

# 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  
in einem Mehrfamilienhaus  
im 3. Obergeschoss links vorne,  
nebst Kellerraum**

jeweils Nr. 12 des Aufteilungsplanes

Gracht 30

41236 Mönchengladbach

Die nachstehende Internetversion des Gutachtens wurde aus Gründen des Datenschutzes gekürzt. 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-Rheydt

**Geschäfts-Nummer 502 K 010/24**

**INHALTSVERZEICHNIS**

<b>1</b>	<b>ALLGEMEINE ANGABEN</b>	<b>3</b>
1.1	OBJEKT / KATASTERBEZEICHNUNG / GRUNDBUCHBEZEICHNUNG	3
1.2	BEAUFTRAGUNG / ORTSBESICHTIGUNG / BEWERTUNGSSTICHTAG	4
1.3	QUELLEN / BEWERTUNGSUNTERLAGEN	5
1.4	NUTZUNGEN / MIETVERHÄLTNISSE	6
1.5	OBJEKTVERWALTUNG / ERHALTUNGSRÜCKLAGE	6
1.6	BAULASTEN	6
1.7	ERSCHLIESSUNGSBEITRÄGE GEMÄß §§ 127 FF BAUGB	6
1.8	ALTLASTENAUSKUNFT	6
1.9	AUSKUNFT ÜBER DEN DENKMALSTATUS	7
1.10	AUSKUNFT ÜBER EINE MÖGLICHE ÖFFENTLICHE FÖRDERUNG	7
1.11	BELASTUNGEN GEMÄß DER ABTEILUNG II DES GRUNDBUCHS	7
<b>2</b>	<b>OBJEKTBSCHREIBUNG</b>	<b>8</b>
2.1	ART UND UMFANG DER NUTZUNG	8
2.2	UNTERHALTUNGSZUSTAND / SICHTBARE BAUSCHÄDEN	8
<b>3</b>	<b>GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG</b>	<b>12</b>
<b>4</b>	<b>BAUBESCHREIBUNG</b>	<b>13</b>
4.1	ROHBAU	13
4.2	AUSBAU	14
<b>5</b>	<b>BAUZAHLNEN / FLÄCHENBERECHNUNGEN</b>	<b>15</b>
5.1	WOHNFLÄCHENBERECHNUNG GEMÄß WOFLV	15
<b>6</b>	<b>WERTERMITTLUNG</b>	<b>16</b>
6.1	BODENWERT	18
6.2	ERTRAGSWERT	19
6.3	DURCHSCHNITTSPREISE GEMÄß GRUNDSTÜCKSMARKTBERICHT	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:

#### **Wohnungseigentum in einem Mehrfamilienhaus im 3. Obergeschoss links vorne, nebst Kellerraum**

jeweils Nr. 12 des Aufteilungsplanes

Gracht 30

41236 Mönchengladbach

#### KATASTERBEZEICHNUNG:

Gemarkung: Rheydt

Flur: 71

Flurstück: 177

#### GRUNDBUCHBEZEICHNUNG:

Amtsgericht: Mönchengladbach-Rheydt

Grundbuch von: Rheydt

Blatt: 10152

Lfd. Nr. im Bestandsverzeichnis: 1

Wirtschaftsart und Lage  
lt. Grundbuch: Gebäude- und Freifläche  
Gracht 30

Miteigentumsanteil: 90,009 / 1.000

Grundstücksgröße: 424 m<sup>2</sup>

## 1.2 BEAUFTRAGUNG / ORTSBESICHTIGUNG / BEWERTUNGSSTICHTAG

Gemäß Schreiben des Amtsgerichts Mönchengladbach-Rheydt vom 05.08.2024 wurde der unterzeichnende Sachverständige mit der Erstellung eines Gutachtens zur Wertermittlung beauftragt.

