

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:

**Einfamilienhaus
mit Garage**

**- Insgesamt besteht ein erheblicher Sanierungs-
bzw. Instandsetzungsbedarf -**

Vietenhöhe 5
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 015/23

INHALTSVERZEICHNIS

1	ALLGEMEINE ANGABEN	3
1.1	OBJEKT / KATASTERBEZEICHNUNG / GRUNDBUCHBEZEICHNUNG	3
1.2	BEAUFTRAGUNG / ORTSBESICHTIGUNG / BEWERTUNGSSTICHTAG	4
1.3	QUELLEN / BEWERTUNGSUNTERLAGEN	5
1.4	NUTZUNGEN / MIETVERHÄLTNISSE	5
1.5	BAULASTEN	5
1.6	ERSCHLIEßUNGSBEITRÄGE GEMÄß §§ 127 FF BAUGB	5
1.7	ALTLASTENAUSKUNFT	6
1.8	AUSKUNFT ÜBER EINE MÖGLICHE ÖFFENTLICHE FÖRDERUNG	6
1.9	AUSKUNFT ÜBER DEN DENKMALSTATUS	6
1.10	BELASTUNGEN GEMÄß DER ABTEILUNG II DES GRUNDBUCHS	6
2	OBJEKTBSCHREIBUNG	7
2.1	ART UND UMFANG DER NUTZUNG	7
2.2	UNTERHALTUNGSZUSTAND / SICHTBARE BAUSCHÄDEN	7
3	GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG	10
4	BAUBESCHREIBUNG	11
4.1	ROHBAU - WOHNHAUS -	11
4.2	AUSBAU - WOHNHAUS -	12
4.3	ROHBAU - GARAGE -	13
5	BAUZAHLN / FLÄCHENBERECHNUNGEN	14
5.1	BEBAUTE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE	14
5.2	BRUTTO-GRUNDFLÄCHE NACH DIN 277 (2005/2016)	14
5.3	WOHN- UND NUTZFLÄCHENBERECHNUNG GEMÄß HAUSAKTE	15
6	WERTERMITTLUNG	17
6.1	BODENWERT	19
6.2	SACHWERT	21
6.3	ZU- UND ABSCHLÄGE	23
7	AUSWERTUNG	24
8	RECHTLICHE GRUNDLAGEN	25

1 ALLGEMEINE ANGABEN

1.1 OBJEKT / KATASTERBEZEICHNUNG / GRUNDBUCHBEZEICHNUNG

OBJEKT:

Einfamilienhaus
mit Garage

- Insgesamt besteht ein erheblicher Sanierungs-
bzw. Instandsetzungsbedarf -

41239 Mönchengladbach
Vietenhöhe 5

KATASTERBEZEICHNUNG:

Gemarkung:	Rheydt
Flur:	20
Flurstück:	643

GRUNDBUCHBEZEICHNUNG:

Amtsgericht:	Mönchengladbach-Rheydt
Grundbuch von:	Rheydt
Blatt:	12718
Lfd. Nr. im Bestandsver- zeichnis:	1
Wirtschaftsart und Lage lt. Grundbuch:	Gebäude- und Freifläche, Vietenhöhe 5
Grundstücksgröße:	242 m ²

1.2 BEAUFTRAGUNG / ORTSBESICHTIGUNG / BEWERTUNGSSTICHTAG

Gemäß Schreiben des Amtsgerichts Mönchengladbach-Rheydt vom 08.01.2024 wurde der unterzeichnende Sachverständige mit der Erstellung eines Gutachtens zur Wertermittlung beauftragt.

Der Auftrag ist wie folgt spezifiziert:

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

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

Termin der Ortsbesichtigung: Dienstag, den 19. März 2024, ab 13 ⁰⁰ Uhr

Bewertungsstichtag: der Tag der Ortsbesichtigung

Teilnehmer:

- 1. drei Miteigentümerinnen
- 2. der Lebensgefährte einer Miteigentümerin
- 3. der Unterzeichner
- 4. eine technische Mitarbeiterin

Zum Ortsbegehungstermin konnten das Grundstück sowie das aufstehende Wohnhaus nebst der Garage vollumfänglich begangen werden.

