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

WERTGUTACHTEN

(i. S. des § 194 Baugesetzbuch)

Objekt:

Wohnungseigentum
im Dachgeschoss
eines Wohn- und Geschäftshauses

Nr. 27 des Aufteilungsplanes

Waisenhausstraße 1
41236 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 502 K 026/25

I N H A L T S V E R Z E I C H N I S

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 6
1.5 OBJEKTVERWALTUNG / ERHALTUNGSRÜCKLAGE 6
1.6 BAULASTEN 6
1.7 ERSCHLIESSUNGSBEITRÄGE GEMÄß §§ 127 FF BAUGB 7
1.8 ALTLASTENAUSKUNFT 7
1.9 AUSKUNFT ÜBER DEN DENKMALSTATUS 7
1.10 AUSKUNFT ÜBER EINE MÖGLICHE ÖFFENTLICHE FÖRDERUNG 7
1.11 BELASTUNGEN GEMÄß DER ABTEILUNG II DES GRUNDBUCHS 7

2 OBJEKTBESCHREIBUNG 8
2.1 ART UND UMFANG DER NUTZUNG 8
2.2 UNTERHALTUNGSZUSTAND / SICHTBARE BAUSCHÄDEN 8

3 GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG 11

4 BAUBESCHREIBUNG 12
4.1 ROHBAU 12
4.2 AUSBAU – WOHNUNGSEIGENTUM – 13

5 WERTERMITTLUNG 14
5.1 BODENWERT 16
5.2 ERTRAGSWERT 17
5.3 VERGLEICHSWERTE 18
5.4 ZU- UND ABSCHLÄGE 18

6 AUSWERTUNG 19

7 RECHTLICHE GRUNDLAGEN 20

1 ALLGEMEINE ANGABEN

1.1 OBJEKT / KATASTERBEZEICHNUNG / GRUNDBUCHBEZEICHNUNG

OBJEKT:

Wohnungseigentum im Dachgeschoss
eines Wohn- und Geschäftshauses

Nr. 27 des Aufteilungsplanes

41236 Mönchengladbach
Waisenhausstraße 1

KATASTERBEZEICHNUNG:

Gemarkung:	Rheydt
Flur:	25
Flurstück:	38

GRUNDBUCHBEZEICHNUNG:

Amtsgericht:	Mönchengladbach-Rheydt
Grundbuch von:	Rheydt
Blatt:	14749
Lfd. Nr. im Bestandsverzeichnis:	1
Wirtschaftsart und Lage lt. Grundbuch:	Gebäude- und Freifläche, Waisenhausstraße 1
Miteigentumsanteil:	52,59 / 1.000
Grundstücksgröße:	267 m²

1.2 BEAUFTRAGUNG / ORTSBESICHTIGUNG / BEWERTUNGSSTICHTAG

Gemäß Schreiben des Amtsgerichts Mönchengladbach-Rheydt vom 03.02.2026 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
- 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:	Dienstag, der 21. April 2026, ab 10 $\frac{15}{}$ Uhr
Bewertungsstichtag:	der Tag der Ortsbesichtigung
Teilnehmer:	1. der Unterzeichner 2. eine technische Mitarbeiterin

Eine Reaktion auf die Anschreiben des Unterzeichners zur Vorbereitung des Ortstermins erfolgte von Seiten des Eigentümers nicht. Am Tage der Ortsbegehung war niemand der am Verfahren Beteiligten anwesend, sodass eine Begehung des Wohnungseigentums nicht möglich war. Lediglich das Treppenhaus sowie Teilbereiche des Kellergeschosses konnten in Augenschein genommen werden, da die Haustüre des Wohn- und Geschäftshauses offenstand.
Die vorliegende Wertschätzung ist somit überwiegend nach dem äußeren Eindruck und der Aktenlage erstellt.

