

# 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 Dachgeschoss und Spitzboden  
eines Mehrfamilienhauses  
nebst Kellerraum**

jeweils Nr. 3 des Aufteilungsplanes

Berliner Straße 151  
41236 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 011/22**

---

**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	5
1.5	OBJEKTVERWALTUNG / INSTANDHALTUNGSRÜCKLAGE	5
1.6	BAULASTEN	6
1.7	ERSCHLIESSUNGSBEITRÄGE GEMÄß §§ 127 FF BAUGB	6
1.8	AUSKUNFT ÜBER DEN DENKMALSTATUS	6
1.9	ALTLASTENAUSKUNFT	6
1.10	AUSKUNFT ÜBER EINE MÖGLICHE ÖFFENTLICHE FÖRDERUNG	6
1.11	BELASTUNGEN GEMÄß DER ABTEILUNG II DES GRUNDBUCHS	6
<b>2</b>	<b>OBJEKTBSCHREIBUNG</b>	<b>7</b>
2.1	ART UND UMFANG DER NUTZUNG	7
2.2	UNTERHALTUNGSZUSTAND / SICHTBARE BAUSCHÄDEN	7
<b>3</b>	<b>GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG</b>	<b>10</b>
<b>4</b>	<b>BAUBESCHREIBUNG</b>	<b>11</b>
4.1	ROHBAU	11
4.2	AUSBAU	12
<b>5</b>	<b>WERTERMITTLUNG</b>	<b>13</b>
5.1	BODENWERT	15
5.2	ERTRAGSWERT	16
5.3	VERGLEICHSWERTE	17
5.4	ZU- UND ABSCHLÄGE	17
<b>6</b>	<b>AUSWERTUNG</b>	<b>18</b>
<b>7</b>	<b>RECHTLICHE GRUNDLAGEN</b>	<b>19</b>

## 1 ALLGEMEINE ANGABEN

### 1.1 OBJEKT / KATASTERBEZEICHNUNG / GRUNDBUCHBEZEICHNUNG

#### OBJEKT:

**Wohnungseigentum  
im Dachgeschoss und Spitzboden  
eines Mehrfamilienhauses  
nebst Kellerraum**

jeweils Nr. 3 des Aufteilungsplanes  
41236 Mönchengladbach  
Berliner Straße 151

#### KATASTERBEZEICHNUNG:

Gemarkung:	Rheydt
Flur:	79
Flurstück:	72

#### GRUNDBUCHBEZEICHNUNG:

Amtsgericht:	Mönchengladbach-Rheydt
Grundbuch von:	Rheydt
Blatt:	10898
Lfd. Nr. im Bestandsverzeichnis:	1
Wirtschaftsart und Lage lt. Grundbuch:	Gebäude- und Freifläche, Berliner Straße 151
Miteigentumsanteil:	371,46 / 1.000
Grundstücksgröße:	308 m <sup>2</sup>

## 1.2 BEAUFTRAGUNG / ORTSBESICHTIGUNG / BEWERTUNGSSTICHTAG

Gemäß Schreiben des Amtsgerichts Mönchengladbach-Rheydt vom 17.02.2023 wurde der unterzeichnende Sachverständige mit der Erstellung eines Gutachtens zur Wertermittlung beauftragt.

Der Auftrag ist wie folgt spezifiziert:

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

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

Termin der Ortsbesichtigung: Mittwoch, der 12. April 2023, ab 10<sup>00</sup> Uhr

Bewertungsstichtag: der Tag der Ortsbesichtigung

Teilnehmer:  
1. der Unterzeichner  
2. eine technische Mitarbeiterin

**Eine Reaktion auf die Anschreiben zur Vorbereitung des Ortsbegehungstermins erfolgte weder von Seiten der Eigentümerin noch von Seiten der Antragstellerin.**

**Zum Ortsbegehungstermin wurde dem Unterzeichner auch kein Einlass in das Wohngebäude ermöglicht. Insofern konnte auch die rückwärtige Grundstücksfläche nicht in Augenschein genommen werden.**

