

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**

Damaschkestraße 49
41238 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 503 K 005/22

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 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 OBJEKTBESCHREIBUNG	7
2.1 ART UND UMFANG DER NUTZUNG	7
2.2 UNTERHALTUNGSZUSTAND / SICHTBARE BAUSCHÄDEN	7
3 GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG	10
4 BAUBESCHREIBUNG	11
4.1 ROHBAU	11
4.2 AUSBAU	12
5 BAUZAHLEN / FLÄCHENBERECHNUNGEN	13
5.1 BEBAUTE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE	13
5.2 BRUTTO-GRUNDFLÄCHE NACH DIN 277(2005/2016)	13
5.3 WOHNFLÄCHENBERECHNUNG NACH WOFLV (2003)	14
6 WERTERMITTlung	15
6.1 BODENWERT	17
6.2 SACHWERT	19
6.3 ZU- UND ABSCHLÄGE	21
7 AUSWERTUNG	22
8 RECHTLICHE GRUNDLAGEN	23

1 ALLGEMEINE ANGABEN

1.1 OBJEKT / KATASTERBEZEICHNUNG / GRUNDBUCHBEZEICHNUNG

OBJEKT:

Eifamilienhaus
mit Garage
41238 Mönchengladbach
Damaschkestraße 49

KATASTERBEZEICHNUNG:

Gemarkung:	Giesenkirchen
Flur:	36
Flurstück:	283

GRUNDBUCHBEZEICHNUNG:

Amtsgericht:	Mönchengladbach-Rheydt
Grundbuch von:	Giesenkirchen
Blatt:	2701
Lfd. Nr. im Bestandsver- zeichnis:	1
Wirtschaftsart und Lage lt. Grundbuch:	Gebäude- und Freifläche, Wohnen Damaschkestraße 49
Grundstücksgröße:	234 m ²

1.2 BEAUFTRAGUNG / ORTSBESICHTIGUNG / BEWERTUNGSSSTICHTAG

Gemäß Schreiben des Amtsgerichts Mönchengladbach-Rheydt vom 19.10.2022 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.

Termin der 1. Ortsbesichtigung: Montag, der 05. Dezember 2022, ab 10 ~~00~~ Uhr

Teilnehmer:
1. die Antragstellerin
2. die Verfahrensbevollmächtigte der Antragstellerin
3. der Unterzeichner
4. eine technische Mitarbeiterin

Zum ersten Ortstermin konnte das Wohnhaus nicht begangen werden, da dem Unterzeichner kein Einlass ermöglicht wurde.

Auf Anregung der Antragstellerin und deren Verfahrensbevollmächtigten wurde daraufhin ein weiterer Ortstermin anberaumt, der wie nachstehend stattgefunden hat:

Termin der 2. Ortsbesichtigung: Donnerstag, der 02. Februar 2023, ab 10 ~~00~~ Uhr

Bewertungsstichtag: der Tag der 2. Ortsbesichtigung

Teilnehmer:
1. der Miteigentümer und zugleich Bewohner des Hauses
2. ein Familienmitglied der Eigentümer, zeitweise
3. der Unterzeichner
4. eine technische Mitarbeiterin

Zum 2. Ortstermin konnte das Wohnhaus sodann vollumfänglich in Augenschein genommen werden.

1.3 QUELLEN / BEWERTUNGSSUNTERLAGEN

Nachstehende Unterlagen standen für die Bewertung zur Verfügung:

- a) Angaben des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Mönchengladbach (Bodenrichtwerte und Grundstücksmarktbericht 2023)
- b) Auskunft aus dem Baulistenverzeichnis
- c) Erschließungskostenbescheinigung
- d) Auskunft aus dem Fachinformationssystem Altlasten und schädliche Bodenveränderungen
- e) Angabe über den Denkmalstatus aus der Denkmalliste der Stadt Mönchengladbach
- f) Auskunft über eine mögliche öffentliche Förderung
- g) Bauzeichnungen (Grundrisse / Schnitt / Ansichten) aus dem Jahr 1979, erstellt durch das Architekturbüro Heinz Schriefers, Mönchengladbach im Rahmen des ursprünglichen Bau- gesuchs, aus der Hausakte der Bauverwaltung
- h) Bauzeichnungen (Grundrisse / Schnitt / Ansichten) aus dem Jahr 1980, erstellt durch das Architekturbüro Heinz Schriefers, Mönchengladbach im Rahmen eines Nachtragsbauge- suchs zum Ausbau des Dachgeschosses, aus der Hausakte der Bauverwaltung
- i) Grundrisszeichnungen, in Teilbereichen angepasst nach einem eigenen Aufmaß in der Örtlichkeit
- j) Wohnflächenberechnungen und Baubeschreibung aus der Hausakte der Bauverwaltung
- k) Wohnflächenberechnung, erstellt nach dem eigenen Aufmaß in der Örtlichkeit
- l) Informationen zum geltenden Planungsrecht aus dem Internetportal der Stadt Mönchen- gladbach (Bebauungsplan)
- m) amtlicher Lageplan
- n) Einblick in die Hausakte der Bauverwaltung
- o) Grundbuchauszug, bereitgestellt durch den Auftraggeber

