

Dipl.-Ing. Joachim Löw

Von der Industrie und Handelskammer
öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für die Bewertung
bebauter und unbebauter Grundstücke

Amtsgericht Monschau
Laufenstraße 38

52156 Monschau

Niedertiefenbacher Weg 11 d
65594 Runkel – Dehrn
Telefon: 06431 / 97 38 57
Fax: 06431 / 97 38 58
eMail: j.loew@buero-loew.de
Az.: 1/23-jl-zv-agmon /gr
Datum: 12.02.2024

Az. des Gerichts: 004 K 001/23

GUTACHTEN

über den **Verkehrswert** (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch für das mit einem
Wohnhaus bebaute Grundstück in 52152 Simmerath - Kesternich, Ringstraße 40



Der Verkehrswert des Grundstücks - **frei von Eintragungen in Abteilung II des Grundbuchs** - wurde zum Stichtag 16.01.2024 ermittelt mit rd.

75.000,00 €

Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten besteht aus 74 Seiten. Es wurde in sechs Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Allgemeine Angaben	3
1.1 Zum Auftrag	4
1.1.1 Zu der privatrechtlichen und öffentlichen-rechtlichen Situation	4
1.2 Zum Objekt / Besonderheiten / Maßgaben	4
1.3 Allgemeine Maßgaben	6
1.4 Radonbelastung	7
1.5 Zu den Ausführungen in diesem Gutachten	7
2. Grundstücksbeschreibung	8
2.1 Grundstücksdaten	8
2.2 Tatsächliche Eigenschaften	8
2.2.1 Lage des Grundstücks innerhalb des Ortsteils	8
2.2.2 Lage des Ortsteils	9
2.2.3 Infrastruktur	9
2.3 Planungsrechtliche Gegebenheiten	10
2.3.1 Flächennutzungsplan	10
2.3.2 Zulässigkeit von Bauvorhaben nach § 34 BauGB	10
2.3.3 Bodenordnung	10
2.3.4 Entwicklungsstufe und Erschließungszustand	10
2.3.5 Bauordnungsrechtliche Gegebenheiten	11
2.4 Grundstücksbeschaffenheit	11
2.5 Erschließung	11
2.6 Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten	11
2.7 Baugrund und Grundwasser	12
2.8 Immissionen und störende nachbarliche Betriebe; Altlasten	12
2.9 Rechtliche Gegebenheiten	13
3. Exemplarische Beschreibung des Gebäudes und der Außenanlagen	14
3.1 Einfamilienwohnhaus	14
3.1.1 Exemplarische Beschreibung der Ausstattung	17
3.1.2 Raumliste	19
4. Ermittlung des Verkehrswerts	20
4.1 Verfahrenswahl mit Begründung	20
4.2 Bodenwertermittlung	21
4.2.1 Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks	22
4.3 Sachwertermittlung	23
4.3.1 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe	24
4.3.2 Sachwertberechnung	28
4.3.3 Erläuterung zur Sachwertberechnung	29
4.4 Ertragswertermittlung	35
4.4.1 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	36
4.4.2 Ertragswertberechnung	38
4.4.3 Erläuterung zur Ertragswertberechnung	39
4.5 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen	41
4.5.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen	41
4.5.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse	41
4.5.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse	41
4.5.4 Gewichtung der Verfahrensergebnisse	42
4.6 Verkehrswert	43
5. Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	45
6. Verzeichnis der Anlagen	46

1. Allgemeine Angaben

Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Wohnhaus	
Objektadresse:	Ringstraße 40 52152 Simmerath - Kesternich	
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Kesternich Blatt 7, laufende Nummer 6	
Katasterangaben:	Gemarkung Kesternich Flur 23, Flurstück 125	Größe: 223 m ²

Angaben zum Auftraggeber

Auftraggeber:	Amtsgericht Monschau Laufenstraße 38 52156 Monschau
	Auftrag vom 12.12.2023

Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Zwangsversteigerung
Wertermittlungstichtag:	16.01.2024
Qualitätstichtag:	16.01.2024, entspricht dem Wertermittlungstichtag
Tag der Ortsbesichtigung:	16.01.2024
nicht besichtigt:	der Dachraum

herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:

Mit div. Schreiben und Telefonaten wurden die für die Gutachtenerstellung benötigten Objektunterlagen angefordert.

Vom Eigentümer wurde für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlage zur Verfügung gestellt:

- ein Leitzordner mit Objektunterlagen

Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt:

- unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 02.03.2023

Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- Flurkartenauszug im Maßstab 1:1.000
- Auskünfte von Behörden
- Bodenrichtwert

1.1 Zum Auftrag

1.1.1 Zu der privatrechtlichen und öffentlichen-rechtlichen Situation

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden teilweise mündlich eingeholt. Da diese Angaben letztendlich nicht abschließend auf ihre Richtigkeit überprüft werden können, muss aus Haftungsgründen die Empfehlung ausgesprochen werden, vor einer vermögenswirksamen Disposition von der jeweils zuständigen Stelle und von den Eigentümern schriftliche Bestätigungen einzuholen.

