2 SACHWERT

Der Sachwert errechnet sich auf der Grundlage der Normalherstellungskosten (NHK) 2010.

Nachstehende Faktoren zur Anpassung an das regionale Preisgefüge, an den Bewertungsstichtag, an die Bauform bzw. Grundrissart liegen der Berechnung zugrunde:

| | Faktor | Gesamt- faktor |
|---|--------|-------------------|
| Preisindex für Wohngebäude zum Stichtag (Basis 2010 = 100) | 177,4 | 1,774 |
| Regionalisierungsfaktor | 1,000 | 1,774 |

Gebäudekenndaten gemäß NHK 2010

| Bauteil: | Baujahr: | Gebäudetyp: | Standardstufe | NHK 2010 |
|----------|----------|-------------------------|---------------|----------|
| Wohnhaus | ca. 1927 | 3.12 (Reihenmittelhaus) | 1 bis 2 | 539,14 € |

Herstellungskosten Wohnhaus

| Bauteil | BGF m ² | Anpass.- Faktor | € | |
|--|-----------------------|--------------------|-----|---------------------|
| Wohnhaus | 253,71 | 1,774 | 539 | 242.593,95 € |
| Herstellungskosten der baulichen Anlagen, inkl. Baunebenkosten | | | | 242.593,95 € |

Wertminderung wegen Alters, linear

| Bauteil | Baujahr (modifiziert) | Gesamt- Nutzungsd. | Alter * (theoretisch) | Rest- nutzungsd. | Wertmind. wg. Alters | |
|---|--------------------------|-----------------------|--------------------------|---------------------|-------------------------|--------------------|
| Wohnhaus | 1960 | 80 | 63 | 17 | -78,75% | -191.042,74 € |
| alterswertgeminderte Herstellungskosten | | | | | | 51.551,21 € |

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

Zuschläge

Zeitwert der besonderen Bauteile

| | |
|---------------------------|------------|
| Zwerchgiebel, frontseitig | 2.500,00 € |
| ./. | 0,00 € |

Sachwert der Außenanlagen inkl. Hausanschlüsse, geschätzter Zeitwert

(rund 5 % der alterswertgeminderten Herstellungskosten) 2.700,00 €

Bodenwert 86.790,00 €

vorläufiger Sachwert 143.541,21 €

bei einem Sachwertfaktor (objektspezifisch) zur Marktanpassung von 1,65

ergibt sich der marktangepasste Sachwert 236.843,00 €

6.3 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 marktangepassten Sachwert werden nachstehende objektspezifische Grundstücksmerkmale angebracht (vergl. Gliederungspunkt 2.2):

I. Gebäudewertbezogene Besonderheiten

Wertminderung wegen Alters - linear

| Bauteil | Baujahr | Gesamt- nutzungsdauer | Alter (theoretisch) | Rest- nutzungsdauer | Wertmind. w. Alters |
|-----------------|-----------------------|--------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
| Wohnhaus | (modifiziert) 1960 | 80 | 63 | 17 | -78,75% |

Reparatur- und Renovierungsstau (zyklisch/als Zeitwert) - vergl. Gliederungspunkt 2.2 -

| BGF (m ²) | | €/ m ² | | angerechnet in % | |
|-----------------------|---|-------------------|---|------------------|-------------|
| 253,71 | x | 600,00 € | x | 21,25% | 32.348,03 € |

II. Bodenwertbezogene Besonderheiten

./.

0,00 €

Objektspezifische Grundstücksmerkmale gesamt

32.348,03 €

7 AUSWERTUNG

| | marktangepasst | BoG | gesamt |
|-----------------|-----------------------|--------------|---------------------|
| Sachwert | 236.843,00 € | -32.348,03 € | 204.494,97 € |

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 gesamt geschätzt auf rund:

204.000,00 €

(in Worten: zweihundertviertausend 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 01. August 2023

Dieses Wertgutachten besteht einschließlich der Anlagen aus _____ Seiten.

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

8 RECHTLICHE GRUNDLAGEN

Gesetze

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

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

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

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

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

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

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

Verordnungen / Richtlinien

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

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

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

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

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

Ertragswertrichtlinie (EW-RL) in der Fassung vom 12.11.2015

Vergleichswertrichtlinie (VW-RL) in der Fassung vom 20.03.2014

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

Wohnflächenverordnung (WoFIV) vom 25. November 2003

Literaturangaben

Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 9. Auflage 2020, Bundesanzeiger Verlag

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

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

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

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

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

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

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

Da sich die durch die Gutachterausschüsse ermittelten Daten in der Regel immer auf die vorangehenden Kalenderjahre beziehen und somit für den Wertermittlungsstichtag möglicherweise lediglich solche sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten vorliegen, die nicht nach der geltenden Immobilienwertermittlungsverordnung ermittelt worden sind, ist die strikte Anwendung der aktuellen ImmoWertV nach Auffassung des Unterzeichners in der Übergangsphase nicht oder nur eingeschränkt durchführbar. Der Grundsatz der Modellkonformität verlangt, dass die Maßstäbe und Vorgaben, die der Ermittlung der verwendeten Daten zugrunde lagen, auch bei der Wertermittlung beachtet werden. Somit ist in diesen Fällen, soweit dies zur Wahrung der Modellkonformität erforderlich ist, von der geltenden Immobilienwertermittlungsverordnung abzuweichen.