

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:

**Reihenhausbunggalow
im Wohnungseigentum nach
WEG-Gesetz**

jeweils Nr. 2 des Aufteilungsplanes

Vietenheide 12
41239 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 013/22

INHALTSVERZEICHNIS

1 ALLGEMEINE ANGABEN	3
1.1 OBJEKT / KATASTERBEZEICHNUNG / GRUNDBUCHBEZEICHNUNG	3
1.2 BEAUFTRAGUNG / ORTSBESICHTIGUNG / BEWERTUNGSTICHTAG	4
1.3 QUELLEN / BEWERTUNGSUNTERLAGEN	5
1.4 NUTZUNGEN / MIETVERHÄLTNISSE	5
1.5 OBJEKTVERWALTUNG / INSTANDHALTUNGSRÜCKLAGE	5
1.6 BAULASTEN	5
1.7 ERSCHLIESSENSBEITRÄGE GEMÄß §§ 127 FF BAUGB	6
1.8 ALTLASTENAUSKUNFT	6
1.9 AUSKUNFT ÜBER DEN DENKMALSTATUS	6
1.10 AUSKUNFT ÜBER EINE MÖGLICHE ÖFFENTLICHE FÖRDERUNG	6
1.11 BELASTUNGEN GEMÄß DER ABTEILUNG II DES GRUNDBUCHS	6
2 OBJEKTBESCHREIBUNG	7
2.1 ART UND UMFANG DER NUTZUNG	7
2.2 SICHTBARE BAUMÄNGEL / UNTERHALTUNGSZUSTAND	8
3 GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG	11
4 BAUBESCHREIBUNG	12
4.1 ROHBAU	12
4.2 AUSBAU	13
5 BAUZAHLEN / FLÄCHENBERECHNUNGEN	14
5.1 WOHLÄCHENBERECHNUNG GEMÄß HAUSAKTE DER BAUVERWALTUNG	15
6 WERTERMITTlung	16
6.1 BODENWERT	18
6.2 SACHWERT	19
6.3 ZU- UND ABSCHLÄGE	20
7 AUSWERTUNG	21
8 RECHTLICHE GRUNDLAGEN	22

1 ALLGEMEINE ANGABEN

1.1 OBJEKT / KATASTERBEZEICHNUNG / GRUNDBUCHBEZEICHNUNG

OBJEKT:

**Reihenhausbungalow
im Wohnungseigentum nach WEG-Gesetz**

jeweils Nr. 2 des Aufteilungsplanes

Vietenheide 12
41239 Mönchengladbach

KATASTERBEZEICHNUNG:

Gemarkung:	Rheydt
Flur:	20
Flurstück:	764

GRUNDBUCHBEZEICHNUNG:

Amtsgericht:	Mönchengladbach-Rheydt
Grundbuch von:	Rheydt
Blatt:	13258
Lfd. Nr. im Bestandsver- zeichnis:	1
Wirtschaftsart und Lage lt. Grundbuch:	Gebäude- und Freifläche, Vielenheide 12A, 12
Miteigentumsanteil:	1 / 2
Grundstücksgröße:	567 m ²

1.2 BEAUFTRAGUNG / ORTSBESICHTIGUNG / BEWERTUNGSSSTICHTAG

Gemäß Auftrag des Amtsgerichts Mönchengladbach-Rheydt vom 24.08.2023 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 Freitag, den 27. Oktober 2023 um 10 ~~00~~ Uhr geplante Ortstermin wurde auf Wunsch der Miteigentümerin verschoben.

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

Termin der Ortsbesichtigung: Mittwoch, der 08. November 2023, ab 10 ~~00~~ Uhr

Bewertungsstichtag: der Tag der Ortsbesichtigung

Teilnehmer:
1. der Antragsteller, zugleich Miteigentümer
2. der Unterzeichner
3. eine technische Mitarbeiterin

Die Miteigentümerin sandte dem Unterzeichner vor dem Ortsbegehungstermin per E-Mail vom 27. Oktober 2023 Bilder von diversen Bauschäden, die angabengemäß im Gebäude anzutreffen wären. Ferner gab Sie an, dass Sie kein Zutritt zu dem Wohnhaus gewähren würde.

Zum Ortsbegehungstermin konnte das Wohnhaus, wie angekündigt, nicht von Innen in Augenschein genommen werden, da niemand anzutreffen war. Die Hauseingangstüre war zum Ortstermin einen Spalt geöffnet. Klingelversuche blieben jedoch erfolglos. Es kam niemand an die Haustüre, der/die eine Besichtigung hätten ermöglichen können.