**Das vorliegende Wertgutachten ist somit ausschließlich nach dem äußeren Eindruck und der Aktenlage 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 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, Schnitt, Ansicht), aus der Hausakte der Bauverwaltung
- h) Grundrisszeichnungen, Schnitt, Ansichten aus der Abgeschlossenheitsbescheinigung zur Teilungserklärung
- i) Wohnflächenangabe, aus der Teilungserklärung sowie Einzelflächenangaben aus den Aufteilungsplänen zur Teilungserklärung
- j) Informationen zum geltenden Planungsrecht aus dem Internetportal der Stadt Mönchengladbach (Fluchtlinienplan)
- k) Einblick in die Hausakte der Bauverwaltung
- l) Einblick in die Teilungserklärung vom 23. November 1984 sowie deren Änderung vom 03. Dezember 1984 nebst den Aufteilungsplänen
- m) Mietspiegel für nicht preisgebundene Wohnungen und Einfamilienhäuser in Mönchengladbach, Stand Januar 2023
- n) amtlicher Lageplan
- o) Grundbuchauszug, bereitgestellt durch den Auftraggeber

### 1.4 NUTZUNGEN / MIETVERHÄLTNISSE

Lage:	Dachgeschoss und Spitzboden
Mieter / Nutzer:	ist dem Unterzeichner nicht bekannt
Mietzahlung mtl.:	ist dem Unterzeichner nicht bekannt
Hausgeldvorauszahlung, mtl.:	ist dem Unterzeichner nicht bekannt.

### 1.5 OBJEKTVERWALTUNG / INSTANDHALTUNGSRÜCKLAGE

Von wem die Hausverwaltung nach dem Wohnungseigentumsgesetz derzeit ausgeübt wird, ist dem Unterzeichner nicht bekannt. Insofern liegen dem Unterzeichner keine Informationen über Hausgeldvorauszahlungen, mögliche Hausgeldaußenstände oder Instandhaltungsrücklagen vor.

## **1.6 BAULASTEN**

Es sind keine Baulasten im Baulastenverzeichnis eingetragen.

Siehe Schreiben der Stadtverwaltung Mönchengladbach, Fachbereich Bauordnung und Denkmalschutz.

## **1.7 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.

## **1.8 AUSKUNFT ÜBER DEN DENKMALSTATUS**

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

## **1.9 ALTLASTENAUSKUNFT**

Das 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 Bodenschutz.

## **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. 3

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Mönchengladbach-Rheydt, 503 K 011/22). Eingetragen am 04.07.2022.

*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:

<b>Lage:</b>	Dachgeschoss und Spitzboden
<b>Nr. der Teilungserklärung:</b>	3
<b>Raumprogramm:</b> (gemäß Aktenlage, Aufteilungsplan)	<u>Dachgeschoss:</u> Wohn-/Essraum, Schlafzimmer, Bad/WC, Küche, Diele, Abstellraum, Balkon  <u>Spitzboden:</u> 1 Raum  Kellerraum im Kellergeschoss
<b>Wohnfläche:</b> (gemäß Teilungserklärung)	92,89 m <sup>2</sup>

Das zu bewertende Wohnungseigentum ist Bestandteil eines zweigeschossigen, voll unterkellerten Wohnhauses mit voll ausgebautem Dachgeschoss, das ca. 1961 als ganzheitliches Eigentum, mit insgesamt drei Wohneinheiten, in konventioneller Massivbauweise errichtet wurde. Die Aufteilung in Wohnungseigentum erfolgte mit Teilungserklärung vom 23. November 1984.

Gemäß der ursprünglichen Baugesuchspläne aus dem Jahr 1961 war der Spitzboden nicht der Wohnung im Dachgeschoss zugeschlagen. In den Plänen zur Abgeschlossenheit aus dem Jahr 1983, die ebenfalls in der Hausakte der Bauverwaltung vorgefunden werden konnten, führt eine innenliegende Treppe innerhalb des Wohnungseigentums Nr. 3 zum Spitzboden. Dort ist vermutlich ein Wohnraum eingerichtet. Zudem wurde der Grundrisse des Wohnungseigentums im Aufteilungsplan gegenüber den ursprünglichen Genehmigungsplänen abgeändert. Die Aufteilungspläne zeigen einen Balkon im Dachgeschoss rückwärtig, der in den Baugenehmigungsplänen nicht vorhanden ist.

Ein Nutzungsänderungsantrag oder ein Genehmigungsvermerk für die Nutzung des Spitzbodens zu Wohnzwecken konnte in der Hausakte der Bauverwaltung nicht vorgefunden werden. Ebenfalls keine Baugenehmigung für die abgeänderte Grundrissaufteilung. Insofern muss ein Ersteher Kosten für nachträgliche Legalisierungsaufwendungen ins Kalkül ziehen, sollte eine solche Legalisierung möglich sein.

