

# 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:

**Einfamiliendoppelhaushälfte  
mit Garage  
sowie einer rückwärtigen Grundstücksteilfläche  
als Gartenland bzw. Grünland**

Genhülsen 89  
41179 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 025/24**

**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	BAULASTEN	6
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	7
<b>2</b>	<b>OBJEKTBSCHREIBUNG</b>	<b>8</b>
2.1	ART UND UMFANG DER NUTZUNG	8
2.2	UNTERHALTUNGSZUSTAND / SICHTBARE BAUSCHÄDEN	8
<b>3</b>	<b>GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG</b>	<b>11</b>
<b>4</b>	<b>BAUBESCHREIBUNG</b>	<b>12</b>
4.1	ROHBAU	12
4.2	AUSBAU	13
<b>5</b>	<b>BAUZAHLNEN / FLÄCHENBERECHNUNGEN</b>	<b>14</b>
5.1	BEBAUTE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE	14
5.2	BRUTTO-GRUNDFLÄCHE NACH DIN 277/2021	14
5.3	WOHNFLÄCHENBERECHNUNG NACH WOFLV (2003)	15
<b>6</b>	<b>WERTERMITTLUNG</b>	<b>16</b>
6.1	BODENWERT	18
6.2	SACHWERT	20
6.3	ZU- UND ABSCHLÄGE	21
<b>7</b>	<b>AUSWERTUNG</b>	<b>22</b>
<b>8</b>	<b>RECHTLICHE GRUNDLAGEN</b>	<b>23</b>
<b>9</b>	<b>OBJEKFOTOS</b>	<b>25</b>
<b>10</b>	<b>ANLAGEN</b>	<b>26</b>

## 1 ALLGEMEINE ANGABEN

### 1.1 OBJEKT / KATASTERBEZEICHNUNG / GRUNDBUCHBEZEICHNUNG

#### OBJEKT:

**Einfamiliendoppelhaushälfte mit Garage  
sowie einer rückwärtigen Grundstücksteilfläche  
als Gartenland bzw. Grünland**

41179 Mönchengladbach  
Genhülsen 89

#### KATASTERBEZEICHNUNG:

Gemarkung:	Rheindahlen
Flur:	32
Flurstück:	222

#### GRUNDBUCHBEZEICHNUNG:

Amtsgericht:	Mönchengladbach
Grundbuch von:	Rheindahlen
Blatt:	1158
Lfd. Nr. im Bestandsverzeichnis:	2
Wirtschaftsart und Lage lt. Grundbuch:	Waldfläche, Gebäude- und Freifläche, Genhülsen 89, Hülserpeschen
Grundstücksgröße:	1.688 m <sup>2</sup>

## 1.2 BEAUFTRAGUNG / ORTSBESICHTIGUNG / BEWERTUNGSSTICHTAG

Gemäß Schreiben des Amtsgerichts Mönchengladbach vom 16.12.2025 wurde der unterzeichnende Sachverständige mit der Erstellung eines Gutachtens zur Wertermittlung beauftragt.

Das Wertgutachten soll auch folgende Angaben bzw. Ausführungen enthalten:

- Ob ein Gewerbebetrieb geführt wird (Art und Inhaber)
- Eine Liste des etwaigen Zubehörs und die Bewertung der einzelnen Positionen; Der Wert der beweglichen Gegenstände, auf die sich die Versteigerung erstreckt, ist unter Würdigung aller Verhältnisse frei zu schätzen. Falls für die Bewertung des Zubehörs ein weiterer Sachverständiger zugezogen werden muss, soll dies umgehend mitgeteilt werden
- Es soll angegeben werden, ob sonstige Zubehörstücke vorhanden sind, die nicht mit geschätzt wurden
- Es soll angegeben werden, ob baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen bestehen
- Eintragungen im Baulastenverzeichnis sollen möglichst wörtlich wiedergegeben werden (ggf. als Anlage zum Gutachten)
- Das Gutachten muss Ausführungen darüber enthalten, ob - und eventuell wie lange - die Versteigerungsobjekte einer Bindung nach dem WoBindG / WFNG NRW unterliegen
- Ob Anhaltspunkte für mögliche Altlasten bestehen und wie diese zu bewerten sind. Falls für die Bewertung von Altlasten ein weiterer Sachverständiger hinzugezogen werden muss, soll dies umgehend mitgeteilt werden
- Zum Bestehen des Denkmalschutzes
- Zu etwaigen Überbauten oder Eigengrenzüberbauungen
- Ob gegebenenfalls Grunddienstbarkeiten zu Gunsten des Objekts und zu Lasten anderer Grundstücke eingetragen sind; diese wären als wesentliche Bestandteile des zu bewertenden Grundbesitzes in die Bewertung einzubeziehen
- Einen einfachen Lage- und Gebäudeplan
- Lichtbilder der Gebäude und der Örtlichkeit
- Es soll geprüft werden, ob die Objektanschrift mit den Grundbuchangaben übereinstimmt

