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 3. Obergeschoss einer Wohnanlage
nebst Abstellraum im Kellergeschoss
sowie einem Tiefgarageneinstellplatz

jeweils Nr. 23 des Aufteilungsplanes

Nakatenusstraße 94
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 017/25

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 6
1.8 ALTLASTENAUSKUNFT 6
1.9 AUSKUNFT ÜBER DEN DENKMALSTATUS 6
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 13

5 BAUZAHLEN / FLÄCHENBERECHNUNGEN 14
5.1 WOHNFLÄCHENBERECHNUNG NACH WOFLV (2003) 14

6 WERTERMITTLUNG 15
6.1 BODENWERT 17
6.2 ERTRAGSWERT 18
6.3 VERGLEICHSWERTE / DURCHSCHNITTSPREISE 19
6.4 ZU- UND ABSCHLÄGE 19

7 AUSWERTUNG 20

8 RECHTLICHE GRUNDLAGEN 21

9 OBJEKFOTOS 23

10 ANLAGEN 26

1 ALLGEMEINE ANGABEN

1.1 OBJEKT / KATASTERBEZEICHNUNG / GRUNDBUCHBEZEICHNUNG

OBJEKT:

**Wohnungseigentum im 3. Obergeschoss einer Wohnanlage
nebst Abstellraum im Kellergeschoss
sowie einem Tiefgarageneinstellplatz**

jeweils Nr. 23 des Aufteilungsplanes

41065 Mönchengladbach
Nakatenusstraße 94

KATASTERBEZEICHNUNG:

Gemarkung:	Mönchengladbach
Flur:	37
Flurstück:	1073

GRUNDBUCHBEZEICHNUNG:

Amtsgericht:	Mönchengladbach
Grundbuch von:	Mönchengladbach
Blatt:	11218
Lfd. Nr. im Bestandsverzeichnis:	1
Wirtschaftsart und Lage lt. Grundbuch:	Gebäude- und Freifläche, Nakatenusstraße 94
Miteigentumsanteil:	23.024 / 1.000.000
Grundstücksgröße:	2.327 m²

1.2 BEAUFTRAGUNG / ORTSBESICHTIGUNG / BEWERTUNGSSTICHTAG

Gemäß Schreiben des Amtsgerichts Mönchengladbach vom 17.11.2025 wurde der unterzeichnende Sachverständige mit der Erstellung eines Gutachtens zur Wertermittlung beauftragt.

Die im Grundbuch eingetragen Rechte Abteilung II Nr. 1 und 2 sollen zur Bestimmung des Zuzahlungsbetrages nach Maßgabe der Vorschrift § 51 ZVG bewertet werden und die Bewertung dem Versteigerungsgericht in einem Begleitschreiben zum Gutachten mitgeteilt werden.

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

Bei Wohnungs- und Teileigentum sollen ferner Name und Anschrift des WEG-Verwalters mitgeteilt werden. Zudem sollen - soweit möglich - auch Auskunft über die Höhe des Hausgeldes gegeben werden und ob in diesem Betrag auch die Heizkosten enthalten sind.

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

Termin der Ortsbesichtigung:	Dienstag, der 27. Januar 2026, ab 12 $\frac{15}{}$ Uhr
Bewertungsstichtag:	der Tag der Ortsbesichtigung
Teilnehmer:	1. zwei Vertreter einer betreibenden Gläubigerin 2. zwei Vertreter der Hausverwaltung 3. der Unterzeichner 4. eine technische Mitarbeiterin

Zum Ortsbegehungstermin konnte das Wohnungseigentum vollumfänglich begangen werden. Das Gemeinschaftseigentum konnte nur in Teilbereichen begangen werden. Insbesondere die haustechnischen Räume konnten nicht in Augenschein genommen werden.

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 / Schnitte / Ansichten) aus der Hausakte der Bauverwaltung, erstellt durch das Architekturbüro Adolf Diessenbacher, Wesel
h) Baubeschreibung und Kubaturberechnungen aus der Hausakte der Bauverwaltung, erstellt durch das Architekturbüro Adolf Diessenbacher, Wesel
i) Schlussabnahmebescheinigung aus der Hausakte der Bauverwaltung
j) Grundriss- und Schnittzeichnungen aus der Abgeschlossenheitsbescheinigung zur Teilungserklärung (Aufteilungspläne), eingesehen bei dem zuständigen Grundbuchamt
k) Informationen zum geltenden Planungsrecht aus dem Internetportal der Stadt Mönchengladbach (Bebauungsplan)
l) Einblick in die Hausakte der Bauverwaltung
m) Einblick in die Teilungserklärung vom 17. August 1982 und deren Änderung vom 26. November 2004
n) Mietspiegel für nicht preisgebundene Wohnungen und Einfamilienhäuser in Mönchengladbach, Stand Januar 2024 (noch gültig am Tage der Ortsbegehung)
o) amtlicher Lageplan
p) Grundbuchauszug, bereitgestellt durch den Auftraggeber

1.4 NUTZUNGEN / MIETVERHÄLTNISSE

Wohnungslage:	3. Obergeschoss, rechts Mitte (von der Gebäudevorderseite aus gesehen)
Mieter / Nutzer:	Leerstand
Hausgeldvorauszahlung, mtl.:	Die Höhe der monatlichen Hausgeldvorauszahlung ist dem Unterzeichner nicht bekannt.

