

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:

**Wohnungseigentum
im 2. Obergeschoss
eines Mehrfamilienhauses
nebst Kellerraum**

jeweils Nr. 7 des Aufteilungsplanes

Konstantinstraße 236
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 010/22

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	OBJEKTVERWALTUNG / INSTANDHALTUNGSRÜCKLAGE	5
1.6	BAULASTEN	6
1.7	ERSCHLIESSUNGSBEITRÄGE GEMÄß §§ 127 FF BAUGB	6
1.8	AUSKUNFT ÜBER DEN DENKMALSTATUS	7
1.9	ALTLASTENAUSKUNFT	7
1.10	AUSKUNFT ÜBER EINE MÖGLICHE ÖFFENTLICHE FÖRDERUNG	7
1.11	BELASTUNGEN GEMÄß DER ABTEILUNG II DES GRUNDBUCHS	7
2	OBJEKTBESCHREIBUNG	8
2.1	ART UND UMFANG DER NUTZUNG	8
2.2	UNTERHALTUNGSZUSTAND / SICHTBARE BAUSCHÄDEN	8
3	GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG	11
4	BAUBESCHREIBUNG	12
4.1	ROHBAU	12
4.2	AUSBAU	13
5	BAUZAHLN / FLÄCHENBERECHNUNGEN	14
5.1	WOHNFLÄCHENBERECHNUNG NACH WOFLV	14
6	WERTERMITTLUNG	15
6.1	BODENWERT	17
6.2	ERTRAGSWERT	18
6.3	VERGLEICHSWERTE	19
6.4	ZU- UND ABSCHLÄGE	20
7	AUSWERTUNG	21
8	RECHTLICHE GRUNDLAGEN	22

1 ALLGEMEINE ANGABEN

1.1 OBJEKT / KATASTERBEZEICHNUNG / GRUNDBUCHBEZEICHNUNG

OBJEKT:

**Wohnungseigentum im 2. Obergeschoss eines Mehrfamilienhauses
nebst Kellerraum**

jeweils Nr. 7 des Aufteilungsplanes

41238 Mönchengladbach
Konstantinstraße 236

KATASTERBEZEICHNUNG:

Gemarkung:	Giesenkirchen
Flur:	33
Flurstück:	420

GRUNDBUCHBEZEICHNUNG:

Amtsgericht:	Mönchengladbach-Rheydt
Grundbuch von:	Giesenkirchen
Blatt:	2317
Lfd. Nr. im Bestandsverzeichnis:	1
Wirtschaftsart und Lage lt. Grundbuch:	Gebäude- und Freifläche Konstantinstraße 236
Miteigentumsanteil:	114,45 / 1.000
Grundstücksgröße:	654 m ²

1.2 BEAUFTRAGUNG / ORTSBESICHTIGUNG / BEWERTUNGSSTICHTAG

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 11 ¹⁵ Uhr

Teilnehmer:

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

Zum ersten Ortstermin konnte das Wohnungseigentum nicht begangen werden. Lediglich das Treppenhaus, Teilbereiche des Kellergeschosses sowie die rückwärtige Grundstücksfläche (Garagenhof) konnten in Augenschein genommen werden. 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 11 ⁰⁰ Uhr

Bewertungssichttag: der Tag der 2. Ortsbesichtigung

Teilnehmer:

1. ein Miteigentümer
2. der Nutzer der Wohnung
3. der Unterzeichner
4. eine technische Mitarbeiterin

Zum 2. Ortstermin konnte das Wohnungseigentum vollumfänglich sowie die wesentlichen Teilbereiche des Gemeinschaftseigentums begangen werden.

