

# 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:

**Wohnhaus  
(Zweifamilienhaus)  
historischen Ursprungs  
in vermutlich sanierungsbedürftigem  
baulichen Zustand**

Dohrer Straße 39 / Altenbroicher Straße  
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 503 K 009/25**

---

**INHALTSVERZEICHNIS**

<b>1</b>	<b>ALLGEMEINE ANGABEN</b>	<b>3</b>
1.1	OBJEKT / KATASTERBEZEICHNUNG / GRUNDBUCHBEZEICHNUNG	3
1.2	BEAUFTRAGUNG / ORTSBESICHTIGUNG / BEWERTUNGSSTICHTAG	4
1.3	QUELLEN / BEWERTUNGSUNTERLAGEN	5
1.4	NUTZUNGEN / MIETVERHÄLTNISSE	6
1.5	BAULASTEN	6
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
<b>2</b>	<b>OBJEKTBESCHREIBUNG</b>	<b>8</b>
2.1	ART UND UMFANG DER NUTZUNG	8
2.2	UNTERHALTUNGSZUSTAND / SICHTBARE BAUSCHÄDEN	8
<b>3</b>	<b>GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG</b>	<b>12</b>
<b>4</b>	<b>BAUBESCHREIBUNG</b>	<b>13</b>
4.1	ROHBAU	13
4.2	AUSBAU	14
<b>5</b>	<b>BAUZAHLNEN / FLÄCHENBERECHNUNGEN</b>	<b>15</b>
5.1	BRUTTO-GRUNDFLÄCHE NACH DIN 277 (2021)	15
<b>6</b>	<b>WERTERMITTLUNG</b>	<b>16</b>
6.1	BODENWERT	18
6.2	SACHWERT	20
6.3	ZU- UND ABSCHLÄGE	21
<b>7</b>	<b>AUSWERTUNG</b>	<b>22</b>
<b>8</b>	<b>RECHTLICHE GRUNDLAGEN</b>	<b>23</b>

## 1 ALLGEMEINE ANGABEN

### 1.1 OBJEKT / KATASTERBEZEICHNUNG / GRUNDBUCHBEZEICHNUNG

#### OBJEKT:

Wohnhaus  
(Zweifamilienhaus)  
historischen Ursprungs  
in vermutlich sanierungsbedürftigem  
baulichen Zustand

41238 Mönchengladbach  
Dohrer Straße 39

#### KATASTERBEZEICHNUNG:

Gemarkung: Odenkirchen  
Flur: 88  
Flurstücke: 208, 207

#### GRUNDBUCHBEZEICHNUNG:

Amtsgericht: Mönchengladbach-Rheydt  
Grundbuch von: Odenkirchen  
Blatt: 1523  
Lfd. Nr. im Bestandsverzeichnis:  
2 – Flurstück 208 –  
3 – Flurstück 207 –

Wirtschaftsart und Lage  
lt. Grundbuch: Flurstück 208  
Gebäude- und Freifläche, Wohnen  
Dohrer Straße 39

Flurstück 207  
Freifläche,  
Altenbroicher Straße

Grundstücksgrößen: 369 m<sup>2</sup> – Flurstück 208 –  
92 m<sup>2</sup> – Flurstück 207 –

## 1.2 BEAUFTRAGUNG / ORTSBESICHTIGUNG / BEWERTUNGSSTICHTAG

Gemäß Schreiben des Amtsgerichts Mönchengladbach-Rheydt vom 26.05.2025 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 des Versteigerungsgericht übermittelt werden sowie eine schriftliche Erklärung abgegeben werden, dass

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

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

Termin der Ortsbesichtigung: Mittwoch, der 13. August 2025, ab 12<sup>15</sup> 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 nicht begangen werden. Klingelversuche an der Haustüranlage blieben erfolglos, da niemand die Haustüre öffnete.**

**Das Wertgutachten ist somit ausschließlich nach der Aktenlage und dem äußeren, straßenseitigen Eindruck erstellt.**

### 1.3 QUELLEN / BEWERTUNGSUNTERLAGEN

Nachstehende Unterlagen standen für die Bewertung zur Verfügung:

