

# 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:

**Teileigentum an Gewerberäumen  
im Erdgeschoss und Kellergeschoss  
in einer gemischt genutzten  
Wohn- und Gewerbebebauung**

jeweils Nr. 1 des Aufteilungsplanes

Mülgaustraße 354  
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 012/24**

## 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	OBJEKTVERWALTUNG / INSTANDHALTUNGSRÜCKLAGE	6
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	7
1.11	EINTRAGUNGEN IM BESTANDVERZEICHNIS DES GRUNDBUCHS	7
1.12	BELASTUNGEN GEMÄß 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	9
<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 - TEILEIGENTUM -	14
<b>5</b>	<b>BAUZAHLN / FLÄCHENBERECHNUNGEN</b>	<b>15</b>
5.1	NUTZFLÄCHENBERECHNUNG NACH DIN 277	15
<b>6</b>	<b>WERTERMITTLUNG</b>	<b>16</b>
6.1	BODENWERT	18
6.2	ERTRAGSWERT	19
<b>7</b>	<b>AUSWERTUNG</b>	<b>19</b>
<b>8</b>	<b>RECHTLICHE GRUNDLAGEN</b>	<b>20</b>

## 1 ALLGEMEINE ANGABEN

### 1.1 OBJEKT / KATASTERBEZEICHNUNG / GRUNDBUCHBEZEICHNUNG

#### OBJEKT:

**Teileigentum an Gewerberäumen  
im Erd- und Kellergeschoss  
in einer gemischt genutzten Wohn- und Gewerbebebauung**

jeweils Nr. 1 des Aufteilungsplanes

Mülgaustraße 354  
41238 Mönchengladbach

#### KATASTERBEZEICHNUNG:

Gemarkung: Odenkirchen

Flur: 81

Flurstücke: 8, 10

#### GRUNDBUCHBEZEICHNUNG:

Amtsgericht: Mönchengladbach-Rheydt

Grundbuch von: Odenkirchen

Blatt: 8111

Lfd. Nr. im Bestandsverzeichnis: 1

Wirtschaftsart und Lage  
lt. Grundbuch:

Flurstück 8  
Gebäude- und Freifläche,  
Mülgaustraße 354, 354a

Flurstück 10  
Gebäude- und Freifläche,  
Mülgaustraße 354, 354a

Miteigentumsanteil: 500 / 1.000

Grundstücksgrößen: 668 m<sup>2</sup> - Flurstück 8 -  
153 m<sup>2</sup> - Flurstück 10 -

## 1.2 BEAUFTRAGUNG / ORTSBESICHTIGUNG / BEWERTUNGSSTICHTAG

Gemäß Schreiben des Amtsgerichts Mönchengladbach-Rheydt vom 23.09.2024 wurde der unterzeichnende Sachverständige mit der Erstellung eines Gutachtens zur Wertermittlung beauftragt.

Der Auftrag ist wie folgt spezifiziert:

- Der Name und die Anschrift des WEG-Verwalters sollen mitgeteilt werden
- Soweit möglich soll das Gutachten auch über die Höhe des monatlich zu zahlenden Wohn- bzw. Hausgeldes Auskunft geben und ob in dem Betrag auch die Heizkosten enthalten sind

Das Gutachten 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
- Ob gegebenenfalls Grunddienstbarkeiten zu Gunsten des obigen Objekts und zu Lasten anderer Grundstücke eingetragen sind; diese wären als wesentliche Bestandteile des hier zu bewertenden Grundbesitzes in die Bewertung einzubeziehen
- 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 06. November 2024, ab 11 <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 von keiner der am Verfahren beteiligten Parteien.**

**Am Tage der Ortsbegehung wurde dem Unterzeichner auch kein Einlass in das Gebäude ermöglicht. Klingelversuche an der Hausklinkelanlage blieben erfolglos. Die vorliegende Wertschätzung ist somit nach dem äußern Eindruck und der Aktenlage erstellt.**