Der terminteilnehmende Miteigentümer gab an, dass er sich um die Sicherheit des offenstehenden Gebäudes kümmern wolle, nachdem der Unterzeichner den Ortstermin beendet hat.

Das vorliegende Wertgutachten ist somit ausschließlich nach dem äußeren Eindruck und der Aktenlage erstellt.

1.3 QUELLEN / BEWERTUNGSSUNTERLAGEN

Nachstehende Unterlagen standen für die Bewertung zur Verfügung:

- a) Angaben des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Mönchengladbach (Bodenrichtwerte und Grundstücksmarktberichte 2023 und 2024)
- b) Auskunft aus dem Baulistenverzeichnis
- 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 ursprünglichen Baugesuchs durch den Architekten Kurt Koszescha, Viersen
- h) Wohnflächen- und Kubaturberechnung, erstellt im Rahmen des Baugesuchs durch den Architekten Kurt Koszescha, Viersen
- i) Baubeschreibung, erstellt im Rahmen des Baugesuchs durch den Architekten Kurt Koszescha, Viersen
- j) 1. Nachtrag zum Bauantrag (geänderter Grundriss Erdgeschoss sowie Lageplan) aus der Hausakte der Bauverwaltung
- k) Schlussabnahmeschein vom 26.04.1993, aus der Hausakte der Bauverwaltung
- l) Abgeschlossenheitsbescheinigung sowie Aufteilungspläne vom 02.04.1991 aus der Hausakte der Bauverwaltung
- m) Teilungserklärung vom 04.04.1991 nebst Aufteilungsplänen
- n) Informationen zum geltenden Planungsrecht aus dem Internetportal der Stadt Mönchengladbach (Bebauungsplan)
- o) Einblick in die Hausakte der Bauverwaltung
- p) amtlicher Lageplan
- q) Grundbuchauszug, bereitgestellt durch den Auftraggeber

1.4 NUTZUNGEN / MIETVERHÄLTNISSE

Vermutlich wird das Wohnhaus von der Miteigentümerin selbst genutzt. Mietverhältnisse wurden dem Unterzeichner nicht benannt.

1.5 OBJEKTVERWALTUNG / INSTANDHALTUNGSRÜCKLAGE

Eine Hausverwaltung nach dem Wohnungseigentumsgesetz wurde dem Unterzeichner nicht benannt. Vermutlich verwaltet jeder Eigentümer sein Sondereigentum selbst.

1.6 BAULASTEN

Es sind keine Baulisten im Baulistenverzeichnis 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 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. 3

Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Mönchengladbach-Rheydt, AZ: 502 K 013/22). Eingetragen am 18.08.2022.

Zwangsvorsteigerungsvermerke 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:

Lage: Gebäude Vietenheide 12

Nr. der Teilungserklärung: jeweils 2

Raumprogramm:

- gemäß Aufteilungsplan - **Kellergeschoss**
Waschraum, Vorratsraum, Hobbyraum, Heizungsraum, Treppenraum

- gem. 1. Änderung des Baugeuchs vom 07.04.1993 - **Erdgeschoss**
Wohnzimmer, Schlafzimmer, Küche, Bad, WC, Flur

Wohnfläche: EG: 83,80 m²
(gemäß Wohnflächenberechnung aus der Hausakte der Bauverwaltung) KG (Nutzfläche): 50,64 m²

Das zu bewertende Bruchteilseigentum an der Gebäude- und Freifläche ist verbunden mit dem Sondereigentum an einem teilunterkellerten, eingeschossigen Reihenhausbungalow, das gemäß Schlussabnahmebescheinigung aus der Hausakte der Bauverwaltung ca. 1993 in konventioneller Massivbauweise, im Zusammenhang mit dem Gebäudeteil Vietenheide 12 A, errichtet wurde. Der Tenor der in der Hausakte der Bauverwaltung vorliegenden Baugenehmigung ist „Errichtung von 2 Einfamilienhäusern“.