1.2 Zum Objekt / Besonderheiten / Maßgaben

- Das Gebäude wurde um oder vor 1900 errichtet. Das Baujahr eines später angefügten Anbaus und einer unterkellerten Terrasse ist nicht bekannt (verm. um 1980).
- Eine Bauakte oder Baugenehmigung liegt den zuständigen Behörden nicht vor. Der Eigentümer konnte auch keine diesbezüglichen Unterlagen vorlegen.
- Diese Wertermittlung unterstellt ungeprüft die Legalität bzw. Legalisierungsmöglichkeit der vorhanden baulichen Anlagen.
- Kosten einer ggfs. erforderlichen nachträglichen Genehmigung sind nicht Gegenstand dieser Wertermittlung.
- Das Gebäude ist derzeit unbewohnbar und erfordert eine Kernsanierung.
- Es ist insbesondere darauf hinzuweisen, dass es sich bei einer Wertermittlung gem. § 194 BauGB um eine Marktwertermittlung handelt. Das heißt, es ist zu ermitteln was zum jeweiligen Wertermittlungsstichtag ein Marktteilnehmer vermutlich unter Berücksichtigung des Objektzustandes bereit gewesen wäre für ein solches Objekt zu zahlen. Einer solchen Wertermittlung kommt es im Wesentlichen darauf an den Ausstattungsstandard und die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (boG) zutreffend zu ermitteln. Der Ausstattungsstandard bestimmt die Höhe der Normalherstellungskosten (NHK) und die Gesamtnutzungsdauer (GND).

Dabei kommt es bei dem Ausstattungsstandard nicht auf die tatsächliche vorhandene Ausstattung an, sondern um vergleichbare oder ähnliche Ausstattung. Diese wird anhand der Gebäudeteile in 1 bis 5 (einfach, mittel, gehoben, stark gehoben und Luxus) unterteilt. Die „boG“ sind als Wertminderungen zu verstehen und keinesfalls als Kosten im Einzelfall. So kommt es bei der Wertermittlung in der Regel nicht darauf an einzelne Kostenwerte detailliert zu bestimmen, zu addieren und in Abzug zu bringen. Vielmehr ist einzuordnen mit welchen Abschlägen ein wirtschaftlich vernünftiger Marktteilnehmer auf vorhandene boG reagiert. Wird über Kaufpreise von Objekten mit vorhandenen boG verhandelt, so holt in der Regel ein Kaufinteressent vorab keine detaillierten Kostenvoranschläge ein, sondern nimmt für einen abweichenden Objektzustand Abschläge vor. Dabei ist sicherlich zwischen unabwendbaren Reparaturen (z.B. defekte Heizung, undichtes Dach), Restbauarbeiten und Unterhaltungsstau/Modernisierungen zu unterscheiden. Ohne eine funktionierende Heizung ist ein Gebäude nur eingeschränkt nutzbar. Also wird ein Marktteilnehmer eine unabwendbare und sofortige Erneuerung der Heizungsanlage in voller Höhe berücksichtigen. Eine veraltete, aber noch nutzbare Ausstattung, die aber den Gebrauch des Objektes noch möglich macht, wird in der Regel mit einem Abschlag berücksichtigt und nicht mit tatsächlich aufzuwendenden Kosten (die ohnehin je nach Standard unterschiedlich hoch sein können).

- Bei einer Wertermittlung wird zunächst der Wert des Normalobjektes (ohne boG) im Sinne eines Substitutionsgebäudes mittels NHK in einem Wertermittlungsmodell ermittelt (da nur Normalobjekte untereinander vergleichbar sind). Das angewendete Modell bestimmt die anzuwendenden Parameter. Das Korrekturglied zwischen dem Normalobjekt und dem jeweiligen Bewertungsobjekt sind die boG. Daher werden diese gemäß ImmoWertV auch zwingend nach der Marktanpassung (Sachwertfaktor) berücksichtigt. Nur so kann sich dem Marktwert genähert werden.
- Es ist auch insbesondere darauf hinzuweisen, dass ein Verkehrswert keinen „Absolutwert“ darstellt. Vielmehr ist hinzunehmen, dass er allenfalls den wahrscheinlichsten Wert darstellt aber immer in einer Bandbreite. So liegen Wertermittlungsergebnisse mit Differenzen von ± 10 bis 15% noch immer in einem für Wertermittlungszwecke ausreichenden Vertrauensrahmen.
- **Grundsätzlich gilt: Kosten \neq Wert.**

- Der ermittelte Verkehrswert ist wegen der Unwägbarkeiten einer Kernsanierung mit einer erheblichen Unsicherheit behaftet.
- Es besteht eine nicht bewertete Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht) zu Gunsten des jeweiligen Eigentümers des Grundstücks Gemarkung Kesternich, Flur 23, Flurstück 52, jetzt 222) aus 1994.