- a) Angaben des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Mönchengladbach (Bodenrichtwerte und Grundstücksmarktbericht 2025)
- b) Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis
- c) Erschließungskostenbescheinigung
- d) Auskunft aus dem Fachinformationssystem Altlasten und schädliche Bodenveränderungen
- e) Auskunft über eine mögliche öffentliche Förderung
- f) Angabe über den Denkmalstatus aus der Denkmalliste der Stadt Mönchengladbach
- g) Historische Bauzeichnungen (Grundrisse, Ansicht, Schnitt), erstellt im Rahmen des ursprünglichen Baugesuchs des Wohnhauses aus dem Jahr 1903, aus der Hausakte der Bauverwaltung
- h) Zeichnungen zu einem Entwässerungsgesuch aus dem Jahr 1956, aus der Hausakte der Bauverwaltung
- i) Zeichnungen zu einem Entwässerungsgesuch aus dem Jahr 1974, aus der Hausakte der Bauverwaltung
- j) Baugesuch zur Errichtung einer automatischen Packstation aus dem Jahr 2022, aus der Hausakte der Bauverwaltung
- k) Informationen zum geltenden Planungsrecht aus dem Internetportal der Stadt Mönchengladbach (Bebauungsplan)
- l) amtlicher Lageplan
- m) Einblick in die Hausakte der Bauverwaltung
- n) Grundbuchauszug, bereitgestellt durch den Auftraggeber

#### **1.4 NUTZUNGEN / MIETVERHÄLTNISSE**

Nutzungen und Mietverhältnisse wurden dem Unterzeichner nicht bekannt gegeben. Vermutlich wird das Wohnhaus derzeit jedoch wohnwirtschaftlich genutzt.

#### **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**

Die zu bewertenden Flurstücke sind nicht im Fachinformationssystem Altlasten und schädliche Bodenveränderungen der Stadt Mönchengladbach geführt. Es werden somit altlastenfreie Grundstücke unterstellt.

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

#### **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 ist nachstehende Eintragung in der Abteilung II des Grundbuchs vorhanden:

### Lfd. Nr. 7 (bezüglich beider Bewertungsflurstücke)

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Mönchengladbach-Rheydt, 503 K 9/25). Eingetragen am 14.04.2025.

*Zwangsversteigerungsvermerke sind generell nicht wertbeeinflussend.*

## 1.11 ZUR WIRTSCHAFTLICHEN EINHEIT DER PARZELLEN

Zu bewerten sind die Flurstücke 208 und 207.

Gemäß dem vorliegenden Auszug aus dem Liegenschaftskataster ist das Flurstück 208 mit dem Wohnhaus bebaut. Bei dem Flurstück 207 handelt es sich um ein unbebautes Flurstück. Gemäß dem vorliegenden Auszug aus dem Bebauungsplan der Stadt Mönchengladbach kann das rückwärtige Flurstück 207 mit Garagen bebaut werden.

Da gemäß der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (§ 48) zu jeder Wohneinheit mindestens ein Stellplatz gehört, handelt es sich bei den Flurstücken 208 und 207 - hinsichtlich eines möglicherweise notwendigen Stellplatznachweises - um eine wirtschaftliche Einheit.

Aus Gründen die sich aus dem Zwangsversteigerungsgesetz ergeben, werden Einzelwerte für die Parzellen ausgewiesen (vergl. Gliederungspunkt 7).

## 2 OBJEKTBESCHREIBUNG

### 2.1 ART UND UMFANG DER NUTZUNG

Die Bewertungsgrundstücke werden wie nachstehend genutzt bzw. sind bebaut mit:

#### Flurstück 208

Gemäß Aktenlage und dem äußeren Eindruck ist die zu bewertende Gebäude- und Freifläche bebaut mit einem zweigeschossigen, voll unterkellerten Wohnhaus mit teilausgebautem Dachgeschoss, bestehend aus Haupthaus und Flügelanbau, das als Eckbebauung ursprünglich um 1900 in der damaligen konventionellen Massivbauweise errichtet wurde. Gemäß den Plänen eines in der Hausakte der Bauverwaltung vorliegenden Entwässerungsgesuchs wurden in dem Wohnhaus zwei Wohneinheiten eingerichtet. Aufgrund der Nichtbegehungsmöglichkeit konnte dies in der Örtlichkeit indes nicht verifiziert werden.