Der Auftrag ist wie folgt spezifiziert:

- Der Name und die Anschrift des WEG-Verwalters sollen mitgeteilt werden
- Soweit möglich soll das Gutachten auch über die Höhe des monatlich zu zahlenden Wohn- bzw. Hausgeldes Auskunft geben und ob in dem Betrag auch die Heizkosten enthalten sind

Das Gutachten soll auch folgende Angaben bzw. Ausführungen enthalten:

- Ob ein Gewerbebetrieb geführt wird (Art und Inhaber)
- Eine Liste des etwaigen Zubehörs und die Bewertung der einzelnen Positionen; Der Wert der beweglichen Gegenstände, auf die sich die Versteigerung erstreckt, ist unter Würdigung aller Verhältnisse frei zu schätzen. Falls für die Bewertung des Zubehörs ein weiterer Sachverständiger zugezogen werden muss, soll dies umgehend mitgeteilt werden
- Es soll angegeben werden, ob sonstige Zubehörstücke vorhanden sind, die nicht mit geschätzt wurden
- Es soll angegeben werden, ob baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen bestehen
- Eintragungen im Baulastenverzeichnis sollen möglichst wörtlich wiedergegeben werden (ggf. als Anlage zum Gutachten)
- Das Gutachten muss Ausführungen darüber enthalten, ob - und eventuell wie lange - die Versteigerungsobjekte einer Bindung nach dem WoBindG / WFNG NRW unterliegen
- Ob Anhaltspunkte für mögliche Altlasten bestehen und wie diese zu bewerten sind. Falls für die Bewertung von Altlasten ein weiterer Sachverständiger hinzugezogen werden muss, soll dies umgehend mitgeteilt werden
- Zum Bestehen des Denkmalschutzes
- Zu etwaigen Überbauten oder Eigengrenzüberbauungen
- Einem einfachen Lage- und Gebäudeplan
- Lichtbilder der Gebäude und der Örtlichkeit

Die Namen etwaiger Mieter und Pächter (einschließlich der Vornamen sowie der Anschriften, falls von der Objektanschrift abweichend) sind im Hinblick auf die Datenschutzbestimmungen nicht im Gutachten selbst, sondern nur in dem Begleitschreiben zum Gutachten aufzuführen.

Zur Veröffentlichung im Internet soll ein anonymisiertes Gutachtenexemplar im PDF-Format an des Versteigerungsgericht übermittelt werden sowie eine schriftliche Erklärung abgegeben werden, dass

- lediglich nicht lizenzpflichtige Unterlagen verwertet wurden oder entsprechende Lizenzen vorliegen,
- Persönlichkeitsrechte nicht verletzt wurden,
- die Haftung für eventuelle Verletzungen des Urheber- und Persönlichkeitsrechtes übernommen wird

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

Termin der 1. Ortsbesichtigung: Mittwoch, der 05. März 2025, ab 10<sup>00</sup> Uhr

Teilnehmer:

1. der Ehemann der Eigentümerin
2. der Unterzeichner
3. eine technische Mitarbeiterin

**Zum 1. Ortsbegehungstermin wurde dem Unterzeichner kein Zutritt zu dem Wohngebäude und somit zu dem Wohnungseigentum ermöglicht. Der Ehemann der Eigentümerin war an der Hauseingangstüre zugegen, hatte jedoch keine Schlüsselgewalt um einen Zutritt zu dem Gebäude zu ermöglichen. Daraufhin konnte mit der Mietpartei des Wohnungseigentums Kontakt aufgenommen werden, um einen weiteren Ortsbegehungstermin zu vereinbaren. Dieser hat wie nachstehend stattgefunden.**

Termin der 2. Ortsbesichtigung: Donnerstag, der 20. März 2025, ab 10<sup>00</sup> Uhr

Bewertungsstichtag: der Tag der 2. Ortsbesichtigung

Teilnehmer:

1. der Ehemann der Eigentümerin nebst einer Familienangehörigen
2. die Mieter des Wohnungseigentums
3. der Unterzeichner
4. eine technische Mitarbeiterin

**Das Wohnungseigentum konnte am Tage der 2. Ortsbegehung vollumfänglich in Augenschein genommen werden. Nicht begangen werden konnten Teilbereiche 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 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
- h) Grundriss- und Schnittzeichnungen aus der Hausakte der Bauverwaltung
- i) Wohnflächenberechnung, erstellt nach einem eigenen Aufmaß in der Örtlichkeit
- j) Einblick in die Hausakte der Bauverwaltung
- k) Einblick in die Teilungserklärung vom 20. Januar 1984
- l) Mietspiegel für nicht preisgebundene Wohnungen und Einfamilienhäuser in Mönchengladbach, Stand Januar 2024
- m) Informationen zum geltenden Planungsrecht aus dem Internetportal der Stadt Mönchengladbach (Bebauungsplan)
- n) amtlicher Lageplan
- o) Grundbuchauszug, bereitgestellt durch den Auftraggeber

