

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:

**Ehemals gemischt genutztes Grundstück
mit Bebauungen historischen Ursprungs,
gesamt vermutlich in einem sanierungs-
bedürftigen Zustand**

Bonnenbroicher Straße 144
41238 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 019/24

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	6
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	7
2 OBJEKTBESCHREIBUNG	8
2.1 ART UND UMFANG DER NUTZUNG	8
2.2 UNTERHALTUNGSZUSTAND / SICHTBARE BAUSCHÄDEN	9
3 GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG	12
4 BAUBESCHREIBUNG	13
4.1 ROHBAU – BAUTEIL A / VORDERHAUS –	13
4.2 ROHBAU – BAUTEIL B / ANBAU 1 –	14
4.3 ROHBAU – BAUTEIL C / ANBAU 2 –	15
5 BAUZAHLN / FLÄCHENBERECHNUNGEN	16
5.1 BEBAUTE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE	16
5.2 BRUTTO-GRUNDFLÄCHE NACH DIN 277 (2021)	16
6 WERTERMITTLUNG	17
6.1 BODENWERT	19
6.2 SACHWERT	20
6.3 ZU- UND ABSCHLÄGE	22
7 AUSWERTUNG	23
8 RECHTLICHE GRUNDLAGEN	24

1 ALLGEMEINE ANGABEN

1.1 OBJEKT / KATASTERBEZEICHNUNG / GRUNDBUCHBEZEICHNUNG

OBJEKT:

Ehemals gemischt genutztes Grundstück
mit Bebauungen historischen Ursprungs,
gesamt vermutlich in einem sanierungsbedürftigen Zustand

41238 Mönchengladbach
Bonnenbroicher Straße 144

KATASTERBEZEICHNUNG:

Gemarkung:	Rheydt
Flur:	44
Flurstück:	56

GRUNDBUCHBEZEICHNUNG:

Amtsgericht:	Mönchengladbach-Rheydt
Grundbuch von:	Rheydt
Blatt:	2262
Lfd. Nr. im Bestandsverzeichnis:	1
Wirtschaftsart und Lage lt. Grundbuch:	Gebäude- und Freifläche, Bonnenbroicher Straße 144
Grundstücksgröße:	307 m ²

1.2 BEAUFTRAGUNG / ORTSBESICHTIGUNG / BEWERTUNGSSTICHTAG

Gemäß Schreiben des Amtsgerichts Mönchengladbach-Rheydt vom 16.01.2025 wurde der unterzeichnende Sachverständige mit der Erstellung eines Gutachtens zur Wertermittlung beauftragt.

Das Wertgutachten 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
- Einen 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 das 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 einer Ortsbesichtigung geladen.

Termin der Ortsbesichtigung: Mittwoch, der 05. März 2025, ab 10 ⁴⁵ Uhr

Bewertungsstichtag: der Tag der Ortsbesichtigung

Teilnehmer: 1. der Unterzeichner
2. eine technische Mitarbeiterin

Eine Reaktion auf die Anschreiben des Unterzeichners zur Vorbereitung des Ortsbegehungstermins erfolgte seitens des Eigentümers nicht. Zum Ortsbegehungstermin konnte das Gebäude und das rückwärtige Grundstück nicht begangen werden, da niemand der am Verfahren Beteiligten anwesend war. Das Wertgutachten ist somit nach der Aktenlage und dem äußeren Eindruck gefertigt.

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) Historische Bauzeichnungen (Grundrisse, Schnitt), aus der Hausakte der Bauverwaltung
- h) Bauzeichnungen aus einem Wertgutachten, erstellt durch den Architekten Frank Pohl, Krefeld aus dem Jahr 2011
- i) Wertgutachten des Architekten Frank Pohl, Krefeld aus dem Jahr 2011, überlassen von dem Antragsteller
- j) Informationen zum geltenden Planungsrecht aus dem Internetportal der Stadt Mönchengladbach
- k) amtlicher Lageplan
- l) Einblick in die Hausakte der Bauverwaltung
- m) Grundbuchauszug, bereitgestellt durch den Auftraggeber

1.4 NUTZUNGEN / MIETVERHÄLTNISSE

Mietverhältnisse wurden dem Unterzeichner nicht bekannt gegeben. Auf der Klingelanlage des Wohnhauses konnten mehrere Namen festgestellt werden. Trotz Klingelversuchen öffnete jedoch niemand die Haustüre. Es wird vermutet, dass das Gebäude von dem Eigentümer selbst genutzt wird.