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 2023)
- 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) Baugesuchspläne (Grundrisse, Schnitte, Ansichten), aus der Hausakte der Bauverwaltung, erstellt durch das Architekturbüro G. Wust + E. Corcilus, MG-Rheydt
- h) Grundrisszeichnung des Wohnungseigentums aus der Abgeschlossenheitsbescheinigung zur Teilungserklärung, ergänzt nach einem eigenen Aufmaß in der Örtlichkeit
- i) Wohnflächenangabe aus der Hausakte Bauverwaltung sowie aus der Teilungserklärung
- j) Wohnflächenangabe von der Hausverwaltung
- k) Wohnflächenberechnung, erstellt anhand des eigenen Aufmaßes
- l) Informationen zum geltenden Planungsrecht aus dem Internetportal der Stadt Mönchengladbach (Durchführungsplan)
- m) Einblick in die Hausakte der Bauverwaltung
- n) Einblick in die Teilungserklärung vom 26. Oktober 1973 nebst den Aufteilungsplänen
- o) Mietspiegel für nicht preisgebundene Wohnungen und Einfamilienhäuser in Mönchengladbach, Stand Januar 2023
- p) amtlicher Lageplan
- q) Grundbuchauszug, bereitgestellt durch den Auftraggeber

1.4 NUTZUNGEN / MIETVERHÄLTNISSE

Lage:	2. Obergeschoss links (von der Gebäudefront aus gesehen)
Mieter / Nutzer:	Das Wohnungseigentum wird von einem Familienmitglied genutzt. Angaben über ein mögliches Mietverhältnis wurden dem Unterzeichner nicht gemacht.
Hausgeldvorauszahlung, mtl.: (gemäß Angabe der Hausverwaltung)	192,73 €

1.5 OBJEKTVERWALTUNG / INSTANDHALTUNGSRÜCKLAGE

Die Hausverwaltung nach dem Wohnungseigentumsgesetz wird gegenwärtig von xxxx ausgeübt. Gemäß Angabe der Hausverwaltung bestand zum 31.12.2021 eine Instandhaltungsrücklage in Höhe von rund 25.866 €. Die Hausgeldaußenstände betrugen zum 31.12.2022 rund 8.279 €.

1.6 BAULASTEN

Die Baulast und das Baulastenverzeichnis werden unter § 85 BauO NRW definiert:

„Durch Erklärung gegenüber der Bauaufsichtsbehörde kann die Grundstückseigentümerin oder der Grundstückseigentümer öffentlich-rechtliche Verpflichtungen zu einem ihr oder sein Grundstück betreffenden Tun, Dulden oder Unterlassen übernehmen, die sich nicht schon aus öffentlich-rechtlichen Vorschriften ergeben.“

Durch die Eintragung einer Baulast ergeben sich im Regelfall Rechtspositionen für den Baulastverpflichteten, den Baulastbegünstigten und für die Bauaufsichtsbehörde. Die Baulast wird angewendet, um Sachverhalte und Grundstückseigenschaften, die einer Baugenehmigung entgegenstehen und die sonst nicht durch öffentliche Vorschriften geregelt sind, auszuräumen, damit sodann eine Baugenehmigung erteilt werden kann.

Nicht wertbeeinflussend sind, nach Auffassung des Unterzeichners, unter anderem:

- Baulasten, die die privaten Erschließungsmaßnahmen privater Erschließungsflächen öffentlich rechtlich sichern
- Vereinigungsbaulasten zur Anbindung von baurechtlich notwendigen PKW- Stellplätzen
- Vereinigungsbaulasten mehrerer Parzellen, wenn diese baurechtlich als ein Baugrundstück anzusehen sind und die Baukörper eine wirtschaftliche Einheit bilden
- Baulasten zur Sicherung von Abstandsflächen, wenn diese auf gemeinschaftlichen, privaten Verkehrsflächen ruhen
- Anbauverpflichtungen bei grenzständigen Einfamilienhäusern, die in einer Bauträgermaßnahme errichtet werden
- Baulasten, die die zugedachte Nutzung des Eigentums nicht nachteilig beeinflussen

Gemäß Schreiben der Stadt Mönchengladbach, Fachbereich Bauordnung und Denkmalschutz ist nachstehende Baulast im Baulastenverzeichnis eingetragen:

Baulastenblattnummer 02451

Es wird eine fehlende Abstandfläche gemäß § 7 BauO NW zugunsten des Nachbarflurstücks 308, Schweitzerstraße 24 übernommen.