1.5 OBJEKTVERWALTUNG / ERHALTUNGSRÜCKLAGE

Die Hausverwaltung nach dem Wohnungseigentumsgesetz wird gegenwärtig von der Hausverwaltung xxxx ausgeübt. Trotz mehrmaliger Anfrage mit der Bitte um Bereitstellung von Auskünften zu Hausgeldzahlungen, Erhaltungsrücklagen und möglichen Hausgeldaußenständen erhielt, der Unterzeichner keine Antwort von der Hausverwaltung.

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 Boden.

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 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.

1.11 BELASTUNGEN GEMÄSS DER ABTEILUNG II DES GRUNDBUCHS

Lfd. Nr. 1

Grunddienstbarkeit (Recht, die Zu- und Abfahrt zu und von der Tiefgarage sowie den gesamten Bereich der Tiefgarage zu begehen und zu befahren) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flur 37 Nr. 1072, eingetragen nach Aufteilung in Miteigentumsanteile in den Blättern 11232 bis 11257. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 30. März 1981 eingetragen am 15. April 1981.

Die Bewilligung zu dem Recht wurde durch den Unterzeichner eingesehen.

Es handelt sich um ein gegenseitig eingeräumtes Geh- und Fahrrecht, der im Zusammenhang bebauten, benachbarten Flurstücke 1072 und 1073, die Zufahrt bzw. Abfahrt von der Tiefgarage, die sich im Untergeschoss der Gebäude befindet, sowie den gesamten Bereich dieser Tiefgarage zum Gehen und mit allen zum Straßenverkehr zugelassenen Fahrzeugen zu benutzten.

Die Berechnung eines möglichen Ersatzwertes für das Recht erfolgt in einem separaten Anschreiben an das Versteigerungsgericht.

Lfd. Nr. 2

Grunddienstbarkeit (Recht zur Verlegung und Unterhaltung von Ver- und Entsorgungsleitungen aller Art, insbesondere von Gas-, Wasser-, Strom- und Telefonleitungen) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flur 37 Nr. 1072, eingetragen nach Aufteilung in Miteigentumsanteile in den Blättern 11232 bis 11257. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 2. Juli 1981 eingetragen am 20. Juli 1981.

Die Bewilligung zu dem Recht wurde durch den Unterzeichner eingesehen.

Es handelt sich (im Zusammenhang mit der Bewilligung vom 30. März 1981 unter Punkt 2 Leitungsrecht) um ein gegenseitig eingeräumtes Leitungsrecht der im Zusammenhang bebauten, benachbarten Flurstücke 1072 und 1073.

Die Berechnung eines möglichen Ersatzwertes für das Recht erfolgt in einem separaten Anschreiben an das Versteigerungsgericht.

2 OBJEKTBESCHREIBUNG

2.1 ART UND UMFANG DER NUTZUNG

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

Lage des Wohnungseigentums:	3. Obergeschoss, rechts Mitte (von der Gebäudevorderseite aus gesehen) nebst Abstellraum im Kellergeschoss sowie Tiefgarageneinstellplatz
Nr. der Teilungserklärung:	jeweils 23
Raumprogramm:	Wohnen, Schlafen, Küche, Bad, Diele, Terrasse, Abstellraum im Kellergeschoss (Gegenüber den Aufteilungsplänen und den Plänen aus der Hausakte der Bauverwaltung wurde der Wohnungsgrundriss verändert, insofern als der ehemalige Abstellraum dem Bad zugeschlagen und die Trennwand entfernt wurde. Der Türdurchgang von der Diele zum Abstellraum wurde geschlossen.)
Wohnfläche: (gemäß einem eigenen Aufmaß in der Örtlichkeit)	ca. 57,02 m²

Das zu bewertende Wohnungseigentum ist Bestandteil einer fünfgeschossigen, voll unterkellerten Wohnanlage mit Tiefgarage im Kellergeschoss, die ca. 1982 in konventioneller Massivbauweise mit insgesamt 26 Wohneinheiten und 28 Tiefgarageneinstellplätzen unter dem Tenor des damaligen Baugesuchs „Errichtung eines 5-geschossigen Wohnhauses mit Tiefgarage (Hügelhaus, II. Bauabschnitt) errichtet wurde.
Die Tiefgarage unterbaut das benachbarte Flurstück 1072 (Michael-Wefers-Weg 2) und wird auch zum Einstellen von PKW von diesem Wohnhaus genutzt. Die Tiefgaragen – Ein- und Ausfahrt befindet sich ebenfalls auf dem Nachbargrundstück, Flurstück 1072. Die Zuwegung ist über eine gegenseitige Grunddienstbarkeit gesichert (vergl. Gliederungspunkt 1.11).
Die Aufteilung in Wohnungseigentum fand mit Teilungserklärung vom 17. August 1982 statt. Es erfolgte eine Änderung der Teilungserklärung mit Datum vom 26. November 2004. Gemäß der Änderung wurden Sondernutzungsrechte an den Tiefgarageneinstellplätzen Nr. 27 und 28 eingeräumt. Dem hier zu bewertenden Wohnungseigentum wurde kein Sondernutzungsrecht zugewiesen.

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 wies am Tage der Ortsbegehung einen durchschnittlich gepflegten, dem Alter angemessenen Unterhaltungszustand auf. Sichtbare Bauschäden oder Instandhaltungsdefizite konnten sowohl im Bereich des Gemeinschaftseigentums als auch im Bereich des Sondereigentums nicht festgestellt werden.
Bei einem Nutzerwechsel werden innerhalb des Wohnungseigentums Renovierungsarbeiten in normalüblichem Umfang notwendig sein.
Die energetischen Eigenschaften des Wohngebäudes entsprachen im Wesentlichen dem Ursprungszustand der Errichtungszeit (Anfang der 1980er Jahre) und sind aus heutiger Sicht zumindest in Teilbereichen als überaltert anzusehen.