Den anwesenden Miteigentümerinnen wurde im Termin die Gelegenheit gegeben, sich zu den ihrer Meinung nach wesentlichen, den Wert bestimmenden Umständen zu äußern.

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 2024)
- 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) Bauzeichnungen (Grundrisse, Ansichten, Schnitt), erstellt im Rahmen des ursprünglichen Baugesuchs des Wohnhauses, aus der Hausakte der Bauverwaltung
- h) Baubeschreibung aus der Hausakte der Bauverwaltung
- i) Bauzeichnungen (Grundrisse, Ansichten, Schnitt), erstellt im Rahmen des Baugesuchs der Garage, aus der Hausakte der Bauverwaltung
- j) Gebrauchsabnahmeschein zum Wohnhaus aus dem Jahr 1989, aus der Hausakte der Bauverwaltung
- k) Wohn-, Nutzflächen- und Kubaturberechnungen, aus der Hausakte der Bauverwaltung
- l) Kaufvertrag des Grundstücks aus dem Jahr 1989, überlassen von einer Miteigentümerin
- m) Informationen zum geltenden Planungsrecht aus dem Internetportal der Stadt Mönchengladbach (Bebauungsplan)
- n) amtlicher Lageplan
- o) Einblick in die Hausakte der Bauverwaltung
- p) Grundbuchauszug, bereitgestellt durch den Auftraggeber

1.4 NUTZUNGEN / MIETVERHÄLTNISSE

Am Tage der Ortsbegehung war das Wohnhaus und die Garage leerstehend. Mietverhältnisse bestanden angabengemäß nicht.

1.5 BAULASTEN

Es sind keine Baulasten im Baulastenverzeichnis eingetragen.

Siehe Schreiben der Stadtverwaltung Mönchengladbach, Fachbereich Bauordnung und Denkmalschutz.

1.6 ERSCHLIEßUNGSBEITRÄGE GEMÄß §§ 127 ff BauGB

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

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

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

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

1.7 ALTLASTENAUSKUNFT

Das zu bewertende Grundstück wird im Fachinformationssystem Altlasten und schädliche Bodenveränderungen der Stadt Mönchengladbach geführt.

Unter der Anschrift Hohlstraße 64 war die „Spinnerei Schmölder“ ansässig. 1986 wurden die Gebäude niedergelegt. 1989 wurden für die Aufstellung eines Bebauungsplanes Grundwassermessstellen niedergelegt und das Grundwasser beprobt. Die Untersuchungsergebnisse waren unauffällig. Für den Altstandort ist derzeit der Flächenstatus „Kein Verdacht / Keine Gefahr bei derzeitiger oder planungsrechtlicher Nutzung“ eingetragen.

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

Es wird somit von keiner Wertbeeinflussung für die derzeit aufstehende Bebauung und die derzeitige Nutzung ausgegangen.

1.8 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.

Das Objekt war bis zum 02.06.2019 öffentlich gefördert. Insofern befindet sich das Objekt in der Nachbindefrist, die mit Ablauf von 10 Jahren ab dem Jahr, in dem die Mittel abgelöst wurden, endet.

Siehe Schreiben der Stadtverwaltung Mönchengladbach, Fachbereich Soziales und Wohnen.

Bei eigengenutztem Wohneigentum endet, im Falle der Zwangsversteigerung, die Zweckbindung des Förderobjektes mit dem Zuschlag, wenn die aufgrund der Förderung eingetragene Hypothek mit dem Zuschlag erlischt. Es wird somit unterstellt, dass sich keine Wertbeeinflussung ergibt.