1.4 NUTZUNGEN / MIETVERHÄLTNISSE

Das Wohnhaus wird durch den Miteigentümer selbst genutzt. Mietverhältnisse wurden dem Unterzeichner nicht benannt.

1.5 BAULASTEN

Es sind keine Baulisten im Baulistenverzeichnis eingetragen.

Siehe Schreiben der Stadtverwaltung Mönchengladbach, Fachbereich Bauordnung und Denk- malschutz.

1.6 ERSCHLIEßUNGSBEITRÄGE GEMÄß §§ 127 ff BauGB

Die Erschließungskosten sowie die Kanalanschlussbeiträge sind abgegolten.

Siehe Schreiben der Stadtverwaltung Mönchengladbach, Fachbereich Straßenbau und Ver- kehrstechnik, Abteilung Verwaltung und Service.

1.7 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 Boden.

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 Stadtverwaltung Mönchengladbach, Fachbereich Soziales und Wohnen.

1.9 AUSKUNFT ÜBER DEN DENKMALSTATUS

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

1.10 BELASTUNGEN GEMÄß DER ABTEILUNG II DES GRUNDBUCHS

De 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 (503 K 005/22, Amtsgericht Mönchengladbach-Rheydt). Eingetragen am 11.04.2022.

Zwangsvorsteigerungsvermerke sind generell nicht wertbeeinflussend.

2 OBJEKTBESCHREIBUNG

2.1 ART UND UMFANG DER NUTZUNG

Die zu bewertende Gebäude- und Freifläche ist bebaut mit einer voll unterkellerten, zweigeschossigen Doppelhaushälfte mit ausgebautem Dachgeschoss, die ca. 1979 in konventioneller Massivbauweise, mit Satteldach und grenzständiger PKW-Garage errichtet wurde.

Gemäß Nachtragsbaugesuch aus dem Jahr 1980 erfolgte der Teilausbau des Dachgeschosses zu Wohnzwecken (gemäß Genehmigungsplänen: Kinderzimmer, Abstellraum, Diele). Abweichend von dem damaligen Nachtragsbaugesuch ist in der Örtlichkeit ein Wohnraum, ein WC sowie eine Diele vorhanden. Der Unterzeichner erachtet die Abweichung von der Ursprungsgenehmigung des Dachgeschossausbaus für generell genehmigungsfähig. Insofern wird das Gebäude als Einfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss bewertet.

Nachträglich wurde rückwärtig an das Wohnhaus eine Terrassenüberdachung in Holzbauweise mit einer Eindeckung aus Doppelstegplatten errichtet. Die Terrassenüberdachung steht seitlich zur Nachbargrenze des Flurstücks 224 zum Teil im Bauwich (Grenzabstand von mind. 3 Meter). Insofern wird bezüglich der Terrassenüberdachung möglicherweise ein Nachtragsbaugesuch bei der zuständigen Bauaufsichtsbehörde einzureichen sein. Die Kosten hierfür werden geschätzt und unter Zu- und Abschläge (Gliederungspunkt 6.3) durch einen Sicherheitsabschlag berücksichtigt.

Im Erdgeschoss weicht die Raumaufteilung von den ursprünglichen Plänen aus der Hausakte der Bauverwaltung ab, insofern als die Trennwand zwischen Küche und Essraum entfernt wurde. Da es sich hierbei um eine statisch nicht tragende Wand handelt, geht hiervon nach Auffassung des Unterzeichners keine weitere Wertbeeinflussung aus.

