

DIPL.-ING. MARKUS SAUER ARCHITEKT

SACHVERSTÄNDIGER FÜR DIE BEWERTUNG VON BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN
Hubertusstraße 12 - 41352 Korschenbroich - Telefon 0 21 61 / 688 77 63 - Fax 0 21 61 / 688 77 64

WERTGUTACHTEN

(i. S. des § 194 Baugesetzbuch)

Objekt:

**Wohnhaus, ursprünglich
errichtet als Behelfswohnheim
innerhalb einer Kleingartenanlage**

Reyerstraße 85
41065 Mönchengladbach



Die nachstehende Internetversion des Gutachtens wurde aus Gründen des Datenschutzes gekürzt. Sie enthält nur einen Teilauszug der Anlagen.
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

Geschäfts-Nummer 043 K 013/24

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	BAULASTEN	5
1.6	ERSCHLIESSUNGSBEITRÄGE GEMÄß §§ 127 FF BAUGB	6
1.7	ALTLASTENAUSKUNFT	6
1.8	AUSKUNFT ÜBER DEN DENKMALSTATUS	6
1.9	AUSKUNFT ÜBER EINE MÖGLICHE ÖFFENTLICHE FÖRDERUNG	6
1.10	BELASTUNGEN GEMÄSS DER ABTEILUNG II DES GRUNDBUCHS	6
2	OBJEKTBESCHREIBUNG	7
2.1	ART UND UMFANG DER NUTZUNG	7
2.2	UNTERHALTUNGSZUSTAND / SICHTBARE BAUSCHÄDEN	8
3	GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG	11
4	BAUBESCHREIBUNG	12
4.1	ROHBAU	12
4.2	AUSBAU	13
5	BAUZAHLN / FLÄCHENBERECHNUNGEN	14
5.1	BEBAUTE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE	14
5.2	BRUTTO-GRUNDFLÄCHE NACH DIN 277 (2021)	14
6	WERTERMITTLUNG	15
6.1	BODENWERT	17
6.2	SACHWERT	18
6.3	ZU- UND ABSCHLÄGE	19
7	AUSWERTUNG	20
8	RECHTLICHE GRUNDLAGEN	21
9	OBJEKFOTOS	23
10	ANLAGEN	25

1 ALLGEMEINE ANGABEN

1.1 OBJEKT / KATASTERBEZEICHNUNG / GRUNDBUCHBEZEICHNUNG

OBJEKT:

**Wohnhaus, ursprünglich errichtet
als Behelfswohnheim in einer Kleingartenanlage**

41065 Mönchengladbach
Reyerstraße 85

KATASTERBEZEICHNUNG:

Gemarkung:	Mönchengladbach
Flur:	44
Flurstück:	33

GRUNDBUCHBEZEICHNUNG:

Amtsgericht:	Mönchengladbach
Grundbuch von:	Mönchengladbach
Blatt:	3443
Lfd. Nr. im Bestandsverzeichnis:	3
Wirtschaftsart und Lage lt. Grundbuch:	Gebäude- und Freifläche, Erholungsfläche Reyerstraße 85
Grundstücksgröße:	2.190 m ²

1.2 BEAUFTRAGUNG / ORTSBESICHTIGUNG / BEWERTUNGSSTICHTAG

Der Auftrag ist wie folgt spezifiziert:

Die im Grundbuch eingetragenen Rechte in Abteilung II zur Bestimmung des Zahlungsbetrages nach Maßgabe der Vorschrift § 51 ZVG sollen bewertet werden. Die Bewertung soll nur in einem Begleitschreiben zum Gutachten dem Versteigerungsgericht mitgeteilt werden.

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
- Einem 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 18. September 2024, ab 11 ³⁰ Uhr

Bewertungsstichtag: der Tag der Ortsbesichtigung

Teilnehmer: 1. der Unterzeichner
2. eine technische Mitarbeiterin

Eine Reaktion der Verfahrensbeteiligten auf die Anschreiben des Unterzeichners zur Vorbereitung des Ortstermins erfolgte nicht. Am Tage der Ortsbesichtigung wurde dem Unterzeichner auch kein Einlass auf das vollständig eingefriedete Grundstück und somit kein Einlass in das Gebäude gewährt. Das vorliegende Wertgutachten ist somit ausschließlich nach der Aktenlage und dem äußeren Eindruck gefertigt.