1.3 QUELLEN / BEWERTUNGSUNTERLAGEN

Nachstehende Unterlagen standen für die Bewertung zur Verfügung:

a) Angaben des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Mönchengladbach (Bodenrichtwerte und Grundstücksmarktbericht 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 Jahr 1962 zum Wiederaufbau des Wohn- und Geschäftshauses
h) Entwässerungsgesuch aus der Hausakte der Bauverwaltung, erstellt im Jahr 1962 zum Wiederaufbau des Wohn- und Geschäftshauses
i) Statische Berechnungen, erstellt im Rahmen des Baugesuchs aus der Hausakte der Bauverwaltung
j) Baugesuchszeichnungen (Grundrisse / Schnitt / Ansichten) aus der Hausakte der Bauverwaltung zum Ausbau des Dachgeschosses (2 Wohneinheiten) zu Wohnzwecken, erstellt durch den Architekten Helmut Hermanns, Mönchengladbach
k) Baubeschreibung aus der Hausakte der Bauverwaltung zum Ausbau des Dachgeschosses, erstellt durch den Architekten Helmut Hermanns, Mönchengladbach
l) Schlussabnahme aus dem Jahr 1994 zum Ausbau des Dachgeschosses
m) Abgeschlossenheitsbescheinigung der Stadt Mönchengladbach aus dem Jahr 1991, aus der Hausakte der Bauverwaltung
n) Ergänzung der Abgeschlossenheitsbescheinigung aus dem Jahr 1994, aus der Anlage zur Teilungserklärung
o) Teilungserklärung vom 27. Mai 1994, bereitgestellt durch das zuständige Grundbuchamt

p) Ergänzung der Teilungserklärung vom 29. September 1994, bereitgestellt durch das zuständige Grundbuchamt
q) Angabe n der Hausverwaltung zu Hausgeldzahlungen, Hausgelaußenständen und Erhaltungsrücklagen
r) Energieausweis mit Ausstellungsdatum 20.02.2019, überlassen von der Hausverwaltung
s) Heizkostenabrechnung 2025 und Wasserkostenabrechnung 2025, überlassen von der Hausverwaltung
t) Wohnflächenangabe zum Wohnungseigentum Nr. 27 aus der Heizkostenabrechnung
u) Protokoll der Eigentümerversammlung vom 14. Juli 2025, überlassen von der Hausverwaltung
v) Einblick in die Hausakte der Bauverwaltung
w) Mietspiegel für nicht preisgebundene Wohnungen und Einfamilienhäuser in Mönchengladbach, Stand Januar 2024
x) amtlicher Lageplan
y) Grundbuchauszug, bereitgestellt durch den Auftraggeber

1.4 NUTZUNGEN / MIETVERHÄLTNISSE

Lage:	Dachgeschoss rechts (vom Treppenhaus aus gesehen)
Mieter / Nutzer:	ist dem Unterzeichner nicht bekannt
Mietzahlung mtl.:	ist dem Unterzeichner nicht bekannt
Hausgeldvorauszahlung, mtl.: (gemäß Angabe der Hausverwaltung)	150,00 €

1.5 OBJEKTVERWALTUNG / ERHALTUNGSRÜCKLAGE

Die Hausverwaltung nach dem Wohnungseigentumsgesetz wird derzeit von xxxx ausgeübt.
Gemäß Angabe der Hausverwaltung bestanden für das hier zu bewertende Wohnungseigentum zum 27.04.2026 Hausgeldaußenstände in Höhe von xxxx. Eine Erhaltungsrücklage war zum 31.12.2025 in Höhe von 3.940,77 € vorhanden.
Nach Auffassung des Unterzeichners ist die Erhaltungsrücklage zu gering.

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 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.

1.9 AUSKUNFT ÜBER DEN DENKMALSTATUS

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

1.10 AUSKUNFT ÜBER EINE MÖGLICHE ÖFFENTLICHE FÖRDERUNG

Das Objekt unterliegt nicht den Vorschriften des Gesetzes zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNG NRW). Eine Mietbindung besteht daher nicht.
Siehe Schreiben der Stadtverwaltung Mönchengladbach, Fachbereich Soziales und Wohnen.

1.11 BELASTUNGEN GEMÄß DER ABTEILUNG II DES GRUNDBUCHS

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

Lfd. Nr. 5

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Mönchengladbach-Rheydt, 502 K 26/25). Eingetragen am 26.11.2025.

Zwangsversteigerungsvermerke sind generell nicht wertbeeinflussend.