#### 1.4 NUTZUNGEN / MIETVERHÄLTNISSE

Lage:	3. Obergeschoss, links vorne (vom Hauseingang aus gesehen)
Mieter / Nutzer:	vermietet seit ca. 2019
Miete * / Nebenkosten:	ca. 850,00 € inkl. Nebenkosten * (gemäß Angabe der Mieterin)
	* die Netto-Kaltmiete wurde dem Unterzeichner nicht angegeben
Hausgeldvorauszahlung, mtl.:	ist dem Unterzeichner nicht bekannt

#### 1.5 OBJEKTVERWALTUNG / ERHALTUNGSRÜCKLAGE

Die Hausverwaltung nach dem Wohnungseigentumsgesetz wird derzeit von xxxx ausgeübt. Dem Unterzeichner wurden auf die Anfrage vom 20. März 2025 bis heute keine Angaben über Hausgeldzahlungen, mögliche Hausgeldaußenstände oder Erhaltungsrücklagen 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 Erschließungskosten sowie die Kanalanschlussbeiträge sind abgegolten.

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

#### 1.8 ALTLASTENAUSKUNFT

Das zu bewertende Grundstück ist als **Altstandort Spedition Djossou** im Kataster eingetragen. Der Standort wird unter der Kategorie „Kein Verdacht / Keine Gefahr bei derzeitiger oder planungsrechtlich zulässiger Nutzung (nachrichtlich) geführt. Die Nutzung bestand zwischen 1997 und 2004.

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

Aufgrund der in der Örtlichkeit vorgefundenen Wohnbebauung kann mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit davon ausgegangen werden, dass der Altlasteneintrag aufgrund einer Gewerbeanmeldung im Hause erfolgt ist, Altlasten jedoch nicht auf dem Grundstück vorhanden sind.

Insofern wird von keiner Wertbeeinflussung durch die Führung im Altlastenkataster ausgegangen.

### **1.9 AUSKUNFT ÜBER DEN DENKMALSTATUS**

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

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

Das Objekt 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.

### **1.11 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. 7

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Mönchengladbach-Rheydt, AZ: 502 K 010/24). Eingetragen am 19.06.2024.

*Zwangsversteigerungsvermerke sind generell nicht wertbeeinflussend.*

## 2 OBJEKTBE SCHREIBUNG

### 2.1 ART UND UMFANG DER NUTZUNG

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

<b>Lage:</b>	3. Obergeschoss, links vorne (vom Hauseingang aus gesehen)
<b>Nr. der Teilungserklärung:</b>	12
<b>Raumprogramm:</b>	Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Küche, Diele, Bad, Loggia Kellerraum im Kellergeschoss
<b>Wohnfläche:</b> (gemäß eigenem Aufmaß)	78,59 m <sup>2</sup>

Das zu bewertende Wohnungseigentum ist Bestandteil eines viergeschossigen Mehrfamilienhauses, das ca. 1960 mit 15 Wohneinheiten und vier innenliegenden Garagen in der damaligen, konventionellen Massivbauweise, voll unterkellert, mit Flachdach errichtet wurde.

Die Aufteilung in Wohnungs- und Teileigentum fand mit Teilungserklärung vom 20. Januar 1984 statt. Sondernutzungsregelungen bestehen nicht.

### 2.2 UNTERHALTUNGSZUSTAND / SICHTBARE BAUSCHÄDEN

Gem. § 8 ImmoWertV sind die besonderen objektspezifischen Merkmale, wie beispielsweise eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel oder Bauschäden sowie von den marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge durch marktgerechte Zu- und Abschläge oder in geeigneter Weise bei der Bewertung zu berücksichtigen.

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

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

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

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

Untersuchungen bezüglich

- der Standsicherheit,
- des Schall- und Wärmeschutzes,
- des Brandschutzes,

- Befall durch tierische oder pflanzliche Schädlinge,
- Rohrfraß und sonstiger Zustand der haustechnischen Leitungen,
- schadstoffbelasteter Baustoffe und des Bodens

**wurden nicht vorgenommen.**

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

### **Zu möglichen Baustoffkontaminationen**

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

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

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

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

Die erste Wärmeschutzverordnung (WSVO) trat 1977 in Kraft. Die erste Energieeinsparverordnung (EnEV), hervorgegangen aus der Wärmeschutzverordnung, wurde 2002 verbindlich. Mittlerweile werden durch das Gebäudeenergiegesetz (GEG), das seit dem 1. November 2020 in Kraft getreten ist und das Energieeinsparungsgesetz (EnEG), die Energieeinsparverordnung (EnEV) sowie das Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) ersetzt, deutlich verschärfte Anforderungen an neu zu errichtende Wohn- und Nichtwohngebäude sowie auch an Gebäude im Bestand gestellt.