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 Altlasten und schädliche Bodenveränderungen
- e) Auskunft über eine mögliche öffentliche Förderung
- f) Angabe über den Denkmalstatus aus der Denkmalliste der Stadt Mönchengladbach
- g) Bauzeichnungen (Grundrisse / Schnitte / Ansichten) aus der Hausakte der Bauverwaltung, erstellt im Rahmen einer Bestandsaufnahme zur Errichtung einer Wohnstätte im Jahr 1974 sowie historischer Schriftverkehr zur ursprünglichen Errichtung im Jahr 1947
- h) Baubeschreibung aus der Hausakte der Bauverwaltung, erstellt im Jahr 1974
- i) Berechnung des umbauten Raumes aus der Hausakte der Bauverwaltung
- j) Schriftverkehr zur Genehmigungssituation des Wohnhauses aus der Hausakte der Bauverwaltung
- k) Bauantrag zur Errichtung eines oberirdischen Flüssiggastanks aus dem Jahr 1974, aus der Hausakte der Bauverwaltung
- l) Informationen zum geltenden Planungsrecht aus dem Internetportal der Stadt Mönchengladbach (Bebauungsplan und Flächennutzungsplan)
- m) Einblick in die Hausakte der Bauverwaltung
- n) amtlicher Lageplan
- o) Grundbuchauszug, bereitgestellt durch den Auftraggeber

1.4 NUTZUNGEN / MIETVERHÄLTNISSE

Nach dem äußeren Eindruck steht das Wohnhaus leer.

1.5 BAULASTEN

Es sind keine Baulasten im Baulastenverzeichnis eingetragen.

Siehe Schreiben der Stadtverwaltung Mönchengladbach, Fachbereich Bauordnung und Denkmalschutz.

1.6 ERSCHLIESSUNGSBEITRÄGE GEMÄß §§ 127 ff BauGB

Die Erschließungsanlage Reyerstraße gilt als unfertige Straße im Sinne des Erschließungsbeitragsrechts. Die voraussichtliche Höhe des Erschließungsbeitrages kann zur Zeit nicht angegeben werden.

Einmalige Kanalanschlussbeiträge nach § 8 KAG/NW fallen nicht mehr an für die Schmutzwasseranschlussmöglichkeit. Einmalige Kanalanschlussbeiträge nach § 8 KAG/NW fallen zur Zeit nicht an für die Regenwasseranschlussmöglichkeit.

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

1.7 ALTLASTENAUSKUNFT

Das zu bewertende Grundstück wird nicht im Fachinformationssystem Altlasten und schädliche Bodenveränderungen der Stadt Mönchengladbach geführt. Es wird somit ein altlastenfreies Grundstück unterstellt.

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

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 AUSKUNFT ÜBER EINE MÖGLICHE ÖFFENTLICHE FÖRDERUNG

Das Objekt besitzt nicht die Eigenschaft öffentlich gefördert. Die Vorschriften des Gesetzes zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNG NRW) sind deshalb nicht anwendbar.

Siehe Schreiben der Stadtverwaltung Mönchengladbach, Fachbereich Soziales und Wohnen.

1.10 BELASTUNGEN GEMÄSS DER ABTEILUNG II DES GRUNDBUCHS

Lfd. Nr. 4

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Mönchengladbach, 043 K 013/24). Eingetragen am 11.06.2024.

Zwangsversteigerungsvermerke sind generell nicht wertbeeinflussend.

2 OBJEKTDESCHEIBUNG

2.1 ART UND UMFANG DER NUTZUNG

Gemäß der Aktenlage und nach dem äußeren Eindruck ist die zu bewertende Gebäude- und Freifläche bebaut mit einem nicht unterkellerten, eingeschossigen Wohnhaus mit Flachdach sowie mit Blech- und Holzschuppen. Das Grundstück ist vollständig eingefriedet.

Gemäß dem vorliegenden historischen Schriftverkehr aus der Hausakte der Bauverwaltung wurde das Wohnhaus im Jahr 1947 als Behelfswohnheim „Wohnhaus als Notwohnung“ in einer Holz-Fachwerkkonstruktion mit Ausmauerungen errichtet.

Im Jahr 1974 wurde ein Baugesuch zur Legalisierung des Wohnhauses bei der Bauaufsichtsbehörde der Stadt Mönchengladbach eingereicht. Die Baubehörde erteilte daraufhin, soweit aus den Altakten erkennbar, keine Baugenehmigung. Es kann jedoch eine Duldung auf Widerruf unterstellt werden.

Die in der Örtlichkeit erkennbaren Schuppen sind zum Teil nicht im Liegenschaftskataster verzeichnet. Zudem sind Anbauten an dem Wohnhaus als strichpunktierte Linien im Liegenschaftskataster dargestellt. Dies lässt darauf schließen, dass diese Anbauten zumindest nicht eingemessen wurden.

Bewertet wird in der nachstehenden Sachwertberechnung lediglich der in den vorliegenden Bauzeichnungen aus dem Jahr 1974 dargestellte Gebäudebestand, der im Jahr 1974 durch die Baubehörde geprüft und grün gestempelt wurde (vergl. Bauzeichnungen in den Anlagen).

Ob ordnungsbehördliche Verfahren bei der Stadt Mönchengladbach anhängig sind, wurde dem Unterzeichner im Rahmen der Bauakteneinsicht aus Datenschutzgründen nicht mitgeteilt. Auszuschließen ist dies aufgrund der Nichtbegehungsmöglichkeit und der im Liegenschaftskataster dargestellten Bebauungen nicht.

