

# 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:

**Teileigentum an Gewerberäumen  
im Erdgeschoss und Kellergeschoss  
in einem Wohn- und Geschäftshaus  
nebst zwei Garageneinstellplätzen**

jeweils Nr. 1 des Aufteilungsplanes

Wilhelm-Strater-Straße 4  
41236 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 009/23**

---

## 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	5
1.4	NUTZUNGEN / MIETVERHÄLTNISSE	5
1.5	OBJEKTVERWALTUNG / INSTANDHALTUNGSRÜCKLAGE	6
1.6	BAULASTEN	6
1.7	ERSCHLIESSUNGSBEITRÄGE GEMÄß §§ 127 FF BAUGB	6
1.8	ALTLASTENAUSKUNFT	6
1.9	AUSKUNFT ÜBER DEN DENKMALSTATUS	6
1.10	AUSKUNFT ÜBER EINE MÖGLICHE ÖFFENTLICHE FÖRDERUNG	7
1.11	BELASTUNGEN GEMÄß DER ABTEILUNG II DES GRUNDBUCHS	7
<b>2</b>	<b>OBJEKTBSCHREIBUNG</b>	<b>8</b>
2.1	ART UND UMFANG DER NUTZUNG	8
2.2	SICHTBARE BAUMÄNGEL / UNTERHALTUNGSZUSTAND	9
<b>3</b>	<b>GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG</b>	<b>12</b>
<b>4</b>	<b>BAUBESCHREIBUNG</b>	<b>13</b>
4.1	ROHBAU	13
4.2	AUSBAU - TEILEIGENTUM -	14
<b>5</b>	<b>BAUZAHLNEN / FLÄCHENBERECHNUNGEN</b>	<b>15</b>
5.1	NUTZFLÄCHENBERECHNUNG	15
<b>6</b>	<b>WERTERMITTLUNG</b>	<b>16</b>
6.1	BODENWERT	18
6.2	ERTRAGSWERT	19
6.3	VERGLEICHSWERTE	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>

## 1 ALLGEMEINE ANGABEN

### 1.1 OBJEKT / KATASTERBEZEICHNUNG / GRUNDBUCHBEZEICHNUNG

#### OBJEKT:

**Teileigentum an Gewerberäumen  
im Erdgeschoss und Kellergeschoss  
in einem Wohn- und Geschäftshaus  
nebst zwei Garageneinstellplätzen**

jeweils Nr. 1 des Aufteilungsplanes

Wilhelm-Strater-Straße 4  
41236 Mönchengladbach

#### KATASTERBEZEICHNUNG:

Gemarkung: Rheydt

Flur: 29

Flurstück: 32

#### GRUNDBUCHBEZEICHNUNG:

Amtsgericht: Mönchengladbach-Rheydt

Grundbuch von: Rheydt

Blatt: 12793

Lfd. Nr. im Bestandsverzeichnis: 1

Wirtschaftsart und Lage  
lt. Grundbuch: Gebäude- und Freifläche,  
Wilhelm-Strater-Straße 4

Miteigentumsanteil: 178,08 / 1.000

Grundstücksgröße: 203 m<sup>2</sup>

## 1.2 BEAUFTRAGUNG / ORTSBESICHTIGUNG / BEWERTUNGSSTICHTAG

Gemäß Auftrag des Amtsgerichts Mönchengladbach-Rheydt vom 20.07.2023 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 Ortsbesichtigungen geladen.

Der zunächst für Dienstag, den 29. August 2023 um 10<sup>15</sup> Uhr geplante Ortstermin wurde auf Wunsch der Vertreterin der Antragstellerin verschoben auf Dienstag, den 17. Oktober 2023 um 10<sup>15</sup> Uhr.