Die Eingangstreppeanlage an der Altenbroicher Straße überbaut einen Teilbereich des Gehwegs und liegt in diesem Bereich auf der städtischen Grundstücksparzelle.

#### Raumprogramm (gemäß Aktenlage)

Kellergeschoss:	4 Kellerräume, Trockenraum, Waschküche
EG, Wohneinheit 1:	4 Zimmer, Wohnküche, WC, Schuppen
OG, Wohneinheit 2:	4 Zimmer, Wohnküche, WC
DG:	2 Zimmer, Speicher

#### Allgemeines zu den Wohngrundrissen

Bäder sind in den vorliegenden Grundrissen nicht eingetragen. Ob und in welcher Anzahl diese möglicherweise in der Örtlichkeit vorhanden sind, ist dem Unterzeichner aufgrund der Nichtbegehungsmöglichkeit nicht bekannt. Alle Wohngeschosse weisen zudem gefangene Räume auf. Dies sind Räume, die nur über einen anderen Raum erschlossen werden können. Teils sind die Wohnungen nicht in sich abgeschlossen.

Insofern sind die Grundrisszuschnitte, aus heutiger Sicht, nicht mehr zeitgemäß.

#### Flurstück 207

Das Flurstück ist im Wesentlichen unbebaut. In der Örtlichkeit konnten lediglich Mauerfragmente einer angefangenen Bebauung festgestellt werden, die offensichtlich nicht fertig gestellt wurde. Ein Baugesuch hierfür lag in der Hausakte der Bauverwaltung nicht vor.

### 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 zu bewertende Wohnhaus wies nach dem äußeren, straßenseitigen Eindruck einen ungepflegten und vernachlässigten Unterhaltungszustand auf. Offensichtlich wurde im Sockelbereich des Wohnhauses mit Außendämmarbeiten in geringem Umfang begonnen, diese jedoch nicht fertig gestellt. Soweit erkennbar, entsprachen die energetischen Eigenschaften des Gebäudes, insbesondere hinsichtlich der Wärmedämmungen der Gebäudehüllflächen, im Wesentlichen 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 Bewertungsstichtag gültigen Gebäudeenergiegesetzes (GEG) wird ausdrücklich hingewiesen.

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.

Gemessen am Ursprungsbaujahr ist das Wohngebäude zum Bewertungsstichtag bereits rund 120 Jahre alt. Da dem Unterzeichner kein Einlass in das Gebäude gewährt wurde, wird ein allgemeiner Sanierungs- bzw. Renovierungsbedarf des Ausbaus (*im Sinne eines Sicherheitsabschlags*) unterstellt. Hierfür werden pauschal 1.000,00 € je m<sup>2</sup> Bruttogrundfläche alterswertkorrigiert in Ansatz gebracht (vergl. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale - Gliederungspunkt 6.3).

Die rückwärtige Grundstücksfläche war, soweit im Ortstermin einsehbar, verwildert und verkrautet. Zudem konnten Reste einer angefangenen Bebauung auf dem Flurstück 207 vorgefunden werden.