Insofern wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es sich hier aus bauordnungsrechtlicher Sicht um ein Risikoobjekt handelt.

Raumprogramm (gemäß Aktenlage)

3 Zimmer, Küche, Bad, Flur, Heizungsraum, Abstellraum, überdachte Terrasse

(Aufgrund der Nichtbegehungsmöglichkeit kann das angegebene Raumprogramm von den tatsächlichen Raumaufteilungen in der Örtlichkeit erheblich abweichen).

Allgemeines zum Planungsrecht

Das Bewertungsgrundstück liegt innerhalb einer Fläche, die im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 223/IV der Stadt Mönchengladbach als Dauerkleingärten gekennzeichnet ist. Der Flächennutzungsplan der Stadt Mönchengladbach stellt die Fläche als Grünfläche dar.

In den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan wird das hier zu bewertende Grundstück explizit erwähnt (siehe Anlagen). Hiernach handelt es sich um ein innerhalb der Kleingartenanlage gelegenes Wohnhaus, das in der Nachkriegszeit als Notwohnung entstanden ist. Es wurde im Bebauungsplan nicht mit aufgenommen, da ein Erwerb und eine Umwandlung in Kleingartengelände auch langfristig nicht realistisch und darüber hinaus auch nicht zwingend erforderlich ist. Die Erschließung des Wohnhauses ist über die vorhandene Wegführung gesichert.

2.2 UNTERHALTUNGSZUSTAND / SICHTBARE BAUSCHÄDEN

Gem. § 8 ImmoWertV sind die besonderen objektspezifischen Merkmale, wie beispielsweise eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel oder Bauschäden sowie von den marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge durch marktgerechte Zu- und Abschläge oder in geeigneter Weise bei der Bewertung zu berücksichtigen.

Baumängel und Bauschäden sind jedoch nur dann in die Bewertung aufzunehmen, wenn sie

- nicht bereits durch die technische Wertminderung im Rahmen des Gesamtlebensalters erfasst sind oder
- nicht aus der jährlichen Instandhaltung, wie unter Bewirtschaftungskosten in einer Ertragswertberechnung aufgeführt, bestritten werden können.

Nachstehend möglicherweise aufgeführte Instandhaltungsdefizite, Baumängel oder Bauschäden erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit, da es sich hier um ein Wert- und nicht um ein Schadensgutachten handelt.

Diese Wertermittlung ist kein Bausubstanzgutachten. Die Beschreibung des Gebäudes beruht auf einer Objektbegehung und reflektiert den optisch erkennbaren Gebäudezustand.

Untersuchungen bezüglich

- der Standsicherheit,
- des Schall- und Wärmeschutzes,
- des Brandschutzes,
- Befall durch tierische oder pflanzliche Schädlinge,
- Rohrfraß und sonstiger Zustand der haustechnischen Leitungen,
- schadstoffbelasteter Baustoffe und des Bodens

wurden nicht vorgenommen.

Hierzu wären besondere Sach- und Fachkenntnisse sowie spezielle Untersuchungen durch Sonderfachleute erforderlich. Dies aber sprengt den üblichen Umfang einer Grundstückswertermittlung. Bei Wertgutachten dürfen auch keine zerstörenden Untersuchungen durchgeführt werden.

Zu möglichen Baustoffkontaminationen

Es wird darauf hingewiesen, dass Gebäude, die bis Mitte der 1980er Jahre erbaut bzw. renoviert wurden, durch die damals verwendeten Baustoffe wertbeeinflussende "Schadstoffe in der Bausubstanz" erfahren haben könnten (z.B. Asbest in Fußböden, Decken und Isolierungen, behandelte Hölzer, PCB in Dichtfugen und Beschichtungen, PAK in Isoliermaterialien und Beschichtungen u.v.m.). Nutzungsbedingte Schadstoffe können auch bei neueren Objekten nicht ausgeschlossen werden.

Altlastenuntersuchungen und Untersuchungen der Gebäude auf Schadstoffe wurden nicht durchgeführt und waren auch nicht Bestandteil dieses Auftrages.

Allgemeines zur Gebäudeenergieeffizienz und den bauphysikalischen Eigenschaften

Die Energieeffizienz und die damit verbundenen Energiekosten stellen für alle Wohn- und Nichtwohngebäude mittlerweile einen wichtigen Aspekt dar, der bei der Wertermittlung berücksichtigt werden muss. Dies liegt allein schon darin begründet, dass die Ausgaben für Raumbeheizung und Warmwasser in den letzten Jahren deutlich gestiegen sind.