1.9 AUSKUNFT ÜBER DEN DENKMALSTATUS

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

1.10 BELASTUNGEN GEMÄß DER ABTEILUNG II DES GRUNDBUCHS

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

2 OBJEKTBESCHREIBUNG

2.1 ART UND UMFANG DER NUTZUNG

Die zu bewertende Gebäude- und Freifläche ist bebaut mit einem voll unterkellerten, zweigeschossigen Wohnhaus mit ausgebautem Dachgeschoss, das ca. 1989 in konventioneller Massivbauweise, als Doppelhaushälfte in einer Bauträgermaßnahme, unter dem Tenor des Bauantrages „Errichtung eines Wohnhauses mit Stellplatz“ errichtet wurde.

Gemäß Hausakte der Bauverwaltung erfolgte die Errichtung einer an das Wohnhaus angrenzenden Garage in Leichtbauweise im Jahr 1996.

Raumprogramm

Kellergeschoss:	Wasch- / Heizungsraum, Hobbyraum, Vorratsraum
Erdgeschoss:	Wohnraum, Kochen / Essen, WC, Flur / Windfang
Obergeschoss:	Schlafzimmer, 2 Kinderzimmer, Bad, Flur
Dachgeschoss / Spitzboden:	1 Kinderzimmer, Dusche, Flur

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-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 Wärmeherzeugung 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 Grundstück sowie das aufstehende Wohnhaus wiesen zum Ortsbegehungstermin einen unterdurchschnittlichen Unterhaltungszustand auf. Der Ausbau des Wohnhauses war überwiegend renovierungs- bzw. sanierungsbedürftig. Wand- und Oberbodenbeläge waren größtenteils nicht mehr vorhanden oder befanden sich in einem desolaten Zustand.

Die sanitären Einrichtungen entstammten noch aus der Errichtungszeit des Wohnhauses. Aufgrund des bereits fortgeschrittenen Alters werden diese zumindest mittelfristig zu erneuern sein.

Die Holzfensteranlagen waren sanierungsbedürftig.

Der Fliesenbelag der Terrasse im Erdgeschoss war schadhaft. Es zeigten sich großflächige Ablösungen der Fliesen.

Die Außenanlagen waren gesamt ungepflegt und verkrautet.

Im Inneren der in Leichtbauweise errichteten Garage war es im Randbereich der Umfassungswände zu Wassereintritten gekommen, vermutlich durch die Anschlussfuge zur Bodenplatte.

Die energetischen Eigenschaften des Wohnhauses entsprachen gesamt noch der Errichtungszeit und sind aus heutiger Sicht im Wesentlichen als überaltert anzusehen.

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

Das Gebäude ist zum Bewertungsstichtag bereits rund 35 Jahre alt. Da Modernisierungen bzw. Instandsetzungen nicht durchgeführt wurden, werden für notwendige Sanierungen bzw. Renovierungen im Bereich des Ausbaus rund 900,- € je m² Wohnfläche, aufgeteilt nach zyklischem und nicht zyklischen Instandhaltungsdefiziten bzw. Reparatur- und Renovierungsstau, in Ansatz gebracht (vergl. Zu- und Abschläge - Gliederungspunkt 6.3).

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

Zur Berücksichtigung von Instandhaltungsdefiziten und Bauschäden

Die unter „Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale“ (Gliederungspunkt 6.3) angegebenen Kosten für die Beseitigung von Baumängeln, Bauschäden oder Instandhaltungsdefiziten, die über das übliche Maß der Alterswertminderung hinausgehen, werden geschätzt und nicht nach einer Bauteilmethode (Massenermittlung mit Einheitspreisen) ermittelt.

Hierbei greift der Unterzeichner auf eigene Markt- und Kostenerfahrung zurück. Es handelt sich hier um bauliche Defizite, die nicht mit der Wertminderung wegen Alters erfasst werden und die Funktionstüchtigkeit und Nutzbarkeit des Gebäudes beschränken. Eine unterlassene Instandhaltung wird gegebenenfalls als Bauschaden berücksichtigt.