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: Donnerstag, der 12. März 2026, ab 11 <sup>00</sup> Uhr

Bewertungsstichtag: der Tag der Ortsbesichtigung

Teilnehmer:

1. ein Miteigentümer
2. die Mieterin des Hauses nebst deren Tochter
3. der Unterzeichner
4. eine technische Mitarbeiterin

**Am Tage der Ortsbegehung konnte das Wohnhaus nebst der Garage in wesentlichen Bereichen begangen werden. Ebenfalls konnte die rückwärtige Grundstücksfläche (Gartenland) begangen werden.**

**Der Unterzeichner wurde von der Mieterin im Ortstermin darum gebeten, in dem vorliegenden Wertgutachten keine Innenfotos zu veröffentlichen. Insofern werden hier nur Fotos angehängt, die das Grundstück und die Bebauungen von außen zeigen.**

### 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 2026)
- 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) Baugesuchszeichnungen (Grundrisse / Schnitt / Ansichten) aus der Hausakte der Bauverwaltung, erstellt im Rahmen des ursprünglichen Baugesuchs
- h) Baubeschreibung aus Hausakte der Bauverwaltung, erstellt im Rahmen des ursprünglichen Baugesuchs
- i) Wohnflächenberechnung aus der Hausakte der Bauverwaltung, erstellt im Rahmen des ursprünglichen Baugesuchs
- j) Wohnflächenberechnung, erstellt nach einem eigenen Aufmaß in der Örtlichkeit
- k) Statische Berechnungen, aus der Hausakte der Bauverwaltung, erstellt im Rahmen des ursprünglichen Baugesuchs
- l) Entwässerungsgesuch aus der Hausakte der Bauverwaltung
- m) Schlussabnahmeschein aus der Hausakte der Bauverwaltung
- n) Informationen zum geltenden Planungsrecht aus dem Internetportal der Stadt Mönchengladbach (Ortssatzung Genhülsen)
- o) Energieausweis, bereitgestellt von der Miteigentümerin
- p) Mietvertrag, überlassen von der Miteigentümerin
- q) Einblick in die Hausakte der Bauverwaltung
- r) amtlicher Lageplan
- s) Grundbuchauszug, bereitgestellt durch den Auftraggeber

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

Am Tage der Ortsbegehung war das Wohnhauses gesamt vermietet. Aus Gründen des Datenschutzes werden nachstehend keine Angaben über die derzeit gezahlten Mieten und Nebenkosten gemacht. Diese Daten werden dem Versteigerungsgericht separat übermittelt.

#### **1.5 BAULASTEN**

Bezüglich des Bewertungsgrundstücks sind keine Baulasten im Baulastenverzeichnis eingetragen.

Siehe Schreiben der Stadtverwaltung Mönchengladbach, Fachbereich Bauordnung und Denkmalschutz.

#### **1.6 ERSCHLIESSUNGSBEITRÄGE GEMÄß §§ 127 ff BauGB**

Die Erschließungsanlage Genhülsen gilt als fertige Straße im Sinne des Erschließungsbeitragsrechts. Erschließungsbeiträge fallen nicht mehr an.

Einmalige Kanalanschlussbeiträge nach § 8 KAG/NW fallen zurzeit nicht an. Es erfolgte eine bisherige Abrechnung nach Frontmetern. Bei Bebauungen fallen angabengemäß Beiträge an.

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 von einem altlastenfreien Grundstück ausgegangen.

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**

Gemäß dem vorliegenden Grundbuchauszug vom 06.12.2024 sind keine wertbeeinflussenden Eintragungen in der Abteilung II des Grundbuchs vorhanden.

## 2 OBJEKTBSCHREIBUNG

### 2.1 ART UND UMFANG DER NUTZUNG

Die zu bewertende Gebäude- und Freifläche ist bebaut mit einer zweigeschossigen, voll unterkellerten Einfamilien-doppelhaushälfte mit Garage, die ca. 1966 in der damaligen, konventionellen Massivbauweise mit nicht ausgebautem Dachgeschoss als Satteldach errichtet wurde. An der nördlichen Grundstücksgrenze wurde zur selben Bauzeit eine PKW-Garage, ebenfalls in konventioneller Massivbauweise errichtet.

Das Bewertungsgrundstück weist im rückwärtigen Bereich eine Teilfläche auf, die gemäß der Ausweisung des Liegenschaftskatasters als Gartenland bzw. Grünland nutzbar ist.

#### Raumprogramm Wohnhaus

Kellergeschoss:	Waschküche, Kellerraum, Heizungsraum, Flur
Erdgeschoss:	Esszimmer, Wohnzimmer, Küche, WC, Windfang, Diele
Obergeschoss:	Schlafzimmer, 2 Kinderzimmer, Bad, Diele, Balkon
Dachgeschoss:	Speicherraum (nur über eine Einschubtreppe erreichbar)

### 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 zu bewertende Wohnhaus wies am Tage der Ortsbegehung einen durchschnittlichen Unterhaltungszustand auf. Die energetischen Eigenschaften des Gebäudes entsprachen im Wesentlichen jedoch noch der Errichtungszeit (Mitte der 1960er Jahre) und sind aus heutiger Sicht als überaltert anzusehen. Insbesondere an der Gebäuderückseite waren noch einfachverglaste Holzfenster verbaut. Die Beheizung des Gebäudes erfolgte über eine, aus heutiger Sicht überalterte Öl-Feuerungsanlage mit einem Öltank, der im Heizungsraum angeordnet war.