Die Aufteilung in Wohnungseigentum erfolgte mit Teilungserklärung vom 04. April 1991. Es wurden Sondernutzungsrechte begründet. Dem hier zu bewertenden Wohnungseigentum wurde das Sondernutzungsrecht an denjenigen Flächen zugeordnet, die in dem als Anlage 3 zur Urkunde der Teilungserklärung beigefügten Lageplan mit den Buchstaben A-B-C-D-A sowie E-F-G-H-I-K-E umschrieben sind. Die Sondernutzungsrechtsflächen sind von den jeweiligen Eigentümern ausschließlich und unentgeltlich zu nutzen, mit der Maßgabe, dass der jeweilige Sondereigentümer allein zur Pflege und Instandhaltung der jeweiligen Flächen und der damit verbundenen Kostentragung verpflichtet ist.

Der ursprünglich genehmigte Gebäudegrundriss des Erdgeschosses wurde mit einer 1. Nachtragsbaugenehmigung vom 07.04.1993 (Bauschein E-90-641-3) dahingehend verändert, dass der Hauseingang statt an der Gebäudefront seitlich angeordnet wurde und das ursprünglich vorhandene Kinderzimmer entfallen ist. Vor dem Hauseingang wurde ein Stellplatz angeordnet.

In der Örtlichkeit wurde die Änderung, gemäß der äußereren Besichtigungsmöglichkeiten, auch in dieser Weise umgesetzt. Die Aufteilungspläne als Anlage zur Teilungserklärung wurden indes nicht an die geänderte Planung angepasst. Insofern muss ein möglicher Ersteher ins Kalkül ziehen, dass die Aufteilungspläne und die Teilungserklärung gegebenenfalls noch zu ändern sind. Die Kosten hierfür werden geschätzt und unter Zu- und Abschläge (Gliederungspunkt 6.3) in Anrechnung 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-Wärmegesetz (EEWärmeG) ersetzt, deutlich verschärzte 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 Wohnungseigentum (Bungalow) wies nach dem äußeren Eindruck einen durchschnittlich gepflegten Unterhaltungszustand auf.

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

Die durch die Miteigentümerin übersandten Bilder von Bauschäden im Bereich der rückwärtigen Terrasse, am Dach des Wohnhauses sowie im Kellergeschoss konnten aufgrund der Nichtbegehungsmöglichkeit nicht dezidiert verifiziert und somit bewertet werden.

Bauschäden und Instandhaltungsdefizite sind generell jedoch nicht auszuschließen. Statistisch beträgt die wirtschaftliche Nutzungsdauer des Ausbaus von Wohnhäusern, je nach Bau teil, zwischen 5 und 30 Jahren. Das statistische Mittel beträgt ca. 25 Jahre.

Das Gebäude ist zum Bewertungsstichtag bereits rund 30 Jahre alt. Da dem Unterzeichner kein Einlass in das Gebäude und somit auch in das Wohnungseigentum gewährt wurde, wird hier ein allgemeiner Sanierungs- bzw. Renovierungsbedarf des Ausbaus, im Sinne eines Sicherheitsabschlags, unterstellt. Hierfür werden pauschal 500,00 € je m² Wohnfläche in Ansatz gebracht.

Die energetischen Eigenschaften des Gebäudes entsprachen, soweit feststellbar, noch der Errichtungszeit des Gebäudes.

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 6.3) 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

Lage	Stadt Mönchengladbach; Stadtteil Pongs Kindergärten und Schulen in der Nähe vorhanden
Verkehrslage *	zur nächsten Linienbushaltestelle ca. 300 m zum HBF Mönchengladbach-Rheydt ca. 1,2 km zum Autobahnanschluss A 61 (MG-Rheydt) ca. 3,7 km zum Autobahnanschluss A 44 (Odenkirchen) ca. 8,5 km zum Autobahnkreuz Mönchengladbach (A61/A52) ca. 8,8 km
Wohn- Geschäftslage	Wohngebiet
Entfernungen *	zum Einkaufszentrum von Mönchengladbach-Rheydt ca. 1,2 km zum Einkaufszentrum von Mönchengladbach ca. 4,5 km zum Stadtzentrum von Düsseldorf ca. 34,0 km
Umgebung	Wohngebiet, geschlossene Bauweise
Baurecht / Baubeschränkungen	Das Grundstück befindet sich im räumlichen Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 25/VI der Stadt Rheydt vom 30.06.1977 <u>Ausweisungen:</u> WA – allgemeines Wohngebiet g – geschlossene Bauweise I – eingeschossige Bauweise GFZ 0,4 – Geschossflächenzahl von 0,4 FD – Flachdach
Straßenausbau	fertig gestellt (vergl. Gliederungspunkt 1.7)
Zufahrt	über Straße
Baugrund / Terrain	unregelmäßiger Zuschnitt; Der Baugrund wurde bezüglich der Tragfähigkeit nicht untersucht; Es wird von einem altlastenfreien Grundstück ausgegangen (vergl. Gliederungspunkt 1.8)
Versorgungsleitungen	Gas, Wasser, Strom, Kanal, Telekommunikation
Wasserschutzzzone	Das zu bewertende Objekt liegt nicht in einem ausgewiesenen Wasserschutzgebiet. Zur Durchführungspflicht der Dichtigkeitsprüfung wird auf die Bestimmungen der Stadt Mönchengladbach verwiesen.
Störende Betriebe / Immissionen	sind dem Unterzeichner nicht bekannt
Straßenlandabtretung	ist dem Unterzeichner nicht bekannt