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

Allgemeines zur Berücksichtigung von Instandhaltungsdefiziten und Bauschäden

Die unter „Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale“ (Zu- und Abschläge, Gliederungspunkt 6.4) gegebenenfalls angesetzten Kosten für die Beseitigung von Bauschäden, Baumängeln und Instandhaltungsdefiziten werden geschätzt und nicht nach einer Bauteilmethode (Massenermittlung mit Einheitspreisen) ermittelt. Hierbei greift der Unterzeichner auf eigene Markt- und Kostenerfahrung zurück. Es handelt sich um Instandhaltungsdefizite, die nicht mit der Wertminderung wegen Alters erfasst werden und die Funktionstüchtigkeit und Nutzbarkeit des Gebäudes beschränken. Eine unterlassene Instandhaltung wird gegebenenfalls als Bauschaden berücksichtigt.

3 GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG

Lage	Stadt Mönchengladbach, Stadtteil Lürrip Kindergärten und Schulen in der Nähe vorhanden
Verkehrslage *	zur nächsten Linienbushaltestelle ca. 300 m zum HBF Mönchengladbach ca. 1,9 km zum Autobahnanschluss A 61 (MG-Holt) ca. 6,3 km zum Autobahnanschluss A 44 (MG-Ost) ca. 4,5 km zum Autobahnanschluss A 52 (MG-Nord) ca. 5,4 km zum Autobahnkreuz Mönchengladbach A 52/A 61 ca. 9,8 km
Wohn- Geschäftslage	außerhalb der reinen Geschäftslage, Geschäfte des täglichen Bedarfs in der unmittelbaren Nähe vorhanden
Entfernungen *	zum Einkaufszentrum von Mönchengladbach ca. 2,2 km zum Einkaufszentrum von MG-Rheydt ca. 6,0 km
Umgebung	Wohngebiet, offene und geschlossene Bauweise
Baurecht / Baubeschränkungen	Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 297 der Stadt Mönchengladbach vom 13.04.1970. <u>Ausweisungen:</u> WR – Reines Wohngebiet I - V – ein- bis fünfgeschossige Bauweise (zwingend) FD – Flachdach GFZ = 1,1 – Geschossflächenzahl von 1,1 Garagen im Haus
Straßenausbau	fertig gestellt (vergl. Gliederungspunkt 1.7)
Zufahrt	über Straße
Baugrund / Terrain	ebenes Gelände; leicht unregelmäßiger Grundstückszuschnitt; Der Baugrund wurde bezüglich der Tragfähigkeit nicht untersucht; Altlastenauskunft vergl. Gliederungspunkt 1.8
Versorgungsleitungen	Gas, Wasser, Strom, Kanal, Telekommunikation
Wasserschutzzone	Das zu bewertende Objekt liegt nicht in einem ausgewiesenen Wasserschutzgebiet. Zur Durchführungspflicht der Dichtigkeitsprüfung wird auf die Bestimmungen und Durchführungsfristen der Stadt Mönchengladbach verwiesen.
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.

4.1 ROHBAU

Baujahr	ca. 1982
Umbau/Anbau	./.
Vollgeschosse	1 bis 5
Unterkellerung	zu 100 %
Dachausbau	./.
Geschosshöhen	siehe Schnitte
Nutzungsart	Wohnungseigentum in Wohnanalage
Fundamente	nach Statik
Sperrungen	soweit sichtbar wirksam
Außenwände	Mauerwerk
Innenwände	Mauerwerk / Dielenwände
Decken	Stahlbeton
Dachkonstruktion	terrassierte Satteldächer sowie Flachdächer vermutlich in zimmermannsmäßigen Holzkonstruktionen sowie Stahlbeton
Dacheindeckung	Zinkscharen (Satteldächer) und vermutlich bituminös (Flachdächer)
Treppen	Stahlbeton mit Werksteinbelag
Fassaden	Vollverblendstein, gestrichen
Besondere Bauteile	Terrassen

4.2 AUSBAU

Wand-/ Deckenflächen	geputzt, tapeziert, gestrichen	
Fenster	Holz isolierverglast	
Innentüren	Stahlzargen mit glatt abgesperrten Holztürblättern; eine Türe mit Lichtausschnitt	
Oberböden	Bad, Küche: Wohnen, Schlafen: Terrasse:	Fliesen Laminat Betonsteinplatten
Wandfliesen	Küche: Bad:	Fliesenspiegel ca. 2,00 m hoch
Sanitäre Installationen	Bad:	Badewanne, Dusche, Waschtisch, WC, Bidet
Heizung	vermutlich über Gas-Zentralheizung im Nachbargebäude; Wärmeverteilung über Fußbodenheizkreise	
Warmwasserbereitung	vermutlich über Heizung	
Außenanlagen	Hauszuwegung mit Betonsteinpflaster befestigt; Rasenflächen, Pflanzbeete; Baum- und Strauchbestand; Grundstückseinfriedungen durch Metall-Doppelsabzaunelemente	

5 BAUZAHLEN / 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 WOHNFLÄCHENBERECHNUNG NACH WoFLV (2003)

3. Obergeschoss

Wohnung Nr. 23	Wohnen	3,86 m	x	5,70 m	=	22,00 m²	
	Schlafen	3,05 m	x	4,60 m	=	14,03 m²	
	Küche	2,48 m	x	2,23 m	=	5,53 m²	
	Bad	3,07 m	x	2,24 m	=	6,88 m²	
	Diele	1,26 m	x	2,16 m	=	2,72 m²	
	Terrasse	10,19 m	x	2,30 m	=	5,86 m²	
			4				**57,02 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 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.