Die erste Wärmeschutzverordnung (WSVO) trat 1977 in Kraft. Die erste Energieeinsparverordnung (EnEV), hervorgegangen aus der Wärmeschutzverordnung, wurde 2002 verbindlich. Mittlerweile werden durch das Gebäudeenergiegesetz (GEG), das seit dem 1. November 2020 in Kraft getreten ist und das Energieeinsparungsgesetz (EnEG), die Energieeinsparverordnung (EnEV) sowie das Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) ersetzt, deutlich verschärfte Anforderungen an neu zu errichtende Wohn- und Nichtwohngebäude sowie auch an Gebäude im Bestand gestellt. Mit der 2. Novelle des Gebäudeenergiegesetzes und deren Inkrafttreten zum 1. Januar 2024 soll der Umstieg auf klimafreundliche Heizungen eingeleitet und damit die Abhängigkeit von fossilen Brennstoffen reduziert werden.

Mit der Novelle des GEG wird nun die Nutzung von mindestens 65 % erneuerbarer Energie spätestens ab 2028 für alle *neuen* Heizungen verbindlich.

Nach dem Gebäudeenergiegesetz dürfen Heizkessel (Gas bzw. Öl), die vor dem 1. Januar 1991 eingebaut oder aufgestellt worden sind, nicht mehr betrieben werden.

Für Gasheizungen und Ölheizungen, die ab dem 1. Januar 1991 installiert wurden, gilt die Austauschpflicht nach Ablauf von 30 Jahren.

Die Verpflichtung gilt jedoch nur für so genannte Standardkessel oder Konstanttemperaturkessel. Nach wie vor gilt die Austauschpflicht nicht für Niedertemperatur- und Brennwertkessel sowie für Anlagen von weniger als 4 KW und mehr als 400 KW Leistung.

Im Allgemeinen weisen die Gebäude, die in der Nachkriegszeit bis zum Ende der 1970er Jahre erstellt wurden, noch keine ausreichende Wärmedämmung der wärmeübertragenden Gebäudehülle auf. Die Technik zur Wärmeherzeugung und Wärmeverteilung ist zumeist veraltet. Seit Einführung der Energieeinsparverordnung 2009 waren bereits oberste Geschossdecken über unbeheizten Dachräumen oder ersatzweise die Dachflächen ohne Mindestwärmeschutz mit einer Wärmedämmung zu versehen. Der damit auch geforderte Energieausweis ist bei einem Verkauf, einer Vermietung oder Verpachtung eines Objektes verpflichtend vorzulegen.

Generell muss bei Bauteilerneuerungen oder Erweiterungen, deren Anteil mehr als 10% der jeweiligen Bauteilfläche ausmacht, der Wärmedurchgangskoeffizient des Bauteils den Vorgaben der aktuellen Energieeinsparverordnung entsprechen.

Insgesamt haben Gebäude mit einem geringen energetischen Modernisierungsgrad deutlich schlechtere Verkaufschancen am Immobilienmarkt, als neue oder modernisierte Gebäude.

Zur Örtlichkeit

Das Grundstück sowie das zu bewertende Wohnhaus weisen nach dem äußeren Eindruck einen, soweit erkennbar, ungepflegten, verwahrlosten Unterhaltungszustand auf. Ob das Wohnhaus aufgrund seines Alters überhaupt noch bewohnbar ist, ist dem Unterzeichner nicht bekannt.

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

Mögliche Bauschäden oder über die Alterswertminderung hinausgehende Instandhaltungsdefizite sind dem Unterzeichner aufgrund der Nichtbegehungsmöglichkeit nicht bekannt. Diese sind aufgrund des Alters der aufstehenden Bebauung (Errichtung 1947) jedoch nicht ausgeschlossen.

Aufgrund des zugrunde gelegten Ursprungsbaujahres und der damit verbundenen hohen Alterswertminderung, werden nachstehend kein Abschläge für mögliche Bauschäden oder Instandhaltungsrückstände getätigt.

Allgemeines zur Berücksichtigung von Instandhaltungsdefiziten und Bauschäden

Die unter „Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale“ (Gliederungspunkt 6.3) möglicherweise angegebenen Kosten für die Beseitigung von Baumängeln, Bauschäden oder Instandhaltungsdefiziten, die über das übliche Maß der Alterswertminderung hinausgehen, werden geschätzt und nicht nach einer Bauteilmethode (Massenermittlung mit Einheitspreisen) ermittelt.

Hierbei greift der Unterzeichner auf eigene Markt- und Kostenerfahrung zurück. Es handelt sich hier um bauliche Defizite, die nicht mit der Wertminderung wegen Alters erfasst werden und die Funktionstüchtigkeit und Nutzbarkeit des Gebäudes beschränken. Eine unterlassene Instandhaltung wird gegebenenfalls als Bauschaden berücksichtigt.