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 Erschließungskosten sowie die Kanalanschlussbeiträge sind abgegolten.

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 als Altlastenverdachtsfläche geführt.

Unter der Anschrift war laut eines Adressenverzeichnisses die Seidenweberei Lambert & Vogels um 1962 ansässig. Es sind keine Schadensfälle und auch keine gutachterlichen Untersuchungen des Bodens sowie der Wirkungspfade „Boden-Mensch“ und „Boden Grundwasser“ zu diesem Grundstück bekannt.

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

Da der Eigentümer einen Zutritt zu dem Grundstück nicht ermöglicht hat, muss angenommen werden, dass auch einem Fachgutachter zu möglichen Bodenuntersuchungen ebenfalls kein Zutritt gewährt wird. Aus diesem Grund wird unter Zu- und Abschläge ein pauschaler Risikoabschlag für die Beseitigung möglicher Bodenkontaminationen angehalten (vergl. Gliederungspunkt 6.3).

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.

Siehe Schreiben der Stadt Mönchengladbach, Fachbereich Soziales und Wohnen.

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.

Zwangsversteigerungsvermerke sind generell nicht wertbeeinflussend.

2 OBJEKTBESCHREIBUNG

2.1 ART UND UMFANG DER NUTZUNG

Gemäß Aktenlage ist die zu bewertende Gebäude- und Freifläche bebaut mit Gebäudeteilen nachstehender Bauart:

Bauteil A, Vorderhaus

Einem dreigeschossigen, voll unterkellerten Wohnhaus mit Satteldach, das als Reihnhaus ursprünglich um 1913 in der damaligen konventionellen Massivbauweise errichtet wurde. Ein Wiederaufbau nach Kriegszerstörung erfolgte in zwei Bauabschnitten ca. 1948 und 1956. Gemäß den in der Hausakte der Bauverwaltung vorgefundenen Bauplänen, wurde das Gebäude im Erdgeschoss ursprünglich gewerblich genutzt (Darstellung als Büro bzw. Lager). Das 1. und 2. Obergeschoss diente der Wohnnutzung. Das Dachgeschoss war nicht zu Wohnzwecken ausgebaut (Darstellung als Kammern und Trockenraum). Ob eine gewerbliche Nutzung im Erdgeschoss heute noch stattfindet, ist dem Unterzeichner nicht bekannt.

Raumprogramm (gemäß den vorliegenden Grundrissen aus dem Jahr 1956)

Kellergeschoss:	2 Kellerräume, Waschküche, Treppenhaus
Erdgeschoss:	Büro, Lager, WC, Durchgang zum Hof und Bauteil B, Treppenhaus
1. Obergeschoss:	2 Zimmer, Küche, Diele, Bad, Loggia, Treppenhaus
2. Obergeschoss:	2 Zimmer, Küche, Diele, Bad, Loggia, Treppenhaus
Dachgeschoss	2 Kammern, Trockenraum, Treppenhaus

Allgemeines zu den Wohngrundrissen

Die Grundrisse im 1. und 2. Obergeschoss weisen jeweils einen gefangenen Raum auf. Gefangene Räume können nur über einen anderen Raum erschlossen werden.

Bauteil B, Anbau 1

Einem eingeschossigen, nicht unterkellerten Gebäudeteil mit Flachdach, der ca. 1925 an das Haupthaus angebaut wurde.

Raumprogramm (gemäß den vorliegenden Grundrissen aus dem Jahr 1949)

Erdgeschoss:	Lagerraum, Zimmer, Durchgang zum Bauteil C
--------------	--

Bauteil C, Anbau 2

Einem eingeschossigen, nicht unterkellerten Gebäudeteil mit Flachdach, der zu einer dem Unterzeichner nicht bekannten Bauzeit als Gewerbehalle (Weberei) errichtet wurde. Eine rückwärtige Erweiterung des Anbaus fand ca. 1950 statt.