1.3 Allgemeine Maßgaben

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die in diesem Gutachten aufgeführten besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale keine tatsächlichen Aufwendungen darstellen, sondern lediglich die Wertminderungen eingrenzen, die ein Marktteilnehmer bei dem Zustand der Gebäude vermutlich vornehmen würde (Risikoabschlag). Es ist vor konkreten vermögenswirksamen Dispositionen unbedingt zu empfehlen, eine detaillierte Ursachenforschung und Kostenermittlung durchführen zu lassen. Es wird weiter ausdrücklich darauf hingewiesen, dass keine Untersuchungen über

- die Standsicherheit der Gebäude
- die Ursachen von Baumängeln- oder Bauschäden
- die Bauwerksabdichtung
- die Bauphysik
- eventuell vorhandene Umweltgifte
- tierische und pflanzliche Schädlinge
- den Baugrund
- das Grundwasser
- Bergsenkungsschäden

durchgeführt wurden.

Gegebenenfalls sich hieraus ergebende Auswirkungen sind im Verkehrswert nur in dem Maße wertmindernd (nicht tatsächlich) berücksichtigt, wie sie sich offensichtlich auf die Preisfindung eines wirtschaftlich vernünftig handelnden Marktteilnehmers auswirken würden.

1.4 Radonbelastung

Im Bereich der Kommunen Monschau und Simmerath wurde in verschiedenen Gebäuden eine erhöhte Konzentration von Radon festgestellt. Radon ist ein natürliches, radioaktives Edelgas. Durch Undichtigkeiten des Gebäudes kann Radon in das Gebäude eindringen und langfristig zu Gesundheitsschäden führen.

In Monschau wurde bei 17,4% der Gebäude im Erdgeschoss und bei 26% der Gebäude im Kellergeschoss der Grenzwert von 200 Becquerel je Kubikmeter Raumluft überschritten. In Simmerath betrug das Verhältnis 12,5% und 30%.

Die Untersuchung auf Radon erfordert Messungen in einem Zeitraum zwischen 3 und 5 Monaten und ist im Rahmen einer Verkehrswertermittlung nicht durchführbar. Bei grundsätzlichen Bedenken ist ein Test zu empfehlen. Informationen hierzu sind erhältlich unter www.kemski-bonn.de und www.radon-info.de. Ein kostenloses Merkblatt kann unter der Email-Adresse service@bmu.de angefordert werden.

Hinweis: Der in diesem Gutachten ermittelte Verkehrswert enthält keinerlei Berücksichtigung einer evtl. vorhandenen Belastung von Radon über dem Grenzwert.

1.5 Zu den Ausführungen in diesem Gutachten

Die textlichen (und tabellarischen) Ausführungen sowie die in der Anlage abgelichteten Fotos ergänzen sich und bilden innerhalb dieses Gutachtens eine Einheit.

2. Grundstücksbeschreibung

2.1 Grundstücksdaten

Ort:	52152 Simmerath - Kesternich		
Straße und Hausnummer:	Ringstraße 40		
Amtsgericht:	Monschau		
Grundbuch von:	Kesternich Blatt 7		
Katasterbezeichnung:	Gemarkung Kesternich lfd. Nr. 6 Flur 23 Flurstück 125	Größe: 223	
Wirtschaftsart:	Hof- und Gebäudefläche		

2.2 Tatsächliche Eigenschaften

Gemeinde Simmerath¹:	Einwohnerzahl:	ca. 15.840
Ortsteil Kesternich:	Einwohnerzahl:	ca. 1.610

2.2.1 Lage des Grundstücks innerhalb des Ortsteils

Lage:	Innerortslage	
Entfernungen:	zum Ortszentrum:	ca. 500 m
	zu einer Hauptstraße:	ca. 300 m
	zur nächsten Bushaltestelle:	ca. 400 m
	zum Bahnhof in Kall:	ca. 25 km
	zum Hauptbahnhof Aachen:	ca. 31 km

Verkehrslage des Grundstücks:	mittelgute Verkehrslage	
Wohn- und Geschäftslage:	gute Wohnlage, als Geschäftslage nicht geeignet	
Nachbarschaft und Umgebung:	Wohnen, Außenbereich	
Ausblick:	Es ist ein Ausblick Richtung Süden vorhanden.	