Der Miteigentümer bat einen Tag vor dem Termin sodann darum, den geplanten Ortsbegehungstermin aus gesundheitlichen Gründen zu verschieben. Aufgrund der Kurzfristigkeit der Terminabsage wurde dieser durch den Unterzeichner dennoch durchgeführt, ein Zutritt zu dem Grundstück und eine Innenbesichtigung des Objekts wurde jedoch, wie angekündigt, nicht ermöglicht.

Termin der 1. Ortsbesichtigung: Dienstag, den 17. Oktober 2023, ab 10<sup>15</sup> Uhr

Teilnehmer: 1. der Unterzeichner  
2. eine technische Mitarbeiterin

Es wurde erneut ein Ortsbegehungstermin anberaumt, der wie nachstehend stattgefunden hat:

Termin der 2. Ortsbesichtigung: Freitag, den 24. November 2023, ab 13<sup>00</sup> Uhr

Bewertungsstichtag: der Tag der 2. Ortsbesichtigung

Teilnehmer: 1. der Miteigentümer  
2. der Sohn des Miteigentümers  
3. die Antragstellerin, zugleich Miteigentümerin, zeitweise  
4. die Rechtsanwältin der Antragstellerin, zeitweise  
5. der Unterzeichner  
6. eine technische Mitarbeiterin

Am 2. Ortsbegehungstermin konnte das Teileigentum samt den Garageneinstellplätzen sowie Teilbereiche des Gemeinschaftseigentums begangen werden. Nicht begangen werden konnten die haustechnischen Räume des Gemeinschaftseigentums, insbesondere der Heizungsraum

### 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 (Internet)
- e) Auskunft aus dem Fachinformationssystem für Altlasten und schädliche Bodenveränderungen
- f) Auskunft über eine mögliche öffentliche Förderung
- g) Grundriss- und Schnittzeichnungen aus der Hausakte der Bauverwaltung, erstellt im Rahmen des Baugesuchs aus dem Jahr 1960 durch den Architekten Dipl.-Ing. Joachim Dorn, Mönchengladbach-Rheydt
- h) Entwässerungsgesuch aus der Hausakte der Bauverwaltung, erstellt im Rahmen des Baugesuchs aus dem Jahr 1960
- i) Grundriss- und Schnittzeichnungen aus der Abgeschlossenheitsbescheinigung zur Teilungserklärung (Aufteilungspläne) nebst Ergänzungsbescheinigung zur geänderten Aufteilung vom 28. September 1994
- j) Teilungserklärung vom 16. Juni 1989 sowie Bewilligung zur Änderung der Teilungserklärung vom 25. Juli 1994
- k) Nutzflächenberechnungen erstellt anhand eines eigenen Aufmaßes in der Örtlichkeit
- l) Informationen zum geltenden Planungsrecht aus dem Internetportal der Stadt Mönchengladbach (Ortssatzung Rheydt)
- m) Mietvertrag vom 07.08.2023, überlassen von dem Miteigentümer
- n) Wirtschaftspläne 2022 und 2023, erstellt von der Hausverwaltung, überlassen von dem Miteigentümer
- o) Heizkostenabrechnung für das Jahr 2020, überlassen von dem Miteigentümer
- p) Einblick in die Teilungserklärung
- q) Einblick in die Hausakte der Bauverwaltung
- r) amtlicher Lageplan
- s) Grundbuchauszug, bereitgestellt durch den Auftraggeber

### 1.4 NUTZUNGEN / MIETVERHÄLTNISSE

Lage: Erdgeschoss, Kellergeschoss, 2 Garagen im Erdgeschoss

Mieter / Nutzer: vermietet seit dem 1. September 2023 bis zum 1. September 2033

Mietzahlung / Nebenkosten:	800,00.- € zzgl. 150,00 € Betriebskosten- vorauszahlung
Hausgeldvorauszahlung, mtl.:	380,00.- € (für das Jahr 2023)

## **1.5 OBJEKTVERWALTUNG / INSTANDHALTUNGSRÜCKLAGE**

Die Hausverwaltung nach dem Wohnungseigentumsgesetz wird derzeit durch xxxx ausgeübt.

