

Amtsgericht Rheinberg
Rheinstraße 67
47495 Rheinberg

Datum: 28.05.2019
Az.: 19031492

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch für
das mit **einem Wohn- und Geschäftshaus**
bebaute Grundstück in 47475 Kamp-Lintfort (Hoerstgen),
Dorfstraße 34, im Hinblick auf eine wirtschaftliche Folgenutzung als
mit einem Zweifamilienhaus bebautes Grundstück



im Zwangsversteigerungsverfahren 003 K 010/19

Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag
07.05.2019 ermittelt mit rd.

230.000,00 €.

Internetgutachten:

Bei dieser Version handelt es sich um ein Internetgutachten, welches gegenüber dem Original um Anlagen und Erläuterungen gekürzt wurde. Das Originalgutachten kann in der Geschäftsstelle des Amtsgerichts Rheinberg, nach vorheriger Rücksprache, eingesehen werden.

Inhaltsverzeichnis Nr.	Abschnitt	Seite	1	Allgemeine	Angaben
.....			4	1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt
.....			4		
1.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung				4
1.3	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers				5
1.4	Besondere Sachverhalte				7
2	Grund- und Bodenbeschreibung				8
2.1	Lage				8
2.1.1	Großräumige Lage				8
2.1.2	Kleinräumige Lage				8
2.2	Gestalt und Form				9
2.3	Erschließung, Baugrund etc.				9
2.4	Privatrechtliche Situation				10
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation				12
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz				12
2.5.2	Bauplanungsrecht				13
2.5.3	Bauordnungsrecht				14
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation				14
2.7	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation				15
2.8	Wirtschaftliche Folgenutzung	15			3
	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen				16
	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	16			
3.2	Wohn- und Geschäftshaus				17
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht				17
3.2.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung				17
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	18			3.2.4
	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	19			
3.2.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand				19
3.2.5.1	Ladenlokal/ Gewerbeeinheit im Erdgeschoß				19
3.2.5.2	Wohnräume Obergeschoß/ Hobbyräume Dachgeschoss				20
3.2.6	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes				21
3.3	Garage				23
3.3.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht				23
3.3.2	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)				23
3.3.3	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes				23

3.4	Außenanlagen	24
3.5	Nebengebäude	24
4	Abschließende Zusammenfassung	25 5
	Ermittlung des Verkehrswerts	26 5.1
	Grundstücksdaten	26
5.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	26
5.3	Bodenwertermittlung	27
5.3.1	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung	29
5.4	Sachwertermittlung	30
5.4.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	30
5.4.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe	31
5.4.3	Sachwertberechnung	35
5.4.4	Erläuterung zur Sachwertberechnung	36
5.5	Ertragswertermittlung	41
5.5.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	41
5.5.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	42
5.5.3	Ertragswertberechnung	45
5.5.4	Erläuterung zur Ertragswertberechnung	46
5.6	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen	50
5.6.1	Bewertungstheoretische Vorbemerkungen	50
5.6.2	Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse	50
5.6.3	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse	50
5.6.4	Gewichtung der Verfahrensergebnisse	50
5.6.5	Verkehrswert.....	51
6	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	53 6.1
	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	53
6.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	54
6.3	Verwendete fachspezifische Software	55
7	Verzeichnis der Anlagen	56

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts: Grundstück, bebaut mit einem Wohn- und Geschäftshaus (Ladenlokal im Erdgeschoß mit darüberliegender Wohnung) und einer PKW- Garage

Objektadresse: Dorfstraße 34
47475 Kamp-Lintfort
Das Objekt befindet sich im Ortsteil Hoerstgen.

Grundbuchangaben: Grundbuch von Hoerstgen, Blatt 10, lfd. Nr. 6

Katasterangaben: Gemarkung Hoerstgen, Flur 3, Flurstück 20 (923 m²)

1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtenauftrag Gemäß Schreiben des Amtsgerichts Rheinberg vom 20.02.2019 soll durch ein schriftliches Sachverständigengutachten der Verkehrswert gem. §74a Absatz 5 ZVG und §85a Absatz 2 Satz 1 ZVG ermittelt werden. Darüber hinaus ist der Wert von beweglichem Zubehör gem. §55 ZVG (i. S. v. §97 Abs. 1 BGB) zu ermitteln. Bewegliches Zubehör ist nicht vorhanden.

Wertermittlungsstichtag: 07.05.2019

Qualitätsstichtag: 07.05.2019 entspricht dem Wertermittlungsstichtag

Ortsbesichtigung: Zu dem Ortstermin am 07.05.2019 wurden die Prozessparteien durch Schreiben (die Eigentümer per Einschreiben mit Rückschein) vom 09.04.2019 fristgerecht eingeladen.

Umfang der Besichtigung etc.: Das Objekt konnte in den frei zugänglichen Bereichen nahezu vollständig besichtigt werden.

Teilnehmer am Ortstermin: Der Eigentümer, der Sachverständige sowie sein Mitarbeiter.

Eigentümer: **siehe Originalgutachten**

herangezogene Unterlagen, Erkun- Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellungen, Informationen: lung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Infor mationen zur Verfügung gestellt:

- beglaubigter Grundbuchauszug vom 31.01.2019

- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Stadt Kamp-Lintfort vom 04.02.2019

Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- Flurkartenauszug
- Bauzeichnungen (Grundrisse, Ansichten, Schnitte)
- Berechnung des Bruttorauminhalts und der Wohn- und Nutzflächen
- Übersichts- und Straßenkarte
- planungsrechtliche Informationen und Auskunft zur Erschließungssituation bei der Stadt Kamp-Lintfort
- Auskunft bezüglich Denkmalschutz und Wohnungsbindung bei der Stadt Kamp-Lintfort
- Informationen über Altlasten beim Kreis Wesel
- Bodenrichtwertkarte über www.boris.nrw.de
- Auskunft der RAG AG

1.3 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Nachfolgendes Gutachten wurde im Auftrag des Amtsgerichts Rheinberg (Zwangsversteigerungsgericht) erstellt.

Auftragsgemäß ist gemäß § 74a ZVG der Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 BauGB zu ermitteln. Dieser stellt insofern den wahrscheinlichsten Kaufpreis dar, der in einer freihändigen Veräußerung (also ohne Berücksichtigung des Zwangsversteigerungsvermerks) erzielbar wäre.

Der Umstand der Zwangsversteigerung wird im vorliegenden Gutachten wertneutral behandelt.

Deshalb ist der (Markt)-Wert zu ermitteln ist, den ein wirtschaftlich denkender und handelnder Marktteilnehmer im nächsten Kauffall für das Grundstück im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zu zahlen bereit wäre. Insbesondere kommt es hierbei nicht darauf an, was eine Immobilie "hinter sich", sondern was sie noch "vor sich" hat.

Bei einer Wertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung (Forderungsversteigerung) wird regelmäßig und insoweit auftragsgemäß zudem der so genannte **unbelastete** Verkehrswert, also frei von (belastenden) Rechten, die in Abt. II und III des Grundbuchs eingetragen sein könnten, ermittelt.

Dies ist insoweit eine nicht unwesentliche Besonderheit, die gerade auch in Hinblick auf eine ggf. mögliche Drittverwendung des Gutachtens besonders zu beachten ist.

I.d.R. erhält der Ersteher deshalb auch (meistens) ein diesbezüglich lastenfreies Grundstück.

(Dingliche) Rechte, die durch den Ersteher übernommen werden müssen, also auch nach der Versteigerung bestehen bleiben, werden i.d.R. gesondert bewertet. Diesbezüglich informiert vor der Versteigerung das Versteigerungsgericht.

Für diese (ggf. bestehen bleibenden) Rechte werden durch das Zwangsversteigerungsgericht so genannte Ersatzwerte bzw. Zuzahlungswerte (i.S.d. §§ 50 und 51 ZVG) festgesetzt. Hierbei handelt es sich, wertermittlungstechnisch gesehen, jedoch nicht um die Werte dieser Rechte, sondern um die hierdurch auf das Bewertungsgrundstück bewirkte **Wertbeeinflussung** (i.d.R. Wertminderung).

Für den jeweiligen Bieter ist es allerdings wichtig, die Wertminderung des Grundstücks (resp. den Zuzahlungsbetrag) durch die ggf. bestehen bleibenden Rechte zu kennen, damit diese bei der Abgabe des Gebots (mindernd) berücksichtigt werden können. Denn sollte das (ggf.) bestehen bleibende Rechte nach Zuschlag dennoch nicht bestehen, so wäre der (festgesetzte) Zuzahlungsbetrag nachträglich vom Ersteher zu zahlen (vgl. § 51 ZVG).

Das Grundbuch ist vorliegend in Abt. II **belastet**; siehe hierzu Ausführungen in Abschnitt 2.4.

Grundsätzlich immer zu berücksichtigen sind die das Bewertungsgrundstück begünstigenden (dinglichen) Rechte.

Begünstigende Rechte bestehen nach Recherchen des Sachverständigen jedoch nicht.