* Entfernungen annähernd angegeben

4 BAUBESCHREIBUNG

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

4.1 ROHBAU

Baujahr	ca. 1993
Umbau/Anbau	./.
Vollgeschosse	1
Unterkellerung	zu ca. 50 %
Dachausbau	./.
Geschoss Höhen	siehe Schnitt
Nutzungsart	Wohnhaus im Wohnungseigentum nach WEG-Gesetz
Fundamente	nach Statik
Sperrungen	Die Wirksamkeit ist dem Unterzeichner nicht bekannt.
Außenwände	zweischaliges Mauerwerk
Innenwände	Mauerwerk / Dielenwände / Trockenbauwände
Decken	Stahlbeton
Dachkonstruktion	Flachdach, vermutlich in zimmermannsmäßiger Holzkonstruktion
Dacheindeckung	vermutlich bituminös
Treppen	Die Konstruktionsart ist dem Unterzeichner nicht bekannt.
Fassaden	Verblendstein
Besondere Bauteile	Eingangsüberdachung

4.2 AUSBAU

Wand-/ Deckenflächen	vermutlich geputzt, tapeziert, gestrichen
Fenster	soweit erkennbar, Kunststoff 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 Beheizung ist dem Unterzeichner nicht bekannt
Warmwasserbereitung	Die Art der Warmwasserbereitung ist dem Unterzeichner nicht bekannt
Außenanlagen	Straßenseitig Pflanzbeet; Hauszuwegung und Stellplatzfläche mit Betonsteinpflaster 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 (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 BRUTTO-GRUNDFLÄCHE NACH DIN 277 (2005/2016)

Wohnhaus

Kellergeschoß:	8,68 m	x	7,71 m	=	66,92 m ²
Erdgeschoß:	13,00 m	x	11,50 m		
	-5,00 m	x	3,50 m		
	-4,30 m	x	3,20 m	=	<u>118,24 m²</u>
					185,16 m²

5.1 WOHLÄCHENBERECHNUNG GEMÄß HAUSAKTE DER BAUVERWALTUNG

18

Berechnungsbogen: [REDACTED]

A. Wohnfläche Haus I

Wohnz.	49,6	qm
Küche	9,0	qm
Windfang	1,8	qm
Diele	3,4	qm
WC	1,9	qm
Eltern	21,7	qm
Bad	9,3	qm
Kind	11,9	qm
	----- 108,6 qm	

B. Wohnfläche Haus II

Wohnz.	48,9	qm
Küche	7,7	qm
Windfang	2,5	qm
WC	1,9	qm
Schlafz.	12,8	qm
Flur	2,9	qm
Bad	7,1	qm
	----- 83,8 qm	

C. Umbauter Raum in cbm

Haus I K	$8,00 \times 9,82 \times 2,70$	= 212,11 cbm
II K	$8,68 \times 7,71 \times 2,70$	= 180,69 cbm
Haus I E	$13,06 + 15,06 \times 8,00 \times 2,85$	= 320,57 ✓ cbm

I E	$4,00 \times 6,00 \times 2,85$	= 68,40 cbm
Haus II E	$13,00 \times 7,81 \times 2,85$	= 289,36 cbm

	$8,00 \times 3,68 \times 2,85$	1071,13 cbm
		<u>84,13</u>
		<u>1.155,26</u>
<i>Garage 6,00 x 3,00 x 2,85 = 57,30 cbm</i>		