¹ 17 Ortsteile

2.2.2 Lage des Ortsteils

Städteregion: Aachen

Regierungsbezirk: Köln

Bundesland: Nordrhein-Westfalen

**Entfernungen zu zentralen
Orten in der Region:**

zum Hauptort der Gemeinde, Simmerath	ca. 3,5 km
zum Sitz der Städteregion, Aachen	ca. 35 km
zur Landeshauptstadt Düsseldorf	ca. 110 km
nach Monschau	ca. 13 km
nach Roetgen	ca. 13 km
nach Schleiden	ca. 18 km

**nächster Anschluss an
eine Bundesautobahn:**

A 44 von Aachen nach Eisenach Anschluss Aachen-Lichtenbusch	ca. 24 km
--	-----------

2.2.3 Infrastruktur

Am Ort ist eine Bäckerei und eine Tankstelle vorhanden. Weitere Geschäfte mit Waren des täglichen Bedarfs und Verbrauchermärkte befinden sich in Simmerath. Der nächste größere Einkaufsort ist Aachen.

Kindergarten und Grundschule sind am Ort vorhanden. Eine Sekundärschule befindet sich in Simmerath, das nächste Gymnasium ist in Monschau vorhanden.

Ein Arzt befindet sich am Ort. Weitere Ärzte, Zahnärzte, Apotheken und das nächste Krankenhaus sind in Simmerath vorhanden.

Bankzweigstellen und eine Postfiliale befinden sich in Simmerath.

2.3 Planungsrechtliche Gegebenheiten

2.3.1 Flächennutzungsplan

Darstellung: M – gemischte Baufläche

2.3.2 Zulässigkeit von Bauvorhaben nach § 34 BauGB

Es besteht für das Grundstück / Gebiet kein Bebauungsplan. Das zu bewertende Grundstück liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile - Innenbereich. Die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist gemäß den Bestimmungen des § 34 BauGB zu beurteilen.

„Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.“ (§ 34 Abs. 1 BauGB)

2.3.3 Bodenordnung

Das zu bewertende Grundstück ist gemäß Grundbuchauszug vom 02.03.2023 in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

2.3.4 Entwicklungsstufe und Erschließungszustand (Grundstücksqualität)

**Zustand und Entwicklung
von Grund und Boden
gemäß § 3 ImmoWertV21:**

baureifes Land

Erschließungszustand:

voll erschlossen

Erschließungsbeitrag:

Soweit hier bekannt, ist der Zustand des Grundstücks als erschließungsbeitragsfrei zu bewerten. Es kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass noch Beiträge oder Gebühren anfallen können, die nicht bekannt geworden sind. Insofern muss eine Haftung für die Erschließungssituation ausdrücklich ausgeschlossen werden.

2.3.5 Bauordnungsrechtliche Gegebenheiten

Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen, der Baugenehmigung und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht abschließend überprüft. Bei dieser Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen vorausgesetzt.

2.4 Grundstücksbeschaffenheit

Topografische

Grundstückslage: fast eben

Gestalt und Größe: Straßenfront: ca. 14 m
mittlere Tiefe: ca. 17 m
Grundstücksgröße: 223 m²

Grundstücksform: regelmäßige, fast rechteckige Grundstücksform

Höhenlage zur Straße: normal

Grundstückslage: Grundstück in Straßenreihe

2.5 Erschließung

Straßenart: Anliegerstraße

Verkehrsbelastung: ohne nennenswerten Verkehr

Straßenausbau: voll ausgebaut, Fahrbahn asphaltiert, keine Gehwege

Straßenbeleuchtung: vorhanden

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:

vermutlich Strom und Wasser aus öffentlicher Versorgung, Gas ist nicht vorhanden, vermutlich Kanalanschluss an öffentliche Entsorgung, vermutlich Telefonanschluss (nicht bekannt)

2.6 Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten

Grenzbebauung: keine Grenzbebauung (jedoch teilweise im Bauwisch (westliche Grundstücksgrenze)

2.7 Baugrund und Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich)

nicht bekannt, vermutlich gewachsener, normal tragfähiger Baugrund

Es besteht vermutlich keine Gefahr von Grundwasserschäden, Hochwasserschäden oder Bergsenkungsschäden.

Baugrunduntersuchungen wurden im Rahmen dieses Gutachtens nicht durchgeführt.

2.8 Immissionen und störende nachbarliche Betriebe; Altlasten

Immissionen: Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung waren keine Immissionen feststellbar.

Altlasten: Altlasten sind nicht bekannt.

Es wurden keine Bodenuntersuchungen durchgeführt. Bei dieser Wertermittlung werden ungestörte und kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse (Altlastenfreiheit) unterstellt.