Raumprogramm

Kellergeschoss: Waschraum / Heizungsraum, Vorratsraum, Kellerraum

Erdgeschoss: Wohnen / Essen, offene Küche, Flur, Diele / Treppenhaus, WC, überdachte Terrasse

Obergeschoss: 2 Zimmer, Bad, Diele / Treppenhaus

Dachgeschoss: 1 Zimmer, Diele, WC

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 bisherige 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. Der damit auch geforderte Energieausweis ist bei einem Verkauf, einer Vermietung oder Verpachtung eines Objektes verpflichtend vorzulegen.

Die Gebäude, erstellt in der Nachkriegszeit bis zum Ende der 1970er Jahre, weisen in der Regel noch keine ausreichende Wärmedämmung der wärmeübertragenden Gebäudehülle auf. Die Technik zur Wärmeerzeugung und Wärmeverteilung ist zumeist veraltet.

Seit Einführung der Energieeinsparverordnung 2009 sind bereits oberste Geschossdecken über unbeheizten Dachräumen oder ersatzweise die Dachflächen ohne Mindestwärmeschutz mit einer Wärmedämmung zu versehen. Heizkessel, die vor dem 1.10.1985 eingebaut wurden, waren ab 2015 stillzulegen. Nach dem neuen Gebäudeenergiegesetz (GEG) 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.

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 somit schlechtere Verkaufschancen am Immobilienmarkt, als neue oder modernisierte Gebäude.

Zur Örtlichkeit

Das zu bewertende Wohnhaus weist gemessen am Alter einen durchschnittlich gepflegten Unterhaltungszustand auf. Die energetischen Eigenschaften des Gebäudes hinsichtlich der Wärmedämmungen der Gebäudehüllflächen sowie der Gebäudetechnik entsprechen überwiegend noch der Errichtungszeit. Vermutlich werden mittelfristig energetische Sanierungsmaßnahmen durchzuführen sein.

Ein Energieausweis hat dem Unterzeichner zum Zeitpunkt der Gutachtenabfassung nicht vorgelegen. Auf die diesbezüglichen Bestimmungen des zum Bewertungstichtag gültigen Gebäudeenergiegesetzes (GEG) wird ausdrücklich hingewiesen.

Der im Hause wohnende Miteigentümer gab im Ortstermin an, dass die Öffnungsmechanismen der Fensteranlagen überwiegend defekt seien. Das Terrassenschiebeelement im Erdgeschoss ließe sich überhaupt nicht mehr öffnen. Dieser Umstand konnte durch den Unterzeichner nur teilweise verifiziert werden, insbesondere da das Terrassenschiebelement im Ortstermin sicherheitshalber nicht geöffnet wurde. Tatsächlich sind im Haus jedoch noch fast ausschließlich Aluminium-Fensterelemente, ohne thermische Trennungen in den Profilen verbaut, sodass unterstellt werden kann, dass die Fensterelemente aufgrund ihres Alters und ihrer technischen Eigenschaften das Ende ihrer Nutzungsdauer im Wesentlichen erreicht haben und mittelfristig auszutauschen sein werden. Nachstehend wird ein Abschlag für kurzfristige Instandsetzungsarbeiten an den Fensterelementen berücksichtigt (vergl. Zu- und Abschläge / Gliederungspunkt 6.3).

Zur Berücksichtigung von Bauschäden und Instandhaltungsdefiziten

Die unter „Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale“ (Gliederungspunkt 6.3) möglicherweise angegebenen Kosten für die Beseitigung von Bauschäden, Baumängeln oder Instandhaltungsdefiziten werden geschätzt und nicht nach einer Bauteilmethode (Massenermittlung mit Einheitspreisen) ermittelt. Hierbei greift der Unterzeichner auf eigene Markt- und Kosten erfahrung zurück. Es handelt sich hier um bauliche Defizite, die nicht mit der Wertminde rung 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 Giesenkirchen Kindergärten und Schulen in der näheren Umgebung
Verkehrslage *	zur nächsten Linienbushaltestelle ca. 100 m zum HBF Mönchengladbach-Rheydt ca. 4,1 km zum Autobahnanschluss A 61 (MG-Rheydt) ca. 6,7 km zum Autobahnanschluss A 44 (MG-Odenkirchen) ca. 8,0 km zum Autobahnanschluss A 44 (MG-Ost) ca. 10,5 km zum Autobahnkreuz Mönchengladbach A 52 / A 61 ca. 13,5 km
Wohn-/ Geschäftslage	außerhalb der Geschäftslage
Entfernungen *	zum Zentrum von MG-Giesenkirchen ca. 300 m zum Einkaufszentrum von MG-Rheydt ca. 3,0 km zum Einkaufszentrum von Mönchengladbach ca. 6,5 km
Umgebung	Wohnbauflächen, überwiegend offene Bauweise
Baurecht / Baubeschränkungen	Das Grundstück befindet sich im räumlichen Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 3009 der Stadt Rheydt vom 18.12.1970. <u>Ausweisungen:</u> WA – Allgemeines Wohngebiet o – offene Bauweise I - II – ein- bis zweigeschossige Bauweise FD – Flachdach GRZ 0,4 – Grundflächenzahl von 0,4 GFZ 0,8 – Geschossflächenzahl von 0,8
Straßenausbau	fertig gestellt (vergl. Gliederungspunkt 1.6)
Zufahrt	über Straße
Baugrund / Terrain	ebenes Grundstück; leicht unregelmäßiger Zuschnitt; Der Baugrund wurde bezüglich der Tragfähigkeit nicht untersucht. Altlastenauskunft siehe Gliederungspunkt 1.7 Grundstücksbreite: ca. 9,5 m (im Mittel) Grundstückstiefe: ca. 25,0 m (im Mittel)
Versorgungsleitungen	Gas, Wasser, Strom, Kanal, Telekommunikation
Wasserschutzzone	Das zu bewertende Objekt liegt nicht in einem ausgewiesenen Wasserschutzgebiet.
Störende Betriebe / Immisionen	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