Da dem Unterzeichner kein Einlass in das Gebäude ermöglicht wurde, konnten auch die Möglichkeiten einer nachträglichen Legalisierung des Spitzbodens zu Wohnzwecken nicht näher untersucht werden. Auch insofern handelt es sich um ein Risikoobjekt.

### 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 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**

Nach dem äußeren Eindruck weist das Wohngebäude, dessen Bestandteil das zu bewertende Wohnungseigentum ist, einen unterdurchschnittlich gepflegten Unterhaltungszustand auf. Der bauphysikalische Standard des Wohngebäudes entspricht, soweit erkennbar, überwiegend noch der Errichtungszeit, Anfang der 1960er Jahre.

Mögliche Bauschäden oder Instandhaltungsdefizite insbesondere im Bereich des Sondereigentums sind dem Unterzeichner aufgrund der Nichtbegehungsmöglichkeit nicht bekannt.

Statistisch beträgt die wirtschaftliche Nutzungsdauer des Ausbaus von Wohnhäusern, je nach Bauteil, zwischen 5 und 30 Jahren. Das statistische Mittel beträgt ca. 25 Jahre. Das Gebäude ist zum Bewertungsstichtag bereits rund 62 Jahre alt.

Da dem Unterzeichner kein Einlass in das Gebäude und somit auch in das Wohnungseigentum gewährt wurde, wird hier ein allgemeiner Sanierungs- bzw. Renovierungsbedarf des Ausbaus, im Sinne eines Sicherheitsabschlags, unterstellt. Hierfür werden pauschal 200,00 € je m<sup>2</sup> Wohnfläche in Ansatz gebracht. Für Instandhaltungsdefizite im Bereich des Gemeinschaftseigentums werden gesamt rund 50.000 € in Ansatz gebracht. Diese fließen nach Miteigentumsanteilen ein (siehe Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale - Gliederungspunkt 5.4).

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

### **Allgemeines zur Berücksichtigung von Baumängeln und Instandhaltungsdefiziten**

Die unter „Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale“ (Gliederungspunkt 5.4) 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

<b>Lage</b>	Stadt Mönchengladbach-Rheydt, Stadtteil Heyden Kindergärten und Schulen in der näheren Umgebung
<b>Verkehrslage *</b>	günstige Lage zu öffentlichen Verkehrsmitteln; zur nächsten Linienbushaltestelle ca. 150 m zum HBF Mönchengladbach-Rheydt ca. 650 m zum Autobahnanschluss A 61 (MG-Wickrath) ca. 2,5 km zum Autobahnanschluss A 44 (MG-Odenkirchen) ca. 6,5 km zum Autobahnkreuz Mönchengladbach A 61/A 52 ca. 11,0 km
<b>Wohn- Geschäftslage</b>	außerhalb der Geschäftslage
<b>Entfernungen *</b>	zum Einkaufszentrum von MG-Rheydt ca. 1,2 km zum Einkaufszentrum von Mönchengladbach ca. 6,0 km
<b>Umgebung</b>	Wohngebiet, geschlossene Bauweise
<b>Baurecht / Baubeschränkungen</b>	Das Grundstück befinden sich im räumlichen Geltungsbereich des Fluchtlinienplans 1020 vom 02.11.1948 der Stadt Rheydt. Bezüglich der Bebaubarkeit des Grundstücks werden dort keine Ausweisungen getroffen.
<b>Straßenausbau</b>	fertig gestellt (vergl. Gliederungspunkt 1.7)
<b>Zufahrt</b>	über Straße
<b>Baugrund / Terrain</b>	ebenes Gelände; leicht unregelmäßiger Grundstückszuschnitt; Der Baugrund wurde bezüglich der Tragfähigkeit nicht untersucht; Altlasten Auskunft vergl. Gliederungspunkt 1.9
<b>Versorgungsleitungen</b>	Wasser, Strom, Kanal, Telekommunikation Gas (zumindest in der Erschließungsanlage vorhanden)
<b>Wasserschutzzone</b>	Das zu bewertende Objekt liegt nicht in einem ausgewiesenen Wasserschutzgebiet. Zur Durchführungspflicht der Dichtigkeitsprüfung wird auf die Bestimmungen und Durchführungsfristen der Stadt Mönchengladbach verwiesen.
<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 in das Gebäude ermöglicht wurde, erfolgen die nachstehenden Angaben im Wesentlichen nach dem äußeren Eindruck und der Aktenlage.