Im Kellergeschoss konnte baujahrestypische Mauerwerksfeuchte festgestellt werden. In einer Außenwand der Garage konnte ein Gebäudesetzriss festgestellt werden, der das Mauerwerk in der gesamten Breite betraf.

Mittelfristig werden an dem Wohnhaus energetische Sanierungen durchzuführen sein sowie der Ausbau zu modernisieren sein. Aufgrund des vorgefundenen Unterhaltungszustandes wird für die Bebauungen in der nachstehenden Sachwertberechnung das Ursprungsbaupjahr der Errichtung (1966) zugrunde gelegt.

Dem Unterzeichner wurde ein Energieausweis mit Ausstellungsdatum 15.05.2025 zur Verfügung gestellt. Dieser konnte im Rahmen der Wertschätzung nicht auf Richtigkeit überprüft werden.

### **Zur Berücksichtigung von Instandhaltungsdefiziten und Bauschäden**

Die unter „Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale“ (Gliederungspunkt 6.3) angegebenen Kosten für die Beseitigung von Baumängeln, Bauschäden oder Instandhaltungsdefiziten, die über das übliche Maß der Alterswertminderung hinausgehen, werden geschätzt und nicht nach einer Bauteilmethode (Massenermittlung mit Einheitspreisen) ermittelt. Hierbei greift der Unterzeichner auf eigene Markt- und Kostenerfahrung zurück. Es handelt sich hier um bauliche Defizite, die nicht mit der Wertminderung wegen Alters erfasst werden und die Funktionstüchtigkeit und Nutzbarkeit des Gebäudes beschränken. Eine unterlassene Instandhaltung wird gegebenenfalls als Bauschaden berücksichtigt.

### 3 GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG

<b>Lage</b>	Stadt Mönchengladbach, Stadtteil Genhülsen Kindergärten und Schulen in der näheren Umgebung vorhanden
<b>Verkehrslage *</b>	zur nächsten Linienbushaltestelle ca. 250 m zum HBF Mönchengladbach ca. 8,0 km zum Autobahnanschluss A 61 (MG-Rheydt) ca. 1,0 km zum Autobahnanschluss A 44 (MG-Ost) ca. 14,0 km zum Autobahnkreuz Mönchengladbach A 52/A 61 ca. 8,0 km
<b>Wohn- Geschäftslage</b>	außerhalb der Geschäftslage
<b>Entfernungen *</b>	zum Einkaufszentrum von Mönchengladbach ca. 7,5 km zum Einkaufszentrum von MG-Rheydt ca. 5,5 km
<b>Umgebung</b>	Wohngebiet, geschlossene Bauweise
<b>Baurecht / Baubeschränkungen</b>	Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich der Ortsatzung Genhülsen (ohne nähere planungsrechtliche Ausweisungen)
<b>Straßenausbau</b>	fertig gestellt (vergl. Gliederungspunkt 1.6)
<b>Zufahrt</b>	über Straße
<b>Baugrund / Terrain</b>	unregelmäßiger Grundstückszuschnitt; Der Baugrund wurde bezüglich der Tragfähigkeit nicht untersucht; Altlastenauskunft vergl. Gliederungspunkt 1.7
<b>Versorgungsleitungen</b>	Wasser, Strom, Kanal, Telekommunikation
<b>Wasserschutzzone</b>	Das zu bewertende Objekt liegt nicht in einem ausgewiesenen Wasserschutzgebiet.
<b>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.

### 4.1 ROHBAU

<b>Baujahr</b>	ca. 1966
<b>Umbau/Anbau</b>	./.
<b>Vollgeschosse</b>	2
<b>Unterkellerung</b>	zu 100 %
<b>Dachausbau</b>	nicht ausgebaut
<b>Geschosshöhen</b>	siehe Schnitt
<b>Nutzungsart</b>	Einfamilienhaus mit Garage
<b>Fundamente</b>	nach Statik
<b>Sperrungen</b>	nicht mehr überall wirksam (vergl. Gliederungspunkt 2.2)
<b>Außenwände</b>	einschaliges Mauerwerk
<b>Innenwände</b>	Mauerwerk / Dielenwände
<b>Decken</b>	Stahlbeton
<b>Dachkonstruktion</b>	Wohnhaus: Satteldach in zimmermannsmäßiger Holzkonstruktion Garage: Satteldach in zimmermannsmäßiger Holzkonstruktion
<b>Dacheindeckung</b>	Pfannen
<b>Treppen</b>	Stahlbeton mit Werksteinbelag
<b>Fassaden</b>	Putz, gestrichen
<b>Besondere Bauteile</b>	Balkon, rückwärtig