**Dem Unterzeichner ist das hier zu bewertende Teileigentum aus einer Begehung im Jahr 2020 bekannt. Das Teileigentum konnte damals zu wesentlichen Teilen begangen werden. Ob seitdem bauliche Veränderungen, vor allem im Inneren vorgenommen wurden, ist dem Unterzeichner nicht bekannt. Aufgrund des äußeren Eindrucks kann jedoch angenommen werden, dass sich das Teileigentum seit der Begehung im Jahr 2020 nicht verändert hat. Damals war dieses nicht vermietet, bzw. befand sich in einem baulich nicht mehr vermietbaren Zustand.**

### **1.3 QUELLEN / BEWERTUNGSUNTERLAGEN**

Nachstehende Unterlagen standen für die Bewertung zur Verfügung:

- a) Angaben des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Mönchengladbach (Bodenrichtwerte und Grundstücksmarktbericht 2024)
- b) Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis
- c) Erschließungskostenbescheinigung
- d) Auskunft aus dem Fachinformationssystem für Altlasten und schädliche Bodenveränderungen
- e) Auskunft über eine mögliche öffentliche Förderung
- f) Angabe über den Denkmalstatus aus der Denkmalliste der Stadt Mönchengladbach
- g) Historische Grundriss- und Schnittzeichnungen aus der Hausakte der Bauverwaltung
- h) Grundriss- und Schnittzeichnungen aus der Abgeschlossenheitsbescheinigung zur Teilungserklärung (Aufteilungspläne), ergänzt nach einem eigenen Aufmaß in der Örtlichkeit zu einem eigenen Wertgutachten im Jahr 2020
- i) Nutzflächenberechnung erstellt anhand eines eigenen Aufmaßes in der Örtlichkeit zu einem eigenen Wertgutachten im Jahr 2020
- j) Informationen zum geltenden Planungsrecht aus dem Internetportal der Stadt Mönchengladbach (historischer Fluchtlinienplan)
- k) Einblick in die Teilungserklärung
- l) Einblick in die Hausakte der Bauverwaltung
- m) amtlicher Lageplan
- n) Grundbuchauszug, bereitgestellt durch den Auftraggeber

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

Lage:	Erdgeschoss sowie Kellergeschoss teilweise (im Gebäudeteil Mülgaustraße 354) - in der Teilungserklärung als Altbau bezeichnet -
Mieter / Nutzer:	vermutlich Leerstand (eine Vermietbarkeit wird derzeit vermutlich nicht mehr gegeben sein)
Hausgeldvorauszahlung, mtl.:	ist dem Unterzeichner nicht bekannt.

#### **1.5 OBJEKTVERWALTUNG / INSTANDHALTUNGSRÜCKLAGE**

Angaben zur Hausverwaltung nach dem Wohnungseigentumsgesetz wurden dem Unterzeichner nicht gemacht. Ob eine Hausverwaltung installiert wurde, ist dem Unterzeichner nicht bekannt.

#### **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 keinen weiteren denkmalpflegerischen Bestimmungen.

#### **1.9 ALTLASTENAUSKUNFT**

Das zu bewertenden Grundstücke werden im Fachinformationssystem Altlasten und schädliche Bodenveränderungen der Stadt Mönchengladbach rein informativ wegen Gewerbean-

meldungen geführt. Es sind keine Schadensfälle und auch keine gutachterlichen Untersuchungen der Wirkungspfade "Boden-Mensch" und Boden-Grundwasser" bekannt.

Siehe Schreiben der Stadt Mönchengladbach, Fachbereich Umweltschutz und Entsorgung, Abteilung Bodenschutz.

*Für das hier zu bewertende Teileigentum wird von keiner Wertbeeinflussung durch die rein informative Führung im Altlastenkataster ausgegangen.*

## **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 EINTRAGUNGEN IM BESTANDVERZEICHNIS DES GRUNDBUCHS**

Lfd. Nr. 2/zu 1 (nur bezüglich Flurstück 8):

Wegerecht an den Grundstücken Flur 81 Nummer 3 (Odenkirchen Blatt 0081 - Abteilung II Nummer 1) und Flur 81 Nummer 4 (Odenkirchen Blatt 3113 Abteilung II Nummer 17).