## **1.6 BAULASTEN**

Es sind keine Baulasten im Baulastenverzeichnis eingetragen.

Siehe Schreiben der Stadtverwaltung Mönchengladbach, Fachbereich Bauordnung und Denkmalschutz.

## **1.7 ERSCHLIESSUNGSBEITRÄGE GEMÄß §§ 127 ff BauGB**

Die Erschließungskosten sowie die Kanalanschlussbeiträge sind abgegolten.

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

## **1.8 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.

## **1.9 AUSKUNFT ÜBER DEN DENKMALSTATUS**

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

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

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

Siehe Schreiben der Stadtverwaltung Mönchengladbach, Fachbereich Soziales und Wohnen.

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

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

#### Lfd. Nr. 5

Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Mönchengladbach-Rheydt, 502 K 009/23). Eingetragen am 03.05.2023.

*Zwangsversteigerungsvermerke sind generell nicht wertbeeinflussend.*

## 2 OBJEKTBESCHREIBUNG

### 2.1 ART UND UMFANG DER NUTZUNG

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

<b>Lage:</b>	Erdgeschoss und Kellergeschoss
<b>Nr. der Teilungserklärung:</b>	jeweils 1
<b>Raumprogramm:</b>	<u>Erdgeschoss</u> Ladenlokal, Büro, Diele, Bad mit WC, Teeküche, Balkon  2 PKW-Garagen  <u>Kellergeschoss</u> 2 Kellerräume, WC
<b>Nutzfläche:</b>	EG: 87,13 m <sup>2</sup> KG: 21,44 m <sup>2</sup>

Das zu bewertende Teileigentum ist Bestandteil einer Wohn- und Geschäftsbebauung, die ursprünglich ca. 1961 in konventioneller Massivbauweise als innerstädtische Eckbebauung errichtet wurde. Gemäß den vorliegenden Genehmigungsplänen aus der Hausakte der Bauverwaltung wurde im Erdgeschoss zunächst eine Gewerbeeinheit sowie eine Wohneinheit eingerichtet. Die Aufteilung in Wohnungs- und Teileigentum erfolgte gemäß der Teilungserklärung vom 16. Juni 1989. Mit Bewilligung vom 25. Juli 1994 wurde die Teilungserklärung dahingehend geändert, dass die ehemaligen Einheiten Nr. 1 und Nr. 2 zu *einer* gewerblich nutzbaren Einheit (Nr. 1) zusammengefasst wurden. Zudem wurden dem neu gebildeten Teileigentum Nr. 1 zwei Kellerräume und ein WC im Kellergeschoss sowie zwei Garagen zugeordnet. Gemäß der ursprünglichen Teilungserklärung wurden Sondernutzungsrechte für die Sondereigentumseinheiten Nr. 1 und Nr. 2 begründet. Der jeweilige Eigentümer des Sondereigentums Nr. 1 ist berechtigt, auf seine Kosten an der Aussenfassade des gesamten Gebäudes Werbung mit Leuchtreklame, Schildern und dergleichen vorzunehmen. Der jeweilige Eigentümer des Sondereigentums Nr. 2 ist berechtigt, die Hoffläche alleine zu nutzen, wobei er jedoch zu dulden hat, dass die Belieferung mit Heizöl in den auf der Hoffläche unterirdisch gelegenen Öltank durch die zu dem Sondereigentum Nr. 2 des Aufteilungsplanes gehörende PKW-Garage erfolgt. Da beide Sondereigentume zusammengefasst wurden, bestehen die Sondernutzungsrechte nach Auffassung des Unterzeichners für das zusammengefasste Teileigentum Nr. 1 weiterhin fort.