Natürlich bestehen bei der Wertermittlung in Zwangsversteigerungsverfahren auch Ausnahmen hinsichtlich der Beachtung von bestehenden (belastenden) Rechten und Baulasten.

Hierzu zählen die grundsätzlich bestehen bleibenden (belastenden) Rechte gemäß § 52 Abs. 2 ZVG und die ggf. bestehenden Baulasten.

Eine Baulast ist demnach keines der in den §§ 51, 91 ZVG angesprochenen Rechte, sie kann demnach in der Zwangsversteigerung auch nicht erlöschen. Das heißt, die hierdurch bewirkten Wertbeeinflussungen des Bewertungsgrundstücks wären gleichwohl (i.d.R. wertmindernd) zu berücksichtigen.

Nach Recherchen des Sachverständigen existieren für das Bewertungsobjekt grundsätzlich bestehenbleibende Belastungen (Rechte i.S.v. § 52 Abs. 2 ZVG). Siehe Abschnitt 2.5.1.

1.4 Besondere Sachverhalte

- Es gibt ungenehmigte Nutzungen; siehe Abschnitt 2.5.3.
- Die wirtschaftliche Folgenutzung weicht von der aktuellen Nutzung ab; siehe Abschnitt 2.8.
- Es sind Investitionen (Modernisierungen/ Instandsetzungen, etc.) erforderlich; siehe Abschnitt 3.2.6.
- Zur abschließenden Zusammenfassung siehe Abschnitt 4.

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Nordrhein-Westfalen
Kreis:	Wesel
Ort und Einwohnerzahl:	Kamp-Lintfort (ca. 40.169 Einwohner) Das Grundstück befindet sich im Ortsteil Hoerstgen

überörtliche Anbindung /
Entfernungen:

nächstgelegene größere Städte:
Moers / Wesel / Venlo / Goch (ca. 18,9 km / 26,8 km /
34,1 km / 34,8 km entfernt)

Landeshauptstadt:
Düsseldorf (ca. 52,3 km entfernt)

Bundesstraßen:
B 510 (ca. 4,1 km entfernt)

Autobahnzufahrt:
A57 Kreuz Kamp-Lintfort AS 8 (ca. 8,2 km entfernt)

Bahnhof:
Nieukerk (ca. 9,7 km entfernt)

Flughafen:
Düsseldorf (ca. 43,8 km entfernt)

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:

Ortskern von Hoerstgen;
Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 5,4 km.
Geschäfte des täglichen Bedarfs ca. 4,5 km entfernt;
Schulen und Ärzte ca. 4,5 km bis 5,5 km entfernt;
Verwaltung (Stadtverwaltung) ca. 7,1 km entfernt;
einfache Wohnlage

Art der Bebauung und Nutzungen
in der Straße und im Ortsteil:

gewerbliche und wohnbauliche Nutzungen im
klassischen Dorfgietscharakter

Beeinträchtigungen:

überdurchschnittlich (durch Straßenverkehr, Bei der
Dorfstraße handelt es sich um eine überörtliche
Verbindungsstraße, die entsprechend stark befahren
ist.)

Topografie:

weitgehend ebenes Gelände; Garten
mit Nordostausrichtung

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form: Straßenfront: ca.
14,5 m;

mittlere Tiefe:
ca. 64 m;

Grundstücksgröße:
923 m²

Die Berücksichtigung der Übertiefe erfolgt innerhalb der Bodenwertermittlung.

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart: überörtliche Verbindungsstraße;
Straße mit mäßigem Durchgangsverkehr

Straßenausbau: voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen;
Gehwege beiderseitig vorhanden, befestigt mit Betonverbundstein; Parkstreifen nicht ausreichend vorhanden

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung: elektrischer Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten: einseitige Grenzbebauung des Wohnhauses; eingefriedet durch Zaun, Hecken

Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich): gewachsener, normal tragfähiger Baugrund

Altlasten: Gemäß schriftlicher Auskunft ¹ ist das Bewertungsobjekt im Altlastenkataster nicht als Verdachtsfläche aufgeführt.

Anmerkung: In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen: Dem Auftragnehmer liegt ein Grundbuchauszug² vor. Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs, Blatt 10 folgende Eintragungen:

lfd. Nr. 2)

Grunddienstbarkeit des Inhalts, dass der jeweilige Eigentümer des Grundstücks Flur 3, Flurstück 15, eingetragen im Grundbuch von Hoerstgen Blatt 0011 berechtigt ist, die Gasse zwischen dem herrschenden und dem dienenden Grundstück und die Toreinfahrt zum Fahren, Reiten und Gehen unbeschränkt zu benutzen oder für Zwecke des herrschenden Grundstücks benutzen zu lassen. Gasse und Toreinfahrt dürfen nicht versperrt werden.

lfd. Nr. 3)

Grunddienstbarkeit des Inhalts, dass die jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Flur 3, Flurstück 16 und 19, eingetragen im Grundbuch von Hoerstgen Blatt 0012 berechtigt sind, die Gasse zwischen den herrschenden Grundstücken und dem dienenden Grundstück und die Toreinfahrt zum Fahren, Reiten

¹ vom 18.03.2019

² vom 31.01.2019

und Gehen unbeschränkt zu benutzen und für Zwecke der herrschenden Grundstücke benutzen zu lassen. Gasse und Toreinfahrt dürfen nicht versperrt werden.

lfd. Nr. 9

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet.

Auswirkung auf den Verkehrswert

Wie bereits zuvor beschrieben, werden die Eintragungen für den Zwecke des hier vorliegenden Versteigerungsgutachtens im Folgenden nicht weiter berücksichtigt. Den Ersatzwert für möglicherweise bestehenbleibende Rechte wird das zuständige Gericht im Versteigerungstermin bekannt gegeben.

Bodenordnungsverfahren:

Da in Abteilung II des Grundbuchs kein entsprechender Vermerk eingetragen ist, wird ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist.

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sowie Verunreinigungen (z.B. Altlasten) sind nach Auskunft des Auftraggebers und nach Befragung im Ortstermin nicht vorhanden. Diesbezüglich wurden auftragsgemäß keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt. Diesbezügliche Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis: Dem Sachverständigen liegt ein Auszug aus dem Baulastenverzeichnis³ vor.

Das Baulastenverzeichnis enthält folgende Eintragung:

Gemarkung Hoerstgen, Flur 3, Flurstück 20

Das o. g. Grundstück kann über den auf dem Flurstück 20 bestehenden Zufahrtsweg an die öffentlichen Ver- und Entsorgungsleitungen angeschlossen werden. Es ist gesichert, dass für Unterhaltungsarbeiten und dergl. an den Zuleitungen der entsprechende Grundstücksteil betreten werden kann.

Auswirkung auf den Verkehrswert

– keine

Denkmalschutz:

Das hier gegenständliche Grundstück liegt im Bereich eines Bodendenkmals⁴.

Dem vorliegenden Schreiben ist folgender Inhalt zu entnehmen.

Das Grundstück Dorfstraße 34 liegt im historischen Ortskern von Hoerstgen. Dieser Ort geht auf das hohe Mittelalter zurück und ist dadurch gekennzeichnet, dass sich die Hofanlagen und Wohnhäuser entlang der Hauptstraße erstrecken.

Das Grundstück Dorfstraße 34 liegt ebenfalls an der Hauptstraße. Auf den historischen Kartenwerken des 19. Jh. (Tranchot-Karte, TK-Uraufnahme) ist auf dem Grundstück straßenseitig eine Bebauung dargestellt.

³ vom 04.02.2019

⁴ laut schriftlicher Auskunft der LVR Rheinland vom 25.03.2019

Es ist davon auszugehen, dass das Grundstück seit dem Mittelalter besiedelt und genutzt wurde, Relikte dieser Besiedlung und Nutzung haben sich auf dem Grundstück im Boden erhalten. Dazu gehören Fundamente der Vorgängerbebauung, Keller, Brunnen, Gruben aller Art, Gräben, Leitungen, Pflasterungen, Siedlungsschichten usw. sowie die darin enthaltenen Funde.

Je nach Umfang einer ggf. geplanten Neubebauung oder Sanierung des Bestandes ist eine archäologische Begleitung der Erdingriffe oder eine bauvorgreifende Sachverhaltsermittlung anzuraten.

Auswirkung auf den Verkehrswert:

Da sämtliche Grundstücke im Richtwertbereich hiervon betroffen sind, hat der Umstand bereits hinreichend mit dem Ansatz des gebietstypischen Bodenrichtwertes Berücksichtigung gefunden.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan: Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan im hinteren Bereich als Wohnbaufläche

(W) und im vorderen Teil als gemischte Baufläche (M) dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan: Für den Bereich des Bewertungsobjektes trifft der Bebauungsplan folgende Festsetzungen:

MI = Mischgebiet;
II = 2 Vollgeschosse (max.);
GRZ = 0,4 (Grundflächenzahl); GFZ = 0,8 (Geschossflächenzahl); o = offene Bauweise

2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage der beschafften Pläne durchgeführt.

2.7 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Wohn-/ und Geschäftshaus bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung). Das Ladenlokal steht leer, die Wohnung im 1. Obergeschoß wird durch den Eigentümer selbst bewohnt.