Lfd. Nr. 3/zu 1 (nur bezüglich Flurstück 10):

Benutzungs- und Wegerecht an den Grundstücken Flur 81 Nummer 3 und 7 (Odenkirchen Blatt 0081 Abteilung II Nummer 2) und Flur 81 Nummer 4 und 6 (Odenkirchen Blatt 3113 Abteilung II Nummer 18).

*Die Herrschvermerke, die sich auf Grunddienstbarkeiten zu Lasten der benachbarten Flurstücke beziehen, beeinflussen den Wert des zu bewertenden Teileigentums nicht negativ.*

## **1.12 BELASTUNGEN GEMÄß ABTEILUNG II DES GRUNDBUCHS**

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

Lfd. Nr. 5

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Mönchengladbach-Rheydt, Aktenzeichen 503 K 12/24). Eingetragen am 16.07.2024.

*Zwangsversteigerungsvermerke sind generell nicht wertbeeinflussend.*

## 2 OBJEKTBESCHREIBUNG

### 2.1 ART UND UMFANG DER NUTZUNG

Das zu bewertende Bruchteilseigentum an den Gebäude- und Freiflächen ist verbunden mit dem Sondereigentum:

**Lage:** Erdgeschoss sowie Kellergeschoss teilweise, im Gebäudeteil Mülgaustraße 354 - in der Teilungserklärung als Altbau bezeichnet -

**Nr. der Teilungserklärung:** 1

**Raumprogramm:** EG  
5 Räume, Flur (ehemals gastronomisch genutzt)

KG  
Kegelbahn, Lager- und Vorratsräume, Bierkeller, WC-Anlagen, Küche, Flure (ehemals gastronomisch genutzt), Heizungsraum

**Nutzfläche,**  
gemäß einem eigenen Aufmaß in der Örtlichkeit im Jahr 2020:

EG: ca. 299,00 m<sup>2</sup>  
KG: ca. 264,00 m<sup>2</sup>  
(aufgrund des seinerzeit rohbauähnlichen Zustands nur näherungsweise)

Das zu bewertende Teileigentum ist Bestandteil einer Wohn- und Gewerbebebauung, historischen Ursprungs, bestehend aus einem zur Mülgaustraße hin gelegenen Gebäudeteil, der gemäß der Teilungserklärung als "Altbau" bezeichnet wird und einem rückwärtigen Gebäudeteil, der als "Neubau" bezeichnet wird.

Der als Altbau bezeichnete Gebäudeteil wurde gemäß Hausakte der Bauverwaltung ca. 1951 als Wiederaufbau nach Kriegszerstörung in konventioneller Massivbauweise, als ein im Wesentlichen dreigeschossiger, unterkellierter Baukörper, mit ausgebautem Dachgeschoss errichtet. Ursprünglich wurde das Erdgeschoss gastronomisch genutzt, die Obergeschosse werden als Wohnungen genutzt. Der rückwärtige Gebäudeteil (Neubau) entstand vermutlich Anfang der 1990er Jahre. Er wird gemäß den vorliegenden Aufteilungsplänen ebenfalls wohnwirtschaftlich genutzt.

Die Aufteilung in Wohnungs- und Teileigentum erfolgte gemäß den Eintragungsbewilligungen vom 08. Mai 1990 und 25. Oktober 1990. Demnach werden der "Altbau" und der "Neubau" als separate Einheiten betrachtet. Dies bezieht sich auch auf die Unterhaltung und Instandsetzung der beiden Gebäudeteile.

Das hier zu bewertende Teileigentum befindet sich im Erdgeschoss und im Kellergeschoss des zur Mülgaustraße hin gelegenen Altbauteils und dem dahinter gelegenen Anbau.

Das Teileigentum wies zum Ortsbegehungstermin im Jahr 2020 einen rohbauähnlichen Zustand auf. Der ehemals gastronomische Ausbau war überwiegend nicht mehr vorhanden. Wand- und Bodenbeläge fehlten.