2 OBJEKTBESCHREIBUNG

2.1 ART UND UMFANG DER NUTZUNG

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

Lage:	Dachgeschoss, rechts (vom Treppenhaus aus gesehen)
Nr. der Teilungserklärung:	27
Raumprogramm: (gemäß Aktenlage)	Wohn- und Schlafzimmer mit offener Küche, Bad, Diele, Abstellraum
Wohnfläche *: (gemäß Angabe in der Heizkostenabrechnung 2025)	ca. 42 m²

* **Die Hausverwaltung konnte keine Angaben zur Wohnfläche machen. Aus der Hausakte der Bauverwaltung sowie aus der Teilungserklärung gehen keine Wohn- und Nutzflächen hervor. Der Unterzeichner hat die Wohnfläche anhand der vorliegenden Bauzeichnungen aus der Hausakte der Bauverwaltung plausibilisiert. Der Wertschätzung wird hilfsweise die in der Heizkostenabrechnung 2025 angegebene Flächengröße des Wohnungseigentums zugrunde gelegt.**

Das zu bewertende Wohnungseigentum ist Bestandteil eines innerstädtischen Wohn- und Geschäftshauses, das ca. 1962 als Wiederaufbau nach Kriegszerstörung in konventioneller Massivbauweise, viergeschossig, mit ehemals nicht ausgebautem Dachgeschoss errichtet wurde. Gemäß einem in der Hausakte der Bauverwaltung vorgefundenen Baugesuch wurde das Dachgeschoss des Gebäudes ca. 1994 zu Wohnzwecken (2 Wohnungen) ausgebaut. Die Teilungserklärung wurde mit letzter Ergänzung vom 29. September 1994 an die geänderte Aufteilung angepasst. Ein Kellerraum wurde dem Wohnungseigentum gemäß der vorgefundenen Aufteilungspläne nicht zugeordnet.
Vermutlich sind in dem Wohn- und Geschäftshaus neun Wohneinheiten und zwei Gewerbeeinheiten eingerichtet. Zudem befinden sich auf dem Grundstück noch zwei Garagen.

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 Gebäudeenergiegesetztes 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

Das Wohngebäude weist nach dem äußeren Eindruck sowie in den begangenen Flur- und Kellerbereichen einen unterdurchschnittlich gepflegten, vernachlässigten Unterhaltungszustand auf. Die Haustüre stand am Tage der Ortsbegehung offen.
Der Treppenstufenbelag zum Kellergeschoss (Fliesen) war teils weggebrochen, sodass Stolpergefahr bestand.
Aufgrund des schlechten Pflegezustandes im Bereich des Gemeinschaftseigentums sowie aufgrund der gemäß Auskunft der Hausverwaltung geringen Erhaltungsrücklage, wird unter Zu- und Abschläge (Gliederungspunkt 5.4) eine Sonderumlage für mögliche Sanierungsaufwendungen im Bereich des Gemeinschaftseigentums in Ansatz gebracht.
Das Wohnungseigentum konnte im Ortstermin nicht begangen werden. Insofern konnte insbesondere der Pflegezustand des Ausbaus nicht festgestellt werden.
Statistisch beträgt die wirtschaftliche Nutzungsdauer des Ausbaus von Wohnhäusern, je nach Bauteil, zwischen 5 und 30 Jahren. Das statistische Mittel beträgt ca. 25 Jahre.
Der Ausbau des Dachgeschosses liegt bereits ca. 32 Jahre zurück. Insofern muss ein allgemeiner Sanierungs- bzw. Renovierungsbedarf des Ausbaus, im Sinne eines Sicherheitsabschlages, unterstellt werden.
Hierfür werden pauschal 500,00 € je m² Wohn- bzw. Nutzfläche alterswertkorrigiert in Ansatz gebracht (vergl. objektspezifische Grundstücksmerkmale - Gliederungspunkt 5.4).

Dem Unterzeichner wurde von der Hausverwaltung ein Energieausweis, datiert mit dem 20.02.2019 vorgelegt. Der Energieausweis konnte im Rahmen der Wertschätzung nicht auf Richtigkeit überprüft werden.