Mit der 2. Novelle des Gebäudeenergiegesetzes und deren Inkrafttreten zum 1. Januar 2024 soll der Umstieg auf klimafreundliche Heizungen eingeleitet und damit die Abhängigkeit von fossilen Brennstoffen reduziert werden. Mit der Novelle des GEG wird nun die Nutzung von mindestens 65% erneuerbarer Energie spätestens ab 2028 für alle *neuen* Heizungen verbindlich.

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

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

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

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

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

### **Zur Örtlichkeit**

Das Wohngebäude, dessen Bestandteil das zu bewertende Wohnungseigentum ist, weist insgesamt einen durchschnittlichen, dem Alter angemessenen Unterhaltungszustand auf. Das Wohnungseigentum weist einen eher unterdurchschnittlichen Unterhaltungszustand auf, insofern als in mehreren Räumlichkeiten ausgedehnte Schimmelpilzbildungen festgestellt werden konnten.

Insbesondere im Bereich der Außenwanddecken sowie der Fensterlaibungen waren die Schimmelbildungen festzustellen.

Hauptursächlich für die Schimmelpilzbildungen in dem hier zu bewertenden Wohnungseigentum können die bauphysikalischen Eigenschaften des Wohngebäudes, das als Geschosswohnungsbau in den Nachkriegsjahren errichtet wurde, angesehen werden. Dieser Art Gebäude wurden zumeist aus 24 bis 30 cm starkem einschaligen oder zweischalig, ungedämmtem Außenmauerwerk erstellt. Die Balkone oder Dachüberstände wurden als durchgehende Kragplatten in Massivbauweise betoniert. Trotz des hohen Wärmedurchgangs bzw. der hohen Wärmeleitfähigkeit der Bauteile war Schimmelpilzbildung damals selten zu beobachten. Kondenswasser bildete sich seinerzeit am kältesten Bauteil, dem einfachverglasten Holzfenster.

Durch den Einbau von Isolierglasfenstern kann sich der Taupunkt, je nach Mauerwerksart und U-Wert der Fensterscheiben, in die Wand- und Deckenflächen verlagern. Dort führen die Taupunktverlagerung sodann in der Regel zu Schimmelpilzbildungen.

Notwendig wird dann in den meisten Fällen die Dämmung der Außenwandbauteile (Umfassungswände). Hierzu gehören auch die Kragplatten der Balkone, die die Wärme bzw. Kälte nach innen leiten.

Im hier vorliegenden Fall liegt das Problem der Schimmelpilzbildungen offensichtlich in vorstehendem Sachverhalt begründet. Zudem gab die Mieterin an, dass die Heizung im Wohnraum nicht richtig funktioniere und trotz mehrfacher Reparaturversuche eines Installateurs nicht über eine ordnungsgemäße Heizleistung verfüge.

Die Kunststofffenster waren zudem nicht fachgerecht eingebaut. In der Anschlussfuge zum Mauerwerk wurde u.a. bei einigen Fenstern der Montageschaum nicht entfernt.

Im Wohnzimmer betrug die Brüstungshöhe an einem Fenster lediglich rund 80 cm. Eine bauordnungsrechtlich konforme Brüstung (Absturzsicherung) wird mit 90 cm verlangt.

Hier ist in der Fensterlaibung eine zusätzliche Absturzsicherung zu montieren.

Die elektrische Anlage der Wohnung ist erneuerung- bzw.- ergänzungsbedürftig. Ein Fehlerstromschutzschalter war nicht vorhanden.

Die Wand- und Deckenflächen des Wohnungseigentums werden aufgrund der Schimmelpilzeinwirkungen zu sanieren bzw. renovieren 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.