Kurt Koszescha
Architekt
Rheinstraße 181a
4060 Viesen 12
Telefon 02162/8635

kk

ARCHITEKTENKAMMER NW KÖRPERGEMEINSCHAFT DER
ARCHITEKTE AKNW SILBER

A 15342

$1.155,26 \times 150,- = 173.289,-$
 $57,30 \times 106,- = 65.438,-$
178.727,-

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 Mieterräge als auch die ortsüblichen und nachhaltig erzielbaren Mieterräge 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 Bewertungstichtag 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 Bodenrichtwertkarten **2023 und 2024** des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Mönchengladbach weisen für das zu bewertende Grundstück, mit der angekommenen Nutzung, direkt keinen Bodenrichtwert aus. Es wird wie nachstehend angegeben:

Wert je m²: **320,00 €**

Dieser Wert bezieht sich auf folgende Merkmale:

Nutzung: Wohnbaufläche

Anzahl Geschosse: 1

Geschossflächenzahl: 0,4

Grundstücksgröße: 500 m²

Grundstückstiefe: 30 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 ²	Gesamtwert
764	567 m ²	1 / 1	Gebäude- und Freifläche	320,00 €	181.440,00 €

Bodenwert des Miteigentumsanteils:

$$\frac{1}{2} \times 181.440,00 \text{ €} = \text{90.720,00 €}$$

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)	179,0	1,790	
Regionalisierungsfaktor		1,000	1,790

Gebäudekenndaten gemäß NHK 2010

Bauteil:	Baujahr:	Gebäudetyp:	Standardstufe:	NHK 2010
Wohnhaus	1993	2.03 (EFH.) (Gebäudetyp näherungsweise)	2 bis 3	743,80 €

Herstellungskosten Wohnhaus

Bauteil	BGF m ²	Anpass.- Faktor	€	
Wohnhaus	185,16	1,790	744	246.588,68 €
Herstellungskosten der baulichen Anlagen, inkl. Baunebenkosten				246.588,68 €

Wertminderung wegen Alters, linear

Bauteil	Baujahr	Gesamt- Nutzungsd.	Alter	Rest- nutzungsd.	Wertmind. wg. Alters	
Wohnhaus	1993	80	30	50	-37,50%	-92.470,76 €
alterswertgeminderte Herstellungskosten						154.117,92 €

Zuschläge

Zeitwert der besonderen Bauteile

Eingangsüberdachung 200,00 €

Zeitwert der besonderen Einrichtungen

./. 0,00 €

Summe der alterswertgeminderten Herstellungskosten

154.317,92 €

Sachwert der Außenanlagen inkl. Hausanschlüsse, geschätzter Zeitwert

(rund 5 % der alterswertgeminderten Herstellungskosten) 7.700,00 €

Bodenwertanteil (1/2 Miteigentumsanteil) 90.720,00 €

vorläufiger Sachwert 252.737,92 €

bei einem Sachwertfaktor (objektspezifisch) zur Marktanpassung von 1,05

ergibt sich der marktangepasste Sachwert 265.374,82 €

6.3 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 marktangepassten Sachwert werden nachstehende objektspezifische Grundstücksmerkmale in Ansatz gebracht:

I. Gebäudewertbezogene Besonderheiten

Wertminderung wegen Alters - linear

Bauteil	Baujahr	Gesamt-nutzungsdauer	Alter	Rest-nutzungsdauer	Wertmind. w. Alters
EFH.	1993	80	30	50	-37,50%

Bauschäden, Instandhaltungsdefizite (nicht zyklisch)

WF (m ²)	€ / m ²					
83,80	x	500,00 €				- 41.900,00 €

Reparatur- und Renovierungsstau (zyklisch/als Zeitwert)

WF (m ²)	€ / m ²	gesamt geschätzt	anrechenbar in %			
83,80	x	0,00 €	0,00 €	x	62,50%	0,00 €

Besondere Aufwendungen / Abschläge

Schätzkosten für die Anpassung der Aufteilungspläne, vergl. Gliederungspunkt 2.1, anteilig - 2.000,00 €

II. Bodenwertbezogene Besonderheiten

./. 0,00 €

Objektspezifische Merkmale gesamt - 43.900,00 €

7 AUSWERTUNG

	marktangepasst	BoG	gesamt
Sachwert	265.374,82 €	-43.900,00 €	221.474,82 €

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. Im hier vorliegenden Fall, einem Wohnhaus auf einem nach dem WEG-Gesetz aufgeteilten Grundstück, wird das Sachwertverfahren ebenfalls als das wertbestimmende Bewertungsverfahren angesehen.

Der Verkehrswert wird geschätzt auf rund:

221.000,00 €

(in Worten: zweihunderteinundzwanzigtausend 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 15. März 2024

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 vorangegangenen 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.