Als Plausibilitätsprüfung werden Vergleichswerte angegeben, abgeleitet aus den durchschnittlichen Vergleichskaufpreisen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Mönchengladbach.

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 m²: 330,00 €

Dieser Wert bezieht sich auf folgende Merkmale:

Nutzung:	Wohnbaufläche
Anzahl Geschosse:	3
Geschossflächenzahl:	1,0
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
1073	2.327 m²	1 / 1	Gebäude- und Freifläche	330,00 €	767.910,00 €

Bodenwert des Miteigentumsanteils:

$$\frac{23.024}{1.000.000} \times 767.910{,}00\ € = \mathbf{17.680{,}36\ €}$$

6.2 ERTRAGSWERT

Ortsüblich erzielbare Vergleichsmiete

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

Baujahr 1973-1982, Kategorie B	6,80 - 7,20 €/m²
Zuschlag für besonders großer Balkon oder Terrasse (über 10 m² Grundfläche)	4 bis 10%
Zuschlag für Aufzug (ohne Betriebskosten)	0,20 bis 0,50 €/m²
derzeit erzielte Miete je m² Wohnfläche:	Leerstand

Nachhaltig erzielbare Miete, geschätzt:

Wohnung 3. Obergeschoss, Nr. 23	57,02 m²	à	8,20 €	=	467,56 €	
Tiefgarageneinstellplatz Nr. 23	1	à	80,00 €	=	80,00 €	
Jahresrohertrag:			12	x	547,56 €	**6.570,72 €**
abzüglich Bewirtschaftungskosten vom Rohertrag						
Verwaltungskosten Wohnung					429,00 €	
Verwaltungskosten Tiefgarageneinstellplatz					47,00 €	
Mietausfallwagnis, gesamt			2,0 %		131,41 €	
Instandhaltungskosten Tiefgarageneinstellplatz					106,00 €	
Instandhaltungskosten/m² Wohnung			14,00 €			
Instandhaltungskosten gesamt bei			57,02 m²	»	798,28 €	
					1.511,69 €	-1.511,69 €
Jahresreinertrag						**5.059,03 €**
abzüglich Ertragsanteil des Bodens vom Nettoertrag bei einem Liegenschaftszinssatz von	1,5 %	und Bodenwert von			17.680,36 €	-265,21 €
Nettoertrag des Gebäudeanteils						**4.793,82 €**

Baujahr	1982	
Gesamtnutzungsdauer	80	Jahre
Alter zum Bewertungsstichtag	44	Jahre

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

Jahre: 36 Faktor: 27,6607

Gebäudeertragswert	132.600,42 €
Bodenwert	17.680,36 €
Ertragswert, vorläufig	**150.280,78 €**

Zum Liegenschaftszinssatz:

Der Grundstücksmarktbericht **2026** des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Mönchengladbach weist für selbstgenutztes 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 1,3 %, bei einer Standardabweichung von +/- 1,2 Prozentpunkten aus. Für vermietetes Wohnungseigentum wird ein Liegenschaftszinssatz von 2,0 %, bei einer Standardabweichung von +/- 1,3 Prozentpunkten ausgewiesen.
Das Wohnungseigentum weist nicht unbedingt die besonderen Merkmale eines selbstgenutzten Wohnungseigentums auf. Auch aufgrund der Größe der Wohnanlage wird ein Liegenschaftszinssatz in Höhe von 1,5 % als marktkonform erachtet.

6.3 VERGLEICHSWERTE / DURCHSCHNITTSPREISE

Gemäß Grundstücksmarktbericht **2026** des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Mönchengladbach stellen sich die durchschnittlichen Kaufpreise für Wohnungseigentum, ermittelt aus Kauffällen im Jahr 2025, nach Baujahr und Wohnungsgröße, wie folgt dar:

Baujahr (fiktiv):		**1980 - 1989**	
Wohnungsgröße:	**< 60 m²**	60 - 90 m²	> 90 m²
Durchschnittspreis in €/m²:	**2.075**	2.075	2.225
Standardabweichung in €/m²:	**± 500**	± 450	± 450
Anzahl Verträge:	**63**	99	37

Für Tiefgarageneinstellplätze in der Baujahresklasse 1975 bis 1999 wird ein durchschnittlicher Verkaufspreis von 7.500,- Euro angegeben.

6.4 ZU- UND ABSCHLÄGE

I. Gebäudewertbezogene Besonderheiten

Wertminderung wegen Alters - linear

Bauteil	Baujahr	Gesamt-nutzungsdauer	Alter	Rest-nutzungsdauer	Wertmind. w. Alters	
ETW. Nr. 23	1982	80	44	36	55,00%	

Bauschäden, Instandhaltungsdefizite (nicht zyklisch)
am Gemeinschaftseigentum

23.024,00 / 1.000.000	x	0,00 €				0,00 €

Reparatur- und Renovierungsstau (zyklisch)
am Gemeinschaftseigentum

23.024,00 / 1.000.000	x	0,00 €		x	45,00%	0,00 €

am Sondereigentum

Wohnfläche m²		€ / m²		anrechenbar in %	
57,02	x	0,00 €	x	45,00%	0,00 €

II. Bodenwertbezogene Besonderheiten

./.

Objektspezifische Merkmale gesamt **0,00 €**

7 AUSWERTUNG

	vorläufig	BoG	gesamt
Ertragswert	150.280,78 €	0,00 €	**150.280,78 €**

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 für das Wohnungseigentum und den Stellplatz wird somit geschätzt auf gesamt rund:

150.000,00 €

(in Worten: einhundertfünfzigtausend 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 22. Mai 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 (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.