Baujahr	ca. 1979
Umbau/Anbau	ca. 1980 Nachtragsbaugenehmigung zum Ausbau des Dachgeschosses (vergl. Gliederungspunkt 2.1)
Vollgeschosse	2
Unterkellerung	zu 100 %
Dachausbau	zu 100 %
Geschoss Höhen	siehe Schnitt
Nutzungsart	Einfamilien-Doppelhaushälfte
Fundamente	nach Statik
Sperrungen	soweit sichtbar wirksam
Außenwände	zweischaliges Mauerwerk
Innenwände	Mauerwerk / Dielenwände / Trockenbauwände
Decken	Stahlbeton
Dachkonstruktion	Satteldach
Dacheindeckung	Wohnhaus: Pfannen Garage: vermutlich bituminös
Treppen	Geschweißte Stahlrohrkonstruktion mit aufgesattelten Holzstufen
Fassaden	Verblendstein
Besondere Bauteile	Kelleraußentreppe, Terrassenüberdachung
Besondere Einrichtungen	Sauna im Kellergeschoß

4.2 AUSBAU

Wand-/ Deckenflächen	geputzt, tapeziert, gestrichen
Fenster	Aluminium isolierverglast (ohne thermische Trennung); Dachflächenfenster Holz-isolierverglast
Innentüren	Holzumfassungszargen mit glatt abgesperrten Holztürblättern, furniert und lackiert; teils mit Lichtausschnitt: eine Glasschie- betüre
Oberböden	<u>EG</u> Wohnen / Essen: Fliesen sonst: PVC (vermutl. auf Fliesen)
	<u>OG</u> Bad: Fliesen sonst: Laminat
	<u>DG</u> WC: Fliesen sonst: Laminat
Wandfliesen	<u>EG</u> WC: türhoch
	<u>OG</u> Bad: raumhoch
	<u>DG</u> WC: ./
Sanitäre Installationen	<u>EG</u> WC: Waschbecken, WC
	<u>OG</u> Bad: Dusche, Waschtisch, WC
	<u>DG</u> WC: Waschbecken, WC
Heizung	über Gas-Zentralheizung
Warmwasserbereitung	über Heizung mittels Warmwasserspeicher
Außenanlagen	Hauszuwegung und Garagenvorfläche mit Betonsteinpflaster befestigt; Rückwärtige Terrassenfläche und Teilbereich des Gartens mit Betonsteinplatten befestigt; Pflanzbeete; Grundstückseinfriedungen durch Holzzaunelemente, teils mit Bewuchs sowie durch Grenzmauer im Bereich der Terrasse

5 BAUZAHLEN / FLÄCHENBERECHNUNGEN

Die nachfolgenden Angaben bzw. Berechnungen der bebauten Grundstücksfläche, der Brutto-Grundfläche, der Wohn- bzw. Nutzflächen etc. wurden auf Grundlage vorhandener Zeichnungen oder sonstiger Unterlagen (mit 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

Wohnhaus	6,24 m	x	12,00 m	=	74,88 m ²
Garage	3,00 m	x	5,80 m	=	<u>17,40 m²</u>
					92,28 m²