3 GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG

Lage	Stadt Mönchengladbach, Stadtteil Pesch / Volksgarten Kindergärten und Schulen in der unmittelbaren Nähe vorhanden
Verkehrslage *	zur nächsten Linienbushaltestelle ca. 400 m zum HBF Mönchengladbach ca. 1,5 km zum Autobahnanschluss A 61 (MG-Holt) ca. 5,5 km zum Autobahnanschluss A 44 (MG-Ost) ca. 5,0 km zum Autobahnanschluss A 52 (MG-Nord) ca. 7,3 km zum Autobahnkreuz Mönchengladbach A 52/A 61 ca. 10,0 km
Wohn- Geschäftslage	außerhalb der Geschäftslage, Geschäfte des täglichen Bedarfs in der Nähe vorhanden
Entfernungen *	zum Einkaufszentrum von Mönchengladbach ca. 1,8 km zum Einkaufszentrum von MG-Rheydt ca. 3,0 km
Umgebung	Kleingartengebiet, angrenzend Wohngebiet
Baurecht / Baubeschränkungen	Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 223/IV der Stadt Mönchengladbach vom 27. April 1994. <u>Ausweisungen</u> Die grundstücksumgebenden Flächen werden als private Grünflächen (Kleingartengebiet) ausgewiesen. Ausgenommen hiervon ist das Grundstück selbst, dass als Wohnbaufläche ausgewiesen ist. Zur baulichen Nutzbarkeit vergl. Gliederungspunkt 2.1.
Straßenausbau	noch nicht fertig gestellt (vergl. Gliederungspunkt 1.6)
Zufahrt	über Straße
Baugrund / Terrain	ebenes Gelände; weitestgehend regelmäßiger Grundstückszuschnitt; Der Baugrund wurde bezüglich der Tragfähigkeit nicht untersucht; Altlastenaukunft vergl. Gliederungspunkt 1.7 Grundstücksbreite: 52,0 m (im Mittel) Grundstückstiefe: 42,0 m (im Mittel)
Versorgungsleitungen	vermutlich Wasser, Strom, Kanal, Telekommunikation
Wasserschutzzone	Das zu bewertende Objekt liegt nicht in einem ausgewiesenen Wasserschutzgebiet. Zur Durchführungspflicht der Dichtigkeitprüfung wird auf die Bestimmungen und Durchführungsfristen der Stadt Mönchengladbach verwiesen.
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. Da dem Unterzeichner kein Zutritt zu dem Gebäude ermöglicht wurde, erfolgen die nachstehenden Angaben im Wesentlichen nach dem äußeren Eindruck und der Aktenlage.

4.1 ROHBAU

Baujahr	ca. 1947 (Behelfswohnheim)
Umbau/Anbau	ist dem Unterzeichner nicht bekannt
Vollgeschosse	1
Unterkellerung	nicht unterkellert
Dachausbau	./.
Geschosshöhen	siehe Schnitt
Nutzungsart	vermutlich Einfamilienhaus (Notwohnung)
Fundamente	nach Statik
Sperrungen	Die Wirksamkeit ist dem Unterzeichner nicht bekannt.
Außenwände	vermutlich Fachwerkkonstruktion mit Mauerwerksausfachungen (gemäß Baubeschreibung)
Innenwände	Mauerwerk / Fachwerkwände / Dielenwände
Decken	./.
Dachkonstruktion	vermutlich Holzbalkenlagen
Dacheindeckung	vermutlich bituminös
Treppen	./.
Fassaden	soweit erkennbar, vermutlich Klinkerriemchen
Besondere Bauteile	sind dem Unterzeichner nicht bekannt

4.2 AUSBAU

Wand-/ Deckenflächen	sind dem Unterzeichner nicht bekannt
Fenster	sind dem Unterzeichner nicht bekannt
Innentüren	sind dem Unterzeichner nicht bekannt
Oberböden	sind dem Unterzeichner nicht bekannt
Wandfliesen	sind dem Unterzeichner nicht bekannt
Sanitäre Installationen	sind dem Unterzeichner nicht bekannt
Heizung	Die Art der Wärmeerzeugung ist dem Unterzeichner nicht bekannt.
Warmwasserbereitung	Die Art der Warmwasserbereitung ist dem Unterzeichner nicht bekannt.
Außenanlagen	soweit erkennbar, Rasenfläche, verkrautet; Baum- und Strauchbestand; Grundstückseinfriedung durch Stahlmaschenzaun und Heckenbepflanzung; Metall- Einfahrtstor

5 BAUZAHLN / FLÄCHENBERECHNUNGEN

Die nachfolgenden Angaben bzw. Berechnungen der bebauten Grundstücksfläche, der Brutto-Grundfläche, der Wohn- bzw. Nutzflächen etc. wurden auf Grundlage vorhandener Zeichnungen oder sonstiger Unterlagen (ohne Aufmaß) mit für den Wertermittlungszweck ausreichender Genauigkeit ermittelt. Die Berechnungsansätze können teilweise von den entsprechenden Vorschriften abweichen. Die Ergebnisse gelten deshalb nur für diese Wertermittlung.