9 OBJEKFOTOS





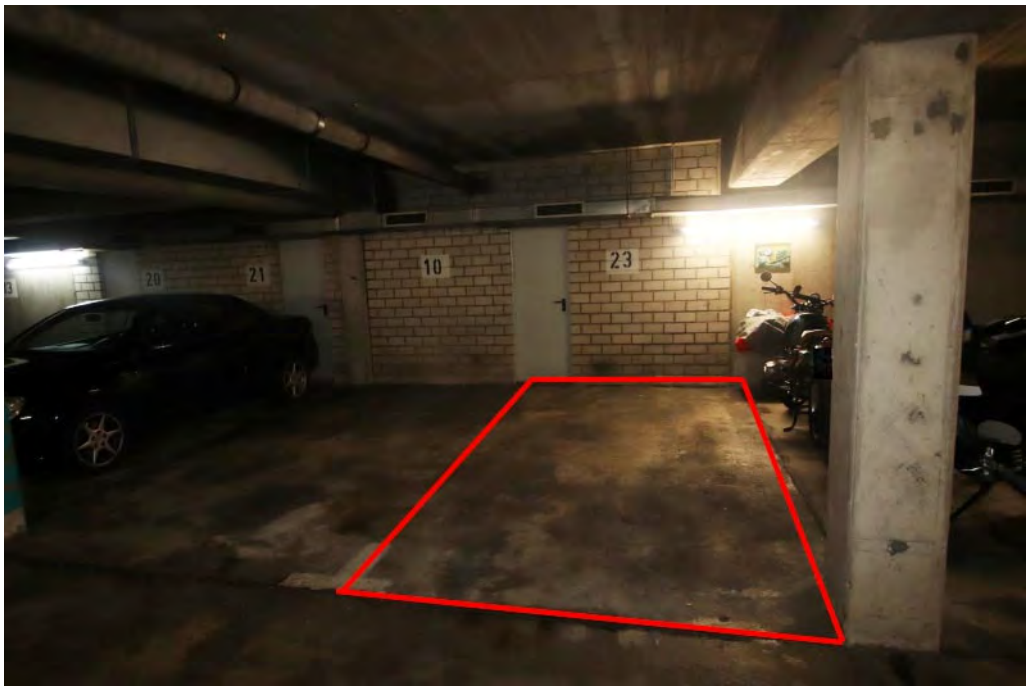
OBJEKTFOTOS





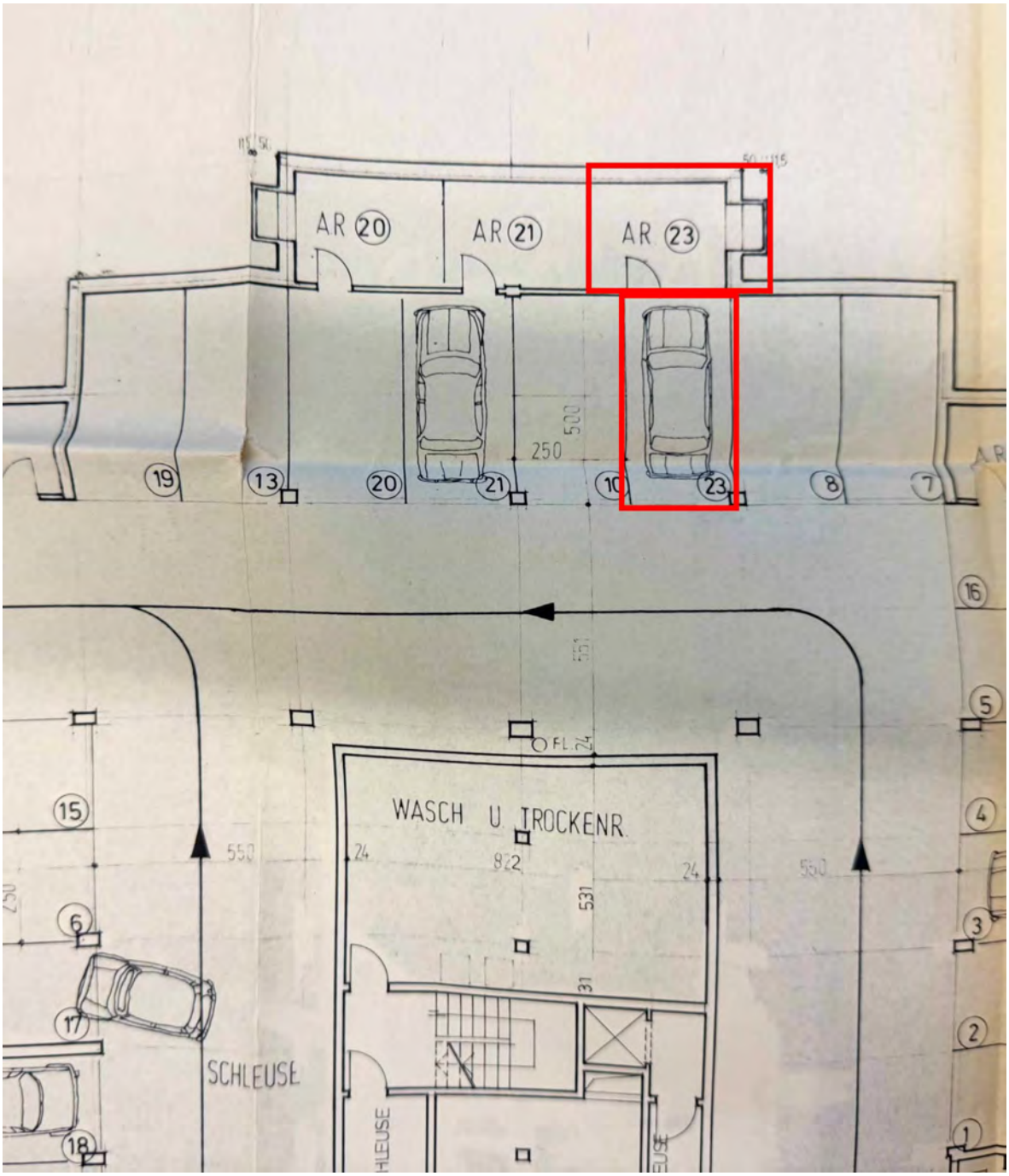
OBJEKTFOTOS