Bei einer Grundstücksfläche von 234 m² ist ca. **39%** des Grundstücks bebaut.
(Berücksichtigt werden lediglich die im Liegenschaftskatastere dokumentierten Bauteile)

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

Wohnhaus

Kellergeschoss:	6,16 m	x	12,00 m	=	73,92 m ²
Erdgeschoss:	6,24 m	x	12,00 m	=	74,88 m ²
Obergeschoss:	6,24 m	x	12,00 m	=	74,88 m ²
Dachgeschoss:	6,24 m	x	12,00 m	=	<u>74,88 m²</u>
					298,56 m²

Garage	3,00 m	x	5,80 m	=	17,40 m²
---------------	--------	---	--------	---	----------------------------

5.3 WOHNFLÄCHENBERECHNUNG NACH WoFLV (2003)

Geschoss	Raum	Länge	Breite	Fläche	Gesamt
(Alle Maße gemäß einem örtlichen Aufmaß)					
Erdgeschoss	Flur	1,72 m	x	2,24 m	= 3,85 m ²
	Diele	1,16 m	x	2,99 m	= 3,47 m ²
	Wohnen	5,58 m	x	4,90 m	
		-0,58 m	x	0,34 m	= 27,14 m ²
	Küche / Essen	2,73 m	x	6,26 m	= 17,09 m ²
	Gäste WC	0,87 m	x	2,23 m	= <u>1,94 m²</u>
					53,49 m²
Obergeschoss	Diele	1,10 m	x	3,03 m	= 3,33 m ²
	Schlafzimmer	5,53 m	x	4,99 m	
		-0,59 m	x	0,43 m	= 27,34 m ²
	Kind I	2,71 m	x	6,02 m	= 16,31 m ²
	Bad	2,65 m	x	2,60 m	= <u>6,89 m²</u>
					53,87 m²
Dachgeschoss	Diele	0,87 m	x	0,98 m	= 0,85 m ²
	Kinderzimmer	5,55 m	x	8,22 m	
		-0,59 m	x	0,56 m	
		-2,62 m	x	3,10 m	
		-5,55 m	x	1,46 m	
			2		
			-2,93 m	x	<u>1,46 m</u> = 30,98 m ²
			2		
	WC	0,85 m	x	1,88 m	
		-0,85 m	x	1,46 m	= <u>0,98 m²</u>
			2		
					32,81 m²

Flächenzusammenstellung

Erdgeschoss:	53,49 m ²
Obergeschoss:	53,87 m ²
Dachgeschoss:	<u>32,81 m²</u>
	140,17 m²

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 Bewertungstichtag 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 objektspezifischen 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 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 **2023** des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Mönchengladbach weist für das zu bewertende Grundstück, mit der angetroffenen Nutzung, direkt keinen Bodenrichtwert aus. Es wird wie nachstehend angegeben:

Wert je 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 folgenden, wertbestimmenden Eigenschaften ab:

- Grundstücksgröße ==> Ist = 234 m²
- Grundstückstiefe ==> Ist = ca. 25,0 m
- Lage zur Himmelsrichtung ==> Ist = Süd-West
- Lage im Erschließungssystem ==> Ist = Mehrfrontengrundstück

Anpassung zur Grundstücksgröße und Grundstückstiefe

Aufgrund der gegenüber dem Bodenrichtwertgrundstück abweichenden Grundstücksgröße und Grundstückstiefe 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

Berücksichtigung der Lage des Grundstücks zur Himmelsrichtung

Für die Lage der rückwärtigen Seite des Grundstücks zur Himmelsrichtung (süd-west) wird ein Anpassungsfaktor wie nachstehend angehalten:

- Anpassungsfaktor: 1,05

Lage im Erschließungssystem

Für die Mehrfrontenerschließung (von den Erschließungsanlagen Damaschkestraße und Schultheissenstraße) wird ein Anpassungsfaktor wie nachstehend angehalten:

- Anpassungsfaktor: 0,90

Daraus ergibt sich der korrigierte Bodenwert zu:

$$1,15 \times 1,05 \times 0,90 \times 320,00 \text{ €} = 347,76 \text{ €} ==> \underline{\text{somit rund 350,00 €}}$$

Der Bodenwert wird wie nachstehend berechnet:

Parz. Nr.	Größe	Anteil	Nutzung	Preis pro m ²	Gesamtwert
283	234 m ²	1 / 1	Gebäude- und Freifläche	350,00 €	81.900,00 €

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)	177,4	1,774	
Regionalisierungsfaktor	1,000		1,774