Da sich die Baulastfläche an der südlichen Grundstücksgrenze, im Bereich der dort errichteten Garagen befindet und diese Fläche ehemals nicht für eine weitere Bebauung zur Verfügung steht, wird von keiner Wertbeeinflussung durch die Baulast ausgegangen.

1.7 ERSCHLIESSUNGSBEITRÄGE GEMÄß §§ 127 ff BauGB

Die Erschließungsanlage Konstantinstraße gilt als unfertige Straße im Sinne des Erschließungsbeitragsrechts. Im Jahr 1972 wurden vom damaligen Eigentümer Vorausleistungen auf den noch zu ermittelnden Erschließungsbeitrag in Höhe von 1.585,- € bezahlt.

Da die Zahlung der Vorausleistung vor dem 01.07.1987 erfolgt ist, steht diese Vorausleistung bei der endgültigen Abrechnung grundsätzlich dem Einzahler zu. Sofern das Grundstück zwischenzeitlich auf andere Eigentümer übergegangen ist, können die Vorausleistungen bei der endgültigen Abrechnung den neuen Eigentümern angerechnet werden. Hierzu ist jedoch eine Abtretungserklärung des Einzahlers erforderlich.

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

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

Aufgrund der eher geringen Vorausleistung auf die Erschließungsbeiträge, können auf den Eigentümer des zu bewertenden Wohnungseigentums noch erhebliche Kosten für Erschließungsbeiträge anfallen. Diese werden geschätzt und unter „Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale“ (Gliederungspunkt 6.4) anteilig in Ansatz gebracht.

1.8 AUSKUNFT ÜBER DEN DENKMALSTATUS

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

1.9 ALTLASTENAUSKUNFT

Die zu bewertende Flurstück, dessen Bestandteil das hier zu bewertende Wohnungseigentum ist, 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.

1.10 AUSKUNFT ÜBER EINE MÖGLICHE ÖFFENTLICHE FÖRDERUNG

Das Objekt unterliegt nicht den Vorschriften des Gesetzes zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNG NRW). Eine Mietbindung besteht daher nicht.

Siehe Schreiben der Stadtverwaltung Mönchengladbach, Fachbereich Soziales und Wohnen.

1.11 BELASTUNGEN GEMÄß DER ABTEILUNG II DES GRUNDBUCHS

Gemäß dem vom Amtsgericht Mönchengladbach-Rheydt beigefügten Grundbuchauszug, ist nachstehende Eintragung in der Abteilung II des Grundbuchs vorhanden:

Lfd. Nr. 2

Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (503 K 010/22, Amtsgericht Mönchengladbach-Rheydt). Eingetragen am 19.05.2022.

Zwangsversteigerungsvermerke sind generell nicht wertbeeinflussend.

2 OBJEKTDESCHEIBUNG

2.1 ART UND UMFANG DER NUTZUNG

Das zu bewertende Bruchteilseigentum an der Gebäude- und Freifläche ist verbunden mit dem Sondereigentum:

Lage:	2. Obergeschoss links (von der Gebäudefront aus gesehen)
Nr. der Teilungserklärung:	7
Raumprogramm:	3 Zimmer, Flur, Küche, Bad, WC, Balkon Kellerraum im Kellergeschoss
Wohnfläche gemäß Angabe in der Hausakte der Bauverwaltung sowie Angabe in der Teilungserklärung:	74,00 m ²
gemäß Angabe der Hausverwaltung:	74,00 m ²
gemäß dem eigenen Aufmaß in der Örtlichkeit:	69,64 m ² *

* Dem Wertgutachten wird die selbst ermittelte Wohnfläche zugrunde gelegt.

Das zu bewertende Wohnungseigentum ist Bestandteil eines dreigeschossigen Mehrfamilienhauses mit Staffelgeschoss, das ca. 1973 mit insgesamt elf Wohneinheiten sowie sechs Garagen in konventioneller Massivbauweise errichtet wurde. An den Garagen wurden eigene Miteigentumsanteile gebildet.