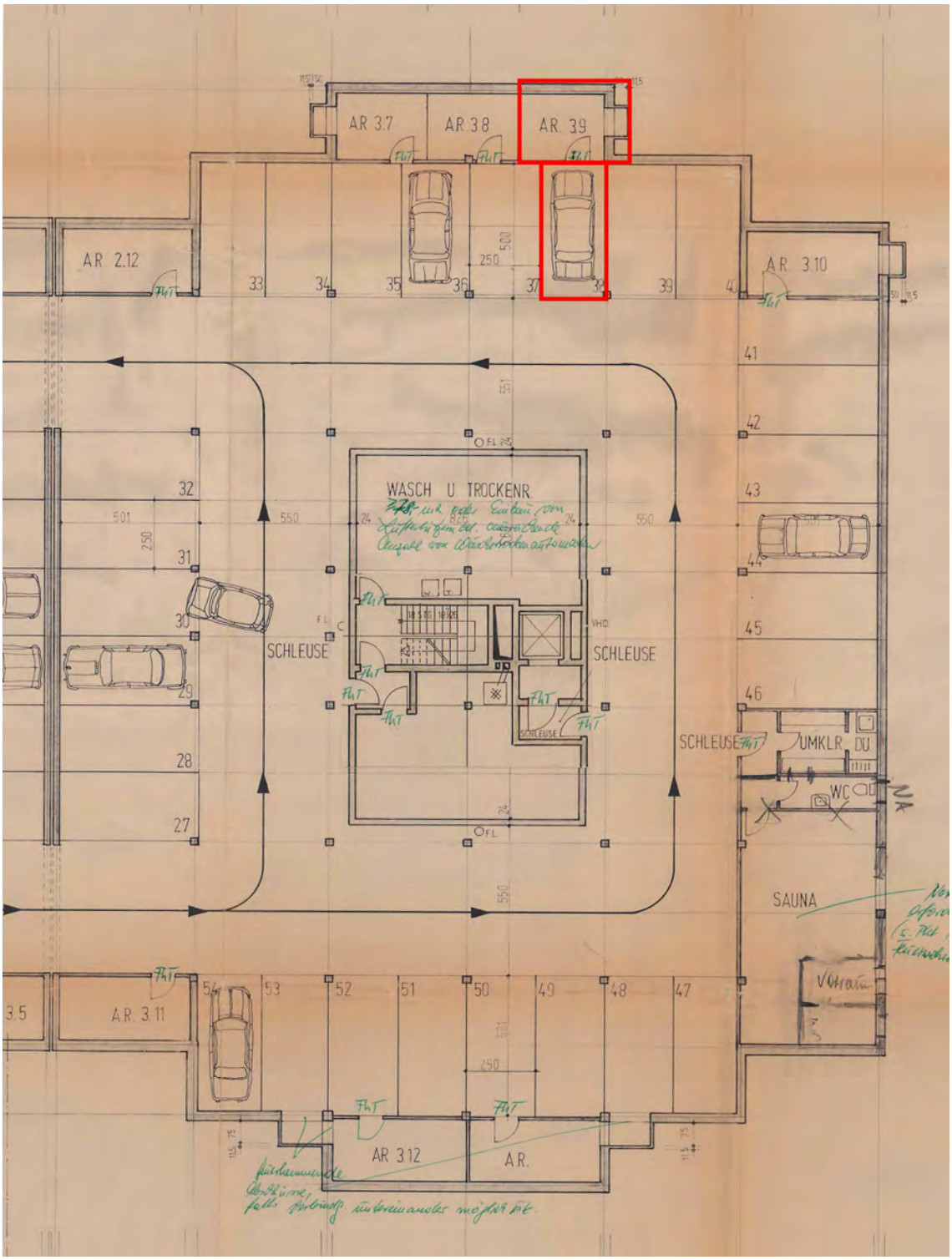


10 ANLAGEN

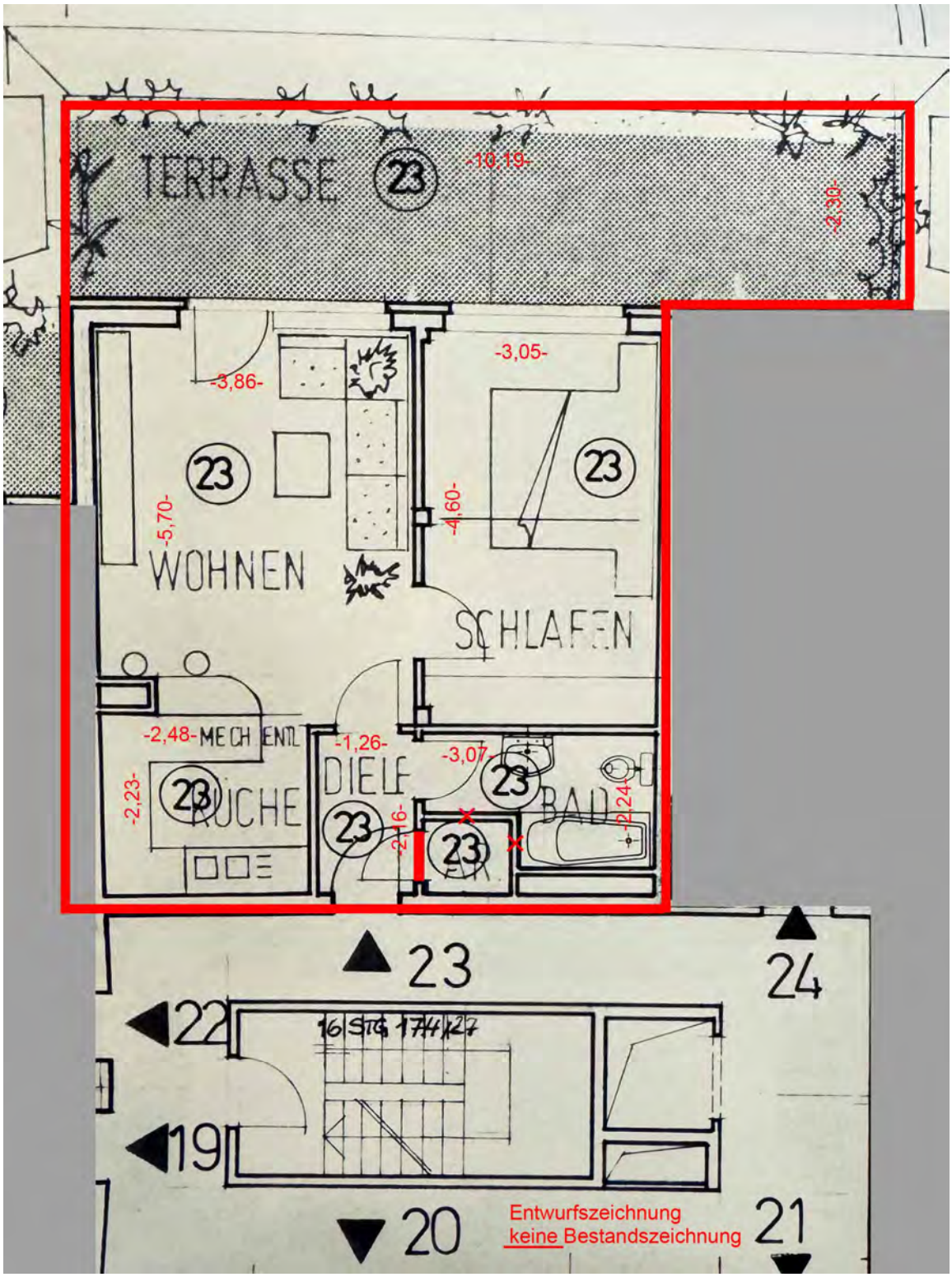
Alle Bauzeichnungen werden