Allgemeines zur Berücksichtigung von Baumängeln und Instandhaltungsdefiziten

Die unter „Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale“ (Gliederungspunkt 5.4) gegebenenfalls angegebenen Kosten für die Beseitigung von Bauschäden, Baumängeln oder 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

Lage	Stadt Mönchengladbach; Innenstadt von Rheydt Kindergärten und Schulen in der näheren Umgebung
Verkehrslage *	zur nächsten Linienbushaltestelle ca. 180 m zum HBF Mönchengladbach-Rheydt ca. 800 m zum Autobahnanschluss A 61 (MG-Wickrath) ca. 4,5 km zum Autobahnanschluss A 44 (MG-Odenkirchen) ca. 7,5 km zum Autobahnkreuz Mönchengladbach A 61/A 52 ca. 10,5 km
Wohn- Geschäftslage	außerhalb der Geschäftslage
Entfernungen *	im Einkaufszentrum von Mönchengladbach-Rheydt gelegen zum Einkaufszentrum von Mönchengladbach ca. 5,5 km zum Stadtzentrum von Düsseldorf ca. 30,0 km
Umgebung	Kerngebiet, geschlossene Bauweise
Baurecht / Baubeschränkungen	Das Grundstück befindet sich im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 755/S der Stadt Mönchengladbach <u>Ausweisungen:</u> MK – Kerngebiet g – geschlossene Bauweise LPB IV – Lärmpegelbereich IV GRZ 1,0 – Grundflächenzahl von 1,0 GH 71,00 m ü. NHN – Giebelhöhe von 71,00 m ü. NHN TH 64,00 m ü. NHN – Traufhöhe von 64,00 m ü. NHN
Straßenausbau	fertig gestellt (vergl. Gliederungspunkt 1.7)
Zufahrt	über Straße
Baugrund / Terrain	ebenes Gelände; regelmäßiger Grundstückszuschnitt; Der Baugrund wurde bezüglich der Tragfähigkeit nicht untersucht; Altlastenauskunft vergl. Gliederungspunkt 1.8 Grundstücksbreite: ca. 31,5 m (im Mittel) Grundstückstiefe: ca. 8,6 m (im Mittel)
Versorgungsleitungen	Gas, Wasser, Strom, Kanal, Telekommunikation
Wasserschutzzone	Das zu bewertende Objekt liegt nicht in einem ausgewiesenen Wasserschutzgebiet.
Störende Betriebe / Immissionen	sind dem Unterzeichner nicht bekannt
Straßenlandabtretung	ist dem Unterzeichner nicht bekannt

***** Entfernungen annähernd angegeben

4 BAUBESCHREIBUNG

Die Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungen und Ausführungen. In Teilbereichen können Abweichungen vorliegen. Da dem Unterzeichner kein Einlass in das Gebäude und somit in das Wohnungseigentum gewährt wurde, erfolgen die nachstehenden Angaben im Wesentlichen nach dem äußeren Eindruck und der Aktenlage.

4.1 ROHBAU

Baujahr	ca. 1962 (Wiederaufbau)
Umbau/Anbau	ca. 1994 Ausbau des Dachgeschosses zu Wohnzwecken
Vollgeschosse	4
Unterkellerung	zu ca. 70 %
Dachausbau	zu 100 % (vergl. Gliederungspunkt 2.1)
Geschosshöhen	siehe Schnitt
Nutzungsart	Wohnungseigentum in Wohn- und Geschäftshaus
Fundamente	nach Statik
Sperrungen	Die Wirksamkeit ist dem Unterzeichner nicht bekannt.
Außenwände	einschaliges Mauerwerk
Innenwände	vermutlich Mauerwerk / Dielenwände / Trockenbauwände
Decken	Stahlbeton
Dachkonstruktion	Satteldach in zimmermannsmäßiger Holzkonstruktion
Dacheindeckung	Pfannen
Treppen	Stahlbeton mit Werkstein- und Fliesenbelag
Fassaden	frontseitig: Putz, gestrichen rückseitig: ist dem Unterzeichner nicht bekannt
Besondere Bauteile	Balkone

4.2 AUSBAU – Wohnungseigentum –

Wand-/ Deckenflächen	sind dem Unterzeichner nicht bekannt
Fenster	vermutlich Holz, isolierverglast
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	gemäß Energieausweis und Angabe der Hausverwaltung Gas-Zentralheizung
Warmwasserbereitung	Die Art der Warmwasserbereitung ist dem Unterzeichner nicht bekannt.
Außenanlagen	Die Bebauungen überbauen das Bewertungsgrundstück vollständig