Zudem wurden Sondernutzungsrechte begründet bezüglich der hinter dem Wohnhaus gelegenen Stellplätze im Freien, die gemäß Teilungserklärung mit den Ziffern 1, 2, 5, 8 und 10 bezeichnet sind. Für das hier zu bewertende Wohnungseigentum besteht kein Sondernutzungsrecht an diesen Stellplätzen.

Der terminteilnehmende Miteigentümer gab an, dass dem Wohnungseigentum eine Garage zugewiesen sei, die gemäß Teilungserklärung die Ziffer 7 trage. Aufgrund dessen, dass dem Unterzeichner kein Bewertungsauftrag für diese im Teileigentum befindliche Garage vorliegt, wird diese hier nicht bewertet.

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-Wärmegegesetz (EEWärmeG) ersetzt, deutlich verschärfte 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 schlechtere Verkaufschancen am Immobilienmarkt, als neue oder modernisierte Gebäude.

Zur Örtlichkeit

Das Wohngebäude, dessen Bestandteil das hier zu bewertende Wohnungseigentum ist, weist gemessen am Alter einen durchschnittlich gepflegten Unterhaltungszustand auf.

Die energetischen Eigenschaften des Gebäudes (Konstruktion der Gebäudehüllflächen sowie Art der Wärmeerzeugung) entsprechen im Wesentlichen noch der Errichtungszeit und sind aus heutiger Sicht nicht mehr zeitgemäß.

Beheizt wird das Wohnungseigentum noch über Elektro-Nachtspeicherheizungen. Die Warmwasserversorgung erfolgt über Elektro-Durchlauferhitzer.

Der Ausbau des Wohnungseigentums ist in Teilbereichen renovierungs- / bzw. sanierungsbedürftig. Die Ausstattungen der sanitären Anlagen entstammen im Wesentlichen noch aus der Errichtungszeit des Gebäudes.

Die Hausverwaltung gab an, dass seitens der Eigentümer die Ausführung der erfolgten Balkonsanierung bemängelt worden sei. In der Örtlichkeit konnte festgestellt werden, dass der bereits erneuerte Balkonbelag, in Form einer Kunststoffbeschichtung, bei Nässe sehr wenig rutschhemmend war.

Dem Unterzeichner wurde ein Energieausweis mit Ausstellungsdatum 05.03.2020 vorgelegt (siehe Anlagen). Dieser wurde im Rahmen der Gutachtenerstellung nicht auf Richtigkeit geprüft.