Sanitäre Einrichtungsgegenstände waren aufgrund ihres Alters und ihres mangelnden Pflegezustandes unbrauchbar. Insofern war eine Vermietbarkeit damals nicht mehr gegeben.

Nach dem äußeren Eindruck hat sich der Ausbauzustand des Teileigentums seit der Begehung im Jahr 2020 nicht verändert.

Für die Bewertung des Teileigentums im Jahr 2020 wurde unterstellt, dass in dem damaligen baulichen Zustand kein Mietertrag zu erzielen ist. Der Wert des Teileigentums wurde sodann hilfsweise ausschließlich aus dem Bodenwertanteil abgeleitet.

Aufgrund der aktuellen Nichtbegehungsmöglichkeit wird für die vorliegende Bewertung der Wert ebenfalls hilfsweise ausschließlich aus dem Bodenwertanteil des Teileigentums abgeleitet.

## **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 Isolierung-

en, 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-Wärmegegesetz (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:**

Die Bebauung, dessen Bestandteil das hier zu bewertende Teileigentum ist, weist nach dem äußeren, straßenseitigen Eindruck einen unterdurchschnittlichen Unterhaltungszustand auf.

Die energetischen Eigenschaften des Gebäudes sind hinsichtlich der Wärmedämmeigenschaften der gebäudeumfassenden Bauteile, soweit erkennbar, überaltert.

Bei dem bereits im Jahr 2020 erfolgten Ortsbegehungstermin des Unterzeichners konnte festgestellt werden, dass sich das Teileigentum in großen Teilen in einem desolaten Unterhaltungszustand befand. Vermutlich wurden seit dem Begehungstermin im Jahr 2020 keine durchgreifenden Modernisierungen mehr an dem Teileigentum vorgenommen. Insofern kann unterstellt werden, dass sich das Teileigentum auch derzeit in einem gänzlich instandsetzungs- und sanierungsbedürftigen Zustand befindet.

Ein Energieausweis hat dem Unterzeichner nicht vorgelegen. Auf die diesbezüglichen Bestimmungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) wird hier ausdrücklich hingewiesen.

### **Zur Berücksichtigung von Baumängeln und Instandhaltungsdefiziten**

Die unter „Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale“ gegebenenfalls angegebenen 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 hier 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; Stadtteil Rheydt-Mülfort Kindergärten und Schulen in der Nähe vorhanden
<b>Verkehrslage *</b>	zur nächsten Linienbushaltestelle ca. 50 m zum HBF Mönchengladbach-Rheydt ca. 1,8 km zum Autobahnanschluss A 61 (MG-Wickrath) ca. 3,1 km zum Autobahnanschluss A 44 (Odenkirchen) ca. 5,3 km
<b>Wohn- Geschäftslage</b>	Wohngebiet
<b>Entfernungen *</b>	zur Innenstadt von Rheydt ca. 1,5 km zur Innenstadt von Mönchengladbach ca. 5,0 km zum Zentrum von Düsseldorf ca. 30,0 km
<b>Umgebung</b>	Wohngebiet, offene und geschlossene Bauweise; angrenz- end Mischgebiet und Sondernutzungsgebiet
<b>Baurecht / Baubeschrän- kungen</b>	Die Grundstücke liegen nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans. Bauanträge sind nach § 34 BauGB zu beurteilen, d.h. Bau- vorhaben müssen sich in die Eigenart der näheren Umge- bung einfügen.
<b>Straßenausbau</b>	fertig gestellt (vergl. Gliederungspunkt 1.7)
<b>Zufahrt</b>	über Straße
<b>Baugrund / Terrain</b>	<u>Flurstücke 8 und 10 gesamt:</u> leicht abfallende Geländehöhe zwischen Flurstück 8 und 10, regelmäßige Zuschnitte; Der Baugrund wurde bezüg- lich der Tragfähigkeit nicht untersucht; Altlasten vergl. Gliederungspunkt 1.9
<b>Versorgungsleitungen</b>	Gas, Wasser, Strom, Kanal, Telekommunikation
<b>Wasserschutzzone</b>	Das zu bewertende Objekt liegt nicht in einem ausgewie- senen Wasserschutzbereich. Zur Durchführungspflicht der Dichtigkeitsprüfung wird auf die Bestimmungen der Stadt Mönchengladbach verwiesen.
<b>Störende Betriebe / Immissi- onen</b>	zeitweise erhöhte Immissionen durch stärkeren Verkehr auf der Mülgaustraße
<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.