5 WERTERMITTLUNG

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

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

Die Grundlage für die Ermittlung des Verkehrswertes von Eigenheimen oder diesen gleichgestellten Objekten bildet, wenn keine Vergleichsobjekte vorhanden sind, das **Sachwertverfahren**, da derartige Objekte in der Regel nicht vermietet, sondern den Eigentümern zur eigenen Nutzung zur Verfügung stehen und daher keinen Ertrag abwerfen. Dabei wird der Herstellungswert des Gebäudes basierend auf den zum Bewertungsstichtag anzusetzenden Herstellungskosten ermittelt. Grundlage für die Bemessung des Herstellungswertes sind die Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010). Der daraus ermittelte Herstellungswert der baulichen Anlage ist um die Alterswertminderung unter Berücksichtigung der Gesamtnutzungsdauer und der Restnutzungsdauer zu reduzieren. Des Weiteren sind die besonderen objektspezifischen 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 Vervielfältigter unter Berücksichtigung von Liegenschaftszinssatz und Restnutzungsdauer zu kapitalisieren und der ermittelte Bodenwert wieder hinzuzurechnen.

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

Zur Verfahrenswahl

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

5.1 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 m²:	**950,00 €**
Nutzung:	Kerngebiet
Geschosszahl:	5
Geschossflächenzahl:	4,0
Grundstücksgröße:	500 m²
Grundstückstiefe:	40 m
Erschließungskosten:	beitragsfrei

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

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

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

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

Der Bodenwert wird wie nachstehend berechnet:

Parz. Nr.	Größe	Anteil	Nutzung	Preis pro m²	Gesamtwert
38	267 m²	1 / 1	Gebäude- und Freifläche	950,00 €	253.650,00 €

Bodenwert des Miteigentumsanteils:

$$\frac{52{,}59}{1.000} \times 253.650{,}00\ € = \mathbf{13.339{,}45\ €}$$

5.2 ERTRAGSWERT

Ortsüblich erzielbare Vergleichsmiete

gemäß Mietspiegel für nicht preisgebundene Wohnungen und Einfamilienhäuser in Mönchengladbach, Stand Januar 2024:

Baujahr 1963-1972, Kategorie A	6,95 - 7,35 €/m²	
Abschläge für Dachgeschosswohnungen	-5%	
Abschläge für Wohnungen ohne Balkon (zum Aufenthalt nutzbar ab 1 m²)	-3%	
derzeit erzielte Miete je m² Wohnfläche:	ist dem Unterzeichner nicht bekannt	

Nachhaltig erzielbare Miete, geschätzt:

Wohnung Nr. 27 Dachgeschoss, rechts	42,00 m²	à	6,80 €	=	285,60 €	
Jahresrohertrag:			12	x	285,60 €	**3.427,20 €**
abzüglich Bewirtschaftungskosten vom Rohertrag						
Verwaltungskosten					429,00 €	
Mietausfallwagnis			2,0 %		68,54 €	
Instandhaltungskosten/m²			14,00 €			
Instandhaltungskosten gesamt bei			42,00 m²	»	588,00 €	
					1.085,54 €	-1.085,54 €
Jahresreinertrag						**2.341,66 €**
abzüglich Ertragsanteil des Bodens vom Nettoertrag bei einem Liegenschaftszinssatz von	2,0 %		und Bodenwert von		13.339,45 €	-266,79 €
Nettoertrag des Gebäudeanteils						**2.074,87 €**

Baujahr (modifiziert)	1972	
Gesamtnutzungsdauer	80	Jahre
Alter (theoretisch)	54	Jahre

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

Jahre: 26 Faktor: 20,1210

Gebäudeertragswert	41.748,46 €
Bodenwert	13.339,45 €
Ertragswert, vorläufig	**55.087,91 €**

Zum Liegenschaftszinssatz:

Der Grundstücksmarktbericht **2026** des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Mönchengladbach weist für vermietetes Wohnungseigentum mit einer Wohnfläche von 60 m² bis 100 m², bei einer Objektgröße von 4 bis 16 Wohneinheiten und einer Restnutzungsdauer von 25 bis 45 Jahren einen Liegenschaftszinssatz von 2,0 %, bei einer Standardabweichung von +/- 1,3 Prozentpunkten aus. Für selbstgenutztes Wohnungseigentum wird ein Liegenschaftszinssatz von 1,3 %, bei einer Standardabweichung von +/- 1,2 Prozentpunkten ausgewiesen.
Das Wohnungseigentum weist vermutlich nicht die besonderen Merkmale eines selbstgenutzten Wohnungseigentums auf. Insofern wird ein Liegenschaftszinssatz in Höhe von 2,0 % als marktkonform erachtet.