Allgemeines zur Berücksichtigung von Baumängeln und Instandhaltungsdefiziten

Die unter „Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale“ (Gliederungspunkt 6.4) gegebenenfalls angesetzten Kosten für die Beseitigung von Baumängeln und Instandhaltungsdefiziten werden geschätzt und nicht nach einer Bauteilmethode (Massenermittlung mit Einheitspreisen) ermittelt. Hierbei greift der Unterzeichner auf eigene Markt- und Kostenerfahrung zurück. Es handelt sich um Instandhaltungsdefizite, 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 Giesenkirchen Kindergärten und Schulen in der näheren Umgebung
Verkehrslage *	zur nächsten Linienbushaltestelle ca. 100 m zum HBF Mönchengladbach-Rheydt ca. 5,0 km zum Autobahnanschluss A 61 (MG-Wickrath) ca. 6,0 km zum Autobahnanschluss A 44 (MG-Odenkirchen) ca. 7,5 km zum Autobahnkreuz Holz (A 44/A 46) ca. ca. 9,7 km zum Autobahnkreuz Mönchengladbach (A 61/A 52) ca. 12,5 km
Wohn- Geschäftslage	außerhalb der Geschäftslage
Entfernungen *	zum Zentrum von Giesenkirchen ca. 150 m zum Einkaufszentrum von MG-Rheydt ca. 4,5 km zum Einkaufszentrum von Mönchengladbach ca. 7,5 km
Umgebung	Wohngebiet
Baurecht / Baubeschränkungen	Das Grundstück befindet sich im räumlichen Geltungsbereich des rechtskräftigen Durchführungsplans Nr. 3001 Heukenstraße / Konstantinstraße / Mülforter Straße der Stadt MG-Rheydt. <u>Ausweisungen:</u> B – Wohngebiet II – zweigeschossige Bauweise g – geschlossene Bauweise
Straßenausbau	vergl. Gliederungspunkt 1.7
Zufahrt	über Straße
Baugrund / Terrain	ebenes Gelände; leicht unregelmäßiger Grundstückszuschnitt; Der Baugrund wurde bezüglich der Tragfähigkeit nicht untersucht; Altlasten Auskunft vergl. Gliederungspunkt 1.9
Versorgungsleitungen	Wasser, Strom, Kanal, Telekommunikation
Wasserschutzzone	Das zu bewertende Objekt liegt im Wasserschutzgebiet Hoppbruch mit der Wasserschutzzone IIIB. Auf die diesbezüglichen Bestimmungen der zum Bewertungsstichtag gültigen SüwVO Abw (§ 8 Abs. 3) in Hinblick auf die Prüfung von bestehenden Abwasserleitungen wird ausdrücklich hingewiesen.
Störende Betriebe / Immissionen	sind dem Unterzeichner nicht bekannt
Straßenlandabtretung	ist dem Unterzeichner nicht bekannt

* Entfernungen annähernd angegeben

4 BAUBESCHREIBUNG

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

4.1 ROHBAU

Baujahr	ca. 1973 (gemäß Schlussabnahmeschein)
Umbau/Anbau	./.
Vollgeschosse	3
Unterkellerung	zu ca. 83 %
Dachausbau	100 % (Staffelgeschoss)
Geschosshöhen	siehe Schnitt
Nutzungsart	Wohnungseigentum in Mehrfamilienhaus
Fundamente	nach Statik
Sperrungen	nicht mehr überall wirksam
Außenwände	ein- und zweischaliges Mauerwerk
Innenwände	Mauerwerk / Dielenwände
Decken	Stahlbeton
Dachkonstruktion	Flachdach, vermutlich Stahlbeton
Dacheindeckung	vermutlich bituminös
Treppen	Innentreppen: Stahlbeton mit Werksteinbelag Kelleraußentreppe, rückseitig: Stahlbeton
Fassaden	Verblendstein; freie Giebelseite mit Wandbekleidungsplatten; Im Bereich der Gebäudedurchfahrt Beton, gestrichen
Besondere Bauteile	Balkone, Dachterrassen (rückwärtig überdacht); Gebäudedurchfahrt

4.2 AUSBAU

Wand-/ Deckenflächen	geputzt, tapeziert, gestrichen - überwiegend Renovierungsbedarf -
Fenster	Wohnungseigentum: Kunststoff isolierverglast Treppenhaus: Kunststoff einfachverglast
Innentüren	Holzumfassungszargen mit glatt abgesperrten Holztürblättern
Oberböden	Balkon: Kunststoffbelag Flur, Küche, Bad, WC: Fliesen sonst: Textil, PVC - teils Renovierungsbedarf -
Wandfliesen	Küche: Fliesenspiegel sowie teilgefliest Bad, WC: ca. 1,50 m hoch
Sanitäre Installationen	Bad: Badewanne, Waschbecken, WC WC: Handwaschbecken, WC
Heizung	über Elektro-Nachtspeicherheizungen und Elektro-Direktheizer
Warmwasserbereitung	über Elektro-Durchlauferhitzer
Außenanlagen	Hausvorgarten mit Pflanzbeeten; Gebäudedurchfahrt, rückwärtige Garagenvorflächen und Stellplatzflächen mit Betonsteinpflaster befestigt; Grundstückseinfriedung durch Grenzmauer und Grenzbebauungen