## 4.2 AUSBAU

<b>Wand-/ Deckenflächen</b>	geputzt, tapeziert, gestrichen	
<b>Fenster</b>	Kunststoff isolierverglast sowie Holz, einfachverglast	
<b>Innentüren</b>	Holzumfassungszargen mit glatt abgesperrten Holztürblättern	
<b>Oberböden</b>	<u>KG</u>	
	gesamt:	Fliesen
	<u>EG</u>	
	gesamt:	Fliesen
	<u>OG</u>	
	Schlafzimmer:	Laminat
	Kinderzimmer:	Textil, Laminat
	Diele, Bad, Balkon:	Fliesen
<b>Wandfliesen</b>	<u>KG</u>	
	Waschküche:	Fliesenspiegel
	<u>EG</u>	
	Bad / WC:	raumhoch
	Küche:	Fliesenspiegel
	<u>OG</u>	
	Bad:	raumhoch
<b>Sanitäre Installationen</b>	<u>KG</u>	
	Waschküche:	Ausgussbecken
	<u>EG</u>	
	Bad / WC:	Badewanne, Waschbecken, WC
	<u>OG</u>	
	Bad:	Eckbadewanne, Waschbecken, WC, Bidet
<b>Heizung</b>	über Zentralheizung (Öl-gefeuert)	
<b>Warmwasserbereitung</b>	über Elektrodurchlauferhitzer	
<b>Außenanlagen</b>	<p>Haus- und Garagenzuwegung mit Betonsteinpflaster befestigt; Vorgarten mit Rasenfläche und Pflanzbeeten; Strauchbestand; straßenseitige Grundstückseinfriedung durch Grenzmauer mit Holzzaun; Toreinfahrt mit Zugangstörchen aus Metall;</p> <p>Rückwärtige Terrassenfläche mit Waschbetonplatten befestigt; rückwärtige Gartenfläche mit Pflanzbeeten, Rasenfläche, Baum- und Strauchbestand</p> <p>Gartenlandfläche mit Rasen, Baum- und Strauchbestand</p>	

## 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 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 GRUNDSTÜCKSFÄCHE

<b>Wohnhaus</b>	7,75 m	x	9,30 m	=	72,08 m <sup>2</sup>
<b>Garage</b>	3,58 m	x	6,20 m	=	22,20 m <sup>2</sup>
					<u>94,28 m<sup>2</sup></u>

Bei einer Grundstücksfläche von 1.688 m<sup>2</sup> ist ca. **6%** des Grundstücks bebaut.

### 5.2 BRUTTO-GRUNDFLÄCHE NACH DIN 277/2021

Kellergeschoss:	7,75 m	x	9,30 m	=	72,08 m <sup>2</sup>
Erdgeschoss:	7,75 m	x	9,30 m	=	72,08 m <sup>2</sup>
Obergeschoss:	7,75 m	x	9,30 m	=	72,08 m <sup>2</sup>
Dachgeschoss:	7,75 m	x	9,30 m	=	72,08 m <sup>2</sup>
					<u>288,32 m<sup>2</sup></u>

<b>Garage</b>	3,58 m	x	6,20 m	=	<b>22,20 m<sup>2</sup></b>
---------------	--------	---	--------	---	----------------------------

### 5.3 WOHNFLÄCHENBERECHNUNG NACH WoFLV (2003)

Geschoss	Raum	Länge	Breite	Fläche	Gesamt
<b>(Alle Maße wurden hilfsweise aus den vorliegenden Bauzeichnungen ermittelt)</b>					
<b>Erdgeschoss</b>	Windfang / Diele	1,51 m	x 4,00 m	= 6,04 m <sup>2</sup>	
	Wohnen	3,45 m	x 3,85 m	= 13,28 m <sup>2</sup>	
	Essen	3,37 m	x 4,32 m		
		-0,35 m	x 0,35 m	= 14,50 m <sup>2</sup>	
					2
	Küche	3,30 m	x 2,78 m		
	-0,42 m	x 0,85 m	= 8,82 m <sup>2</sup>		
	Bad / WC	1,41 m	x 1,92 m	= 2,71 m <sup>2</sup>	
					45,35 m <sup>2</sup>
<b>Obergeschoss</b>	Diele	1,68 m	x 2,26 m	= 3,80 m <sup>2</sup>	
	Schlafen	3,48 m	x 3,84 m	= 13,36 m <sup>2</sup>	
	Kind	3,54 m	x 4,39 m		
		-0,14 m	x 1,14 m	= 15,38 m <sup>2</sup>	
	Kind	3,36 m	x 2,88 m		
		-0,43 m	x 0,70 m	= 9,38 m <sup>2</sup>	
	Bad / WC	3,55 m	x 1,53 m	= 5,43 m <sup>2</sup>	
Balkon	3,46 m	x 1,11 m	= 0,96 m <sup>2</sup>		
				4	
					48,31 m <sup>2</sup>
					<b>93,66 m<sup>2</sup></b>