2.8 Wirtschaftliche Folgenutzung

Bei dem Ortsteil Hoerstgen handelt es sich um eine kleine Ortschaft, ohne bedeutsame Infrastruktur. Der Einzelhandel ist vor Ort nahezu nicht vertreten. Eine Nachfrage nach freien Ladenlokalen ist praktisch nicht gegeben. Das hier gegenständliche Ladenlokal diente bis zum Jahr 2018 als Bäckerei der Nahversorgung. Aufgrund der für den Einzelhandel unbedeutenden Lage, der geringen Nachfrage sowie der aktuellen Marktlage, ist davon auszugehen, dass die Nutzung als Ladenlokal nachhaltig nicht mehr gegeben ist.

Aus wirtschaftlichen Überlegungen heraus ist es daher sinnvoll, eine Umnutzung zu Wohnzwecken anzustreben. Nach Rücksprache mit der Stadt Kamp- Lintfort sind sowohl bauplanungsrechtlich als auch bauordnungsrechtlich keine Bedenken vorhanden, die einer Umnutzung im Wege stehen.

Für die hier gegenständliche Wertermittlung wird daher die wirtschaftliche Folgenutzung der Immobilie darin gesehen, das Ladenlokal entsprechend zu Wohnräumen umzunutzen.

Die Kosten einer Umnutzung werden im Folgenden wertmindernd in Abzug gebracht.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die ggf. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht wesentlich werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt. Insbesondere wurde geprüft, ob die Heizungsanlage gem. den Anforderungen des § 10 EnEV ausgetauscht werden muss und ob Wärmeverteilungs-, Warmwasserleitungen und Armaturen sowie die obersten Geschossdecken gem. § 10 EnEV gedämmt werden müssen.

3.2 Wohn- und Geschäftshaus

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Wohn- und Geschäftshaus; zweigeschossig; unterkellert; zu Hobbyzwecken ausgebautes Dachgeschoss; freistehend
Baujahr:	1970 (gemäß Bauakte)
Modernisierung:	Ein Teil der Fenster wurde Anfang der 2000er Jahre bereits modernisiert. Darüber hinaus sind keine weiteren Maßnahmen bekannt.
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt nicht vor
Außenansicht:	insgesamt Riemchenverblender

3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Kellergeschoss:

- verschiedene Kellerräume
- Heizungsraum

Erdgeschoss:

- Ladenlokal
- Raum I (derzeit als Wohnzimmer genutzt)
- Raum II (derzeit als Schlafzimmer genutzt)
- Raum III (derzeit als Küche genutzt)
- WC
- Flur

Obergeschoss:

- Wohnzimmer
- Schlafzimmer
- Küche mit offenem Essbereich
- Diele
- Badezimmer
- Flur
- Diele
- Loggia und Balkon
- Abstellraum

Dachgeschoss (Hobbyräume):

- Flur
- Badezimmer
- Raum I (derzeit als Küche genutzt)
- Raum II (derzeit als Wohnzimmer genutzt)

3.2.3 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Streifenfundament
Keller:	Mauerwerk
Umfassungswände:	einschaliges Mauerwerk ohne zusätzliche Wärmedämmung
Innenwände:	Mauerwerk
Geschossdecken:	Stahlbeton

Treppen:	<u>Geschosstreppe:</u> Stahlbeton mit Fliesen
Hauseingang(sbereich):	Vorderer Eingang: Fensterelement aus Metall, mit raumhoher Verglasung und Ladentür Seitlicher Eingang: Eingangstür aus Metall, mit Lichtausschnitt
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach ohne Aufbauten <u>Dachform:</u> Sattel- oder Giebeldach <u>Dacheindeckung:</u> Dachstein (Beton); Dachflächen gedämmt

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	durchschnittliche Ausstattung
Heizung:	Zentralheizung als Pumpenheizung, mit flüssigen Brennstoffen (Öl), Baujahr 1987
Lüftung:	mechanische, d.h. ventilatorbetriebene Lüftung als Einzelraumlüfter (Schachtlüftung) in innenliegendem Badezimmer (1. OG)

Warmwasserversorgung: zentral über Heizung

3.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

3.2.5.1 Ladenlokal/ Gewerbeeinheit im Erdgeschoß

- Bodenbeläge: Fliesen, Laminat und Teppich
- Wandbekleidungen: weitgehend Tapeten
- Deckenbekleidungen: Rasterdecken im Ladenlokal, Holzvertäfelung sowie Putzdecke in den übrigen Räumen
- Fenster: weitgehend Fenster aus Kunststoff mit Isolierverglasung, tlw. noch einfach verglast
- Türen: Hauseingangsbereich zur Straße hin
Fenster-/ Türelement mit Einfachverglasung
- Zimmertüren: einfache Türen, aus Holzwerkstoffen; einfache Schlösser und Beschläge; Holzzargen
- sanitäre Installation: WC:
1 wandhängendes WC, 1 Waschbecken, 1 Urinal, Wände umlaufend etwa halbhoch gefliest; überalterte Ausstattung und Qualität, farbige Sanitärobjekte, Entlüftung über Fenster
- Küchenausstattung: nicht in der Wertermittlung enthalten
- Grundrissgestaltung: zweckmäßig

3.2.5.2 Wohnräume Obergeschoß/ Hobbyräume Dachgeschoss

Bodenbeläge: weitgehend Laminat und Fliesen

Wandbekleidungen:	einfache Tapeten
Deckenbekleidungen:	weitgehend verputzt, tlw. mit Holz vertäfelt
Fenster:	weitgehend Fenster aus Kunststoff mit Isolierverglasung
Türen:	<u>Zimmertüren</u> : einfache Türen, aus Holzwerkstoffen; einfache Schlösser und Beschläge; Holzzargen
sanitäre Installation:	<u>Badezimmer im Obergeschoß</u> : 1 eingebaute Wanne, 1 wandhängendes WC, 1 Waschbecken; farbige Sanitärobjekte, (elektr.) Zwangsentlüftung <u>Badezimmer im Dachgeschoß</u> : 1 eingebaute Dusche, 1 wandhängendes WC, 1 Waschbecken; weiße Sanitärobjekte, Entlüftung über Fenster
Küchenausstattung:	nicht in der Wertermittlung enthalten
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig

3.2.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	Eingangstreppe (vorne/Seite), Loggia (in NHK-Ansatz enthalten), Balkon
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Besonnung und Belichtung:	gut bis ausreichend

Bauschäden und Baumängel: siehe "Allgemeinbeurteilung"

wirtschaftliche Wertminderungen: **siehe Originalgutachten**

Allgemeinbeurteilung: Der bauliche Zustand ist befriedigend. Es sind diverse Instandsetzungen erforderlich, um die Immobilie über die angesetzte Restnutzungsdauer wirtschaftlich nutzen zu können. In dem Zusammenhang sind folgende notwendige Maßnahmen zu nennen.

Maßnahmen	Wertminderung
Umnutzung des Ladenlokals in eine Wohnung (inkl. Schaffung eines Badezimmers, Modernisierung Böden- und Deckenbeläge (tlw.), Austausch der noch einfach verglasten Fensterelemente gegen moderne Isolierglasfenster, diverse Instandsetzungen, Umnutzungsgenehmigungen, etc.)	<u>siehe Originalgutachten</u>
Diverse Instandsetzungen (Balkonbelag, Garagendach, Austausch von Dachflächenfenstern, Erneuerung Dachentwässerung (tlw.), Instandsetzung sanitäre Anlagen im Ober- und Dachgeschoß, etc.)	<u>siehe Originalgutachten</u>
Summe	€ 42.500,00

Hinweis:

Es sei bereits an dieser Stelle darauf hingewiesen (vgl. auch Seite 33), dass die v. g. Angaben zwar durch eine detaillierte Kalkulation hergeleitet wurden, nicht aber im Sinne einer

detaillierten Kostenschätzung nach DIN 276 oder wohnungsrechtlichem Berechnungsrecht zu verstehen sind.

Sie wurden auf der Grundlage von Erfahrungswerten des Sachverständigen sowie einschlägiger Literatur (siehe Quellenangaben auf Seite 56, [1], [5], [7]) pauschal ermittelt.

Eine Kostenschätzung beispielsweise nach den Maßgaben der DIN 276 für die Behebung der Schäden und Mängel muss durch einen Bauschadensgutachter oder aber im Rahmen einer Ausschreibung der Gewerke erfolgen und kann nicht Inhalt dieser Grundstückswertermittlung sein.

Es handelt sich um reine Wertminderungen, die mit den direkten Kosten nicht vergleichbar sind. Diese wurden unter Berücksichtigung verschiedener Einflussfaktoren („neu für alt“, Erstgestaltungszuschlag, Abzug für vom Käufer üblich durchzuführende Schönheitsreparaturen, etc.) gedämpft.