3 GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG

Lage	Stadt Mönchengladbach, Stadtteil Rheydt-Pongs Kindergärten und Schulen in der Nähe vorhanden
Verkehrslage *	günstige Lage zu öffentlichen Verkehrsmitteln; zur nächsten Linienbushaltestelle ca. 100 m zum HBF Mönchengladbach-Rheydt ca. 1,2 km zum Autobahnanschluss A 61 (MG-Rheydt) ca. 3,5 km zum Autobahnanschluss A 52 (MG-Nord) ca. 8,0 km zum Autobahnanschluss A 44 (MG-Ost) ca. 9,5 km zum Autobahnkreuz Mönchengladbach (A 52/A61) ca. 8,5 km
Wohn- Geschäftslage	Wohngebiet, außerhalb der Geschäftslage
Entfernungen *	zum Einkaufszentrum von Mönchengladbach-Rheydt ca. 1,0 km zur Innenstadt von Mönchengladbach ca. 4,0 km zur Innenstadt von Düsseldorf ca. 34,0 km
Umgebung	Wohngebiet, offene Bauweise
Baurecht / Baubeschränkungen	Das Grundstück befindet sich im räumlichen Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 211/ VI der Stadt Mönchengladbach vom 10.06.1988. <u>Ausweisungen:</u> WA – allgemeines Wohngebiet g – geschlossene Bauweise II – zweigeschossige Bauweise, zwingend SD 30° – Satteldach, 30 Grad Dachneigung GRZ 0,4 – Grundflächenzahl von 0,4 GFZ 0,8 – Geschossflächenzahl von 0,8
Straßenausbau	vergl. Gliederungspunkt 1.6
Zufahrt	über Straße
Baugrund / Terrain	ebenes Gelände; regelmäßiger Zuschnitt; Grundstücksbreite: ca. 9,5 m Grundstückstiefe: ca. 25,5 m Der Baugrund wurde bezüglich der Tragfähigkeit nicht untersucht. Altlastenauskunft vergl. Gliederungspunkt 1.7
Versorgungsleitungen	Gas, Wasser, Strom, Kanal, Telekommunikation
Wasserschutzzone	Das zu bewertende Grundstück liegt nicht in einem ausgewiesenen Wasserschutzbereich.
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.

4.1 ROHBAU - Wohnhaus -

Baujahr	ca. 1989
Umbau/Anbau	./.
Vollgeschosse	2
Unterkellerung	zu 100 %
Dachausbau	zu 100 % Dachgeschoss = Spitzboden in den Genehmigungsplänen
Geschosshöhen	siehe Schnitt
Nutzungsart	Einfamilienhaus
Fundamente	nach Statik
Sperrungen	soweit sichtbar wirksam
Außenwände	Kellergeschoss: einschaliges Mauerwerk sonst: zweischaliges Mauerwerk
Innenwände	Mauerwerk / Dielenwände
Decken	Stahlbeton
Dachkonstruktion	Satteldach in zimmermannsmäßiger Holzkonstruktion
Dacheindeckung	Pfannen
Treppen	geschweißte Stahlrohrkonstruktion mit Holzstufen
Fassaden	Verblendstein
Besondere Bauteile	./.
Besondere Einrichtungen	./.

4.2 AUSBAU - Wohnhaus -

Wand-/ Deckenflächen	geputzt, tapeziert, gestrichen; - insgesamt Renovierungs- bzw. Sanierungsbedarf - (vergl. Gliederungspunkt 2.2)	
Fenster	Holz- isolierverglast; Dachflächenfenster Holz-isolierverglast - insgesamt Renovierungs- bzw. Sanierungsbedarf – (vergl. Gliederungspunkt 2.2)	
Innentüren	Stahlzargen mit glatt abgesperrten Holztürblättern - insgesamt Renovierungs- bzw. Sanierungsbedarf – (vergl. Gliederungspunkt 2.2)	
Oberböden	<u>KG, EG, OG, DG</u> gesamt:	Fliesen, Textilreste, Estrich (ohne Be- lag) Renovierungs- bzw. Sanierungsbedarf (vergl. Gliederungspunkt 2.2)
Wandfliesen	<u>EG</u> WC:	türhoch
	<u>OG</u> Bad:	türhoch
	<u>DG / Spibo.</u> Dusche:	drempelhoch bis türhoch (Renovierungs- bzw. Sanierungsbedarf (vergl. Gliederungspunkt 2.2)
Sanitäre Installationen	<u>KG</u> Waschküche:	Waschmaschinenanschluss
	<u>EG</u> WC:	Handwaschbecken, WC
	<u>OG</u> Bad:	Badewanne, Duschtasse, 2 Waschbe- cken, WC
	<u>DG / Spibo.</u> Dusche:	Duschtasse, Waschbecken - insgesamt Renovierungs- bzw. Sanie- rungsbedarf – (vergl. Gliederungspunkt 2.2)
Heizung	über Gas-Zentralheizung (Brennwerttherme)	
Warmwasserbereitung	über Heizung, mittels Warmwasserspeicher	
Außenanlagen	Hauszuwegung und Garagenvorflächen mit Betonsteinpflas- ter befestigt; Vorgarten mit Pflanzbeet und Strauchbestand; Rückwärtiger Hausgarten mit Rasenfläche (verkrautet); Grundstückseinfriedung durch Heckenbepflanzung	