## 6 WERTERMITTLUNG

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

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

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

### Marktanpassung / Sachwertfaktor

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

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

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

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

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

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

### **Zur Verfahrenswahl**

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

## 6.1 BODENWERT

Die Bodenrichtwertkarte **2026** 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:                      Mischgebiet  
Anzahl Geschosse:        2  
Geschossflächenzahl:    0,8  
Grundstücksgröße:      500 m<sup>2</sup>  
Grundstückstiefe:        40  
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 folgenden, wertbestimmenden Eigenschaften ab:

- Grundstücksgröße        == > Ist = 1.688 m<sup>2</sup>
- Tatsächliche Nutzung    == > Ist = Teilfläche Gartenland

Unter Berücksichtigung der Modellkonformität wird das Grundstück in zwei Teilflächen ("Baulandfläche" und "Gartenlandfläche") aufgeteilt. Die Aufteilung wird wie nachstehend vorgenommen:

Teilfläche A, Baulandfläche:                      ca. 510 m<sup>2</sup> bei einer Tiefe von 42,5 m

Aufgrund der gegenüber dem Bodenrichtwertgrundstück abweichenden Grundstücksgröße wird eine Wertanpassung vorgenommen. Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Mönchengladbach hat Gleichungen veröffentlicht, aus denen Umrechnungsfaktoren abgeleitet werden können, wenn das zu bewertende Grundstück in der Tiefe und der Fläche von den Parametern des Bodenrichtwertgrundstücks abweicht.

Der Anpassungsfaktor ergibt sich für die Teilfläche gemäß nachstehender Gleichung zu:

$$F = 1,50509 - 0,00407 \times 42,5 \text{ (Tiefe)} - 0,00068 \times 510 \text{ (Fläche)} = 0,99$$

Daraus ergibt sich der korrigierte Bodenwert zu:

$$0,99 \times 320,00 \text{ €} = 316,80 \text{ €} \Rightarrow \underline{\text{somit rund } 315,00 \text{ €/m}^2}$$

Teilfläche B, Gartenlandfläche: ca. 1.178 m<sup>2</sup>

Gartenland wird gemäß Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Mönchengladbach mit einem Orientierungswert von 16,00 € je m<sup>2</sup> ausgewiesen.

Der Bodenwert wird wie nachstehend berechnet:

<b>Parz. Nr.</b>	<b>Größe</b>	<b>Anteil</b>	<b>Nutzung</b>	<b>Preis pro m<sup>2</sup></b>	<b>Gesamtwert</b>
222	510 m <sup>2</sup>	1 / 1	A) Baulandfläche	315,00 €	160.650,00 €
	<u>1.178 m<sup>2</sup></u>	1 / 1	B) Gartenlandfläche	16,00 €	<u>18.848,00 €</u>
	1.688 m <sup>2</sup>				179.498,00 €

## 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)	193,5	1,935	
Regionalisierungsfaktor		1,000	<b>1,935</b>

### Gebäudekenndaten gemäß NHK 2010

Bauteil:	Baujahr:	Gebäudetyp:	Standardstufe	NHK 2010
Wohnhaus	ca. 1966	2.12 (Doppelhaushälfte)	1 bis 3	595,77 €
Garage	ca. 1966	14.1 (Einzelgarage)	4	485,00 €

Gebäudetypen jeweils näherungsweise

### Herstellungskosten Wohnhaus

Bauteil	BGF m <sup>2</sup>	Anpass.- Faktor	€	
Wohnhaus	288,32	1,935	596	332.507,92 €
Herstellungskosten der baulichen Anlagen, inkl. Baunebenkosten				<b>332.507,92 €</b>

Wertminderung wegen Alters, linear

Bauteil	Baujahr	Gesamt- Nutzungsd.	Alter	Rest- nutzungsd.	Wertmind. wg. Alters	
Wohnhaus	1966	80	60	20	-75,00%	-249.380,94 €
alterswertgeminderte Herstellungskosten						<b>83.126,98 €</b>

### Herstellungskosten Garage

Bauteil	BGF m <sup>2</sup>	Anpass.- Faktor	€	
Garage	22,20	1,935	485	20.834,15 €
Herstellungskosten der baulichen Anlagen, inkl. Baunebenkosten				<b>20.834,15 €</b>

Wertminderung wegen Alters, linear

Bauteil	Baujahr	Gesamt- Nutzungsd.	Alter	Rest- nutzungsd.	Wertmind. wg. Alters	
Garage	1966	80	60	20	-75,00%	-15.625,61 €
alterswertgeminderte Herstellungskosten						<b>5.208,54 €</b>

**Zusammenstellung der alterswertgeminderten Herstellungskosten**

Wohnhaus	83.126,98 €
Garage	5.208,54 €
<i>Zeitwert der besonderen Bauteile</i>	
Balkon, OG	in BGF enthalten
	<b>88.335,52 €</b>