Der ehemalige Balkon, der zur Innenhofseite gerichtet ist, wurde entgegen der Teilungserklärung durch eine Fensteranlage geschlossen, sodass aus dem Balkon ein Raum entstanden ist. Ferner ist das WC im Kellergeschoss in der Örtlichkeit nicht mehr vorhanden. Stattdessen wurde dort ein Abstellraum angeordnet.

Generell konnte für die Nutzungsänderung der ehemaligen Wohneinheit zu einer Gewerbeeinheit keine baurechtliche Genehmigung in der Hausakte der Bauverwaltung vorgefunden werden.

Es ist nicht auszuschließen, dass möglicherweise noch Kosten für einen solchen Nutzungsänderungsantrag auf einen künftigen Ersteher zukommen können. Die Schätzkosten hierfür werden unter Zu- und Abschläge (Gliederungspunkt 6.4) in Abzug gebracht.

## **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.

### **Allgemeines 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 Teileigentum wies zum Ortsbegehungstermin einen durchschnittlichen, dem Gebäudealter angemessenen, Unterhaltungszustand auf. Bauschäden oder Instandhaltungsdefizite im Bereich des Ausbaus, die über das Maß der Berücksichtigung in der Alterswertminderung hinausgehen, konnten nicht festgestellt werden. Möglicherweise wird der ehemals vorhandene Balkon, der zu einem Raum geschlossen wurde, wieder gemäß der Teilungserklärung zurückzubauen sein.

Im Bereich des Gemeinschaftseigentums konnte ebenfalls ein altersangemessener baulicher Zustand des Gebäudes festgestellt werden. Somit wird der Ertragswertberechnung nachstehend das Ursprungsbaujahr (1961) zugrunde gelegt.

Die energetischen Eigenschaften des Gebäudes entsprachen, soweit feststellbar, noch der Errichtungszeit und sind aus heutiger Sicht im Wesentlichen als überaltert anzusehen.

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

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

Die unter „Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale“ (Gliederungspunkt 6.4) gegebenenfalls 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; Innenstadtlage von MG-Rheydt Kindergärten und Schulen in der Nähe vorhanden
<b>Verkehrslage *</b>	zur nächsten Linienbushaltestelle ca. 170 m zum HBF Mönchengladbach-Rheydt ca. 1,0 km zum Autobahnanschluss A 61 (MG-Rheydt) ca. 3,6 km zum Autobahnanschluss A 44 (Odenkirchen) ca. 8,0 km zum Autobahnkreuz Mönchengladbach (A61/A52) ca. 10,5 km
<b>Wohn- Geschäftslage</b>	Hauptgeschäftslage von MG-Rheydt
<b>Entfernungen *</b>	zum Einkaufszentrum von Mönchengladbach ca. 3,5 km zum Stadtzentrum von Düsseldorf ca. 34,0 km
<b>Umgebung</b>	Mischgebiet / Kerngebiet geschlossene Bauweise
<b>Baurecht / Baubeschränkungen</b>	Das Grundstück liegt nicht im Geltungsbereich der Ortsatzung Rheydt vom 12.11.1949 Das Grundstück ist erschöpfend bebaut.
<b>Straßenausbau</b>	fertig gestellt (vergl. Gliederungspunkt 1.7)
<b>Zufahrt</b>	über Straße
<b>Baugrund / Terrain</b>	unregelmäßiger Zuschnitt; Der Baugrund wurde bezüglich der Tragfähigkeit nicht untersucht; Es wird von einem altlastenfreien Grundstück ausgegangen (vergl. Gliederungspunkt 1.8)
<b>Versorgungsleitungen</b>	Gas, Wasser, Strom, Kanal, Telekommunikation
<b>Wasserschutzzone</b>	Das zu bewertende Objekt liegt nicht in einem ausgewiesenen Wasserschutzgebiet. Zur Durchführungspflicht der Dichtigkeitsprüfung wird auf die Bestimmungen der Stadt Mönchengladbach verwiesen.
<b>Störende Betriebe / Immissionen</b>	Vermutlich zeitweise erhöhte Immissionen durch stärkeren Verkehr auf der Mühlenstraße
<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. 1961
<b>Umbau/Anbau</b>	./.
<b>Vollgeschosse</b>	4
<b>Unterkellerung</b>	zu ca. 75 %
<b>Dachausbau</b>	zu 100 %
<b>Geschosshöhen</b>	siehe Schnitt
<b>Nutzungsart</b>	Teileigentum in Wohn- und Geschäftshaus sowie 2 Garagen
<b>Fundamente</b>	nach Statik
<b>Sperrungen</b>	soweit sichtbar wirksam
<b>Außenwände</b>	zweischaliges Mauerwerk
<b>Innenwände</b>	Mauerwerk / Dielenwände / Trockenbauwände
<b>Decken</b>	Stahlbeton
<b>Dachkonstruktion</b>	Satteldächer in zimmermannsmäßigen Holzkonstruktionen
<b>Dacheindeckung</b>	Pfannen
<b>Treppen</b>	Stahlbeton mit Werksteinbelag zum KG: Stahlbeton, gestrichen
<b>Fassaden</b>	Straßenseitig: Verblendstein Hofseitig: Putz
<b>Besondere Bauteile</b>	./.