Der Unterzeichner erhielt, keine Antwort von der Hausverwaltung. Insofern ist ihm nicht bekannt, ob eine Erhaltungsrücklage angelegt wurde, aus der Instandsetzungen und Sanierungen möglicherweise bezahlt werden können. Da mittelfristig eine Wärmedämmung der Fassaden am Gebäude durchgeführt werden muss, wird unter Zu- und Abschläge (Gliederungspunkt 5.4) eine Sonderumlage in Höhe von rund 100.000 Euro zur Bildung einer adäquaten Erhaltungsrücklage in Ansatz gebracht und nach Miteigentumsanteilen dem Wohnungseigentum in Anrechnung gebracht.

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

Die unter „Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale“ (Gliederungspunkt 5.4) gegebenenfalls 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 Instandhaltungsdefizite, die nicht mit der Wertminderung wegen Alters erfasst werden und die Funktionstüchtigkeit und Nutzbarkeit des Gebäudes beschränken. Eine unterlassene Instandhaltung wird gegebenenfalls als Bauschaden berücksichtigt.

### 3 GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG

<b>Lage</b>	Stadt Mönchengladbach; Stadtteil Rheydt-Zentrum Kindergärten und Schulen in der näheren Umgebung
<b>Verkehrslage *</b>	günstige Lage zu öffentlichen Verkehrsmitteln; zur nächsten Linienbushaltestelle ca. 20 m zum HBF Mönchengladbach-Rheydt ca. 800 m zum Autobahnanschluss A 61 (MG-Wickrath) ca. 3,8 km zum Autobahnanschluss A 44 (MG-Odenkirchen) ca. 7,0 km zum Autobahnkreuz Mönchengladbach (A 61/A 52) ca. 10,0 km
<b>Wohn- Geschäftslage</b>	In Stadtzentrumslage von Mönchengladbach-Rheydt
<b>Entfernungen *</b>	zum Einkaufszentrum von Mönchengladbach ca. 4,0 km zum Zentrum von Düsseldorf ca. 30,0 km
<b>Umgebung</b>	Mischgebiet, offene und geschlossene Bauweise
<b>Baurecht / Baubeschränkungen</b>	Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 1003 der Stadt Rheydt <u>Ausweisungen:</u> C – Geschäftsgebiet IV – viergeschossige Bauweise g – geschlossene Bauweise
<b>Straßenausbau</b>	fertig gestellt (vergl. Gliederungspunkt 1.7)
<b>Zufahrt</b>	über Straße
<b>Baugrund / Terrain</b>	ebenes Gelände; regelmäßiger Grundstückszuschnitt; Der Baugrund wurde bezüglich der Tragfähigkeit nicht unter- sucht; Altlastenauskunft vergl. Gliederungspunkt 1.8
<b>Versorgungsleitungen</b>	Gas, Wasser, Strom, Kanal, Telekommunikation
<b>Wasserschutzzone</b>	Das zu bewertende Objekt liegt nicht in einem ausgewiesenen Wasserschutzgebiet. Zur Durchführungspflicht der Dichtigkeits- prüfung wird auf die Bestimmungen und Durchführungsfristen der Stadt Mönchengladbach verwiesen.
<b>Störende Betriebe / Immissionen</b>	sind dem Unterzeichner nicht bekannt
<b>Straßenlandabtretung</b>	ist dem Unterzeichner nicht bekannt

\* Entfernungen annähernd angegeben

## 4 BAUBESCHREIBUNG

Die Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungen und Ausführungen. In Teilbereichen können Abweichungen vorliegen.

### 4.1 ROHBAU

<b>Baujahr</b>	ca. 1960
<b>Umbau/Anbau</b>	./.
<b>Vollgeschosse</b>	4
<b>Unterkellerung</b>	zu 100 % (inkl. 4 Garagen auf Kellergeschossebene)
<b>Dachausbau</b>	./.
<b>Geschosshöhen</b>	siehe Schnitt
<b>Nutzungsart</b>	Wohnungseigentum Mehrfamilienhaus
<b>Fundamente</b>	nach Statik
<b>Sperrungen</b>	Die Wirksamkeit ist dem Unterzeichner nicht bekannt.
<b>Außenwände</b>	einschaliges Mauerwerk mit Wärmedämmverbundsystem
<b>Innenwände</b>	Mauerwerk / Dielenwände
<b>Decken</b>	Stahlbeton
<b>Dachkonstruktion</b>	Flachdach, massiv
<b>Dacheindeckung</b>	vermutlich bituminös
<b>Treppen</b>	Stahlbeton, mit Werksteinbelag
<b>Fassaden</b>	Putz, gestrichen
<b>Besondere Betriebseinrichtungen</b>	./.
<b>Besondere Bauteile</b>	Balkone / Loggien