„Baumängel und Bauschäden werden danach bewertet, welchen Einfluss sie auf den Kreis potentieller Erwerber haben; so wirken sich geringfügige Mängel zum einen gar nicht auf den Verkehrswert aus, zugleich sind Mängel auch in der allgemeinen Einschätzung des Objekts stillschweigend enthalten. Auch können bei der Berechnung des Verkehrswertes die tatsächlichen Kosten einer Mängelbeseitigung nicht schlicht vollständig im Wege des Abzugs in Ansatz gebracht werden. Denn das Verkehrswertgutachten spiegelt lediglich den Immobilienmarkt wider; dieser nimmt bei Mängeln und Bauschäden aber regelmäßig Abschläge vor, die mit den Beseitigungskosten nicht regelmäßig oder gar zwingend“ übereinstimmen.“⁷

Die Aufzählung der erforderlichen Maßnahmen ist nicht abschließend. Sie soll lediglich einen Eindruck des notwendigen Umfangs vermitteln.

3.3 Garage

3.3.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Garage; eingeschossig; Flachdach
Baujahr:	nicht bekannt, vermutlich 1950er Jahre oder früher
Außenansicht:	insgesamt verputzt

⁷ Vgl. OLG Rostock, Urteil vom 27.06.2008 – 5 U 50/08; LG NB – 4 O 230/06

3.3.2 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Streifenfundament
Umfassungswände:	einschaliges Mauerwerk ohne zusätzliche Wärmedämmung
Tor:	Stahlschwingtor
Dach:	<u>Dachform:</u> Flachdach
	<u>Dacheindeckung:</u> Welleternit

3.3.3 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	keine
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Bauschäden und Baumängel:	Das Dach ist offenbar undicht, da hier Niederschlagswasser eindringt. Eine Sanierung ist vorzunehmen. Darüber hinaus sind keine weiteren Schäden/ Mängel bekannt.
wirtschaftliche Wertminderungen:	keine
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist dem Alter und der Restnutzungsdauer entsprechend normal. Neben der Behebung o. g. Schäden sind keine weiteren Maßnahmen erforderlich.

3.4 Außenanlagen

Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Wegebefestigung, Hofbefestigung, befestigte Stellplatzfläche, Terrasse, Gartenanlagen und Pflanzungen, Einfriedung (Zaun, Hecken)

3.5 Nebengebäude

Rückwärtig an die Garage wurde ein massiver Schuppen mit zusätzlicher, offener Überdachung angebaut. Aufgrund des mäßigen Zustandes bewirken die Nebengebäude keine Werterhöhung. Der Nutzen steht den erforderlichen Bewirtschaftungskosten gleichermaßen gegenüber.

4 Abschließende Zusammenfassung

Zur Lage

Das vorliegende Bewertungsgrundstück befindet sich im Ortsteil Hoerstgen, der Stadt Kamp- Lintfort. Hoerstgen ist ein kleiner Ort mit eingeschränkter Infrastruktur. Die durch den Ortsteil hindurchführende Landstraße (diese führt auch am Bewertungsgrundstück vorbei) dient als überörtliche Verbindungsstraße, wodurch ein erhöhtes Verkehrsaufkommen gegeben ist. Mit durchschnittlichen Bodenpreisen von € 145,00/m² liegt Hoerstgen deutlich unter den durchschnittlichen Preisen von Grundstücken im Stadtgebiet. Der Anschluss zur Bundesautobahn A57 liegt etwa 9,00 km entfernt. Die Entfernung zum Stadtzentrum Kamp- Lintfort beträgt etwa 4,50 km.

Dem Einzelhandel wird in der hier kleinräumigen Lage eher eine geringe Bedeutung beigemessen. Eine Nachfrage nach Ladenlokalen ist praktisch nicht gegeben. In dem Gutachten wird daher die Umnutzung des Ladenlokals in eine Wohnung unterstellt, um die Immobilie nachhaltig nutzen zu können.

Zum Objekt

Bei dem hier gegenständlichen Versteigerungsobjekt handelt es sich um ein Wohn- und Geschäftshaus, errichtet im Jahr 1970 (nach Abriss des Altbestandes). Das Grundstück umfasst eine Größe von 923m². Im Erdgeschoß befindet sich ein Ladenlokal, hier sorgte bis zum Jahr 2018 eine Bäckerei für die Nahversorgung. Die Nutzfläche inkl. der Nebenräume beträgt ca. 91m².

Der Zustand ist mäßig und entspricht weitgehend dem Stand des Baujahres (tlw. noch einfach verglaste Fenster, einfache Bodenbeläge, einfache sanitäre Ausstattung, etc.). Eine Nutzung als Ladenlokal kommt in der Lage eher nicht mehr in Betracht. Für die Umnutzung zu einer Wohnung sind verschiedene Umbauten erforderlich.

Im 1. Obergeschoß ist eine Wohnung mit einer Wohnfläche von rd. 85m² vorhanden. Es handelt sich um eine zwei Zimmer Wohnung mit Badezimmer, einer Wohn-/Essküche einem Balkon und einer Loggia. Auch ein Abstellraum ist vorhanden.

Das Dachgeschoß wurde offenbar in Eigenregie, ohne Beteiligung der Baubehörde, zu einer zusätzlichen Wohnung ausgebaut. Aus sachverständiger Sicht ist die Möglichkeit einer nachträglichen Legalisierung zunächst nicht zu erwarten. Bei den Räumen handelt es sich daher um Hobbyräume.

Die Ausstattung der Räumlichkeiten im Ober- und Dachgeschoß ist weitgehend mit einer einfachen bis mittleren Qualität und Güte zu beschreiben und stammt

überwiegend aus dem Baujahr des Hauses. Das Badezimmer im Dachgeschoß wurde in den letzten Jahren bereits modernisiert.

Die Ölzentralheizung stammt aus dem Jahr 1987.

Auf dem Grundstück befindet sich eine PKW- Garage.

5 Ermittlung des Verkehrswerts

5.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Wohn-/ und Geschäftshaus bebaute Grundstück in 47475 Kamp-Lintfort (Hoerstgen), Dorfstraße 34, im Hinblick auf eine wirtschaftliche Folgenutzung als ein mit einem Zweifamilienhaus bebautes Grundstück, zum Wertermittlungsstichtag 07.05.2019 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Hoerstgen	10	6	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Hoerstgen	3	20	923 m ²

5.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls (vgl. § 8 Abs. 1 Satz 2 Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des **Sachwertverfahrens** zu ermitteln, insbesondere weil diese üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind.

Das Sachwertverfahren (gem. §§ 21-23 ImmoWertV) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d. h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe von Bodenwert, Gebäudesachwert (Wert des Normgebäudes sowie dessen besonderen Bauteilen und besonderen (Betriebs)Einrichtungen) und Sachwert der Außenanlagen (Sachwert der baulichen und nichtbaulichen Außenanlagen) ermittelt.

Zusätzlich wird eine **Ertragswertermittlung** (gem. §§ 17-20 ImmoWertV) durchgeführt; das Ergebnis wird jedoch nur unterstützend, vorrangig als von der Sachwertberechnung unabhängige Berechnungsmethode, bei der Ermittlung des Verkehrswerts herangezogen.

Der Ertragswert ergibt sich als Summe von Bodenwert und Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen.

Der **Bodenwert** ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i. d. R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren (vgl. §16 ImmoWertV) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 16 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, abgabenrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

Sowohl bei der Sachwert- als auch bei der Ertragswertermittlung sind alle, das Bewertungsgrundstück betreffende besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sachgemäß zu berücksichtigen. Dazu zählen:

- Abweichungen vom normalen baulichen Zustand infolge unterlassener Instandhaltungsaufwendungen oder Baumängel und Bauschäden, soweit sie nicht bereits durch den Ansatz eines reduzierten Ertrags oder durch eine gekürzte Restnutzungsdauer berücksichtigt sind,
- wohnungs- und mietrechtliche Bindungen (z. B. Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete),
- Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke und
- Abweichungen in der Grundstücksgröße, insbesondere wenn Teilflächen selbstständig verwertbar sind.

5.3 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **145,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2019**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	M (gemischte Baufläche)
abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstückstiefe	=	35 m

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	07.05.2019
Entwicklungszustand	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	M (gemischte Baufläche)
abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche	=	923,00 m ²
Grundstückstiefe	=	64 m

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 07.05.2019 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den abgabenfreien Zustand		Erläuterung
abgabenrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
abgabenfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 145,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2019	07.05.2019	<input type="checkbox"/> 1,00	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen					
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	<input type="checkbox"/>	0,90	E1
lageangepasster abgabenfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			=	130,50 €/m ²	
Fläche (m ²)		923,00	<input type="checkbox"/>	1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	<input type="checkbox"/>	1,00	
Art der baulichen Nutzung	M (gemischte Baufläche)	M (gemischte Baufläche)	<input type="checkbox"/>	1,00	
Tiefe (m)	35	64	<input type="checkbox"/>	0,70	E2
angepasster abgabenfreier relativer Bodenrichtwert			=	91,35 €/m ²	
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Abgaben			-	0,00 €/m ²	
abgabenfreier relativer Bodenwert			=	91,35 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
abgabenfreier relativer Bodenwert	= 91,35 €/m²	
Fläche	<input type="checkbox"/> 923,00 m ²	
abgabenfreier Bodenwert	= 84.316,05 € <u>rd.</u> <u>84.316,00 €</u>	

Der **abgabenfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 07.05.2019 insgesamt **84.316,00 €**.