## 4.2 AUSBAU - Teileigentum -

<b>Wand-/ Deckenflächen</b>	geputzt, tapeziert, gestrichen; abgehängte Decken mit Trockenbau-Rastersystem sowie Holzpaneele mit Einbauleuchten
<b>Fenster</b>	Schaufenster- und Türanlagen: Aluminium isolierverglast; sonstige Fenster: Kunststoff isolierverglast
<b>Innentüren</b>	Holzumfassungszargen mit glatt abgesperrten Holztürblättern
<b>Oberböden</b>	Küche, Bad: Fliesen sonst: PVC
<b>Wandfliesen</b>	Küche: Fliesenspiegel Bad: raumhoch
<b>Sanitäre Installationen</b>	Bad: Dusche, Waschbecken, WC
<b>Heizung</b>	vermutlich über Zentralheizung, Gas-gefeuert
<b>Warmwasserbereitung</b>	über Elektro-Durchlauferhitzer
<b>Außenanlagen</b>	Vorderseitig grenzt das Wohn- und Geschäftshaus unmittelbar an den öffentlichen Straßenraum; Rückwärtige Hoffläche mit Asphaltfeinbeton befestigt

## 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 (mit Teilaufmaß) 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 NUTZFLÄCHENBERECHNUNG

Geschoss	Raum	Länge	Breite	Fläche	Gesamt
(alle Maße gemäß einem örtlichen Aufmaß sowie aus Abgriffmaßen aus den Grundrissen)					
<b>Erdgeschoss</b>	Ladenlokal	6,86 m	x 7,22 m		
		-1,26 m	x 2,00 m		
		1,83 m	x 2,65 m		
		<u>-1,54 m</u>	<u>x 1,54 m</u>	=	50,67 m <sup>2</sup>
			2		
	Büro	3,72 m	x 5,30 m		
		-0,56 m	x 0,75 m	=	19,30 m <sup>2</sup>
Diele	2,52 m	x 1,68 m	=	4,23 m <sup>2</sup>	
Bad	2,29 m	x 1,63 m			
	-0,20 m	x 0,72 m	=	3,59 m <sup>2</sup>	
Teeküche	3,35 m	x 2,50 m	=	8,38 m <sup>2</sup>	
Balkon	<u>3,47 m</u>	<u>x 1,11 m</u>	=	<u>0,96 m<sup>2</sup></u>	
		4		<b>87,13 m<sup>2</sup></b>	
<b>Kellergeschoss</b>	WC	1,78 m	x 2,31 m		
		-0,51 m	x 0,32 m	=	3,95 m <sup>2</sup>
	2 Kellerräume	5,30 m	x 3,30 m	=	<u>17,49 m<sup>2</sup></u>
				<b>21,44 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. Darüberhinausgehend ist das Vergleichswertverfahren in der Regel für die Ermittlung des Verkehrswertes bebauter Grundstücke nicht anwendbar, da die zuvor genannten Voraussetzungen für den Vergleich bestehender Gebäude im Allgemeinen nicht gegeben sind.