5.1 BEBAUTE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

Wohnhaus ohne	11,00 m	x	9,55 m	
Schuppengebäude	-1,90 m	x	5,80 m	= 94,03 m²

Bei einer Grundstücksfläche von 2.190 m² ist ca. **4%** des Grundstücks bebaut.

5.2 BRUTTO-GRUNDFLÄCHE NACH DIN 277 (2021)

Wohnhaus

Erdgeschoss:	11,00 m	x	9,55 m	
	-1,90 m	x	5,80 m	= 94,03 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

Es wird das **Sachwertverfahren** angewendet, da der Wert für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke im gewöhnlichen Geschäftsverkehr durch den Sachwert bestimmt wird. Für die zu bewertende Grundstücksart stehen die für marktkonforme Sachwertermittlungen erforderlichen Daten (Normalherstellungskosten, Bodenwerte und Sachwertfaktoren) in der Regel zur Verfügung.

6.1 BODENWERT

Die Bodenrichtwertkarte **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: **80,00 €**

Dieser Wert bezieht sich auf folgende Merkmale:

Nutzung: Sondernutzungsfläche
Anzahl Geschosse: keine Angabe
Geschossflächenzahl: keine Angabe
Grundstücksgröße: keine Angabe
Grundstückstiefe: keine Angabe
Erschließungskosten: beitragsfrei

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

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

Vom Richtwertgrundstück weicht das hier zu bewertende Grundstück im Wesentlichen von folgender, wertbestimmenden Eigenschaft ab:

- Art der Nutzung == > Wohnen

Anpassung zur Art der Nutzung

Aufgrund dessen, dass es sich um eine Wohnbebauung in einem ausgewiesenen Sondernutzungsgebiet (Kleingartenanlage) handelt und die Wohnnutzung des Wohnhauses soweit erkennbar nur auf Widerruf genehmigt wurde, ist der Unterzeichner der Auffassung, den in der Bodenrichtwertkarte ausgewiesenen Wert von 80,00 € / m² der Wertschätzung zugrunde zu legen. Es wird keine Wertanpassung hinsichtlich einer höheren Nutzungsqualität getätigt.

Der Bodenwert wird wie nachstehend berechnet:

Parz. Nr.	Größe	Anteil	Nutzung	Preis pro m ²	Gesamtwert
33	2.190 m ²	1 / 1	Gebäude- und Freifläche	80,00 €	175.200,00 €

6.2 SACHWERT

Der Sachwert errechnet sich auf der Grundlage der Normalherstellungskosten (NHK) 2010. Nachstehende Faktoren zur Anpassung an das regionale Preisgefüge, an den Bewertungsstichtag, an die Bauform bzw. Grundrissart liegen der Berechnung zugrunde:

		Faktor	Gesamt- faktor
Preisindex für Wohngebäude zum Stichtag (Basis 2010 = 100)	184,0	1,840	
Regionalisierungsfaktor		1,000	1,840

Gebäudekenndaten gemäß NHK 2010

Bauteil:	Baujahr:	Gebäudetyp:	Standardstufe	NHK 2010
Wohnhaus	ca. 1947	1.23 (EFH. freistehend)	1 bis 2	956,75 €
Gebäudetyp näherungsweise				

Herstellungskosten Wohnhaus

Bauteil	BGF m²	Anpass.- Faktor	€	
Wohnhaus	94,03	1,840	957	165.575,55 €
Herstellungskosten der baulichen Anlagen, inkl. Baunebenkosten				165.575,55 €

Wertminderung wegen Alters, linear

Bauteil	Baujahr	Gesamt- Nutzungs-d.	Alter	Rest- nutzungs-d.	Wertmind. wg. Alters	
Wohnhaus	1947	80	77	3	-96,25%	-159.366,47 €
alterswertgeminderte Herstellungskosten						6.209,08 €

Zusammenstellung der alterswertgeminderten Herstellungskosten

alterswertgeminderte Herstellungskosten Wohnhaus	6.209,08 €
<i>Zeitwert der besonderen Bauteile</i>	
sind dem Unterzeichner nicht bekannt	0,00 €
	6.209,08 €

Sachwert der Außenanlagen inkl. Hausanschlüsse, geschätzter Zeitwert
(rund 6 % der alterswertgeminderten Herstellungskosten)

400,00 €

Bodenwert

175.200,00 €

vorläufiger Sachwert

181.809,08 €

bei einem Sachwertfaktor (objektspezifisch) * zur Marktanpassung von 0,90

ergibt sich der marktangepasste Sachwert

163.628,17 €

* Der zuständige Gutachterausschuss gibt keine Sachwertfaktoren für Wohnhäuser in Kleingartenanlagen und für das vorliegende Bodenwertniveau an.

Der Unterzeichner erachtet einen Sachwertfaktor von 0,90, aufgrund der Lage und der Genehmigungssituation des Wohnhauses, für angemessen.