### 4.1 ROHBAU

<b>Baujahr</b>	ca. 1961
<b>Umbau/Anbau</b>	Aufteilung in Wohnungseigentum ca. 1984
<b>Vollgeschosse</b>	2
<b>Unterkellerung</b>	zu 100 %
<b>Dachausbau</b>	100 % zuzüglich Spitzboden (vergl. Gliederungspunkt 2.1)
<b>Geschosshöhen</b>	siehe Schnitt
<b>Nutzungsart</b>	Wohnungseigentum in Mehrfamilienhaus
<b>Fundamente</b>	nach Statik
<b>Sperrungen</b>	Die Wirksamkeit ist dem Unterzeichner nicht bekannt.
<b>Außenwände</b>	zweischaliges Mauerwerk
<b>Innenwände</b>	Mauerwerk / Dielenwände
<b>Decken</b>	vermutlich Stahlbeton
<b>Dachkonstruktion</b>	Satteldach als zimmermannsmäßige Holzkonstruktion mit Dachgauben
<b>Dacheindeckung</b>	Pfannen
<b>Treppen</b>	Die Konstruktionsart ist dem Unterzeichner nicht bekannt.
<b>Fassaden</b>	straßenseitig: Verblendstein rückseitig: ist dem Unterzeichner nicht bekannt
<b>Besondere Bauteile</b>	Kelleraußentreppe, Dachgauben

## 4.2 AUSBAU

<b>Wand-/ Deckenflächen</b>	sind dem Unterzeichner nicht bekannt
<b>Fenster</b>	vermutlich Kunststoff, isolierverglast; Im Treppenhaus Glasbausteine; Dachflächenfenster vermutlich Holz, 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 Beheizung ist dem Unterzeichner nicht bekannt.
<b>Warmwasserbereitung</b>	Die Art der Warmwasserbereitung ist dem Unterzeichner nicht bekannt.
<b>Außenanlagen</b>	Vorderseitig grenzt das Wohnhaus unmittelbar an den öffentlichen Straßenraum; Die rückwärtige Grundstücksfläche konnte aufgrund der Nichtbegehungsmöglichkeit nicht eingesehen werden.

## 5 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 Bodewert 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.

## 5.1 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 m<sup>2</sup>:**                      **320,00 €**

Dieser Wert bezieht sich auf folgende Merkmale:

Nutzung:                              Wohnbaufläche

Anzahl Geschosse:                  3

Geschossflächenzahl:              1,0

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

Grundstücktiefe:                  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 m <sup>2</sup>	Gesamtwert
72	308 m <sup>2</sup>	1 / 1	Gebäude- und Freifläche	320,00 €	98.560,00 €

Bodenwert des Miteigentumsanteils:

$$\frac{371,46}{1.000} \times 98.560,00 \text{ €} = \mathbf{36.611,10 \text{ €}}$$

## 5.2 ERTRAGSWERT

### Ortsüblich erzielbare Vergleichsmiete

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

Baujahr 1949-1962, Kategorie B 5,85 - 6,25 €/m<sup>2</sup>  
Abschläge für Dachgeschosswohnungen bis 5 %

derzeit erzielte Miete je m<sup>2</sup> Wohnfläche: ist dem Unterzeichner nicht bekannt

### Nachhaltig erzielbare Miete, geschätzt:

Wohnung DG / Spitzboden	92,89 m <sup>2</sup>	à	5,90 €	=	548,05 €	
Jahresrohertrag:			12	x	548,05 €	<b>6.576,60 €</b>

### abzüglich Bewirtschaftungskosten vom Rohertrag

Verwaltungskosten Wohnung					373,00 €	
Mietausfallwagnis			2,0 %		131,53 €	
Instandhaltungskosten/m <sup>2</sup> Wohnung			12,21 €			
Instandhaltungskosten gesamt bei	92,89 m <sup>2</sup>	»			1.134,19 €	
					1.638,72 €	<b>-1.638,72 €</b>
<b>Jahresreinertrag</b>						<b>4.937,88 €</b>

abzüglich Ertragsanteil des Bodens vom Nettoertrag bei einem

Liegenschaftszinssatz von	2,0 %	und Bodenwert von	36.611,10 €		<b>-732,22 €</b>
---------------------------	-------	-------------------	-------------	--	------------------