### 4.1 ROHBAU

<b>Baujahr</b>	ca. 1951 Wiederaufbau nach Kriegszerstörung
<b>Umbau/Anbau</b>	ist dem Unterzeichner nicht bekannt
<b>Vollgeschosse</b>	3
<b>Unterkellerung</b>	zu ca. 90 %
<b>Dachausbau</b>	zu 100 %
<b>Geschosshöhen</b>	siehe Schnitt
<b>Nutzungsart</b>	Teileigentum in gemischt genutztem Gebäude
<b>Fundamente</b>	nach Statik
<b>Sperrungen</b>	Dem Gebäudealter entsprechend, nicht mehr überall wirksam.
<b>Außenwände</b>	einschaliges Mauerwerk
<b>Innenwände</b>	Mauerwerk / Dielenwände
<b>Decken</b>	vermutlich Holzbalkenlagen
<b>Dachkonstruktion</b>	Walmdach in zimmermannsmäßiger Holzkonstruktion mit Gaubenbändern; rückwärtig Flachdach
<b>Dacheindeckung</b>	Pfannen; Dachgauben und Flachdach bituminös
<b>Treppen</b>	überwiegend Holzwangentreppen; Treppenlauf zwischen EG und 1. OG, massiv mit Werksteinbelag
<b>Fassaden</b>	Putz, gestrichen
<b>Besondere Bauteile</b>	Dachgauben als Gaubenbänder

## 4.2 AUSBAU - Teileigentum -

Die nachstehenden Angaben zum Ausbau erfolgen nach den Erkenntnissen aus einer eigenen Begehung im Jahr 2020.

<b>Wand-/ Deckenflächen</b>	vermutlich gesamt Sanierungsbedarf
<b>Fenster</b>	vermutlich überwiegend Sanierungsbedarf
<b>Innentüren</b>	vermutlich gesamt Sanierungsbedarf
<b>Oberböden</b>	vermutlich gesamt Sanierungsbedarf
<b>Wandfliesen</b>	vermutlich gesamt Sanierungsbedarf
<b>Sanitäre Installation</b>	vermutlich gesamt Sanierungsbedarf
<b>Heizung</b>	vermutlich über Zentralheizung (Gas)
<b>Warmwasserbereitung</b>	vermutlich gesamt Sanierungsbedarf
<b>Außenanlagen</b>	Straßenseitig grenzt das Wohn- und Geschäftshaus unmittelbar an den öffentlichen Straßenraum; Rückwärtige, freie Grundstücksfläche mit Schotter befestigt

## 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 (mit Teilaufmaß im Jahr 2020) 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 NUTZFLÄCHENBERECHNUNG NACH DIN 277