4.3 ROHBAU - Garage -

Baujahr	ca. 1996
Fundamente	nach Statik
Sperrungen	nicht mehr wirksam (vergl. Gliederungspunkt 2.2)
Außenwände	Trapezbleche
Innenwände	./.
Dachkonstruktion	Trapezbleche
Fassaden	Trapezbleche
Besondere Bauteile	./.
Besondere Einrichtungen	./.

5 BAUZAHLN / FLÄCHENBERECHNUNGEN

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

5.1 BEBAUTE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

Wohnhaus:	6,50 m	x	11,00 m	=	71,50 m ²
Garage:	2,95 m	x	7,10 m	=	20,95 m ²
					<u>92,45 m²</u>

Bei einer Grundstücksfläche von 242 m² ist ca. **38%** des Grundstücks bebaut.

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

Wohnhaus

Kellergeschoss:	6,47 m	x	10,94 m	=	70,78 m ²
Erdgeschoss:	6,50 m	x	11,00 m	=	71,50 m ²
Obergeschoss:	6,50 m	x	11,00 m	=	71,50 m ²
Dachgeschoss / Spitzboden:	6,50 m	x	11,00 m	=	71,50 m ²
					<u>285,28 m²</u>

Garage	2,95 m	x	7,10 m	=	20,95 m ²
--------	--------	---	--------	---	----------------------

5.3 WOHN- UND NUTZFLÄCHENBERECHNUNG GEMÄß HAUSAKTE

Seite: 1

BAUVORHABEN : Neubau eines Einfamilienhaus

BAUPLATZ : Moenchengl.-Rheydt, Mathildenstrasse
Haus 1 / 3 Kinderzimmer

BAUHERR : BAUBEG

BERECHNUNG DER WOHN- UND NUTZFLÄCHE =====

Lage : Kellergeschoss

Hobbyraum	5,965 x 4,32	x 0,97 =	25,00	qm
Waschen	5,965 x 2,92 - 0,35 x 0,35	x 0,97 =	16,78	qm
Vorratsraum	3,365 x 2,76	x 0,97 =	9,01	qm
Diele	2,485 x 2,76	x 0,97 =	6,65	qm
Summe Kellergeschoss:			57,44	qm

=====

Lage : Erdgeschoss

Wohnzimmer	5,915 x 4,26 + 3,11 x 2,19	x 0,97 =	31,05	qm
Kochen/Essen	5,915 x 2,87 - 0,65 x 0,35	x 0,97 =	16,25	qm
WC	2,16 x 0,90	x 0,97 =	1,89	qm
Windfang	2,26 x 1,76	x 0,97 =	3,86	qm
Summe Erdgeschoss:			53,05	qm

=====

Seite: 2

Lage : Dachgeschoss

Eltern	3,04 x 4,675	x 0,97 =	13,79 qm
Kind 1	3,04 x 5,45	x 0,97 =	16,07 qm
Kind 2	4,32 x 2,76	x 0,97 =	11,57 qm
Bad	2,93 x 2,76 + 0,41 x 0,35	x 0,97 =	7,71 qm
Flur	2,76 x 1,41	x 0,97 =	3,77 qm
Summe Dachgeschoss:			52,91 qm =====