Raumprogramm (gemäß den vorliegenden Grundrissen aus dem Jahr 1949)

Erdgeschoss:	2 Gewerberäume (Hallen)
--------------	-------------------------

(Aufgrund der Nichtbegehungsmöglichkeit kann das vorstehend angegebene Raumprogramm der Bauteile von den tatsächlichen Raumaufteilungen in der Örtlichkeit erheblich abweichen)

Gemäß dem vorliegenden Katasterauszug wurde an der süd-östlichen Grundstücksgrenze ein weiterer, kleinerer Baukörper errichtet. Dieser ist jedoch in den Plänen aus der Hausakte der Bauverwaltung nicht dokumentiert, sodass der Baukörper nicht mit in die Bewertung einfließt.

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 Bewertungsobjekt weist nach dem äußeren, straßenseitigen Eindruck einen vernachlässigten, ungepflegten Unterhaltungszustand auf. Verglichen mit den Lichtbildern des Bewertungssachverständigen Dipl.- Ing. Frank Pohl, Krefeld, die im Jahr 2011 angefertigt wurden, hat sich der äußere Zustand des Gebäudes seitdem nicht positiv verändert. Die einfachverglasten Holzfenster der Fassade straßenseitig sind vermutlich sanierungsbedürftig. Die Dachgaube, straßenseitig ist ebenfalls sanierungsbedürftig.

Die erkennbar einfachverglasten Holzfenster der Straßenfassade lassen die Vermutung zu, dass der Ausbau im Inneren des Gebäudes noch aus der Zeit des Wiederaufbaus des Wohnhauses stammt. Insofern kann hieraus auf einen hohen Sanierungs- bzw. Instandsetzungsbedarf geschlossen werden.

Ob eine Sanierung der Gebäulichkeiten wirtschaftlich sinnvoll ist, kann aufgrund der Nichtbegehungsmöglichkeit indes nicht festgestellt werden. Auch insofern handelt es sich um ein Risikoobjekt.

Mögliche Bauschäden oder über die Alterswertminderung hinausgehende Instandhaltungsdefizite sind dem Unterzeichner aufgrund der Nichtbegehungsmöglichkeit nicht bekannt.

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

Das Gebäude ist zum Bewertungsstichtag bereits rund 112 Jahre alt, der Wiederaufbau erfolgte vor rund 75 Jahren.

Da dem Unterzeichner kein Einlass in das Gebäude gewährt wurde, wird ein allgemeiner Sanierungs- bzw. Renovierungsbedarf des Ausbaus (*im Sinne eines Sicherheitsabschlages*) unterstellt. Hierfür werden pauschal 1.000,00 € je m² Bruttogrundfläche (BGF) alterswertkorrigiert in Ansatz gebracht (siehe Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale - Gliederungspunkt 6.3).

Ein Energieausweis hat dem Unterzeichner zum Zeitpunkt der Gutachtenabfassung nicht vorgelegen. Auf die diesbezüglichen Bestimmungen des zum Bewertungsstichtag gültigen Gebäudeenergiegesetzes (GEG) wird 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 Bonnenbroich Kindergärten und Schulen in der Nähe vorhanden
Verkehrslage *	günstige Lage zu öffentlichen Verkehrsmitteln; zur nächsten Linienbushaltestelle ca. 150 m zum HBF Mönchengladbach-Rheydt ca. 3,0 km zum Autobahnanschluss A 61 (MG-Rheydt) ca. 5,5 km zum Autobahnanschluss A 44 (Odenkirchen) ca. 8,8 km zum Autobahnkreuz Mönchengladbach A 61/A 52 ca. 8,8 km
Wohn- Geschäftslage	außerhalb der Geschäftslage
Entfernungen *	zur Innenstadt von Mönchengladbach-Rheydt ca. 1,7 km zur Innenstadt von Mönchengladbach ca. 2,5 km
Umgebung	Wohngebiet, geschlossene Bauweise
Baurecht / Baubeschränkungen	Das Grundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans. Bauanträge sind nach § 34 BauGB zu beurteilen, d.h. Bauvorhaben müssen sich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Das Grundstück ist vermutlich erschöpfend bebaut.
Straßenausbau	fertig gestellt (vergl. Gliederungspunkt 1.6)
Zufahrt	über Straße
Baugrund / Terrain	ebenes Gelände; regelmäßiger Zuschnitt; Der Baugrund wurde bezüglich der Tragfähigkeit nicht untersucht; Es wird von einem altlastenfreien Grundstück ausgegangen (vergl. Gliederungspunkt 1.7)
Versorgungsleitungen	Wasser, Strom, Kanal, Telekommunikation; Gas zumindest in der Straße vorhanden
Wasserschutzzone	Das zu bewertende Objekt liegt nicht in einem ausgewiesenen Wasserschutzgebiet. Zur Durchführungspflicht der Dichtigkeitsprüfung wird auf die Bestimmungen und Durchführungsfristen der Stadt Mönchengladbach verwiesen.
Störende Betriebe / Immissionen	sind dem Unterzeichner nicht bekannt
Straßenlandabtretung	ist dem Unterzeichner nicht bekannt