Gebäudekenndaten gemäß NHK 2010

Bauteil:	Baujahr:	Gebäudetyp:	Standardstufe	NHK 2010
Wohnhaus	ca. 1979	2.11 (DHH.)	2 bis 3	728,50 €
Garage	ca. 1979	14.1 (Garagen)	4	485,00 €

(Gebäudetypen jeweils näherungsweise)

Herstellungskosten Wohnhaus

Bauteil	BGF m ²	Anpass.- Faktor	€
Wohnhaus	298,56	1,774	729
Herstellungskosten der baulichen Anlagen, inkl. Baunebenkosten			386.111,53 €
Wertminderung wegen Alters, linear			
Bauteil	Baujahr (modifiziert)	Gesamt- Nutzungsd.	Alter* (theoretisch)
Wohnhaus	1980	80	43
Rest- nutzungsd.			-53,75%
Wertmind. wg. Alters			-207.534,95 €
alterswertgeminderte Herstellungskosten			178.576,58 €

Herstellungskosten Garage

Bauteil	BGF m ²	Anpass.- Faktor	€
Anbau	17,40	1,774	485
Herstellungskosten der baulichen Anlagen, inkl. Baunebenkosten			14.970,79 €
Wertminderung wegen Alters, linear			
Bauteil	Baujahr (modifiziert)	Gesamt- Nutzungsd.	Alter
Garage	1980	80	43
Rest- nutzungsd.			-53,75%
Wertmind. wg. Alters			-8.046,80 €
alterswertgeminderte Herstellungskosten			6.923,99 €

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

Aus gutachterlicher Sicht wird für die an das Wohnhaus anschließende Garage eine Restnutzungsdauer von 37 Jahren (ebenso wie bei dem Wohnhaus) in Ansatz gebracht, da Wohngebäude und Garage als baulich zusammenhängende Einheit betrachtet werden.

Zusammenfassung

alterswertgeminderte Herstellungskosten Wohnhaus	178.576,58 €
alterswertgeminderte Herstellungskosten Garage	6.923,99 €
	185.500,57 €

Zuschläge*Zeitwert der besonderen Bauteile*

Kelleraußentreppe	4.600,00 €
Terrassenüberdachung	3.700,00 €

Zeitwert der besonderen Einrichtungen

./.	0,00 €
-----	--------

Sachwert der Außenanlagen inkl. Hausanschlüsse, geschätzter Zeitwert

(rund 5 % der alterswertgeminderten Herstellungskosten)	9.250,00 €
---	------------

Bodenwert

	81.900,00 €
--	-------------

vorläufiger Sachwert	284.950,57 €
-----------------------------	---------------------

bei einem Sachwertfaktor (objektspezifisch) zur Marktanpassung von 1,35

ergibt sich der marktangepasste Sachwert 384.683,27 €

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 vorläufigen Sachwert werden nachstehende objektspezifische Grundstücksmerkmale angebracht (vergl. Gliederungspunkte 2.1 / 2.2):

I. Gebäudewertbezogene Besonderheiten

Wertminderung wegen Alters - linear

Bauteil	Baujahr	Gesamt-	Alter	Rest-	Wertmind.
Wohnhaus	(modifiziert)	nutzungsdauer	(theoretisch)	nutzungsdauer	w. Alters
	1980	80	43	37	-53,75%

Bauschäden, Instandhaltungsdefizite (nicht zyklisch) - vergl. Gliederungspunkt 2.2 -

BGF (m ²)	€ / m ²		
298,56	x	5,00 €	1.492,80 €

(Schätzkosten für Reparatur- und Instandsetzungsarbeiten im Bereich der Fensterelemente)

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

BGF (m ²)	€ / m ²	gesamt geschätzt	anrechenbar in %		
298,56	x	0,00 €	x	46,25%	0,00 €

Besondere Aufwendungen

Schätzkosten für mögliche Legalisierungsaufwendungen in Bezug auf die Terrassenüberdachung (vergl. Gliederungspunkt 2.1)

1.000,00 €

II. Bodenwertbezogene Besonderheiten

./.		0,00 €
Objektspezifische Grundstücksmerkmale gesamt		2.492,80 €

7 AUSWERTUNG

	marktangepasst	BoG	gesamt
Sachwert	384.683,27 €	-2.492,80 €	382.190,47 €

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 rund:

382.000,00 €

(in Worten: dreihundertzweiundachtzigtausend 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 17. April 2023

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

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, 9. Auflage 2020, 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.