2.9 Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

Grundbuchlich gesicherte Belastungen:

In Abteilung II des Grundbuches besteht folgende nicht bewertete Eintragung:

- Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht) zu Gunsten des jeweiligen Eigentümers des Grundstücks Flur 23, Flurstück 52

Anmerkung:

Schuldverhältnisse, die ggf. im Grundbuch in Abteilung III verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass diese ggf. beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Kaufpreises ausgeglichen bzw. bei Beleihungen berücksichtigt werden.

Nicht eingetragene Lasten und Rechte:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte sind nach den vorliegenden Erkenntnissen nicht vorhanden. Es wurden vom Sachverständigen diesbezüglich auch keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Das Baulastenverzeichnis enthält gemäß geoportal der Städteregion Aachen keine Eintragung.

3. Exemplarische Beschreibung des Gebäudes und der Außenanlagen

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 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.

3.1 Einfamilienwohnhaus

Nutzung:	leer stehend
Gebäudestellung:	freistehend
Ausbau:	Das Gebäude ist teilunterkellert.
Vollgeschosszahl:	2
Geschosse:	Kellergeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss
Baujahr:	nicht bekannt, vermutlich vor 1900, Anbau späteres Baujahr (nicht bekannt)
Modernisierung:	gemäß Auskunft im Ortstermin: <ul style="list-style-type: none">• 2006 Heizkörper erneuert• 2006 Bad Obergeschoss erneuert• Anfang 1980 Sanierung

Konstruktionsart:	Hauptgebäude Fachwerk, Anbau massiv
Gründung:	nicht bekannt
Kellerwände:	Bruchsteinmauerwerk
Unterkellerung Terrasse:	Kalksandstein
Außenwände:	Fachwerk von innen mit Kalksandstein vorgemauert und mit Gipskarton verkleidet
	Wärme- und Schallschutz nicht bekannt, vermutlich nicht ausreichend
Innenwände:	gemäß Auskunft im Ortstermin massiv
Geschossdecken:	Kellergeschoss: soweit ersichtlich massiv Erdgeschoss: soweit ersichtlich massiv Obergeschoss: soweit ersichtlich überwiegend massiv, teilweise Holzbalken

Treppen

Geschosstreppe:	Treppe aus Stahl mit Stufen aus Holz, einfaches Metallgeländer Zustand dem Jahr der Modernisierung entsprechend
Kellertreppe:	aus Beton ohne Handlauf, Stufenbelag Marmor
Treppe zum Dachraum:	Einschubtreppe aus Holz

Dach

Dachkonstruktion:	Holzdach
Dachform:	Hauptgebäude Satteldach, Anbau Pultdach
Dacheindeckung:	Betondachsteine
Wärmedämmung:	Dach ohne Wärmedämmung, gemäß Auskunft im Ortstermin oberste Geschossdecke gedämmt
Dachentwässerung:	Dachrinnen und Regenfallrohre aus PVC

Außenansicht: teilweise Fachwerk, teilweise vorgehängte Fassade aus Kunstschiefer

Sockel: teilweise verputzt und gestrichen, teilweise Bruchstein

Heizung: ehem. Zentralheizung (defekt)
Brennstoff: Öl
Fabrikat: Viessmann
Baujahr: 1979
Leistung: 26 kW

Brenner: Fabrikat Weishaupt (defekt)
Baujahr: 1977
Leistungsbereich: 18 – 32 kW

Brennstofflagerung: im Keller, 2 Kunststofftanks à 1.000 ltr., ältere Baujahre

Warmwasserversorgung: ehemals zentral über die Heizung

Kamin: nicht bekannt, vermutlich Mauerwerk

Elektroinstallation: einfache Ausstattung, Stand 1980, technisch überaltert

Anmerkung: Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass vom Sachverständigen keine Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (Heizung, Wasserversorgung, Elektroinstallation, etc.) vorgenommen wurden.

Besondere Bauteile: unterkellerte Terrasse, Balkon

Zustand des Gebäudes

Bau- und Unterhaltungszustand: vernachlässigt
Es besteht ein Sanierungsbedarf.

Grundrissgestaltung: individuell

Belichtung / Besonnung: ausreichend

Baumängel / Bauschäden / Unterhaltungs- und Modernisierungsbesonderheiten:

- Schäden und Mängel an nahezu allen Gewerken vorhanden

Anmerkung: Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht vorgenommen.

Wirtschaftliche Wertminderung:

- mangelnde Raumhöhen
- mangelnder Wärme- und Schallschutz

Nebengebäude:

1. einfaches Gartenhaus aus Holz, Zustand nicht bekannt
2. kleiner Abstellraum in Holzbauweise für Gartengeräte (Westfassade)

Außenanlagen:

Die Außenanlagen sind vernachlässigt.