Sachwert der Außenanlagen inkl. Hausanschlüsse, geschätzter Zeitwert (rund 5 % der alterswertgeminderten Herstellungskosten)	4.400,00 €
Bodenwert (Baulandanteil)	160.650,00 €
<b>vorläufiger Sachwert</b>	<b>253.385,52 €</b>

bei einem Sachwertfaktor (objektspezifisch) zur Marktanpassung von	1,21	
<b>ergibt sich der marktangepasste Sachwert</b>		<b>306.596,48 €</b>

**6.3 ZU- UND ABSCHLÄGE****I. Gebäudewertbezogene Besonderheiten****Wertminderung wegen Alters - linear**

Bauteil	Baujahr	Gesamt- nutzungsdauer	Alter	Rest- nutzungsdauer	Wertmind. w. Alters
<b>gesamt</b>	1966	80	60	20	-75,00%

**Reparatur- und Renovierungsstau** (zyklisch/als Zeitwert) - vergl. Gliederungspunkt 2.2 -

**Wohnhaus**

BGF (m <sup>2</sup> )	€ / m <sup>2</sup>	angerechnet in %
288,32	x	100,00 €
		x
		25,00%
		- 7.208,00 €

**Garage**

BGF (m <sup>2</sup> )	€ / m <sup>2</sup>	angerechnet in %
22,20	x	150,00 €
		x
		25,00%
		- 832,50 €

**II. Bodenwertbezogene Besonderheiten**

Gartenlandanteil	18.848,00 €
<b>Objektspezifische Grundstücksmerkmale gesamt</b>	<b>10.807,50 €</b>

## 7 AUSWERTUNG

	<b>marktangepasst</b>	<b>BoG</b>	<b>gesamt</b>
<b>Sachwert</b>	306.596,48 €	10.807,50 €	<b>317.403,98 €</b>

Der Verkehrswert orientiert sich an der jeweils herrschenden zeit- und ortsbezogenen Lage von Angebot und Nachfrage. Der Verkehrswert für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke wird im gewöhnlichen Geschäftsverkehr aus dem Sachwert abgeleitet.

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

Der Verkehrswert wird geschätzt auf:

**317.000,00 €**

( in Worten: dreihundertsiebzehntausend Euro )

Ich versichere, das Gutachten unparteiisch, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse und ohne eigenes Interesse am Ergebnis verfasst zu haben. Ich hafte nur für grobe Fahrlässigkeit und Vorsatz und nur gegenüber dem Auftraggeber.

Korschenbroich, den 16. April 2026

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 (WoFIV) 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.

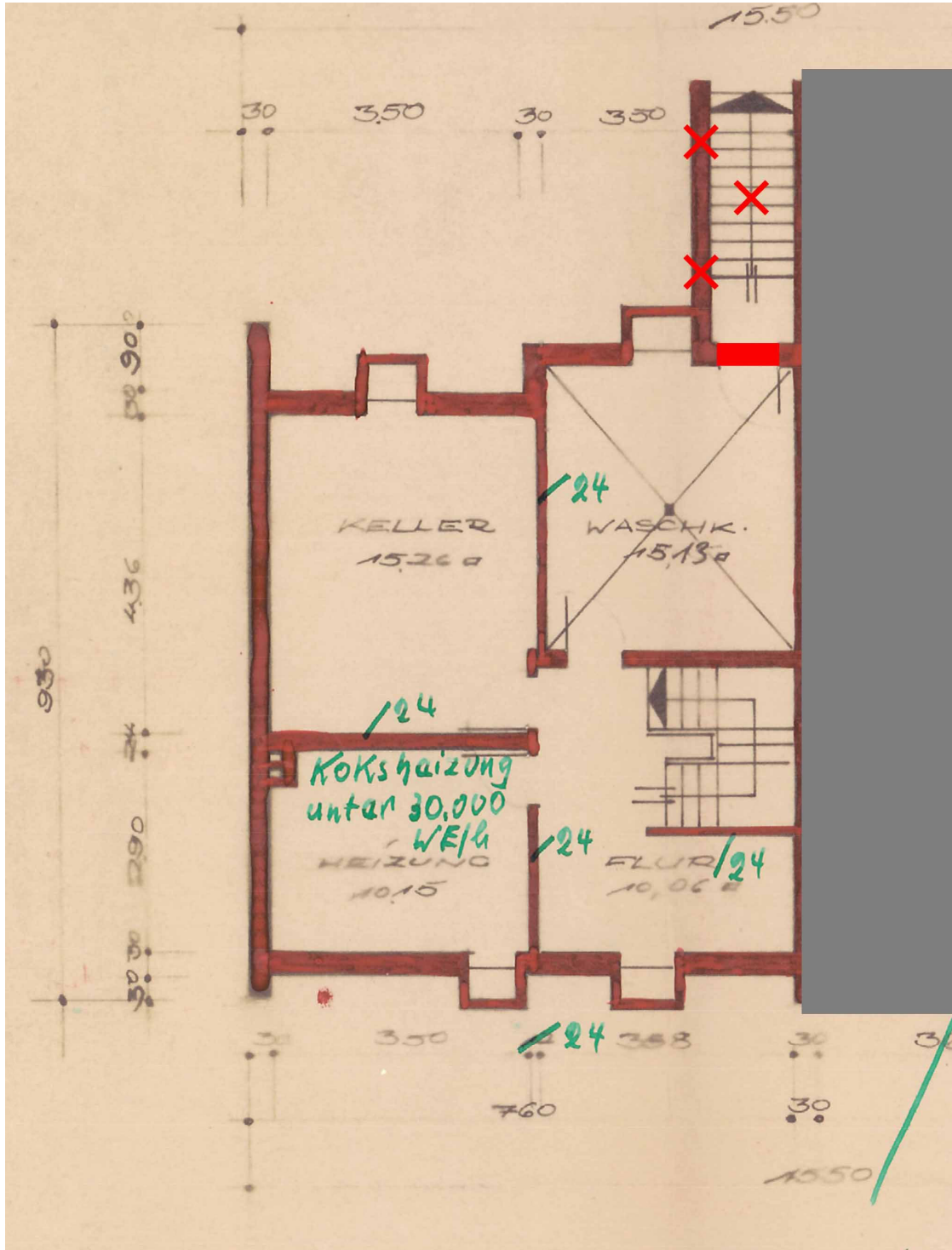
Der Grundsatz der Modellkonformität verlangt, dass die Maßstäbe und Vorgaben, die der Ermittlung der verwendeten Daten zugrunde lagen, auch bei der Wertermittlung beachtet werden. Somit ist in diesen Fällen, soweit dies zur Wahrung der Modellkonformität erforderlich ist, von der geltenden Immobilienwertermittlungsverordnung abzuweichen.