### **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

<b>Lage</b>	Stadt Mönchengladbach Stadtteil Rheydt-Mülfort Kindergärten und Schulen in der Nähe vorhanden
<b>Verkehrslage *</b>	zur nächsten Linienbushaltestelle ca. 250 m zum HBF Mönchengladbach-Rheydt ca. 2,6 km zum Autobahnanschluss A 61 (Wickrath) ca. 3,8 km zum Autobahnanschluss A 44 (Odenkirchen) ca. 5,8 km zum Autobahnkreuz Mönchengladbach A 61/A 52 ca. 13,0 km
<b>Wohn- Geschäftslage</b>	außerhalb der Geschäftslage
<b>Entfernungen *</b>	zur Innenstadt von Mönchengladbach-Rheydt ca. 2,7 km zur Innenstadt von Mönchengladbach ca. 6,0 km
<b>Umgebung</b>	Wohngebiet, geschlossene Bauweise
<b>Baurecht / Baubeschränkungen</b>	Die Bewertungsgrundstücke befinden sich im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 92/VII der Stadt Mönchengladbach vom 21. Juni 1985. <u>Ausweisungen:</u> WA – Allgemeines Wohngebiet g – geschlossene Bauweise II – zweigeschossige Bauweise, zwingend I – rückwärtig eingeschossige Bauweise GRZ 0,4 – Grundflächenzahl von 0,4 GFZ 0,8 – Geschossflächenzahl von 0,8 SD – Satteldach GA – Garagenausweisung Flurstück 207
<b>Straßenausbau</b>	fertig gestellt (vergl. Gliederungspunkt 1.6)
<b>Zufahrt</b>	über Straße
<b>Baugrund / Terrain</b>	ebenes Gelände; regelmäßige Zuschnitte; Der Baugrund wurde bezüglich der Tragfähigkeit nicht untersucht; Es wird von alllastenfreien Grundstückspartellen ausgegangen (vergl. Gliederungspunkt 1.7)
<b>Versorgungsleitungen</b>	vermutlich Gas, Wasser, Strom, Kanal, Telekommunikation
<b>Wasserschutzzone</b>	Das zu bewertende Objekt liegt nicht in einem ausgewiesenen Wasserschutzgebiet.
<b>Störende Betriebe / Immissionen</b>	sind dem Unterzeichner nicht bekannt
<b>Straßenlandabtretung</b>	ist dem Unterzeichner nicht bekannt

\* Entfernungen annähernd angegeben

## 4 BAUBESCHREIBUNG

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

<b>Baujahr</b>	Ursprung um 1900
<b>Umbau/Anbau</b>	Die Zeiträume möglicher Umbauten sind dem Unterzeichner nicht bekannt.
<b>Vollgeschosse</b>	Haupthaus: 2 Flügelanbau: 2
<b>Unterkellerung</b>	Haupthaus: zu ca. 100 % Flügelanbau: zu ca. 100 %
<b>Dachausbau</b>	Haupthaus: vermutlich zu ca. zu 60 % Flügelanbau: nicht ausgebaut
<b>Geschosshöhen</b>	siehe Schnitte in den Anlagen
<b>Nutzungsart</b>	vermutlich Zweifamilienhaus
<b>Fundamente</b>	nach Statik
<b>Sperrungen</b>	Die Wirksamkeit ist dem Unterzeichner nicht bekannt.
<b>Außenwände</b>	vermutlich einschaliges Mauerwerk
<b>Innenwände</b>	vermutlich Mauerwerk / Dielenwände / Fachwerkwände
<b>Decken</b>	über KG: vermutlich historische Kappendecken sonst: vermutlich Holzbalkenlagen
<b>Dachkonstruktion</b>	Haupthaus: gewinkelttes Satteldach in zimmermannsmäßiger Holzkonstruktion Flügelanbau: Pultdach in zimmermannsmäßiger Holzkonstruktion
<b>Dacheindeckung</b>	Haupthaus: Pfannen Flügelanbau: Pfannen
<b>Treppen</b>	Die Konstruktionsart ist dem Unterzeichner nicht bekannt.
<b>Fassaden</b>	Haupthaus: hist. Sichtmauerwerk, gefugt Flügelanbau: hist. Mauerwerk, gefugt sowie Giebelseite des Flügelanbaus geputzt
<b>Besondere Bauteile</b>	sind dem Unterzeichner nicht bekannt