6.3 ZU- UND ABSCHLÄGE

I. Gebäudewertbezogene Besonderheiten

Wertminderung wegen Alters - linear

Bauteil	Baujahr	Gesamt- nutzungsdauer	Alter	Rest- nutzungsdauer	Wertmind. w. Alters
gesamt	1947	80	77	3	-96,25%

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

BGF (m²)		€/ m²		angerechnet in %	
94,03	x	0,00 €	x	3,75%	0,00 €

II. Bodenwertbezogene Besonderheiten

Berücksichtigung der noch nicht entgültig abgerechneten Erschließungsbeiträge,
geschätzt *:

2.190 m²	x	5,00 €	<u>10.950,00 €</u>
----------	---	--------	--------------------

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

Objektspezifische Grundstücksmerkmale gesamt **10.950,00 €**

7 AUSWERTUNG

	marktangepasst	BoG	gesamt
Sachwert	163.628,17 €	-10.950,00 €	152.678,17 €

Der Verkehrswert orientiert sich an der jeweils herrschenden zeit- und ortsbezogenen Lage von Angebot und Nachfrage. Der Verkehrswert für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke wird im gewöhnlichen Geschäftsverkehr aus dem Sachwert abgeleitet. Aufgrund der Lage des Bewertungsobjekts in einem Kleingartengebiet und der in der Hausakte der Bauverwaltung dokumentierten *Duldung* der Wohnnutzung, weist das Objekt nicht die Merkmale eines typischen Einfamilienhauses auf. Aus diesem Grunde wurde ein Sachwertfaktor von 0,90 gewählt.

Der Verkehrswert wird geschätzt auf rund:

153.000,00 €

(in Worten: einhundertdreißigtausend Euro)

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es sich aufgrund der Nichtbelegungsmöglichkeit und planungsrechtlichen Ausweisungen des Bebauungsplanes 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 19. Dezember 2024

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.