5.3.1 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

siehe Originalgutachten

E2 siehe

Originalgutachten

5.4 Sachwertermittlung

5.4.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 21 – 23 ImmoWertV beschrieben.

Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts und den Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen nutzbaren Gebäude und Außenanlagen sowie ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der Gebäude und Außenanlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren (vgl. § 16 ImmoWertV) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der Sachwert der Gebäude (Normgebäude zzgl. eventuell vorhandener besonderer Bauteile und besonderer Einrichtungen) ist auf der Grundlage der (Neu)Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale:

- Objektart,
- (Ausstattungs)Standard,
- Restnutzungsdauer (Alterswertminderung),
- Baumängel und Bauschäden und
- besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale abzuleiten.

Der Sachwert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits bei der Bodenwertermittlung mit erfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i. d. R. auf der Grundlage von üblichen Herstellungskosten oder als Zeitwert aufgrund von Erfahrungssätzen abgeleitet.

Die Summe aus Bodenwert, Sachwert der Gebäude und Sachwert der Außenanlagen ergibt, ggf. nach der Berücksichtigung vorhandener und bei der Bodenwertermittlung sowie bei der Ermittlung der (Zeit)Werte der Gebäude und Außenanlagen noch nicht berücksichtigter besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale, den vorläufigen Sachwert (= Substanzwert) des Grundstücks.

Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist abschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen und an die Marktverhältnisse anzupassen. Zur Berücksichtigung der Marktgegebenheiten ist ein Zu- oder Abschlag vom vorläufigen Sachwert vorzunehmen. Die „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt mittels

des sog. Sachwertfaktors (vgl. § 14 Abs. 2 Ziffer 1 ImmoWertV) führt im Ergebnis zum marktconformen Sachwert des Grundstücks.

Der Begriff des Sachwertfaktors ist in § 14 Abs. 2 Ziffer 1 ImmoWertV erläutert. Seine Position innerhalb der Sachwertermittlung regelt § 8 Abs. 2 ImmoWertV.

Diese ergibt sich u. a. aus der Praxis, in der Sachwert-(Marktanpassungs)faktoren aus im Wesentlichen schadensfreien Objekten abgeleitet werden. Umgekehrt muss deshalb auch bei der Bewertung der Sachwert-Marktanpassungsfaktor auf den vorläufigen Sachwert des fiktiv schadensfreien Objekts (bzw. des Objekts zunächst ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale) angewendet werden. Erst anschließend dürfen besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale durch Zu- bzw. Abschläge am vorläufigen marktangepassten Sachwert berücksichtigt werden. Durch diese Vorgehensweise wird die in der Wertermittlung erforderliche Modelltreue beachtet.

Das Sachwertverfahren ist insbesondere durch die Verwendung des Sachwertfaktors **ein Preisvergleich**, bei dem vorrangig der Zeitwert der Substanz (Boden + Gebäude + Außenanlagen) den Vergleichsmaßstab bildet.

5.4.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 22 ImmoWertV)

Die Gebäudeherstellungskosten werden durch Multiplikation der Gebäudefläche (m²) des **(Norm)Gebäudes** mit **Normalherstellungskosten** (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Den so ermittelten Herstellungskosten sind noch die Werte **von besonders zu veranschlagenden Bauteilen** und **besonderen (Betriebs) Einrichtungen** hinzuzurechnen.

Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Ausstattungsstandard. Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Durch die Verwendung eines einheitlichen Basisjahres ist eine hinreichend genaue Bestimmung des Wertes möglich, da der Gutachter über mehrere Jahre hinweg mit konstanten Grundwerten arbeitet und diesbezüglich gesicherte Erfahrungen, insbesondere hinsichtlich der Einordnung des jeweiligen Bewertungsobjekts in den Gesamtgrundstücksmarkt sammeln kann.

Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m² Bruttogrundfläche“ oder „€/m² Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

Normgebäude, besonders zu veranschlagende Bauteile

Bei der Ermittlung des Gebäuderauminhalts oder der Gebäudeflächen werden einige den Gebäudewert wesentlich beeinflussenden Gebäudeteile nicht erfasst. Das Gebäude ohne diese Bauteile wird in dieser Wertermittlung mit „Normgebäude“ bezeichnet. Zu diesen bei der Grundflächenberechnung nicht erfassten Gebäudeteilen gehören insbesondere Kelleraußentreppen, Eingangstreppen und Eingangsüberdachungen, u. U. auch Balkone und Dachgauben.

Der Wert dieser Gebäudeteile ist deshalb zusätzlich zu den für das Normgebäude ermittelten Herstellungskosten (i. d. R. errechnet als „Normalherstellungskosten x Fläche“) durch Wertzuschläge besonders zu berücksichtigen.

Besondere Einrichtungen

Die NHK berücksichtigen definitionsgemäß nur Herstellungskosten von Gebäuden mit – wie der Name bereits aussagt – normalen, d. h. üblicherweise vorhandenen bzw. durchschnittlich wertvollen Einrichtungen. Im Bewertungsobjekt vorhandene und den Gebäudewert erhöhende besondere Einrichtungen sind deshalb zusätzlich zu dem mit den NHK ermittelten Herstellungskosten (oder Zeitwert) des Normgebäudes zu berücksichtigen.

Unter besonderen Einrichtungen sind deshalb innerhalb der Gebäude vorhandene Ausstattungen und i. d. R. fest mit dem Gebäude verbundene Einrichtungen zu verstehen, die in vergleichbaren Gebäuden nicht vorhanden sind. Diese wurden deshalb auch nicht bei der Festlegung des Gebäudestandards mit erfasst und demzufolge bei der Ableitung der Normalherstellungskosten nicht berücksichtigt (z. B. Sauna im Einfamilienwohnhaus).

Befinden sich die besonderen Einrichtungen in Geschäfts-, Gewerbe- und Industriegebäuden, spricht man auch von besonderen Betriebseinrichtungen.

Baunebenkosten (§ 22 Abs. 2 Satz 3 ImmoWertV)

Zu den Herstellungskosten gehören auch die Baunebenkosten (BNK), welche als „Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen“

definiert sind. Die Baunebenkosten sind in den hier angesetzten Herstellungskosten bereits enthalten.

Alterswertminderung (§ 23 ImmoWertV)

Die Wertminderung der Gebäude wegen Alters (Alterswertminderung) wird üblicherweise nach dem linearen Abschreibungsmodell auf der Basis der sachverständig geschätzten wirtschaftlichen **Restnutzungsdauer** (RND) des Gebäudes und der jeweils üblichen **Gesamtnutzungsdauer** (GND) vergleichbarer Gebäude ermittelt.

Restnutzungsdauer (§ 6 Abs. 6 ImmoWertV)

Als Restnutzungsdauer (RND) wird die Anzahl der Jahre angesetzt, in denen die baulichen (und sonstigen) Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie ist demnach auch in der vorrangig substanzorientierten Sachwertermittlung entscheidend vom wirtschaftlichen, aber auch vom technischen Zustand des Objekts, nachrangig vom Alter des Gebäudes bzw. der Gebäudeteile abhängig.

Gesamtnutzungsdauer

Wie auch bei der Restnutzungsdauer ist hier die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) gemeint – nicht die technische Standdauer, die wesentlich länger sein kann. Die Gesamtnutzungsdauer ist objektartspezifisch definiert, nach der vorherrschenden Meinung, wird z. B. die wirtschaftliche GND von Wohngebäuden auf 60 bis 80 Jahre begrenzt.

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 2 und 3 ImmoWertV)

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften – z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.

Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind.

Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.

Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Bauschadens-Sachverständigen notwendig).

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund der Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf basierenden Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 2 und 3 ImmoWertV)

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, insbesondere Baumängel und Bauschäden, oder Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete). Zu deren Berücksichtigung vgl. die Ausführungen im Vorabschnitt.

Außenanlagen (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV)

Dies sind außerhalb der Gebäude befindliche mit dem Grundstück fest verbundene bauliche Anlagen (insb. Ver- und Entsorgungsanlagen von der Gebäudeaußenwand bis zur Grundstücksgrenze, Einfriedungen, Wegebefestigungen) und nicht bauliche Anlagen (insb. Gartenanlagen).

Sachwertfaktor (§ 14 Abs. 2 Satz 1 ImmoWertV)

Ziel aller in der ImmoWertV beschriebenen Wertermittlungsverfahren ist es, den Verkehrswert, d. h. den am Markt durchschnittlich (d. h. am wahrscheinlichsten) zu erzielenden Preis zu ermitteln.

Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis „*vorläufiger Sachwert*“ ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muss das Rechenergebnis „*vorläufiger Sachwert*“ (= Substanzwert des Grundstücks) an den Markt, d. h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden. Das erfolgt mittels des sog. Sachwertfaktors.