Lage : Spitzboden

Kind 3	2,865 x 5,00 + 3,05 x 1,70	x 0,97 =	18,92 qm
Bad	1,50 x 2,10	x 0,97 =	3,06 qm
Flur	1,50 x 1,00	x 0,97 =	1,46 qm
Summe Spitzboden:			23,44 qm =====

ZUSAMMENSTELLUNG DER WOHN- UND NUTZFLAECHE

=====

Kellergeschoss:	57,44 qm
Erdgeschoss :	53,05 qm
Dachgeschoss :	52,91 qm
Spitzboden :	23,44 qm
Summe :	186,84 qm =====

Aufgestellt, Moenchengladbach im April 1989

Architekt : Architektur- und Ingenieurbuero
Heinz J. Schriefers Architekt
Wilmskamp 15
4050 Moenchengladbach 1

Die tatsächlichen Maße in der Örtlichkeit können von den Maßen der Wohn- und Nutzflächenberechnung in Teilbereichen abweichen.

6 WERTERMITTLUNG

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

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

Die Grundlage für die Ermittlung des Verkehrswertes von Eigenheimen oder diesen gleichgestellten Objekten bildet, wenn keine Vergleichsobjekte vorhanden sind, das **Sachwertverfahren**, da derartige Objekte in der Regel nicht vermietet, sondern den Eigentümern zur eigenen Nutzung zur Verfügung stehen und daher keinen Ertrag abwerfen. Dabei wird der Herstellungswert des Gebäudes basierend auf den zum Bewertungsstichtag anzusetzenden Herstellungskosten ermittelt. Grundlage für die Bemessung des Herstellungswertes sind die Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010). Der daraus ermittelte Herstellungswert der baulichen Anlage ist um die Alterswertminderung unter Berücksichtigung der Gesamtnutzungsdauer und der Restnutzungsdauer zu reduzieren. Des Weiteren sind die besonderen 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

Es wird das **Sachwertverfahren** angewendet, da der Wert für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke im gewöhnlichen Geschäftsverkehr durch den Sachwert bestimmt wird. Für die zu bewertende Grundstücksart stehen die für marktkonforme Sachwertermittlungen erforderlichen Daten (Normalherstellungskosten, Bodenwerte und Sachwertfaktoren) in der Regel zur Verfügung.

6.1 BODENWERT

Die Bodenrichtwertkarte **2024** des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Mönchengladbach weist für das zu bewertende Grundstück, mit der angetroffenen Nutzung, direkt keinen Bodenrichtwert aus. Es wird wie nachstehend angegeben:

Wert je m²: **330,00 €**

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

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

- Grundstücksgröße == > Ist = 242 m²
- Grundstückstiefe == > Ist = ca. 25,5 m
- Lage zur Himmelsrichtung: == > Ist = Süd / Süd-West

I. Anpassung zur Grundstücksgröße und Grundstückstiefe

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

- Anpassungsfaktor: 1,20

II. Anpassung zur Lage der straßenabgewandten Seite zur Himmelsrichtung

Aufgrund der Lage zur Himmelsrichtung Süd / Süd-West wird eine Wertanpassung vorgenommen.

- Anpassungsfaktor: 1,05

Daraus ergibt sich der angepasste Bodenwert wie nachstehend:

$$1,20 \times 1,05 \times 330 \text{ €/m}^2 = 415,80 \text{ €/m}^2 == > \underline{\text{somit rund 420,00 €/m}^2}$$

Der Bodenwert wird wie nachstehend berechnet:

Parz. Nr.	Größe	Anteil	Nutzung	Preis pro m ²	Gesamtwert
643	242 m ²	1 / 1	Gebäude- und Freifläche	420,00 €	101.640,00 €

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

Gebäudekennndaten gemäß NHK 2010

Bauteil:	Baujahr:	Gebäudetyp:	Standardstufe:	NHK 2010
Wohnhaus	1989	2.11 (EFH.)	2 bis 3	697,43 €
Garage	1996	14.1 (Garagen)	3	245,00 €