Geschoss	Raum	Länge		Breite	Fläche	Gesamt
EG	(Maße teilweise gemäß einem örtlichen Aufmaß sowie in Teilbereichen aus den vorliegenden Plänen abgegriffen)					
Gewerbe Nr.1	Vereinszimmer	5,86 m	x	10,16 m	= 59,54 m²	
	Flur	2,19 m	x	1,05 m	= 2,30 m²	
	Gaststube (nicht begangen)	6,00 m	x	10,65 m	= 63,90 m²	
	Leerraum	7,58 m	x	6,16 m		
		13,00 m	x	6,00 m	= 124,69 m²	
	Leerraum	6,40 m	x	5,32 m	= 34,05 m²	
	Gaststube	2,74 m	x	5,10 m	= <u>13,97 m²</u>	
					298,45 m²	
KG						
Gewerbe Nr. 1	Kegelbahn	2,77 m	x	17,50 m		
		5,80 m	x	5,89 m	= 82,64 m²	
	Flur 1 / WC	4,93 m	x	6,01 m	= 29,63 m²	
	Lagerraum	10,44 m	x	5,98 m	= 62,43 m²	
	Flur 2	3,95 m	x	0,90 m	= 3,56 m²	
	Bierkeller	2,00 m	x	4,25 m	= 8,50 m²	
	Biertransport	1,73 m	x	4,35 m	= 7,53 m²	
	Küche	6,20 m	x	4,60 m		
		2,00 m	x	0,93 m		
		-2,40 m	x	1,45 m		
		0,80 m	x	0,80 m	= 27,22 m²	
		2				
	WF	2,31 m	x	1,33 m	= 3,07 m²	
	Vorraum	2,58 m	x	3,40 m	= 8,77 m²	
	Vorrat	3,05 m	x	3,63 m		
		2,78 m	x	2,57 m	= 18,22 m²	
	Heizungsraum	3,00 m	x	4,00 m	= <u>12,00 m²</u>	
					263,57 m²	

Aufgrund der im Jahr 2020 eingeschränkten Begehungsmöglichkeiten können die tatsächlichen Flächenmaße in der Örtlichkeit abweichen.

## 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 bei Teileigentumen in der Regel im Wege des **Ertragswertverfahrens** durchgeführt, da derartige Immobilien auf dem Grundstücks- und Immobilienmarkt nicht als Sachwertobjekte beurteilt werden.

**Bei dem hier zu bewertenden, vermutlich sanierungsbedürftigen Teileigentum, wird der Verkehrswert hilfsweise lediglich aus dem Bodenwertanteil abgeleitet.**

## 6.1 BODENWERT

Die Bodenrichtwertkarte **2024** des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Mönchengladbach weist für das zu bewertende Grundstück, mit der angetroffenen Nutzung, direkt keinen Bodenrichtwert aus. Es wird wie nachstehend angegeben:

**Wert je m²: 320,00 €**

Dieser Wert bezieht sich auf folgende Merkmale:

Nutzung: Wohnbaufläche

Anzahl Geschosse: 2

Geschossflächenzahl: 0,8

Grundstücksgröße: 500 m²

Grundstückstiefe: 40 m

Erschließungskosten: beitragsfrei

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

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

Es handelt sich hier um eine Bebauung mit einer hohen Grundstücksausnutzung (GRZ und GFZ).

Der Wertberechnung wird insofern der in der Bodenrichtwertkarte angegebene Bodenrichtwert über die Gesamtgrundstücksfläche zugrunde gelegt.

Der Bodenwert wird wie nachstehend berechnet:

Parz. Nr.	Größe	Anteil	Nutzung	Preis pro m²	Gesamtwert
8	668 m²	1 / 1	Gebäude- und Freifläche	320,00 €	213.760,00 €
10	153 m²	1 / 1	Gebäude- und Freifläche	320,00 €	48.960,00 €
					<b>262.720,00 €</b>

Bodenwert des Miteigentumsanteils:

$$\frac{500}{1.000} \times 262.720,00 \text{ €} = \mathbf{131.360,00 \text{ €}}$$

## 6.2 ERTRAGSWERT

entfällt, vergl. Gliederungspunkt 2.1.

## 7 AUSWERTUNG

Der Verkehrswert wird aufgrund des augenscheinlich desolaten baulichen Zustands des Teileigentums hilfsweise aus dem Bodenwertanteil des Sondereigentums abgeleitet. Aufgrund der Nichtbehebungsmöglichkeit wird zudem ein Sicherheitsabschlag von 20 % auf den ermittelten Bodenwertanteil angebracht.

Der Verkehrswert wird somit geschätzt auf rund:

**105.000,00 €**

( in Worten: einhundertfünftausend Euro )

**Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es sich aufgrund der Nichtbehebungsmöglichkeit 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 haften nur für grobe Fahrlässigkeit und Vorsatz und nur gegenüber dem Auftraggeber.

Korschenbroich, den 21. Januar 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.