* Entfernungen annähernd angegeben

4 BAUBESCHREIBUNG

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

4.1 ROHBAU – Bauteil A / Vorderhaus –

Baujahr	Ursprung ca. 1913
Umbau/Anbau	ca. 1948 und 1956 Wiederaufbau nach Kriegszerstörung
Vollgeschosse	3
Unterkellerung	zu 100 %
Dachausbau	gemäß den vorliegenden Plänen nicht ausgebaut
Geschosshöhen	siehe Schnitt
Nutzungsart	gemäß Genehmigungsplanung: Wohnhaus mit gewerblicher Nutzung im Erdgeschoss
Fundamente	nach Statik
Sperrungen	die Wirksamkeit ist dem Unterzeichner nicht bekannt
Außenwände	einschaliges Mauerwerk
Innenwände	vermutlich Mauerwerk und Dielenwände
Decken	vermutlich Stahlbeton
Dachkonstruktion	Satteldach in zimmermannsmäßiger Holzkonstruktion
Dacheindeckung	Pfannen
Treppen	vermutlich Stahlbeton
Fassaden	Putz, gestrichen
Besondere Bauteile	Dachgaube, straßenseitig
Besondere Einrichtungen	sind dem Unterzeichner nicht bekannt

4.2 ROHBAU – Bauteil B / Anbau 1 –

Baujahr	ca. 1925
Umbau/Anbau	./.
Vollgeschosse	1
Unterkellerung	./.
Dachausbau	./.
Geschosshöhen	siehe Schnitt
Nutzungsart	gewerbliche Nutzung
Fundamente	nach Statik
Sperrungen	die Wirksamkeit ist dem Unterzeichner nicht bekannt
Außenwände	vermutlich einschaliges Mauerwerk
Innenwände	vermutlich Mauerwerk und Dielenwände
Decken	./.
Dachkonstruktion	Flachdach in zimmermannsmäßiger Holzkonstruktion
Dacheindeckung	vermutlich bituminös
Treppen	./.
Fassaden	sind dem Unterzeichner nicht bekannt
Besondere Bauteile	sind dem Unterzeichner nicht bekannt
Besondere Einrichtungen	sind dem Unterzeichner nicht bekannt

4.3 ROHBAU – Bauteil C / Anbau 2 –

Baujahr	ist dem Unterzeichner nicht bekannt
Umbau/Anbau	./.
Vollgeschosse	1
Unterkellerung	./.
Dachausbau	./.
Geschosshöhen	siehe Schnitt
Nutzungsart	gewerbliche Nutzung
Fundamente	nach Statik
Sperrungen	die Wirksamkeit ist dem Unterzeichner nicht bekannt
Außenwände	vermutlich einschaliges Mauerwerk
Innenwände	vermutlich Mauerwerk und Dielenwände
Decken	./.
Dachkonstruktion	Flachdach in zimmermannsmäßiger Holzkonstruktion
Dacheindeckung	vermutlich bituminös
Treppen	./.
Fassaden	sind dem Unterzeichner nicht bekannt
Besondere Bauteile	sind dem Unterzeichner nicht bekannt
Besondere Einrichtungen	sind dem Unterzeichner nicht bekannt

5 BAUZAHLN / FLÄCHENBERECHNUNGEN

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

5.1 BEBAUTE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

Vorderhaus - Bauteil A -	6,60 m	x	9,40 m		
	3,40 m	x	2,30 m	=	69,86 m ²
Anbau 1 - Bauteil B -	3,40 m	x	7,70 m	=	26,18 m ²
Anbau 2 - Bauteil C -	6,60 m	x	16,80 m	=	110,88 m ²
					<u>206,92 m²</u>

Bei einer Grundstücksfläche von 307 m² ist ca. **67%** des Grundstücks bebaut.