Versorgungs- und Entwässerungsanlagen bestehen vermutlich vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz (nicht bekannt).

befestigter Stellplatz aus Betonverbundsteinpflaster

Terrasse

keine Gartenanlage, Wildwuchs

3.1.1 Exemplarische Beschreibung der Ausstattung**Fußböden:**

Keller: überwiegend Betonplatten, teilweise Fliesen

Wohn- und Schlafräume: tapeziert

Dusche/WC: Fliesen

Gäste-WC: Fliesen

Küche: Fliesen

Flure: Erdgeschoss: Fliesen
Obergeschoss: Teppichboden

Balkon: Schweißbahn

Terrasse: Fliesen

Innenansichten: überwiegend tapeziert

Dusche/WC: Fliesen raumhoch

Gäste-WC: Fliesen raumhoch

Küche:	Fliesenspiegel an der Objektwand
Deckenflächen:	überwiegend einfache Holzverkleidung, teilweise Raufasertapeten
Fenster:	Holzfenster, Baujahr 1980, mit Isolierverglasung
Rollläden:	keine vorhanden
Innentüren:	Erdgeschoss: bessere Vollholztüren, einfache Beschläge, Holzzargen Obergeschoss: einfache Holztüren, einfache Beschläge, Holzzargen
Eingangstüre:	Holztüre ohne Lichtausschnitt

Sanitäre Installation

Bad:	Dusche mit Abtrennung, WC, Waschbecken, einfache Ausstattung und Qualität, weiße Sanitärobjekte
Gäste-WC:	WC, Waschbecken, einfache Ausstattung und Qualität, weiße Sanitärobjekte

sonstige Ausstattung

Küchenausstattung:	nicht in der Wertermittlung enthalten
Beheizung:	über Stahlradiatoren
Elektroinstallation:	einfache Ausstattung
Besondere Einrichtungen:	keine vorhanden

Ausstattung des Objekts/ Gesamtbeurteilung:

	einfach, nicht mehr zeitgemäß Das Objekt erfüllt z. Z. nicht mehr heutige Anforderungen an Wohnraum.
Stellplatz / Garage:	Zum Objekt gehört ein Stellplatz, keine Garage.

3.1.2 Raumliste

Lfd. Nr.	Bezeichnung	Bemerkungen
1.	Kellergeschoss	Raumhöhe i.L. ca. 1,90 m
1.1	Flur	Heizkörper, kein Fenster
1.2	Keller I	
1.3	Heizungskeller	
1.4	Öllageraum	kein Fenster
1.5	Keller II unter der Terrasse	Raumhöhe i.L. ca. 1,80 m
2.	Erdgeschoss	Raumhöhe i.L. ca. 2,20 m
2.1	Hauseingang mit Flur und Treppenhaus	
2.2	Raum I mit Kaminanschluss	
2.3	Gäste-WC	
2.4	Küche (Anbau) mit Terrassentüre	
3.	Obergeschoss	Raumhöhe i.L. ca. 2,05 m
3.1	Flur mit Treppenhaus und Zugang zum Dachraum	
3.2	Raum I mit Dachschrägen	
3.3	Dusche / WC	
3.4	Raum II mit Balkontüre	
3.5	Balkon	
4.	Dachraum	nicht besichtigt

Anmerkung:

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass in dem vorstehenden Gutachten nur diejenigen Schäden aufgeführt sind, die zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung für den Sachverständigen einsehbar waren. Evtl. durch Einrichtungsgegenstände, Maschinen, gelagerte Materialien oder Bepflanzungen verdeckte Schäden sind im Rahmen dieses Sachverständigen-gutachtens nicht erfasst.

4. Ermittlung des Verkehrswerts

Nachfolgend wird der Verkehrswert - **frei von Eintragungen in Abteilung II des Grundbuchs** - für das mit einem Wohnhaus bebaute Grundstück in 52152 Simmerath - Kesternich, Ringstraße 40, zum Wertermittlungstichtag 16.01.2024 ermittelt.

Grundstücksdaten

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Kesternich	7	6	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Kesternich	23	125	223 m ²

4.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21), 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. §§ 35 – 39 ImmoWertV 21) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d. h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe von Bodenwert, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen sowie dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ermittelt.

Zusätzlich wird eine **Ertragswertermittlung** (gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV 21) durchgeführt; das Ergebnis wird jedoch nur unterstützend, vorrangig als von der Sachwertberechnung unabhängige Berechnungsmethode, bei der Ermittlung des Verkehrswerts herangezogen.

Der vorläufige Ertragswert nach dem allgemeinen Ertragswertverfahren (gem. § 28 ImmoWertV 21) ergibt sich aus dem Bodenwert und dem kapitalisierten jährlichen Reinertragsanteil der baulichen Anlagen zum Wertermittlungstichtag.