### Nettoertrag des Gebäudeanteils

**4.205,66 €**

Baujahr	1961	
Gesamtnutzungsdauer	80	Jahre
Alter	62	Jahre

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

Jahre:	18	Faktor:	14,9920
--------	----	---------	---------

Gebäudeertragswert	63.051,25 €
Bodenwert	<u>36.611,10 €</u>
<b>Ertragswert, vorläufig</b>	<b>99.662,35 €</b>

### Zum Liegenschaftszinssatz:

Der Grundstücksmarktbericht **2023** des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Mönchengladbach weist für vermietetes Wohnungseigentum mit einer Wohnfläche von 60 m<sup>2</sup> bis 100 m<sup>2</sup>, 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. Für selbstgenutztes Wohnungseigentum wird ein Liegenschaftszinssatz von 0,7 %, bei einer Standardabweichung von +/- 1,3 p. P. aus.

Unter Berücksichtigung der Lage des Wohnungseigentums sowie aufgrund dessen, dass der Wohnung vermutlich die besonderen Merkmale eines selbstgenutzten Wohnungseigentums fehlen, wird hier ein Liegenschaftszinssatz in Höhe von 2,0 % als marktkonform erachtet.



### 5.3 VERGLEICHSWERTE

Im Grundstücksmarktbericht **2023** des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Mönchengladbach werden keine Durchschnittspreise für fiktive Baujahre vor 1960 ausgewiesen. Vergleichskaufpreise für Wohnungseigentum in dem Objekt, in dem das Wohnungseigentum gelegen ist, liegen nicht vor.

Baujahr (fiktiv):	1960 - 1969		
Wohnungsgröße:	< 60 m <sup>2</sup>	60 - 90 m <sup>2</sup>	> 90 m <sup>2</sup>
Durchschnittspreis in €/m <sup>2</sup> :	1.600	1.800	<b>2.400</b>
Standardabweichung in €/m <sup>2</sup> :	± 491	± 557	<b>± 468</b>
Anzahl Verträge:	64	136	<b>22</b>

### 5.4 ZU- UND ABSCHLÄGE

#### Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale ("BoG")

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

Auf den vorläufigen Ertragswert werden nachstehende objektspezifische Grundstücksmerkmale in Ansatz gebracht (vergl. Gliederungspunkt 2.2):

#### I. Gebäudewertbezogene Besonderheiten

##### Wertminderung wegen Alters - linear

Bauteil	Baujahr	Gesamt- nutzungsdauer	Alter	Rest- nutzungsdauer	Wertmind. w. Alters
ETW. Nr. 3	1961	80	62	18	77,50%

##### Bauschäden, Instandhaltungsdefizite, Rücklagen zur Instandhaltung (nicht zyklisch)

am Gemeinschaftseigentum

<u>371,46</u>	x	25.000,00 €		9.286,50 €
1.000				

##### Reparatur- und Renovierungsstau (zyklisch)

am Gemeinschaftseigentum

<u>371,46</u>	x	25.000,00 €	x	22,50%	2.089,46 €
1.000					

am Sondereigentum

Wohnfläche m <sup>2</sup>		€/ m <sup>2</sup>		anrechenbar in %	
92,89	x	200,00 €	x	22,50%	4.180,05 €

##### Besondere Aufwendungen

Aufwendungen für mögliche bauordnungsrechtliche Legalisierungen	5.000,00 €
---	------------

#### II. Bodenwertbezogene Besonderheiten

./.

0,00 €

**Objektspezifische Merkmale gesamt**

**20.556,01 €**

## 6 AUSWERTUNG

	<b>vorläufig</b>	<b>BoG</b>	<b>gesamt</b>
<b>Ertragswert</b>	99.662,35 €	-20.556,01 €	<b>79.106,34 €</b>

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:

**79.000,00 €**

( in Worten: neunundsiebzigttausend 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 10. Juli 2023

Dieses Wertgutachten besteht einschließlich der Anlagen aus \_\_\_\_\_ Seiten.

Das Gutachten ist urheberrechtlich geschützt. Vervielfältigungen zum eigenen, internen Gebrauch sind nur dem Auftraggeber gestattet.

## 7 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.