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

### Marktanpassung / Sachwertfaktor

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

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

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

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

Der Reinertrag wird sowohl aus dem Wert des Grund und Bodens, als auch aus dem Gebäudewert erzielt. Während sich der Gebäudewert durch Alterung fortwährend mindert, bleibt der Wert des Grund und Bodens erhalten. Aus diesem Grund sind der Wert des Grund und Bodens sowie der Gebäudewert getrennt zu betrachten und der Nettoertrag des Gebäudeanteils zu ermitteln. Der Nettoertrag ist der Reinertrag, gemindert um den erschließungsbeitragsfreien Bodenertragsanteil, der sich durch die angemessene Verzinsung des Bodens ergibt (Liegenschaftszins). Zur Ermittlung des Ertragswertes ist nunmehr der Nettoertrag des Gebäudeanteils mit einem sich aus der WertV ergebenden Vervielfältiger unter Berücksichtigung von Liegenschaftszinssatz und Restnutzungsdauer zu kapitalisieren und der ermittelte Bodenwert wieder hinzuzurechnen.

Nicht sachgerecht ist es, den Verkehrswert schematisch, etwa durch Mittelung von Ertrags- und Sachwert, zu bestimmen. Wohl aber können die verschiedenen Verfahren miteinander verglichen werden, um Folgerungen für die abschließende Wertbeurteilung zu ziehen.

### **Zur Verfahrenswahl**

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

## 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>:**                      **330,00 €**

Dieser Wert bezieht sich auf folgende Merkmale:

Nutzung:                              Mischgebiet

Anzahl Geschosse:                  4

Geschossflächenzahl:              1,2

Grundstückgröße:                  500 m<sup>2</sup>

Grundstücktiefe:                   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 (GRZ und GFZ).

Der Wertberechnung wird der in der Bodenrichtwertkarte angegebene Bodenrichtwert über die Gesamtgrundstücksfläche zugrunde gelegt.

Der Bodenwert wird wie nachstehend berechnet:

Parz. Nr.	Größe	Anteil	Nutzung	Preis pro m <sup>2</sup>	Gesamtwert
32	203 m <sup>2</sup>	1 / 1	Gebäude- und Freifläche	330,00 €	66.990,00 €

Bodenwert des Miteigentumsanteils:

$$\frac{178,08}{1.000} \times 66.990,00 \text{ €} = \mathbf{11.929,58 \text{ €}}$$

## 6.2 ERTRAGSWERT

### Ortsüblich erzielbare Vergleichsmiete

gemäß gewerblichem Mietspiegel der IHK mittlerer Niederrhein für Mönchengladbach,  
Stand August 2023

Einzelhandelsflächen in Nebenlagen	4,00 € - 10,00 €
Büroflächen in Zentrumslage (niedriger Standard)	6,00 € - 8,00 €
derzeit erzielte Miete inkl. 2 Garagen: (bezogen auf die Hauptnutzfläche im Erdgeschoss)	800,00 €

### Nachhaltig erzielbare Miete, geschätzt:

2 Garageneinstellplätze	2	à	50,00 €	=	100,00 €	
Hauptnutzfläche EG	87,13 m <sup>2</sup>	à	8,50 €	=	<u>740,61 €</u>	
Jahresrohertrag:		12	x		840,61 €	<b>10.087,32 €</b>