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. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) 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. § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21). 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, beitragsrechtlicher 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.

4.2 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **115,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2023**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	800 m ²

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	16.01.2024
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Grundstücksfläche (f)	=	223 m ²

4.2.1 Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag 16.01.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand			
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts		= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)		= 115,00 €/m²	
II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts			
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor
Stichtag	01.01.2023	16.01.2024	× 1,0
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen			
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungstichtag ²		= 115,00 €/m ²	
Fläche (m ²)	800	223	× 1,25 ³
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		= 143,75 €/m²	
IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		= 143,75 €/m²	
Fläche		× 223 m ²	
beitragsfreier Bodenwert		= 32.056,25 € <u>rd. 32.000,00 €</u>	

² Auf diesen „an die Lage und die Anbauart angepassten abgabenfreien Bodenwert“ ist der Marktanpassungsfaktor des Sachwertverfahrens abzustellen (der lageangepasste Bodenwert dient als Maßstab für die Wirtschaftskraft der Region bzw. die Kaufkraft der Nachfrager nach Grundstücken in dieser Lage; die Anbauart bestimmt den objektartspezifischen Sachwertfaktor mit). Die danach ggf. noch berücksichtigten den Bodenwert beeinflussenden Grundstücksmerkmale gehen in den Gesamtbodenwert ein und beeinflussen demzufolge über die Höhe des vorläufigen Sachwerts (Substanzwert) den Marktanpassungsfaktor.

³ **Grundstücksflächen-Umrechnung**
Ermittlung des Anpassungsfaktors:
 Zugrunde gelegte Methodik: Grundstücksmarktbericht
Anpassungsfaktor = Koeffizient(Bewertungsobjekt) / Koeffizient(Vergleichsobjekt) = **1,25**

4.3 Sachwertermittlung

Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 – 39 ImmoWertV 21 beschrieben.

Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts, den vorläufigen Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen (wie Gebäude und bauliche Außenanlagen) sowie der sonstigen (nicht baulichen) Anlagen (vgl. § 35 Abs. 2 ImmoWertV 21) und ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen gemäß § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21 i.d.R. im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen (inkl. besonderer Bauteile, besonderer (Betriebs)Einrichtungen und sonstiger Vorrichtungen) ist auf der Grundlage durchschnittlicher Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale, wie z.B. Objektart, Gebäudestandard und Restnutzungsdauer (Alterswertminderung) abzuleiten.

Der vorläufige Sachwert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits anderweitig miterfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i.d.R. auf der Grundlage von durchschnittlichen Herstellungskosten, Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung (vgl. § 37 ImmoWertV 21) ermittelt.

Die Summe aus Bodenwert, vorläufigem Sachwert der baulichen Anlagen und vorläufigem Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ergibt den vorläufigen Sachwert des Grundstücks.

Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist anschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen. Zur Berücksichtigung der Marktlage (allgemeine Wertverhältnisse) ist i.d.R. eine Marktanpassung mittels Sachwertfaktor erforderlich. Diese sind durch Nachbewertungen, d.h. aus den Verhältnissen von realisierten Vergleichskaufpreisen und für diese Vergleichsobjekte berechnete vorläufige Sachwerte (= Substanzwerte) zu ermitteln. Die „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt führt im Ergebnis erst zum marktangepassten vorläufigen Sachwert des Grundstücks und stellt damit den „wichtigsten Rechenschritt“ innerhalb der Sachwertermittlung dar.

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

Der Sachwert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert nach Berücksichtigung ggf. vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (vgl. § 35 Abs. 4 ImmoWertV 21).

4.3.1 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen werden durch Multiplikation der Gebäudefläche (m²) des **(Norm)Gebäudes** mit **Normalherstellungskosten** (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Den so ermittelten durchschnittlichen 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 Gebäudestandard ('Normobjekt'). Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m² Brutto-Grundfläche“ oder „€/m² Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. den Wertermittlungsstichtag ist der für den Wertermittlungsstichtag aktuelle und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) zu verwenden.

Baunebenkosten (Anlage 4 Nr. I.1. Abs. 3 ImmoWertV 21)

Die Normalherstellungskosten umfassen u. a. auch die Baunebenkosten (BNK), welche als „Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen“ definiert sind.

Die Baunebenkosten sind daher in den hier angesetzten durchschnittlichen Herstellungskosten bereits enthalten.

Baukostenregionalfaktor

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) beschreibt im Allgemeinen das Verhältnis der durchschnittlichen örtlichen zu den bundesdurchschnittlichen Baukosten. Durch ihn sollen die durchschnittlichen Herstellungskosten an das örtliche Baukostenniveau angepasst werden. Gemäß § 36 Abs. 3 ImmoWertV 21 ist der Regionalfaktor ein bei der Ermittlung des Sachwertfaktors festgelegter Modellparameter.