maßstabslos dargestellt.



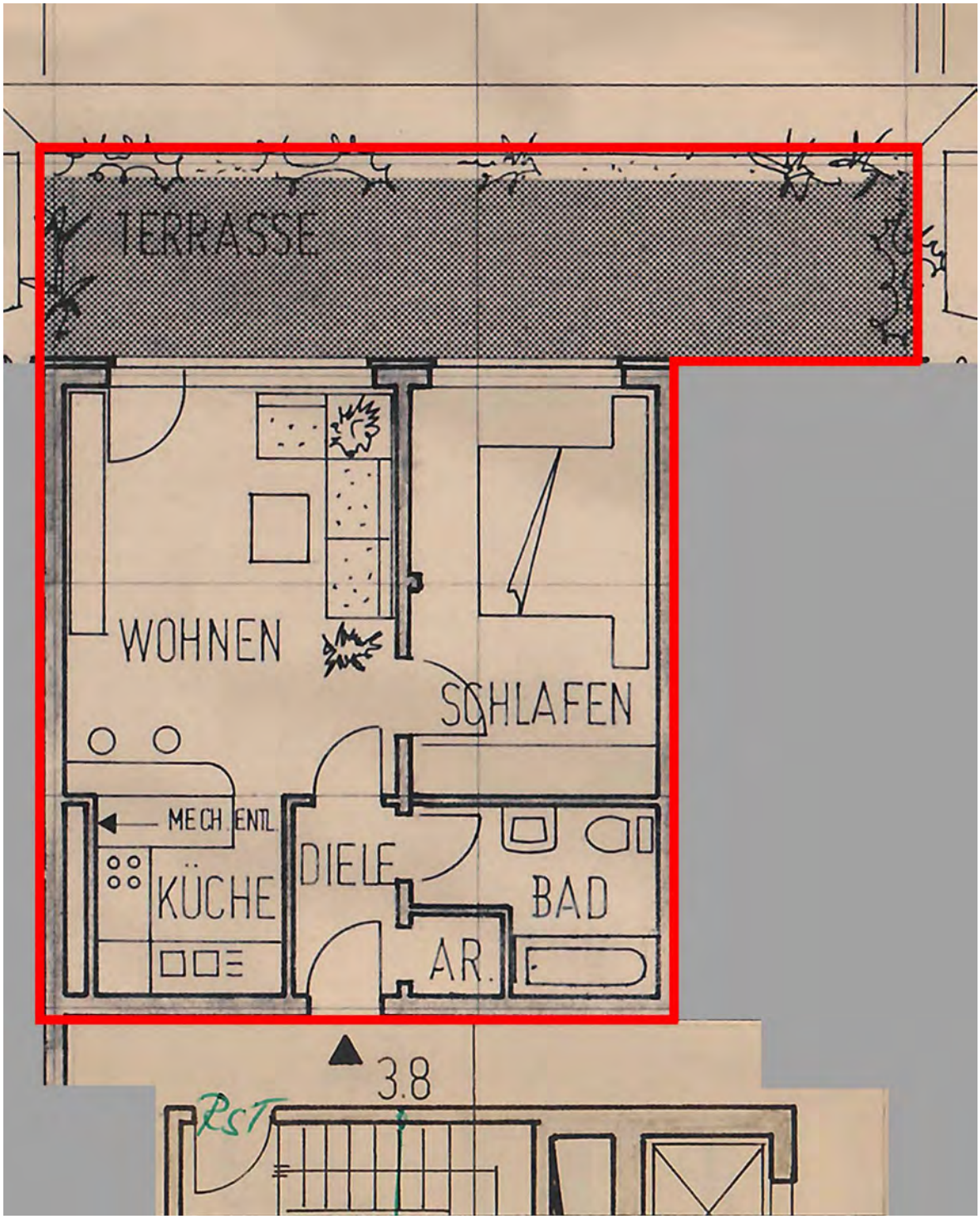
Teilgrundriss Kellergeschoss gemäß Aufteilungsplan