### abzüglich Bewirtschaftungskosten vom Rohertrag

Verwaltungskosten für das Teileigentum					412,00 €	
Verwaltungskosten für 2 Garageneinstellplätze (à 45,00 €)					90,00 €	
Mietausfallwagnis, gesamt		2,0 %			201,75 €	
Instandhaltungskosten/m <sup>2</sup>		10,00 €				
Instandhaltungskosten gesamt bei	87,13 m <sup>2</sup>	»			871,30 €	
Instandhaltungskosten für 2 Garageneinstellplätze (à 102,00 €)					<u>204,00 €</u>	
					1.779,05 €	<u>-1.779,05 €</u>
<b>Jahresreinertrag</b>						<b>8.308,27 €</b>

abzüglich Ertragsanteil des Bodens vom Nettoertrag bei einem

Liegenschaftszinssatz von	4,5 %	und Bodenwert von	11.929,58 €	<u>-536,83 €</u>
---------------------------	-------	-------------------	-------------	------------------

### Nettoertrag des Gebäudeanteils

**7.771,44 €**

Baujahr	1961	
Gesamtnutzungsdauer	80	Jahre
Alter zum Bewertungsstichtag	62	Jahre

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

Jahre:	18	Faktor:	12,1600
--------	----	---------	---------

Gebäudeertragswert	94.500,71 €
Bodenwert	<u>11.929,58 €</u>
<b>Ertragswert, vorläufig</b>	<b>106.430,29 €</b>

### Zum Liegenschaftszinssatz:

Der Grundstücksmarktbericht **2023** des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Mönchengladbach weist für Teileigentum, das ausschließliche gewerblich genutzt wird, keine Liegenschaftszinssätze aus. Für gemischt genutzte Gebäude mit einem gewerblichen Anteil von über 20% bis 80% vom Rohertrag wird, bei einer Restnutzungsdauer von 25 bis 45 Jahren, einen Liegenschaftszinssatz von 4,0 %, bei einer Standardabweichung von +/- 1,7 Prozentpunkten ausgewiesen. Im vorliegenden Bewertungsfall, einem gewerblich nutzbaren Teileigentum, wird ein Liegenschaftszinssatz in Höhe von 4,5 % als marktkonform erachtet.

### 6.3 VERGLEICHSWERTE

Im Grundstücksmarktbericht **2023** des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Mönchengladbach werden keine Durchschnittspreise für Teileigentume an gewerblichen Einheiten ausgewiesen.

### 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 Ertragswert werden nachstehende objektspezifische Grundstücksmerkmale in Ansatz gebracht:

#### I. Gebäudewertbezogene Besonderheiten

##### Wertminderung wegen Alters - linear

Bauteil	Baujahr	Gesamt- nutzungsdauer	Alter	Rest- nutzungsdauer	Wertmind. w. Alters
TE. 1	1961	80	62	18	77,50%

##### Baumängel, Instandhaltungsdefizite (nicht zyklisch, im Sinne von Sofortmaßnahmen)

am Gemeinschaftseigentum

<u>178,08</u>	x	0,00 €		0,00 €
1.000				

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

am Gemeinschaftseigentum

<u>178,08</u>	x	0,00 €	x	22,50%	0,00 €
1.000					

##### Besondere Aufwendungen

Schätzkosten für mögliche bauordnungsrechtliche Legalisierungen

(vergl. Gliederungspunkt 2.1)

2.000,00 €

#### II. Bodenwertbezogene Besonderheiten

./.

0,00 €

**Objektspezifische Merkmale gesamt**

**2.000,00 €**

## 7 AUSWERTUNG

	<b>vorläufig</b>	<b>BoG</b>	<b>gesamt</b>
<b>Ertragswert</b>	106.430,29 €	-2.000,00 €	<b>104.430,29 €</b>

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

Der Verkehrswert wird geschätzt auf:

**104.000,00 €**

( in Worten: einhundertviertausend Euro )

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

Korschenbroich, den 06. März 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 (WoFIV) vom 25. November 2003

### Literaturangaben

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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