5 BAUZAHLN / FLÄCHENBERECHNUNGEN

5.1 WOHNFLÄCHENBERECHNUNG NACH WoFLV

Geschoss	Raum	Länge	Breite	Fläche	Gesamt
Wohnung Nr. 7	(alle Maße gemäß einem örtlichen Aufmaß)				
2. OG, Links	Flur	4,08 m	x 1,62 m	= 6,61 m ²	
	Garderobe	1,54 m	x 1,15 m	= 1,77 m ²	
	Wohnzimmer	4,26 m	x 4,39 m	= 18,70 m ²	
	Schlafzimmer	3,04 m	x 5,45 m	= 16,57 m ²	
	Kinderzimmer	2,51 m	x 3,84 m	= 9,64 m ²	
	Küche	2,10 m	x 3,72 m	= 7,81 m ²	
	WC	1,40 m	x 1,37 m	= 1,92 m ²	
	Bad	1,86 m	x 2,43 m	= 4,52 m ²	
	Balkon	5,82 m	x 1,44 m	= 2,10 m ²	
		4			69,64 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 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

Die Ermittlung des Verkehrswertes wird im Wege des **Ertragswertverfahrens** durchgeführt, da derartige Immobilien auf dem Grundstücks- und Immobilienmarkt nicht als Sachwertobjekte beurteilt werden.

Als Plausibilitätsprüfung werden Vergleichswerte angegeben, abgeleitet aus den durchschnittlichen Vergleichskaufpreisen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Mönchengladbach sowie aus Vergleichskaufpreisen für Objekte in der Wohnanlage, deren Bestandteil das hier zu bewertende Wohnungseigentum ist.

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

Es handelt sich hier um eine Bebauung mit einer hohen Grundstücksausnutzung.

Der Bodenwertberechnung wird der in der Bodenrichtwertkarte angegebene Wert über die Gesamtgrundstücksfläche zugrunde gelegt.

Der Bodenwert wird wie nachstehend berechnet:

Parz. Nr.	Größe	Anteil	Nutzung	Preis pro m²	Gesamtwert
420	654 m²	1 / 1	Gebäude- und Freifläche	320,00 €	209.280,00 €

Bodenwert des Miteigentumsanteils:

$$\frac{114,45}{1.000} \times 209.280,00 \text{ €} = \mathbf{23.952,10 \text{ €}}$$

6.2 ERTRAGSWERT

Ortsüblich erzielbare Vergleichsmiete

gemäß Mietspiegel für nicht preisgebundene Wohnungen und Einfamilienhäuser in Mönchengladbach, Stand Januar 2023:

Baujahr 1973-1982, Kategorie B

6,70 - 7,10 €/m²

derzeit erzielte Miete je m² Wohnfläche:

Eigennutzung

Nachhaltig erzielbare Miete, geschätzt:

2. OG, links	69,64 m ²	à	6,70 €	=	466,59 €	
Jahresrohertrag:			12	x	466,59 €	5.599,08 €

abzüglich Bewirtschaftungskosten vom Rohertrag

Verwaltungskosten					373,00 €	
Mietausfallwagnis		2,0 %			111,98 €	
Instandhaltungskosten/m ² WF		12,21 €				
Instandhaltungskosten gesamt bei	69,64 m ²	»			<u>850,30 €</u>	
						-1.335,28 €
Jahresreinertrag						4.263,80 €

abzüglich Ertragsanteil des Bodens vom Nettoertrag bei einem

Liegenschaftszinssatz von	2,3 %	und Bodenwert von	23.952,10 €		<u>-550,90 €</u>
---------------------------	-------	-------------------	-------------	--	------------------

Nettoertrag des Gebäudeanteils

3.712,90 €

Baujahr	1973	
Gesamtnutzungsdauer	80	Jahre
Alter	50	Jahre

Kapitalisierung unter Berücksichtigung der Gebäudeabschreibung
bei gleichem Liegenschaftszinssatz und einer Restnutzungsdauer von:

Jahre:	30	Faktor:	21,4995
--------	----	---------	---------

Gebäudeertragswert	79.825,49 €
Bodenwert	<u>23.952,10 €</u>
Ertragswert, vorläufig	103.777,59 €

Zum Liegenschaftszinssatz:

Der Grundstücksmarktbericht **2023** des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Mönchengladbach weist für vermietetes Wohnungseigentum mit einer Wohnfläche von 60 m² bis 100 m², bei einer Objektgröße von 4 bis 16 Wohneinheiten und einer Restnutzungsdauer von 25 bis 45 Jahren einen Liegenschaftszinssatz von 0,9 %, bei einer Standardabweichung von +/- 1,4 p P. aus.