## 9 OBJEKFOTOS

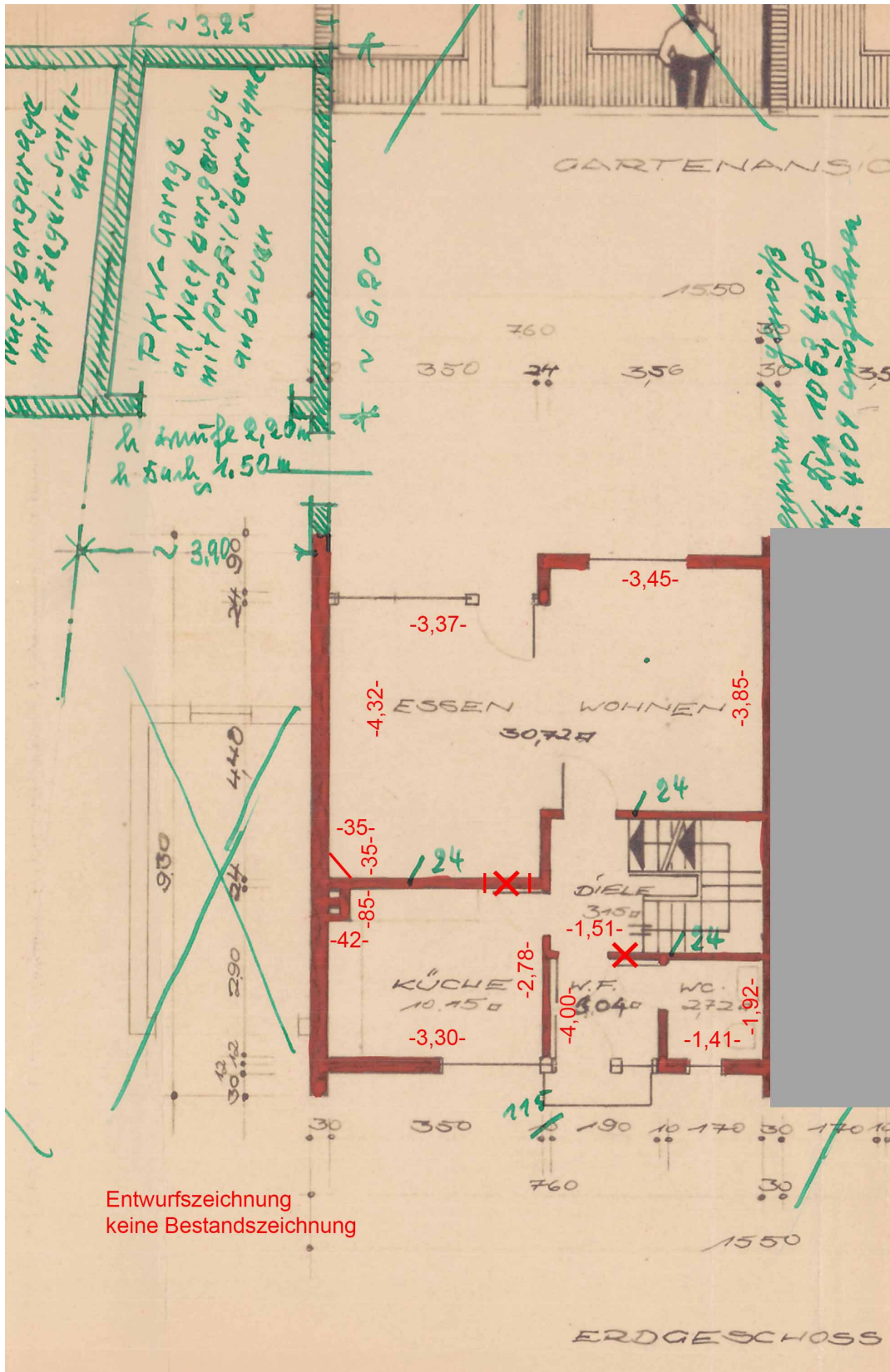


### 10 ANLAGEN

Alle Bauzeichnungen werden maßstabslos dargestellt.