## 4.2 AUSBAU

<b>Wand-/ Deckenflächen</b>	geputzt, tapeziert, gestrichen - teils Renovierungs- bzw. Sanierungsbedarf -
<b>Fenster</b>	Kunststoff isolierverglast
<b>Innentüren</b>	Holzumfassungszargen mit glatt abgesperrten Holztürblättern
<b>Oberböden</b>	Küche, Bad: Fliesen sonst: Parkett, Laminat Loggia: WPC-Dielen (Kunststoff)
<b>Wandfliesen</b>	Küche: Fliesenspiegel Bad: raumhoch
<b>Sanitäre Installationen</b>	Bad: Badewanne, Waschbecken, WC
<b>Heizung</b>	vermutlich Gas-Zentralheizung
<b>Warmwasserbereitung</b>	über Elektro-Durchlauferhitzer
<b>Außenanlagen</b>	Gehwege und Garagenzufahrten mit Betonsteinpflaster befestigt; Rasenfläche, Pflanzbeete, Strauchbestand

## 5 BAUZAHLN / FLÄCHENBERECHNUNGEN

### 5.1 WOHNFLÄCHENBERECHNUNG GEMÄß WoFLV

<b>Geschoss</b>	<b>Raum</b>	<b>Länge</b>	<b>Breite</b>	<b>Fläche</b>	<b>Gesamt</b>
<b>3. Obergeschoss</b>	(alle Maße gemäß einem örtlichen Aufmaß)				
<b>Wohnung Nr. 12</b>	Diele	1,95 m x 1,15 m 1,71 m x 3,67 m	=	8,52 m <sup>2</sup>	
	Wohnen / Essen	6,86 m x 4,72 m	=	32,38 m <sup>2</sup>	
	Schlafen	4,37 m x 3,65 m	=	15,95 m <sup>2</sup>	
	Kind	3,35 m x 2,47 m	=	8,27 m <sup>2</sup>	
	Küche	2,95 m x 3,00 m -0,64 m x 0,38 m	=	8,61 m <sup>2</sup>	
	Bad	1,68 m x 2,29 m	=	3,85 m <sup>2</sup>	
	Loggia	3,80 m x 1,06 m	=	1,01 m <sup>2</sup>	
		4			<b>78,59 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 im Wege des **Ertragswertverfahrens** durchgeführt, da derartige Immobilien auf dem Grundstücks- und Immobilienmarkt nicht als Sachwertobjekte beurteilt werden.

## 6.1 BODENWERT

Die Bodenrichtwertkarte **2025** des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Mönchengladbach weist für das zu bewertende Grundstück, mit der angetroffenen Nutzung, wie nachstehend aus:

<b>Wert je m<sup>2</sup>:</b>	<b>280,00 €</b>
Nutzung:	Wohnbaufläche
Geschosszahl:	4
Geschossflächenzahl:	1,2
Grundstücksgröße:	500 m <sup>2</sup>
Grundstückstiefe:	40 m
Erschließungskosten:	beitragsfrei

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

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

Es handelt sich hier um eine Wohnbebauung mit einer hohen Grundstücksausnutzung. Der Bodenwertberechnung wird der in der Bodenrichtwertkarte angegebene Wert über die Gesamtgrundstücksfläche zugrunde gelegt.

Der Bodenwert wird wie nachstehend berechnet:

Parz. Nr.	Größe	Anteil	Nutzung	Preis pro m <sup>2</sup>	Gesamtwert
177	424 m <sup>2</sup>	1 / 1	Gebäude- und Freifläche	280,00 €	118.720,00 €

Bodenwert des Miteigentumsanteils:

$$\frac{90,009}{1.000} \times 118.720,00 \text{ €} = \mathbf{10.685,87 \text{ €}}$$

## 6.2 ERTRAGSWERT

### Ortsüblich erzielbare Vergleichsmiete

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

Baujahr 1963-1972, Kategorie C 6,10 - 6,40 €/m<sup>2</sup>

derzeit erzielte Miete je m<sup>2</sup> Wohnfläche: ist dem Unterzeichner nicht bekannt

nachhaltig erzielbare Miete, geschätzt: 6,50 €

(unter Berücksichtigung der zentralen Lage im Stadtgebiet)