5.2 BRUTTO-GRUNDFLÄCHE NACH DIN 277 (2021)

Vorderhaus - Bauteil A -

Kellergeschoss:	6,60 m	x	9,40 m	=	62,04 m ²
Erdgeschoss:	6,60 m	x	9,40 m		
	3,40 m	x	2,30 m	=	69,86 m ²
1. Obergeschoss:	6,60 m	x	11,70 m	=	77,22 m ²
2. Obergeschoss:	6,60 m	x	11,70 m	=	77,22 m ²
Dachgeschoss:	6,60 m	x	11,70 m	=	77,22 m ²
					<u>363,56 m²</u>

Anbau 1 - Bauteil B -

Erdgeschoss:	3,40 m	x	7,70 m	=	26,18 m ²
--------------	--------	---	--------	---	----------------------

Anbau 2 - Bauteil C -

Erdgeschoss:	6,60 m	x	16,80 m	=	110,88 m ²
BGF gesamt:					<u>500,62 m²</u>

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

Im vorliegenden Bewertungsfall, einem gemischt genutzten Grundstück, wird der Wert im Regelfall aus dem Ertragswert abgeleitet.

Da es sich hier jedoch um ein Gebäude mit vermutlich hohem Sanierungs- bzw. Renovierungsbedarf handelt, kann unterstellt werden, dass ein nachhaltiger Mietertrag derzeit nicht mehr zu erzielen ist. Insofern wird hier hilfsweise das **Sachwertverfahren** als wertbestimmendes Verfahren angewendet.

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: **320,00 €**

Dieser Wert bezieht sich auf folgende Merkmale:

Nutzung: Wohnbaufläche
Anzahl Geschosse: 2
Geschossflächenzahl: 0,8
Grundstücksgröße: 500 m²
Grundstückstiefe: 40 m
Erschließungskosten: beitragsfrei

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

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

Vom Richtwertgrundstück weicht das hier zu bewertende Grundstück im Wesentlichen von folgender, wertbestimmenden Eigenschaft ab:

- Grundstücksgröße == > Ist = 307 m²

Anpassung zur Grundstücksgröße

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

- Anpassungsfaktor: 1,15

Daraus ergibt sich der korrigierte Bodenwert zu:

$1,15 \times 320,00 \text{ €} = 368,00 \text{ €} \Rightarrow$ somit rund 370 €

Der Bodenwert wird wie nachstehend berechnet:

Parz. Nr.	Größe	Anteil	Nutzung	Preis pro m ²	Gesamtwert
56	307 m ²	1 / 1	Gebäude- und Freifläche	370,00 €	113.590,00 €

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)	184,7	1,847	
Regionalisierungsfaktor		1,000	1,847

Gebäudekenndaten gemäß NHK 2010

Bauteil:	Baujahr:	Gebäudetyp:	Standardstufe	NHK 2010
Bauteil A	ca. 1913	3.12 (Reihenmittelhaus)	1 bis 3	541,85 €
Bauteil B	ca. 1925	3.23 (Reihenmittelhaus)	1 bis 3	884,25 €
Bauteil C	ca. 1950	15.1 (Betriebsstätte)	3	970,00 €

alle Gebäudetypen näherungsweise

Herstellungskosten Bauteil A

Bauteil	BGF m²	Anpass.- Faktor	€	
Bauteil A	363,56	1,847	542	363.950,46 €
Herstellungskosten der baulichen Anlagen, inkl. Baunebenkosten				363.950,46 €

Wertminderung wegen Alters, linear

Bauteil	Baujahr (modifiziert)	Gesamt- Nutzungs d.	Alter * (theoretisch)	Rest- nutzungs d.	Wertmind. wg. Alters	
Bauteil A	1965	80	60	20	-75,00%	-272.962,85 €
alterswertgeminderte Herstellungskosten						90.987,61 €