5.3 VERGLEICHSWERTE

Gemäß Grundstücksmarktbericht **2026** des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Mönchengladbach stellen sich die *durchschnittlichen Kaufpreise für Wohnungseigentum* nach Baujahr und Wohnungsgröße wie folgt dar:

Baujahr (fiktiv):		**1970 - 1979**	
Wohnungsgröße:	**< 60 m²**	60 - 90 m²	> 90 m²
Durchschnittspreis in €/m²:	**1.900**	1.900	1.900
Standardabweichung in €/m²:	**± 625**	± 525	± 450
Anzahl Verträge:	**73**	112	32

5.4 ZU- UND ABSCHLÄGE

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale ("BoG")

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z.B. wirtschaftliche Überalterung, überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel etc.) können gemäß § 8 ImmoWertV durch marktgerechte Zu- und Abschläge berücksichtigt werden.
Auf den vorläufigen Ertragswert werden nachstehende objektspezifische Grundstücksmerkmale in Ansatz gebracht:

I. Gebäudewertbezogene Besonderheiten

Wertminderung wegen Alters - linear

Bauteil	Baujahr	Gesamt-nutzungsdauer	Alter	Rest-nutzungsdauer	Wertmind. w. Alters
ETW. Nr. 27	1972	80	54	26	67,50%

Bauschäden, Instandhaltungsdefizite, Rücklagen zur Instandhaltung (nicht zyklisch)
am Gemeinschaftseigentum

52,59 / 1.000 x 50.000,00 € = 2.629,50 €

Reparatur- und Renovierungsstau (zyklisch) **- im Sinne eines Sicherheitsabschlags-**
am Gemeinschaftseigentum

52,59 / 1.000 x 15.000,00 € x 32,50% = 256,38 €

am Sondereigentum

Wohnfläche m²		€ / m²		anrechenbar in %	
42,00	x	500,00 €	x	32,50%	6.825,00 €

II. Bodenwertbezogene Besonderheiten

./.

Objektspezifische Merkmale gesamt **9.710,88 €**

6 AUSWERTUNG

	vorläufig	BoG	gesamt
Ertragswert	55.087,91 €	-9.710,88 €	**45.377,03 €**

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

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

Der Verkehrswert wird geschätzt auf rund:

45.000,00 €

(in Worten: fünfundvierzigtausend Euro)

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es sich aufgrund der Nichtbegehungsmöglichkeit um ein Risikoobjekt handelt.

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

Korschenbroich, den 10. Juni 2026

Dieses Wertgutachten besteht einschließlich der Anlagen aus _____Seiten.

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

7 RECHTLICHE GRUNDLAGEN

Gesetze

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585)

§§ 29 - 35 Zulässigkeit von Vorhaben
§§ 39 - 44 Entschädigung
§§ 85 - 103 Enteignung
§§152 - 156 Besondere sanierungsrechtliche Vorschriften
§§192 - 199 Wertermittlung

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. März 2000 (GV. NRW. S. 256/SGV. NRW. 232), zuletzt geändert durch Art. I G vom 28.10.2008 (GV. NRW. S. 644)

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NRW) vom 12. Juli 2018

Nachbarrechtsgesetz (NachbG NW) vom 15.04.1969 (GV. NW. 1969 S. 190, 18.2.1975 S. 190; 7.3.1995 S. 193; 16.3.2004 S. 135; 5.4.2005 S. 272)

Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz - GEG) vom 08. August 2020

Justizvergütungs- und -entschädigungsgesetz (JVEG) vom 5. Mai 2004 (BGBl. I S. 718, 776), das zuletzt durch Art. 6 des Gesetzes vom 21. Dezember 2020 (BGBl. I S. 3229) geändert worden ist.

Verordnungen / Richtlinien

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) in der am 19. Mai 2010 vom Bundesrat beschlossenen und für die Veröffentlichung im BGBl. vorgesehenen Fassung (BR-Drs. 171/10)

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) in der Fassung vom 14. Juli 2021

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 geeigneterer 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.