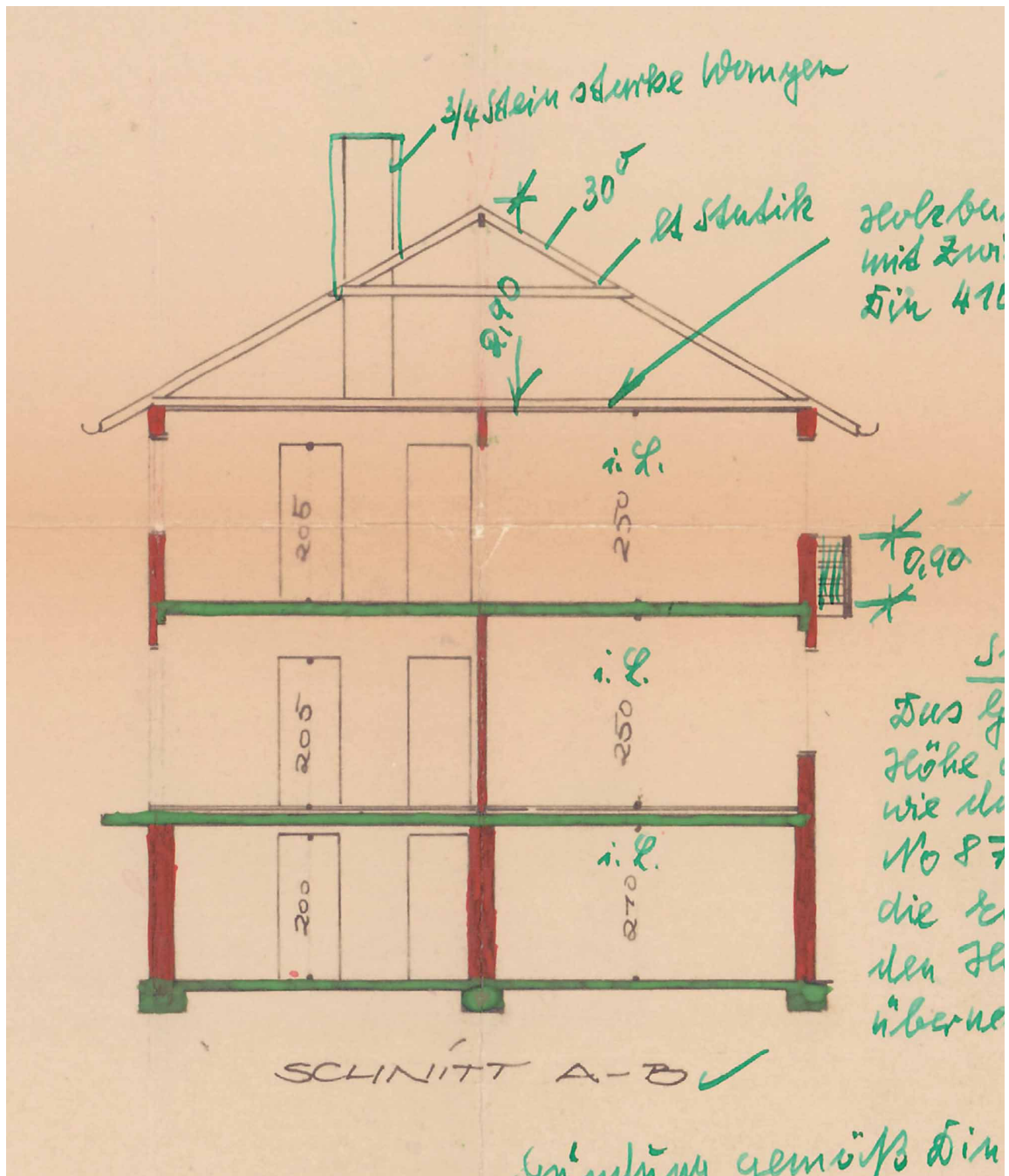
Grundriss Kellergeschoss



Entwurfszeichnung  
keine Bestandszeichnung

Grundriss Erdgeschoss





Gebäudeschnitt