## 4.2 AUSBAU

<b>Wand-/ Deckenflächen</b>	sind dem Unterzeichner nicht bekannt
<b>Fenster</b>	soweit erkennbar, Kunststoff isolierverglast
<b>Innentüren</b>	sind dem Unterzeichner nicht bekannt
<b>Oberböden</b>	sind dem Unterzeichner nicht bekannt
<b>Wandfliesen</b>	sind dem Unterzeichner nicht bekannt
<b>Sanitäre Installationen</b>	sind dem Unterzeichner nicht bekannt
<b>Heizung</b>	Die Art der Wärmeerzeugung ist dem Unterzeichner nicht bekannt.
<b>Warmwasserbereitung</b>	Die Art der Warmwasserbereitung ist dem Unterzeichner nicht bekannt.
<b>Außenanlagen</b>	Das Wohnhaus grenzt unmittelbar an den öffentlichen Straßenraum; Die rückwärtige Grundstücksfläche war soweit einsehbar ungepflegt und verkrautet.

## 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 BRUTTO-GRUNDFLÄCHE NACH DIN 277 (2021)

#### Wohnhaus

Kellergeschoss	8,50 m	x	10,10 m	
	-2,25 m	x	2,25 m	
	<hr/>			
	2			
	3,50 m	x	1,70 m	
	4,50 m	x	9,00 m	= 129,77 m <sup>2</sup>
Erdgeschoss	8,50 m	x	10,10 m	
	-2,25 m	x	2,25 m	
	<hr/>			
	2			
	3,30 m	x	1,70 m	
	4,40 m	x	8,80 m	= 127,65 m <sup>2</sup>
Obergeschoss	8,50 m	x	10,10 m	
	-2,25 m	x	2,25 m	
	<hr/>			
	2			
	3,30 m	x	1,70 m	
	4,40 m	x	8,80 m	= 127,65 m <sup>2</sup>
Dachgeschoss	8,50 m	x	10,10 m	
	-2,25 m	x	2,25 m	
	<hr/>			
	2			
				= 83,32 m <sup>2</sup>
				<hr/>
				<b>468,39 m<sup>2</sup></b>

## 6 WERTERMITTLUNG

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

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

Die Grundlage für die Ermittlung des Verkehrswertes von Eigenheimen oder diesen gleichgestellten Objekten bildet, wenn keine Vergleichsobjekte vorhanden sind, das **Sachwertverfahren**, da derartige Objekte in der Regel nicht vermietet, sondern den Eigentümern zur eigenen Nutzung zur Verfügung stehen und daher keinen Ertrag abwerfen. Dabei wird der Herstellungswert des Gebäudes basierend auf den zum Bewertungsstichtag anzusetzenden Herstellungskosten ermittelt. Grundlage für die Bemessung des Herstellungswertes sind die Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010). Der daraus ermittelte Herstellungswert der baulichen Anlage ist um die Alterswertminderung unter Berücksichtigung der Gesamtnutzungsdauer und der Restnutzungsdauer zu reduzieren. Des Weiteren sind die besonderen objekt-spezifischen Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, wie beispielsweise eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel oder Bauschäden, soweit dies bei der Alterswertminderung noch keine Berücksichtigung gefunden hat. Der Herstellungswert von Außenanlagen und Hausanschlüssen wird nach Erfahrungssätzen ermittelt.

### Marktanpassung / Sachwertfaktor

Bei der Sachwertermittlung muss immer noch die Marktsituation berücksichtigt werden. Reine Kostenüberlegungen führen in den meisten Fällen nicht zum Verkehrswert, also zu dem Preis, der auf dem Grundstücksmarkt am wahrscheinlichsten zu erzielen wäre. Die Marktanpassung stellt somit den Übergang vom kostenorientierten Sachwert zum marktorientierten Verkehrswert dar. Hierfür wird der ermittelte Sachwert mit einem Sachwertfaktor multipliziert. Gibt der zuständige Gutachterausschuss keine Sachwertfaktoren an, so muss vom Gutachter auf Erfahrungs- bzw. Literaturwerte zurückgegriffen werden.

Das **Ertragswertverfahren** bildet die Grundlage für die Ermittlung des Verkehrswertes von ertragsbringenden Objekten, wenn Vergleichsobjekte fehlen.