Herstellungskosten Bauteil B

Bauteil	BGF	Anpass.-		
Anbau	m²	Faktor	€	
alterswertgeminderte Herstellungskosten	26,18	1,847	884	42.745,34 €
Herstellungskosten der baulichen Anlagen, inkl. Baunebenkosten				42.745,34 €

Wertminderung wegen Alters, linear

Bauteil	Baujahr (modifiziert)	Gesamt- Nutzungs d.	Alter * (theoretisch)	Rest- nutzungs d.	Wertmind. wg. Alters	
Anbau	1965	80	60	20	-75,00%	-32.059,01 €
alterswertgeminderte Herstellungskosten						10.686,33 €

Herstellungskosten Bauteil C

Bauteil	BGF	Anpass.-	€	
Anbau	m²	Faktor		
alterswertgeminderte Herstellungskosten	110,88	1,847	970	198.651,50 €
Herstellungskosten der baulichen Anlagen, inkl. Baunebenkosten				198.651,50 €

Wertminderung wegen Alters, linear

Bauteil	Baujahr (modifiziert)	Gesamt- Nutzungs-d.	Alter * (theoretisch)	Rest- nutzungs-d.	Wertmind. wg. Alters	
Anbau	1965	80	60	20	-75,00%	-148.988,63 €
alterswertgeminderte Herstellungskosten						49.662,87 €

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

Zusammenstellung der alterswertgeminderten Herstellungskosten

alterswertgeminderte Herstellungskosten Bauteil A	90.987,61 €
alterswertgeminderte Herstellungskosten Bauteil B	10.686,33 €
alterswertgeminderte Herstellungskosten Bauteil C	49.662,87 €
	151.336,81 €

Zuschläge*Zeitwert der besonderen Bauteile*

Dachgaube, Bauteil A 500,00 €

Zeitwert der besonderen Einrichtungen

./.. 1.000,00 €

Sachwert der Außenanlagen inkl. Hausanschlüsse, geschätzter Zeitwert

(rund 4 % der alterswertgeminderten Herstellungskosten)

6.000,00 €

Bodenwert

113.590,00 €

vorläufiger Sachwert**272.426,81 €**

bei einem Sachwertfaktor (objektspezifisch) zur Marktanpassung von

1,00

ergibt sich der marktangepasste Sachwert**272.426,81 €**

6.3 ZU- UND ABSCHLÄGE

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale ("BoG")

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z.B. wirtschaftliche Überalterung, überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel etc.) können gemäß § 8 Abs. 3 ImmoWertV durch marktgerechte Zu- und Abschläge berücksichtigt werden.

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

I. Gebäudewertbezogene Besonderheiten

Wertminderung wegen Alters - linear

Bauteil gesamt	Baujahr (modifiziert)	Gesamt- nutzungsdauer	Alter (theoretisch)	Rest- nutzungsdauer	Wertmind. w. Alters
	1965	80	60	20	-75,00%

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

BGF (m²)	€ / m²	angerechnet in %	
500,62	x	1.000,00 €	x
			25,00%
			125.155,00 €

II. Bodenwertbezogene Besonderheiten

Risikoabschlag hinsichtlich möglicher Bodenkontaminationen (vergl. Gliederungspunkt 1.7)	25.000,00 €
Objektspezifische Grundstücksmerkmale gesamt	150.155,00 €

7 AUSWERTUNG

	marktangepasst	BoG	gesamt
Sachwert	272.426,81 €	-150.155,00 €	122.271,81 €

Der Verkehrswert orientiert sich an der jeweils herrschenden zeit- und ortsbezogenen Lage von Angebot und Nachfrage. Der Verkehrswert wird im vorliegenden Bewertungsfall hilfsweise aus dem Sachwert abgeleitet.

Der Verkehrswert wird geschätzt auf rund:

122.000,00 €

(in Worten: einhundertzweiundzwanzigtausend Euro)

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es sich aufgrund der Nichtbegehungsmöglichkeit um ein Risikoobjekt handelt.

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

Korschenbroich, den 07. 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 (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.