Der Begriff des Sachwertfaktors ist in § 14 Abs. 2 Ziffer 1 ImmoWertV erläutert. Seine Position innerhalb der Sachwertermittlung regelt § 8 Abs. 2 ImmoWertV. Diese ergibt sich u. a. aus der Praxis, in der Sachwert-(Marktanpassungs)faktoren aus im Wesentlichen schadensfreien Objekten abgeleitet werden. Umgekehrt muss deshalb auch bei der Bewertung der Sachwert-Marktanpassungsfaktor auf den vorläufigen Sachwert des fiktiv schadensfreien Objekts (bzw. des Objekts zunächst ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale) angewendet werden. Erst anschließend dürfen besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale durch Zu- bzw. Abschläge am vorläufigen marktangepassten Sachwert berücksichtigt werden. Durch diese Vorgehensweise wird die in der Wertermittlung erforderliche Modelltreue beachtet. Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV ermittelten „vorläufigen Sachwerte“ (= Substanzwerte). Er wird vorrangig gegliedert nach der Objektart (er ist z. B. für Einfamilienwohnhausgrundstücke anders als für Geschäftsgrundstücke), der Region (er ist z. B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) und der Objektgröße.

Durch die sachrichtige Anwendung des aus Kaufpreisen für vergleichbare Objekte abgeleiteten Marktanpassungsfaktors ist das Sachwertverfahren ein echtes Vergleichspreisverfahren.

5.4.3 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung	Wohn- und Geschäftshaus	Garage
unterstellte Folgenutzung	Zweifamilienhaus	
Berechnungsbasis		
• Brutto-Grundfläche (BGF)	491,00 m ²	18,00 m ²
Baupreisindex (BPI) 07.05.2019 (2010 = 100)	125,9	125,9
Normalherstellungskosten		
• NHK im Basisjahr (2010)	766,00 €/m ² BGF	485,00 €/m ² BGF

• NHK am Wertermittlungsstichtag	964,39 €/m ² BGF	610,62 €/m ² BGF
Herstellungskosten		
• Normgebäude	473.515,49 €	10.991,16 €
• Zu-/Abschläge		
• besondere Bauteile	7.200,00 €	
• besondere Einrichtungen		
Gebäudeherstellungskosten (inkl. BNK)	480.715,49 €	10.991,16 €
Alterswertminderung		
• Modell	linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)	80 Jahre	50 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)	34 Jahre	30 Jahre
• prozentual	57,50 %	40,00 %
• Betrag	276.411,41 €	4.396,46 €
Zeitwert (inkl. BNK)		
• Gebäude (bzw. Normgebäude)	204.304,08 €	6.594,70 €
• besondere Bauteile		
• besondere Einrichtungen		
Gebäudewert (inkl. BNK)	204.304,08 €	6.594,70 €

Gebäudesachwerte insgesamt 210.898,78 € Sachwert der Außenanlagen 8.435,95 €

Sachwert der Gebäude und Außenanlagen Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung) vorläufiger Sachwert		+
Sachwertfaktor (Marktanpassung) marktangepasster vorläufiger Sachwert	219.334,73 €	=
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	84.316,00 €	+
(marktangepasster) Sachwert	303.650,73 €	=

5.4.4 Erläuterung zur Sachwertberechnung

<input type="checkbox"/>	0,90
=	273.285,66 €
	42.500,00 €
—	230.785,66 €
=	rd. 231.000,00 €

Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Bruttogrundflächen – BGF) wurde von mir durchgeführt. Die Berechnungen weichen teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (Sachwertrichtlinie, Abschnitt 4.1.1.4) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Die Abweichungen

bestehen daher insbesondere in wertbezogenen Modifizierungen (vgl. [2], Teil 1, Kapitel 16 und 17), z. B.:

(Nicht)Anrechnung der Gebäudeteile c (z. B. Balkone).

Herstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen des Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Jahre 2010 (Basisjahr) angesetzt. Der Ansatz der NHK ist aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude: Wohn- und Geschäftshaus Ermittlung des Gebäudestandards: siehe Originalgutachten

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Wohn- und Geschäftshaus siehe Originalgutachten

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes siehe Originalgutachten

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren siehe Originalgutachten

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude siehe Originalgutachten Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die Preisverhältnisse am Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels des Verhältnisses aus dem Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (= 100). Der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex ist auch in [1], Kapitel 4.04.1 abgedruckt. Der

Baupreisindex zum Wertermittlungsstichtag wird bei zurückliegenden Stichtagen aus Jahreswerten interpoliert und bei aktuellen Wertermittlungsstichtagen, für die noch kein amtlicher Index vorliegt, wird der zuletzt veröffentlichte Indexstand zugrunde gelegt.

Zu-/Abschläge zu den Herstellungskosten

Hier werden Zu- bzw. Abschläge zu den Herstellungskosten des Normgebäudes berücksichtigt. Diese sind aufgrund zusätzlichem bzw. mangelndem Gebäudeausbau des zu bewertenden Gebäudes gegenüber dem Ausbauzustand des Normgebäudes erforderlich (bspw. Keller- oder Dachgeschossteilausbau).

Normgebäude, besonders zu veranschlagende Bauteile

Die in der Rauminhalts- bzw. Gebäudeflächenberechnung nicht erfassten und damit in den Herstellungskosten des Normgebäudes nicht berücksichtigten wesentlich wertbeeinflussenden besonderen Bauteile werden einzeln erfasst. Danach erfolgen bauteilweise getrennte aber pauschale Herstellungskosten- bzw. Zeitwertzuschläge in der Höhe, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage dieser Zuschlagsschätzungen sind die in [1], Kapitel 3.01.4 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten für besondere Bauteile. Bei älteren und/oder schadhafte und/oder nicht zeitgemäßen besonderen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Gebäude: Wohn- und Geschäftshaus

besondere Bauteile	Herstellungskosten
Eingangsstufen	1.500,00 €
Balkon	5.700,00 €
Summe	7.200,00 €

Besondere Einrichtungen

Die besonderen (Betriebs)Einrichtungen werden einzeln erfasst und einzeln pauschal in ihren Herstellungskosten bzw. ihrem Zeitwert geschätzt, jedoch nur in der Höhe, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage sind die in [1], Kapitel 3.01.3 angegebenen Erfahrungswerte der durchschnittlichen Herstellungskosten für besondere (Betriebs)Einrichtungen.

Baunebenkosten

Die Baunebenkosten (BNK) sind unmittelbar in den NHK enthalten.

Außenanlagen

Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen wurden im Ortstermin getrennt erfasst und einzeln pauschal in ihrem Sachwert geschätzt. Grundlage sind die in [1], Kapitel 3.01.5 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten. Bei älteren und/oder schadhafte Außenanlagen erfolgt die Sachwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Außenanlagen	Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 4,00 % der Gebäudesachwerte	8.435,95 €
Summe	8.435,95 €

Gesamtnutzungsdauer

Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart sowie dem Gebäudeausstattungsstandard. Sie ist deshalb wertermittlungstechnisch dem Gebäudetyp zuzuordnen und ebenfalls aus [1], Kapitel 3.02.5 entnommen.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus "üblicher Gesamtnutzungsdauer" abzüglich "tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag" zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das in [1], Kapitel 3.02.4 beschriebene Modell angewendet.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer (und des fiktiven Baujahrs) für das Gebäude: Wohn- und Geschäftshaus (für unterstellte Folgenutzung als Zweifamilienhaus)

Das 1970 errichtete Gebäude wurde modernisiert.

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Sachwertrichtlinie“) eingeordnet.

Hieraus ergeben sich 2,5 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte	
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen
Einbau isolierverglaster Fenster	2	1,0	0,0
Modernisierung von Bädern / WCs etc.	2	0,0	1,0
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden und Treppenraum	2	0,0	0,5
Summe		1,0	1,5

Ausgehend von den 2,5 Modernisierungspunkten (bei maximal 20 erreichbaren Modernisierungspunkten) ist dem Gebäude der Modernisierungsstandard „nur geringfügig im Rahmen der üblichen Instandhaltung“ zuzuordnen. In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2019 – 1970 = 49 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 49 Jahre =) 31 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsstandards „nur geringfügig im Rahmen der üblichen Instandhaltung“ ergibt sich für das Gebäude eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 32 Jahren.

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (32 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von (80 Jahre – 32 Jahre =) 48 Jahren. Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein fiktives Baujahr (2019 – 48 Jahren =) 1971.

Entsprechend der vorstehenden differenzierten Ermittlung wird für das Gebäude „Wohn- und Geschäftshaus“ (für die unterstellte Folgenutzung als Zweifamilienhaus) in der Wertermittlung

- eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 32 Jahren und • ein fiktives Baujahr 1971 zugrunde gelegt.

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude erfolgt nach dem linearen Abschreibungsmodell.

Sachwertfaktor

Begründung, warum die Marktanpassung immer erforderlich ist:

siehe Originalgutachten

Marktanpassungsfaktor

Der objektartspezifische Sachwert-Marktanpassungsfaktor k wird auf der Grundlage

- der Angaben des örtlichen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
 - der in [1], Kapitel 3.03. veröffentlichten Werte sowie
 - eigener Ableitungen des Sachverständigen
- bestimmt und angesetzt. **siehe Originalgutachten**

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Sachwertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend insoweit berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

5.5 Ertragswertermittlung

5.5.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 17 – 20 ImmoWertV beschrieben.

Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (insbesondere Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Erträge wird als **Rohertrag** bezeichnet. Maßgeblich für den (Ertrags)Wert des Grundstücks ist jedoch der **Reinertrag**. Der Reinertrag ermittelt sich als Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung einschließlich Erhaltung des Grundstücks aufwenden muss (**Bewirtschaftungskosten**).

Das Ertragswertverfahren fußt auf der Überlegung, dass der dem Grundstückseigentümer verbleibende Reinertrag aus dem Grundstück die Verzinsung des Grundstückswerts (bzw. des dafür gezahlten Kaufpreises) darstellt. Deshalb wird der Ertragswert als **Rentenbarwert** durch Kapitalisierung des Reinertrags bestimmt.

Hierbei ist zu beachten, dass der Reinertrag für ein bebauetes Grundstück sowohl die Verzinsung für den Grund und Boden als auch für die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen (insbesondere Gebäude) und sonstigen Anlagen (z. B. Anpflanzungen) darstellt. Der Grund und Boden gilt grundsätzlich als unvergänglich (bzw. unzerstörbar). Dagegen ist die (wirtschaftliche) **Restnutzungsdauer** der baulichen und sonstigen Anlagen zeitlich begrenzt.

Der **Bodenwert** ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren (vgl. § 16 ImmoWertV) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der auf den Bodenwert entfallende Reinertragsanteil wird durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem **Liegenschaftszinssatz** bestimmt. (Der Bodenertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar.)

Der auf die baulichen und sonstigen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz „(Gesamt)Reinertrag des Grundstücks“ abzüglich „Reinertragsanteil des Grund und Bodens“.

Der (Ertrags)Wert der **baulichen und sonstigen Anlagen** wird durch Kapitalisierung (d. h. Zeitrentenbarwertberechnung) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt. Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von „Bodenwert“ und „Wert der baulichen und sonstigen Anlagen“ zusammen.

Ggf. bestehende **besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**, die bei der Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Ertragswerts aus dem vorläufigen Ertragswert sachgemäß zu berücksichtigen.

Das **Ertragswertverfahren** stellt insbesondere durch Verwendung des aus Kaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes **einen Kaufpreisvergleich** im Wesentlichen auf der Grundlage des marktüblich erzielbaren Grundstücksreinertrages dar.

5.5.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohertrag (§ 18 Abs. 2 ImmoWertV)

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von den üblichen (nachhaltig gesicherten) Einnahmemöglichkeiten des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) auszugehen.

Weicht die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen von den üblichen, nachhaltig gesicherten Nutzungsmöglichkeiten ab und/oder werden für die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen vom Üblichen abweichende Entgelte erzielt, sind für die Ermittlung des Rohertrags zunächst die für eine übliche Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge zugrunde zu legen.

Bewirtschaftungskosten (§ 19 ImmoWertV)

Die Bewirtschaftungskosten sind marktüblich entstehende Aufwendungen, die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind. Die Bewirtschaftungskosten umfassen die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten.

Unter dem Mietausfallwagnis ist insbesondere das Risiko einer Ertragsminderung zu verstehen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist, entsteht. Es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung (§ 19 Abs. 2 Ziffer 3 ImmoWertV u. § 29 Satz 1 und 2 II. BV).

Zur Bestimmung des Reinertrags werden vom Rohertrag nur die Bewirtschaftungskosten(anteile) in Abzug gebracht, die vom Eigentümer zu tragen sind, d. h. nicht zusätzlich zum angesetzten Rohertrag auf die Mieter umgelegt werden können.

Ertragswert / Rentenbarwert (§ 17 Abs. 2 und § 20 ImmoWertV)

Der Ertragswert ist der auf die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag bezogene (Einmal)Betrag, der der Summe aller aus dem Objekt während seiner Nutzungsdauer erzielbaren (Rein)Erträge einschließlich Zinsen und Zinseszinsen entspricht. Die Einkünfte aller während der Nutzungsdauer noch anfallenden Erträge – abgezinst auf die Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag – sind wertmäßig gleichzusetzen mit dem Ertragswert des Objekts.

Als Nutzungsdauer ist für die baulichen und sonstigen Anlagen die (wirtschaftliche) Restnutzungsdauer anzusetzen, für den Grund und Boden unendlich (ewige Rente).

Liegenschaftszinssatz (§ 14 Abs. 3 ImmoWertV)

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet (vgl. § 14 Nr. 3 Satz 2 ImmoWertV). Der Ansatz des (marktkonformen) Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d. h. dem Verkehrswert entspricht.

Der Liegenschaftszinssatz ist demzufolge der Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst, soweit diese nicht auf andere Weise berücksichtigt sind.

Restnutzungsdauer (§ 6 Abs. 6 ImmoWertV)

Als Restnutzungsdauer wird die Anzahl der Jahre angesetzt, in denen die baulichen (und sonstigen) Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie ist demnach entscheidend vom wirtschaftlichen, aber auch vom technischen Zustand des Objekts, nachrangig vom Alter des Gebäudes bzw. der Gebäudeteile abhängig. Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen oder andere Gegebenheiten können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 2 und 3 ImmoWertV)

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 2 und 3 ImmoWertV)

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften – z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.

Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.

Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Bauschadens-Sachverständigen notwendig).

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf beruhenden in Augenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

5.5.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ² bzw. €/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohn- und Geschäftshaus (Zweifamilienhaus)		Gewerbe EG	91,00		6,50	591,50	7.098,00
		Wohnen 1. OG	85,00		5,85	497,25	5.967,00
		Hobby DG	43,00		4,40	189,20	2.270,40
	Garage	Garage		1,00	45,00	45,00	540,00
Summe			219,00	-		1.322,95	15.875,40

Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	15.875,40 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung) 3.557,91 €	-
jährlicher Reinertrag 12.317,49 €	=
Reinertragsanteil des Bodens	
3,50 % von 84.316,00 € (Liegenschaftszinssatz <input type="checkbox"/> Bodenwert) 2.951,06 €	-
Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen 9.366,43 € Barwertfaktor (gem. Anlage 1 zur ImmoWertV) bei p = 3,50 % Liegenschaftszinssatz und n = 34 Jahren Restnutzungsdauer <input type="checkbox"/> 19,701	=
Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	184.528,04 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung) vorläufiger Ertragswert besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale Ertragswert	84.316,00 €
	+
	268.844,04 €
	=
	42.500,00 €
	-
	=
	226.344,04 €
rd.	226.000,00 €

5.5.4 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Wohn- bzw. Nutzflächen wurden aus der von mir beschafften Bauakte übernommen. Die Angaben wurden durch mich auf Plausibilität überprüft und dieser Wertermittlung zu Grunde gelegt. Fehlende Angaben wurden mit Hilfe von Umrechnungskoeffizienten, basierend auf üblichen Ausbauverhältnissen, ermittelt ergänzt. Sie orientieren sich an der WF-Wohnflächenrichtlinie (WF-WoFIR) bzw. an der WF-Nutzflächenrichtlinie (WF-NuFIR), in denen die von der Rechtsprechung insbesondere für Mietwertermittlungen entwickelten Maßgaben zur wohnwertabhängigen Anrechnung der Grundflächen auf die Wohnfläche bzw. zur nutzwertabhängigen Anrechnung auf die Nutzfläche systematisiert sind (vgl. Literaturverzeichnis [2], Teil 1, Kapitel 15). Die Berechnungen weichen demzufolge teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (DIN 277; WoFIV) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Rohrertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück marktüblich nachhaltig erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten. Sie wird auf der Grundlage von Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke • aus der Mietpreissammlung des Sachverständigen und

- aus dem Mietspiegel der Stadt Kamp- Lintfort, Internetangeboten sowie der Befragung ortsansässiger Makler und Hausverwalter als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet.

siehe Originalgutachten

Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag, oder auch auf €/m² Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt.

Dieser Wertermittlung werden u. a. die in [1], Kapitel 3.05 veröffentlichten durchschnittlichen Bewirtschaftungskosten zugrunde gelegt. Dabei wurde darauf

geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

Bewirtschaftungskosten (BWK)

- für die Mieteinheit Wohnung EG :

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m ² NF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	296,00
Instandhaltungskosten	----	11,60	1.055,60
Mietausfallwagnis	2,00	----	141,96
Summe			1.493,56 (ca. 21 % des Rohertrags)

- für die Mieteinheit Wohnen 1. OG:

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m ² WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	296,00
Instandhaltungskosten	----	11,60	986,00
Mietausfallwagnis	2,00	----	119,34
Summe			1.401,34 (ca. 23 % des Rohertrags)

- für die Mieteinheit Hobby DG:

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m ² WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Instandhaltungskosten	----	11,60	498,80
Mietausfallwagnis	2,00	----	45,41
Summe			544,21 (ca. 24 % des Rohertrags)

- für die Mieteinheit Garage:

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m ² WF]	Kostenanteil insgesamt [€]

Verwaltungskosten	----	----	39,00
Instandhaltungskosten	----	----	69,00
Mietausfallwagnis	2,00	----	10,80
Summe			118,80 (ca. 22 % des Rohertrags)

Liegenschaftszinssatz

Vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte des Kreises Wesel werden im Grundstücksmarktbericht 2019 [4] zwar Liegenschaftszinssätze für Ein-/Zweifamilienhäuser veröffentlicht, jedoch sind diese nicht hinreichend genau nach der Restnutzungsdauer, sowie nach dem Bodenwertniveau bzw. der Objektgröße gegliedert. Gem. [4] ist dieser Liegenschaftszinssatz entsprechend der vorgenannten Kriterien zu modifizieren. Da hier eine sachgerechte Ableitung mit Problemen behaftet ist, wird im vorliegenden Fall der objektartspezifische Liegenschaftszinssatz auf der Grundlage • der Angaben des örtlichen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung

- der Auswertungen umliegender Gutachterausschüsse, unter Berücksichtigung
- der in [1], Kapitel 3.04 veröffentlichten Bundesdurchschnittswerte sowie • eigener Ableitungen des Sachverständigen bestimmt und angesetzt.