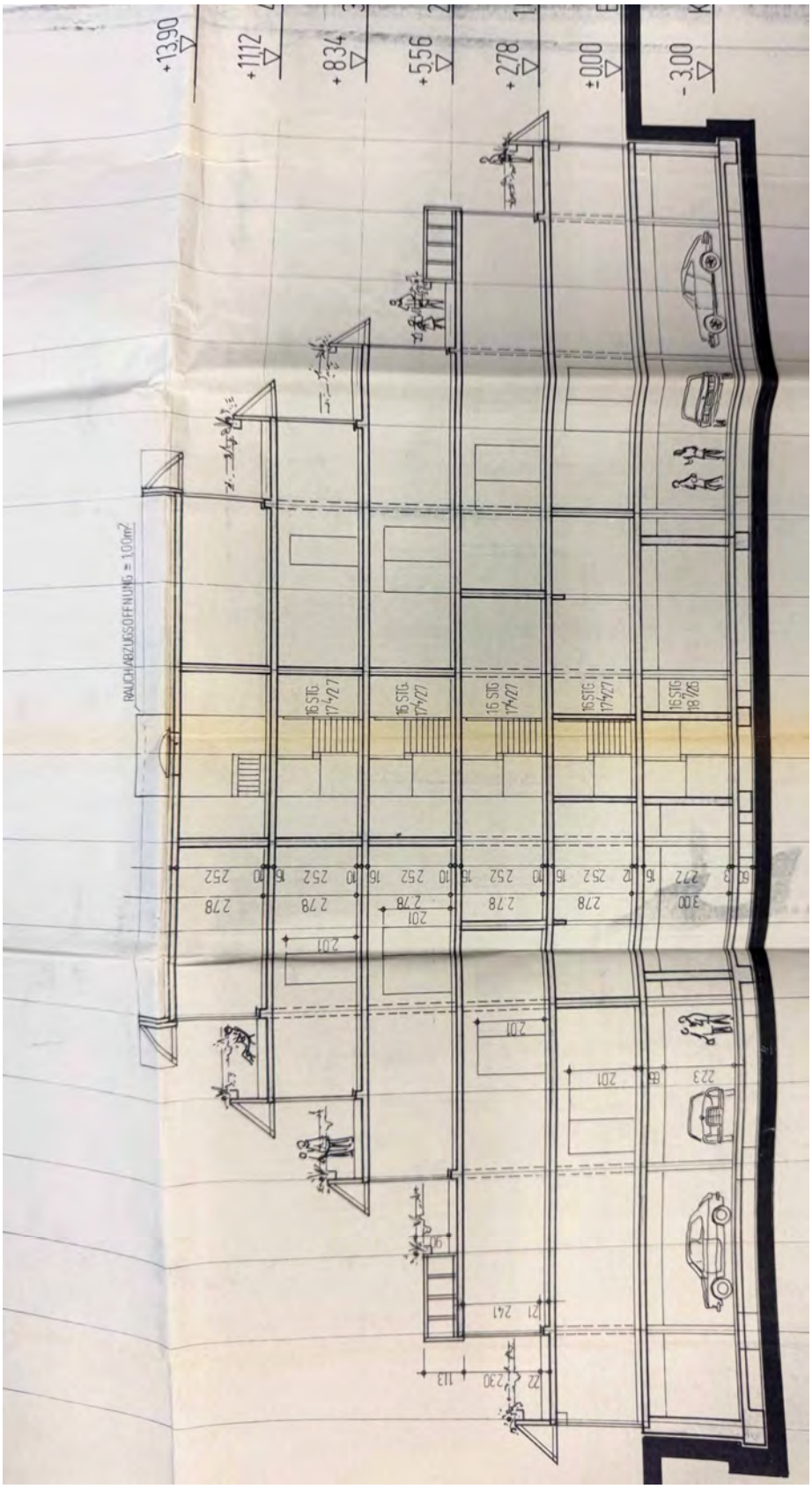
Teilgrundriss Kellergeschoss gemäß Hausakte der Bauverwaltung



Teilgrundriss 3. Obergeschoss gemäß Aufteilungsplan



Teilgrundriss 3. Obergeschoss gemäß Hausakte der Bauverwaltung



Gebäudeschnitt gemäß Aufteilungsplan