Dabei kann jedoch das Sachwertverfahren ebenfalls zu Vergleichszwecken und zur Kontrolle nachrichtlich mit aufgeführt werden. Das Ertragswertverfahren basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung wirtschaftlicher Merkmale. Der Ertragswert spiegelt die Rentierlichkeit eines Objektes wider. Ertragswertermittlungen können sowohl die tatsächlichen Mieterträge als auch die ortsüblichen und nachhaltig erzielbaren Mieterträge berücksichtigen.

Grundlage für die Ermittlung des Ertragswertes ist der Rohertrag. Er umfasst alle nachhaltig erzielbaren Einnahmen aus dem Grundstück, insbesondere Mieten und Pachten, die zum Bewertungsstichtag als ortsüblich und nachhaltig erzielbar betrachtet werden. Umlagen für Betriebskosten finden dabei keine Berücksichtigung. Bei der Ermittlung des Ertragswertes eines Grundstücks ist jedoch von dem nachhaltig erzielbaren Reinertrag auszugehen. Dieser ergibt sich aus dem Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten. Dazu gehören Verwaltungskosten, Mietausfallwagnis, nicht umlagefähige Betriebskosten und Instandhaltungskosten.

Der Reinertrag wird sowohl aus dem Wert des Grund und Bodens, als auch aus dem Gebäudewert erzielt. Während sich der Gebäudewert durch Alterung fortwährend mindert, bleibt der Wert des Grund und Bodens erhalten. Aus diesem Grund sind der Wert des Grund und Bodens sowie der Gebäudewert getrennt zu betrachten und der Nettoertrag des Gebäudeanteils zu ermitteln. Der Nettoertrag ist der Reinertrag, gemindert um den erschließungsbeitragsfreien Bodenertragsanteil, der sich durch die angemessene Verzinsung des Bodens ergibt (Liegenschaftszins). Zur Ermittlung des Ertragswertes ist nunmehr der Nettoertrag des Gebäudeanteils mit einem sich aus der WertV ergebenden Vervielfältiger unter Berücksichtigung von Liegenschaftszinssatz und Restnutzungsdauer zu kapitalisieren und der ermittelte Bodenwert wieder hinzuzurechnen.

Nicht sachgerecht ist es, den Verkehrswert schematisch, etwa durch Mittelung von Ertrags- und Sachwert, zu bestimmen. Wohl aber können die verschiedenen Verfahren miteinander verglichen werden, um Folgerungen für die abschließende Wertbeurteilung zu ziehen.

### **Zur Verfahrenswahl**

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 **2025** des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Mönchengladbach weist für die zu bewertenden Grundstücke, mit der angetroffenen Nutzung, direkt keinen Bodenrichtwert aus. Es wird wie nachstehend angegeben:

**Wert je m<sup>2</sup>:**                      **320,00 €**

Dieser Wert bezieht sich auf folgende Merkmale:

Nutzung:                              Wohnbaufläche

Anzahl Geschosse:                  2

Geschossflächenzahl:              0,8

Grundstücksgröße:                500 m<sup>2</sup>

Grundstückstiefe:                 40 m

Erschließungskosten:              beitragsfrei

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

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

Vom Richtwertgrundstück weichen die hier zu bewertenden Grundstückspazellen (zusammen betrachtet) im Wesentlichen von folgenden, wertbestimmenden Eigenschaften ab:

- Grundstückstiefe                                      == > Ist = ca. 57 m
- Lage im Erschließungssystem                      == > Ist = Ecklage

### Anpassung zur Grundstückstiefe

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

- Anpassungsfaktor: 0,90

### Anpassung zur Lage im Erschließungssystem

Für Wohnbaugrundstücke in Ecklage wird ein Anpassungsfaktor von 0,95 angehalten.