In [1] sind die bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze gegliedert nach Objektart, Restnutzungsdauer des Gebäudes sowie Objektgröße (d.h. des Gesamtgrundstückswerts) angegeben. **siehe Originalgutachten**

Gesamtnutzungsdauer

Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart sowie dem Gebäudeausstattungsstandard. Sie ist deshalb wertermittlungstechnisch dem Gebäudetyp zuzuordnen und ebenfalls aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus "üblicher Gesamtnutzungsdauer" abzüglich "tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag" zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das in [1], Kapitel 3.02.4 beschriebene Modell angewendet.

Vgl. diesbezüglich die differenzierte RND-Ableitung in der Sachwertermittlung.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Ertragswertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts insoweit korrigierend berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

5.6 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

5.6.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

Der Abschnitt „*Verfahrenswahl mit Begründung*“ dieses Verkehrswertgutachtens enthält die Begründung für die Wahl der in diesem Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswerts herangezogenen Wertermittlungsverfahren. Dort ist auch erläutert, dass sowohl das Vergleichswert-, das Ertragswert- als auch das Sachwertverfahren auf für vergleichbare Grundstücke gezahlten Kaufpreisen (Vergleichspreisen) basieren und deshalb Vergleichswertverfahren, d. h. verfahrensmäßige Umsetzungen von Preisvergleichen sind. Alle Verfahren führen deshalb gleichermaßen in die Nähe des Verkehrswerts.

Wie geeignet das jeweilige Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswerts ist, hängt dabei entscheidend von zwei Faktoren ab:

- von der Art des zu bewertenden Objekts (übliche Nutzung; vorrangig rendite- oder substanzwertorientierte Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr) und
- von der Verfügbarkeit und Zuverlässigkeit der zur Erreichung einer hohen Marktkonformität des Verfahrensergebnisses erforderlichen Daten.

5.6.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden aus den bei der Wahl der Wertermittlungsverfahren beschriebenen Gründen als Eigennutzungsobjekt erworben. Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich deshalb vorrangig an den in die Sachwertermittlung einfließenden Faktoren. Der Verkehrswert wird deshalb vorrangig aus dem ermittelten Sachwert abgeleitet.

Grundsätzlich sind bei jeder Immobilieninvestition auch die Aspekte des Ertragswertverfahrens (eingesparte Miete, steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten und demzufolge eingesparte Steuern) von Interesse. Zudem stehen die für eine marktkonforme Ertragswertermittlung (Liegenschaftszinssatz und marktübliche Mieten) erforderlichen Daten zur Verfügung. Das Ertragswertverfahren wurde deshalb stützend angewendet.

5.6.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Sachwert** wurde mit rd. **231.000,00 €**, der

Ertragswert mit rd. **226.000,00 €** ermittelt.

5.6.4 Gewichtung der Verfahrensergebnisse siehe Originalgutachten

5.6.5 Verkehrswert

Der **Verkehrswert** für das mit einem Wohn-/ und Geschäftshaus und einer PKW-Garage bebaute Grundstück in 47475 Kamp-Lintfort, Dorfstraße 34, im Hinblick auf eine unterstellte Folgenutzung als ein mit einem Zweifamilienhaus bebautes Grundstück

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Hoerstgen	10	6
Gemarkung	Flur	Flurstück
Hoerstgen	3	20

wird zum Wertermittlungsstichtag 07.05.2019 mit rd.

230.000,00 €

in Worten: zweihundertdreißigtausend Euro

geschätzt.

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Wachtendonk, den 28.05.2019



Daniel Hepp
(Sachverständiger)

Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung

Urheberrecht, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

Der Auftragnehmer haftet für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswerts. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung.

Der Auftragnehmer haftet unbeschränkt, sofern der Auftraggeber oder (im Falle einer vereinbarten Drittverwendung) ein Dritter Schadenersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit, einschließlich von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der Vertreter oder Erfüllungsgehilfen des Auftragnehmers beruhen, in Fällen der Übernahme einer Beschaffenheitsgarantie, bei arglistigem Verschweigen von Mängeln, sowie in Fällen der schuldhaften Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit.

In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Einhaltung für die Erreichung des Vertragszwecks von besonderer Bedeutung ist (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadenersatzhaftung auf den vorhersehbaren und typischerweise eintretenden Schaden begrenzt.

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

Ausgeschlossen ist die persönliche Haftung des Erfüllungsgehilfen, gesetzlichen Vertreters und Betriebsangehörigen des Auftragnehmers für von ihnen durch leichte Fahrlässigkeit verursachte Schäden.

Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im Rahmen der Gutachtenbearbeitung bezogen oder übermittelt

werden, ist auf die Höhe des für den Auftragnehmer möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt.

Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 1.000.000,00 EUR begrenzt.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z. B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u. ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

6 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

6.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB:

Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke i.d.F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

ImmoWertV:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV vom 19. Mai 2010 (BGBl. I S. 639)

WertR:

Wertermittlungsrichtlinien – Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken in der Fassung vom 1. März 2006 (BANz Nr. 108a vom 10. Juni 2006) einschließlich der Berichtigung vom 1. Juli 2006 (BANz Nr. 121 S. 4798)

SW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL) in der Fassung vom 5. September 2012 (BANz AT 18.10.2012)

VW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie – VW-RL) in der Fassung vom 20. März 2014 (BAz AT 11.04.2014)

EW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie – EW-RL) in der Fassung vom 12. November 2015 (BAz AT 04.12.2015)

BRW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Bodenrichtwerts (Bodenrichtwertrichtlinie – BRW-RL) vom 11. Januar 2011 (BAz. Nr. 24 S. 597)

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. Juli 2018 (BGBl. I S. 1151)

EnEV:

Energieeinsparverordnung – Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden i.d.F. der Bekanntmachung vom 24. Juli 2007 (BGBl. I S. 1519), zuletzt geändert durch Artikel 3 der Verordnung vom 24. Oktober 2015

(BGBl. I S. 1789)

WoFIV:

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)

WMR:

Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung vom 18. Juli 2007 ([1], Abschnitt 2.12.4)

BetrKV:

Betriebskostenverordnung – Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 3. Mai 2012 (BGBl. I S. 958)

DIN 283:

DIN 283 Blatt 2 "Wohnungen; Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen" (Ausgabe Februar 1962; obwohl im Oktober 1983 zurückgezogen findet die Vorschrift in der Praxis weiter Anwendung)

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung vom 24. März 1897 (RGBl. S. 97), in der Fassung der Bekanntmachung vom 20. Mai 1898 (RGBl. S. 369, 713) (BGBl. III 310-14), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 24. Mai 2016 (BGBl. I S. 1217)

6.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2018
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2018
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter-Bibliothek, EDV-gestützte Entscheidungs-, Gesetzes-, Literatur- und Adresssammlung zur Grundstücks- und Mietwertermittlung sowie Bodenordnung, 30.0, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2018
- [4] Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte des Kreises Wesel (2019)
- [5] Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kleiber digital
- [6] Handbuch der Mietpreisbewertung für Wohn- und Gewerberaum (3. Auflage) Ferdinand Dröge
- [7] Baukosten 2018 Instandsetzung/ Sanierung/ Modernisierung/ Umnutzung (23. Auflage) Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel

6.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter GmbH, Bad NeuenahrAhrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa Version 36.0" (Stand November 2018) erstellt.

7 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Auszug aus der topografischen Übersichtskarte
- Anlage 2: Auszug aus der Straßenkarte
- Anlage 3: Auszug aus der Katasterkarte
- Anlage 4: Auszug aus der Bodenrichtwertkarte
- Anlage 5: Fotos
- Anlage 6: Grundrisse und Schnitte
- Anlage 7: Wohn- und Nutzflächenberechnungen

Kirchstraße 9, 47669
Tel.: 02836 – 97 17 91

Daniel Hepp  Sachverständiger (WF)
für bebaute und unbebaute Grundstücke

Wachtendonk

Fax.: 02836 – 97 17 92 www.gutachter-niederrhein.de
info@gutachter-niederrhein.de

Anlagen: **siehe Originalgutachten**