Unter Berücksichtigung der Lage und den baulichen Eigenschaften des Wohnungseigentums sowie aufgrund dessen, dass der Wohnung die besonderen Merkmale eines selbstgenutzten Wohnungseigentums fehlen, wird ein Liegenschaftszinssatz in Höhe von 2,3 % als marktkonform erachtet.

6.3 VERGLEICHSWERTE

Gemäß Grundstücksmarktbericht **2023** des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Mönchengladbach stellen sich die durchschnittlichen Kaufpreise für Wohnungseigentum, ermittelt aus Kauffällen im Jahr 2022, nach Baujahr und Wohnungsgröße, wie folgt dar:

Baujahr (fiktiv):	1970 - 1979		
Wohnungsgröße:	< 60 m ²	60 - 90 m²	> 90 m ²
Durchschnittspreis in €/m ² :	1.850	2.000	2.100
Standardabweichung in €/m ² :	± 659	± 506	± 645
Anzahl Verträge:	85	110	37

Dem Unterzeichner wurden durch den Gutachterausschuss Vergleichskaufpreise, bezogen auf die Wohnungsgröße, aus der Kaufpreissammlung für Wohnungseigentum in der hier zu bewertenden Wohnanlage mitgeteilt. Diese wurden für die Jahre 2018 bis 2020 wie folgt angegeben:

Jahr	Wohnungsgröße / m ²	Kaufpreis	Preis €/m ²
2018	42,00	35.000,00	833,33
2019	54,00	42.500,00	787,04
2020	54,00	66.000,00	1.222,22

6.4 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 Ertragswert werden nachstehende objektspezifische Grundstücksmerkmale in Ansatz gebracht:

I. Gebäudewertbezogene Besonderheiten

Wertminderung wegen Alters - linear

Bauteil	Baujahr	Gesamt-nutzungsdauer	Alter	Rest-nutzungsdauer	Wertmind. w. Alters
ETW. Nr. 7	1973	80	50	30	62,50%

Bauschäden, Instandhaltungsdefizite (nicht zyklisch)

am Gemeinschaftseigentum

<u>114,45</u>	x	0,00 €			0,00 €
1.000					

Reparatur- und Renovierungsstau (zyklisch)

am Gemeinschaftseigentum

<u>114,45</u>	x	0,00 €	x	37,50%	0,00 €
1.000					

am Sondereigentum

Wohnfläche m ²		€/ m ²		anrechenbar in %	
69,64	x	0,00 €	x	37,50%	0,00 €

II. Bodenwertbezogene Besonderheiten

Berücksichtigung noch nicht abgerechneter Erschließungsbeiträge, geschätzt *:

654 m ²	x	35,00 €	=	22.890,00 €	
<u>114,45</u>	x	22.890,00 €	=		2.619,76 €
1.000					

Objektspezifische Merkmale gesamt

2.619,76 €

* Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die tatsächlich zur Abrechnung kommenden Erschließungskosten abweichen können.

7 AUSWERTUNG

	vorläufig	BoG	gesamt
Ertragswert	103.777,59 €	-2.619,76 €	101.157,83 €

Der Verkehrswert orientiert sich an der jeweils herrschenden zeit- und ortsbezogenen Lage von Angebot und Nachfrage. Der Ertragswert kann nur richtungsweisenden Charakter haben.

Der Verkehrswert wird geschätzt auf:

101.000,00 €

(in Worten: einhunderteintausend 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 11. 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 (WoFlV) 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 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.