Herstellungskosten Wohnhaus

Bauteil	BGF m²	Anpass.- Faktor	€	
Wohnhaus	285,28	1,790	697	355.923,89 €
Herstellungskosten der baulichen Anlagen, inkl. Baunebenkosten				355.923,89 €

Wertminderung wegen Alters, linear

Bauteil	Baujahr	Gesamt- Nutzungs d.	Alter	Rest- nutzungs d.	Wertmind. wg. Alters	
Wohnhaus	1989	80	35	45	-43,75%	-155.716,70 €
alterswertgeminderte Herstellungskosten						200.207,19 €

Herstellungskosten Garage

Bauteil	BGF m²	Anpass.- Faktor	€	
Garage	20,95	1,790	245	9.187,62 €
Herstellungskosten der baulichen Anlagen, inkl. Baunebenkosten				9.187,62 €

Wertminderung wegen Alters, linear

Bauteil	Baujahr	Gesamt- Nutzungs d.	Alter	Rest- nutzungs d.	Wertmind. wg. Alters	
Garage	1996	30	28	2	-93,33%	-8.574,81 €
alterswertgeminderte Herstellungskosten						612,81 €

Zusammenfassung

alterswertgeminderte Herstellungskosten Wohnhaus	200.207,19 €
alterswertgeminderte Herstellungskosten Garage	612,81 €
	200.820,00 €

Übertrag alterswertgeminderte Herstellungskosten Wohnhaus + Garage	200.820,00 €
Zuschläge	
<i>Zeitwert der besonderen Bauteile</i>	
<i>./. </i>	0,00 €
<i>Zeitwert der besonderen Einrichtungen</i>	
<i>./. </i>	0,00 €
Summe der alterswertgeminderten Herstellungskosten	200.820,00 €
 Sachwert der Außenanlagen inkl. Hausanschlüsse, geschätzter Zeitwert (rund 4 % der alterswertgeminderten Herstellungskosten)	 8.000,00 €
Bodenwert	101.640,00 €
vorläufiger Sachwert	310.460,00 €
 bei einem Sachwertfaktor (objektspezifisch) zur Marktanpassung von 1,10	
ergibt sich der marktangepasste Sachwert	341.506,00 €

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 vorläufigen Sachwert werden nachstehende objektspezifische Grundstücksmerkmale angebracht (vergl. Gliederungspunkte 2.2):

I. Gebäudewertbezogene Besonderheiten

Wertminderung wegen Alters - linear

Bauteil	Baujahr	Gesamt- nutzungsdauer	Alter	Rest- nutzungsdauer	Wertmind. w. Alters
EFH.	1989	80	35	45	-43,75%

Instandhaltungsdefizite, Bauschäden (nicht zyklisch)

WF (m²)		€ / m²	
129,40	x	400,00 €	- 51.760,00 €

Reparatur- und Renovierungsstau (zyklisch/als Zeitwert)

WF (m²)		€ / m²	gesamt geschätzt		anrechenbar in %	
129,40	x	500,00 €	64.700,00 €	x	56,25%	- 36.393,75 €

Besondere Aufwendungen / Abschläge

./. 0,00 €

II. Bodenwertbezogene Besonderheiten

./. 0,00 €

Objektspezifische Merkmale gesamt - 88.153,75 €

7 AUSWERTUNG

	marktangepasst	BoG	gesamt
Sachwert	341.506,00 €	-88.153,75 €	253.352,25 €

Der Verkehrswert orientiert sich an der jeweils herrschenden zeit- und ortsbezogenen Lage von Angebot und Nachfrage. Der Verkehrswert für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke wird im gewöhnlichen Geschäftsverkehr aus dem Sachwert abgeleitet.

Der Verkehrswert wird geschätzt auf:

253.000,00 €

(in Worten: zweihundertdreißigtausend 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 23. Mai 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 (WoFlV) vom 25. November 2003

Literaturangaben

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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