3. Obergeschoss links vorne	78,59 m <sup>2</sup>	à	6,50 €	=	510,84 €	
Jahresrohertrag:			12	x	510,84 €	<b>6.130,08 €</b>

### abzüglich Bewirtschaftungskosten vom Rohertrag

Verwaltungskosten					420,00 €	
Mietausfallwagnis			2,0 %		122,60 €	
Instandhaltungskosten/m <sup>2</sup> WF			13,75 €			
Instandhaltungskosten gesamt bei	78,59 m <sup>2</sup>	»			<u>1.080,61 €</u>	
						<b>-1.623,21 €</b>
<b>Jahresreinertrag</b>						<b>4.506,87 €</b>

abzüglich Ertragsanteil des Bodens vom Nettoertrag bei einem Liegenschaftszinssatz von	2,0 %	und Bodenwert von	10.685,87 €		<u>-213,72 €</u>
--	-------	-------------------	-------------	--	------------------

**Nettoertrag des Gebäudeanteils** **4.293,15 €**

Baujahr des Gebäudes (modifiziert)	1970	
Gesamtnutzungsdauer	80	Jahre
Alter zum Bewertungsstichtag	55	Jahre

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

Jahre:	25	Faktor:	19,5235	
		Gebäudeertragswert		83.817,31 €
		Bodenwert		<u>10.685,87 €</u>
		<b>Ertragswert, vorläufig</b>		<b>94.503,18 €</b>

### Zum Liegenschaftszinssatz:

Der Grundstücksmarktbericht **2025** des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Mönchengladbach weist für vermietetes Wohnungseigentum bei einer Restnutzungsdauer von 25-45 Jahren einen Liegenschaftszinssatz von 2,2 %, bei einer Standardabweichung von +/- 1,3 % und für selbstgenutztes Wohnungseigentum einen Liegenschaftszinssatz von 1,5 %, bei einer Standardabweichung von +/- 1,0 % aus.

Der Wohnung fehlen die besonderen Eigenschaften eines selbstgenutzten Wohnungseigentums. Aufgrund der zentralen Lage im Stadtgebiet erachtet der Unterzeichner einen Liegenschaftszinssatz von 2,0 % als marktkonform.

### 6.3 DURCHSCHNITTSPREISE GEMÄß GRUNDSTÜCKSMARKTBERICHT

Gemäß Grundstücksmarktbericht **2025** des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Mönchengladbach stellen sich die *durchschnittlichen Kaufpreise für Wohnungseigentum* nach Baujahr und Wohnungsgröße wie folgt dar:

Baujahr (fiktiv):	1970 - 1979		
Wohnungsgröße:	< 60 m <sup>2</sup>	60 - 90 m <sup>2</sup>	> 90 m <sup>2</sup>
Durchschnittspreis in €/m <sup>2</sup> :	1.825	<b>1.800</b>	1.850
Standardabweichung in €/m <sup>2</sup> :	± 675	<b>± 525</b>	± 450
Anzahl Verträge:	73	<b>73</b>	31

### 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 (modifiziert)	Gesamt- nutzungsdauer	Alter (theoretisch)	Rest- nutzungsdauer	Wertmind. w. Alters
ETW. Nr. 12	1970	80	55	25	68,75%

##### Bauschäden, Instandhaltungsdefizite, Rückstellungen zur Erhaltungsrücklage (nicht zyklisch) (vergl. Gliederungspunkt 2.2)

am Gemeinschaftseigentum

<u>90,009</u>	x	100.000,00 €		9.000,90 €
1.000				

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

am Gemeinschaftseigentum

<u>90,009</u>	x	15.000,00 €	x	31,25%	421,92 €
1.000					

am Sondereigentum

Wohnfläche m <sup>2</sup>		€/ m <sup>2</sup>		anrechenbar in %	
78,59	x	100,00 €	x	31,25%	2.455,94 €

#### II. Bodenwertbezogene Besonderheiten

./.

**Objektspezifische Merkmale gesamt**

**11.878,76 €**

**7 AUSWERTUNG**

	<b>vorläufig</b>	<b>BoG</b>	<b>gesamt</b>
<b>Ertragswert</b>	94.503,18 €	-11.878,76 €	<b>82.624,42 €</b>

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

Der Verkehrswert wird geschätzt auf rund:

**83.000,00 €**

( in Worten: dreiundachtzigtausend Euro )

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

Korschenbroich, den 30. April 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 (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.