9 OBJEKFOTOS

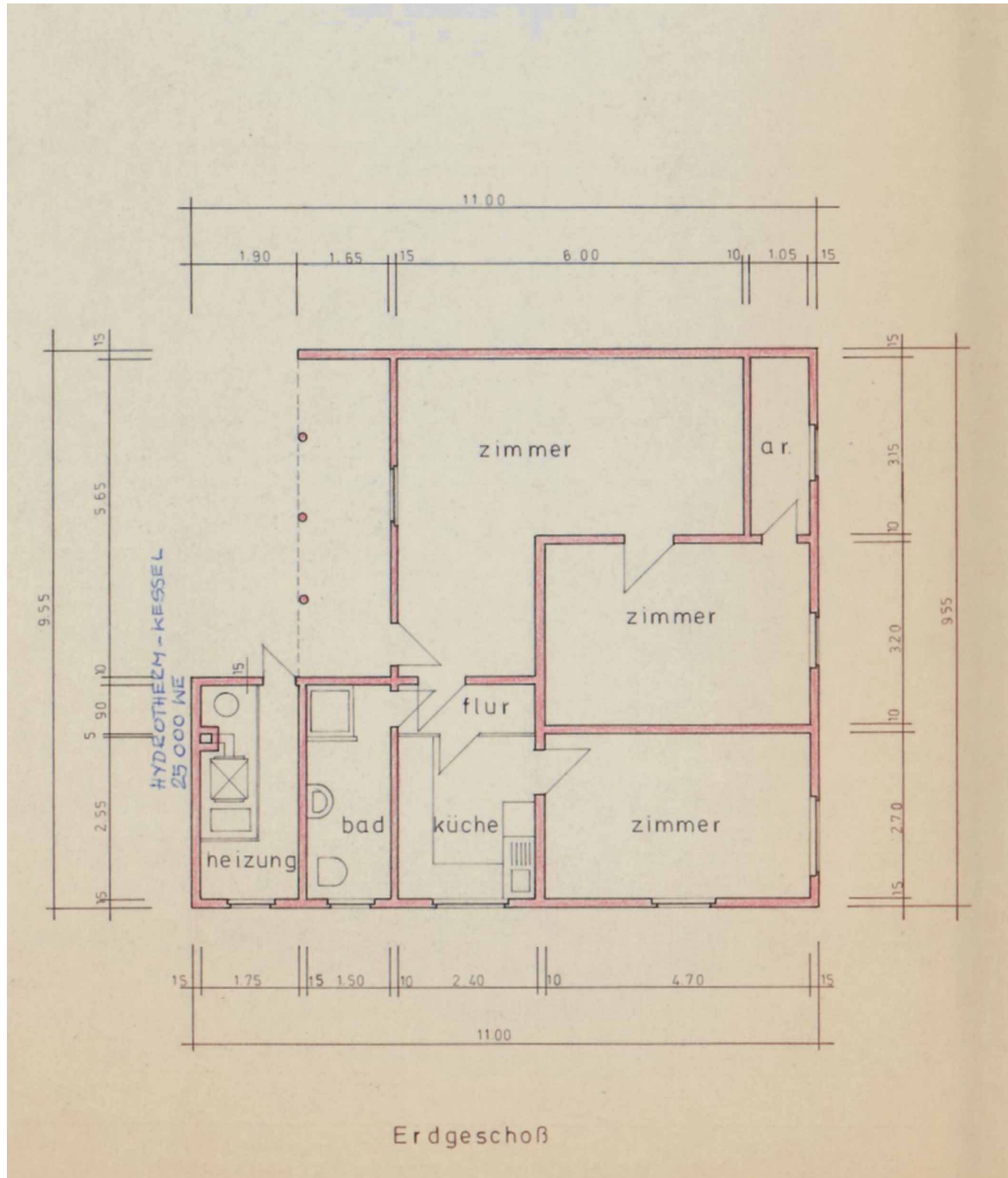


OBJEKFOTOS

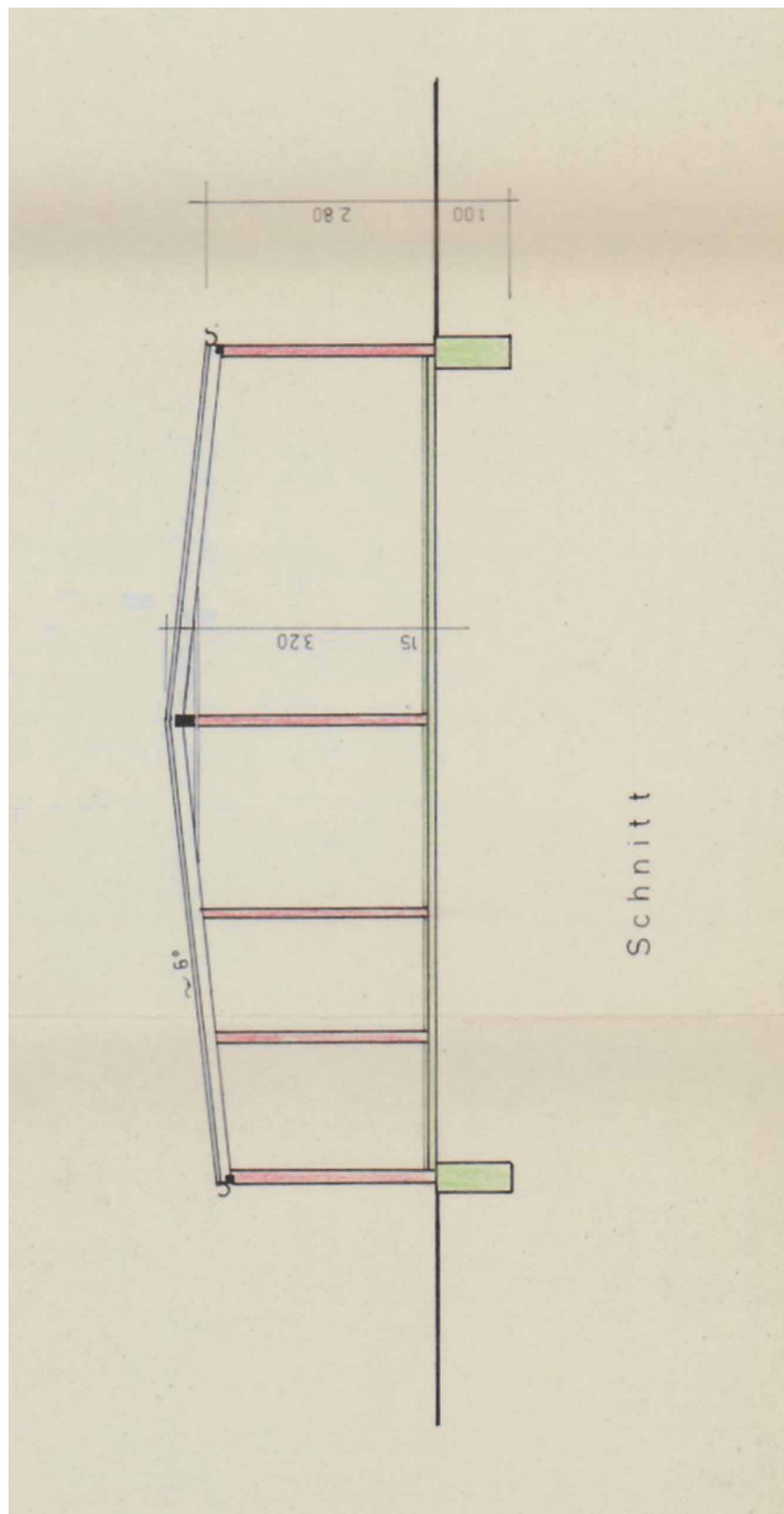


10 ANLAGEN

Alle Bauzeichnungen werden maßstabslos dargestellt.



Grundriss Erdgeschoss gemäß Baugesuch aus dem Jahr 1974



Gebäudeschnitt gemäß Baugesuch aus dem Jahr 1974