Daraus ergibt sich der korrigierte Bodenwert zu:

$0,90 \times 0,95 \times 320,00 \text{ €} = 273,60 \text{ €} \Rightarrow$  somit rund 270,00 € / m<sup>2</sup>

Der Bodenwert wird somit wie nachstehend berechnet:

<b>Parz. Nr.</b>	<b>Größe</b>	<b>Anteil</b>	<b>Nutzung</b>	<b>Preis pro m<sup>2</sup></b>	<b>Gesamtwert</b>
208	369 m <sup>2</sup>	1 / 1	Gebäude- und Freifläche	270,00 €	99.630,00 €
207	92 m <sup>2</sup>	1 / 1	Freifläche	270,00 €	24.840,00 €
					<b>124.470,00 €</b>

## 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)	189,6	1,896	
Regionalisierungsfaktor		1,000	<b>1,896</b>

### Gebäudekenndaten gemäß NHK 2010

Bauteil:	Baujahr:	Gebäudetyp:	Standardstufe	NHK 2010
Wohnhaus	um 1900	2.11 (Reihenendhaus)	1 bis 2	668,90 €
(Gebäudetyp näherungsweise)				

### Herstellungskosten Wohnhaus

Haupthaus und Flügelanbau	BGF m <sup>2</sup>	Anpass.- Faktor	€	
gesamt	468,39	1,896	669	594.117,12 €
Herstellungskosten der baulichen Anlagen, inkl. Baunebenkosten				<b>594.117,12 €</b>

Wertminderung wegen Alters, linear

Bauteil	Baujahr (modifiziert)	Gesamt- Nutzungsd.	Alter * (theoretisch)	Rest- nutzungsd.	Wertmind. wg. Alters	
gesamt	1960	80	65	15	-81,25%	-482.720,16 €
alterswertgeminderte Herstellungskosten						<b>111.396,96 €</b>

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

### Zusammenstellung der alterswertgeminderten Herstellungskosten

alterswertgeminderte Herstellungskosten Wohnhaus 111.396,96 €

### Zuschläge

*Zeitwert der besonderen Bauteile*

./. 0,00 €

Sachwert der Außenanlagen inkl. Hausanschlüsse, geschätzter Zeitwert  
(rund 4 % der alterswertgeminderten Herstellungskosten) 4.500,00 €

Bodenwert 124.470,00 €

**vorläufiger Sachwert 240.366,96 €**

bei einem Sachwertfaktor (objektspezifisch) zur Marktanpassung von 1,15

**ergibt sich der marktangepasste Sachwert 276.422,00 €**

### 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	Baujahr	Gesamt-	Alter	Rest-	Wertmind.
gesamt	(modifiziert)	nutzungsdauer	(theoretisch)	nutzungsdauer	w. Alters
	1960	80	65	15	-81,25%

##### Reparatur- und Renovierungsstau (zyklisch/als Zeitwert) - vergl. Gliederungspunkt 2.2 - im Sinne eines Sicherheitsabschlages

BGF (m <sup>2</sup> )	€ / m <sup>2</sup>	angerechnet in %
468,39	x 1.000,00 €	x 18,75%
		- 87.823,13 €

#### II. Bodenwertbezogene Besonderheiten

./.	0,00 €
<b>Objektspezifische Grundstücksmerkmale gesamt</b>	<b>- 87.823,13 €</b>

## 7 AUSWERTUNG

	<b>marktangepasst</b>	<b>BoG</b>	<b>gesamt</b>
<b>Sachwert</b>	276.422,00 €	-87.823,13 €	<b>188.598,87 €</b>

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.

Die ImmoWertV § 7, Absatz 2 sieht eine weitere mögliche Marktanpassung vor. Es wird hier keine weitere Anpassung vorgenommen.

Die Einzelwerte der Parzellen werden hilfsweise geschätzt auf:

<b>Flurstück 207</b>	25.000,00 €
<b>Flurstück 208</b>	164.000,00 €
	<b><u>189.000,00 €</u></b>

Der Verkehrswert wird geschätzt auf rund:

**189.000,00 €**

( in Worten: einhundertneunundachtzigtausend Euro )

**Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es sich aufgrund der Nichtbelegungsmöglichkeit 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 05. November 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.