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann. Sie ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell.

Restnutzungsdauer (§ 4 i. V. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV 21)

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag' 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.

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV 21)

Die Wertminderung der Gebäude wegen Alters (Alterswertminderung) wird i. d. R. nach dem linearen Abschreibungsmodell auf der Basis der ermittelten **Restnutzungsdauer** (RND) des Gebäudes und der jeweils modellhaft anzusetzenden **Gesamtnutzungsdauer** (GND) vergleichbarer Gebäude ermittelt.

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile, wie beispielsweise besondere Bauteile, besondere (Betriebs-)Einrichtungen und sonstige Besonderheiten (u.a. Ausbautzuschlag) können durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten berücksichtigt werden.

Außenanlagen

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

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV 21)

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. objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors.

Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV 21 ermittelten „vorläufigen Sachwerte“ (= Substanzwerte). Er wird vorrangig gegliedert nach der Objektart (er ist z.B. für Einfamilienhausgrundstücke 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 Sachwertfaktors ist das Sachwertverfahren ein echtes Vergleichspreisverfahren.

Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Sachwertfaktoren auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

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), grundstücksbezogene Rechte und Belastungen oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

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

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 bezogene 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).

Soweit nichts anderes angegeben ist, wurde die Funktionsfähigkeit von Bauteilen und Anlagen sowie der technischen Ausstattung (z. B. Heizung, Elektro- und Wasserinstallation) nicht überprüft, die ordnungsgemäße Funktionsfähigkeit wird unterstellt.

Schäden oder Mängel an verdeckt liegenden oder in Folge von Besichtigungsstörungen nicht einsehbaren Bauteilen (z. B. durch lagerndes Material verstellt), die vom Gutachter oder Mitarbeitern des Gutachters nicht in Augenschein genommen werden konnten, bleiben in diesem Gutachten unberücksichtigt.

Bauphysikalische, statische oder chemische Untersuchungen, beispielsweise hinsichtlich gesundheitsschädigender Stoffe in den verwendeten Baumaterialien, sowie Untersuchungen auf Schadorganismen (pflanzliche oder tierische Schädlinge) - insbesondere in der Intensität, wie sie für ein Bauschadensgutachten notwendig sind – wurden nicht vorgenommen.

Hinweis für Interessenten:

Die hier geschätzte Wertminderung bezieht sich ausschließlich auf die im Gutachten angegebene Interpretation des Bauschadens und stellt damit lediglich auf das erkennbare äußere Schadensbild ab. Ausgehend von diesen Vorgaben wurde die Wertminderung pauschal so geschätzt und angesetzt, wie sie auch vom gewöhnlichen Geschäftsverkehr angenommen wird. Sie ist deshalb nicht unbedingt mit den auf dem vermuteten Schadensbild basierenden Schadensbeseitigungskosten identisch.

Deshalb wird vor einer vermögensrechtlichen Disposition (dringend) empfohlen, eine weiter gehende Untersuchung des Bauschadens und der Schadenshöhe durch einen Bauschadensgutachter in Auftrag zu geben. Auch wird ergänzend darauf hingewiesen, dass Feuchtigkeitsschäden, Schäden an der Feuchtigkeitssperre u.a. augenscheinlich i.d.R. nicht abschließend in ihrer Auswirkung auf den Verkehrswert beurteilt werden können bzw. sich zu deutlich stärkeren Schadensbildern entwickeln können, wenn sie nicht zeitnah nach der Begutachtung beseitigt werden.

Hinweise auf Schadstoffrisiken

Risikoeinstufung	Zeitraum
fast immer Schadstoffe	1960 - 1980
hohes Risiko	1955 - 1960, 1980 - 1990
mittleres Risiko	1920 - 1955, 1990 - 2000
geringes Risiko	vor 1920, nach 2000

Die Feststellung von Baumängeln und Bauschäden gehört nach Auffassung des OLG Schleswig (Urteil vom 06.07.2007, 14 U 61/06) nicht zu der Sachverständigenpflicht. Diese sind zwar gemäß § 21 Abs. 3 der WertV zu berücksichtigen. Bedeutung haben sie jedoch lediglich für die Feststellung des Verkehrswertes. Sie haben keine eigenständige Außenwirkung dergestalt, dass sich der Erwerber auf die Richtigkeit und Vollständigkeit der festgestellten Baumängel und Bauschäden und deren kostenmäßige Bewertung gerufen kann. Dabei ist zudem zu berücksichtigen, dass es sich bei der Verkehrswertermittlung um eine Schätzung handelt und auch Baumängel und Bauschäden danach bewertet werden, welchen Einfluss sie auf den Kreis potentieller Erwerber haben. So wirken sich geringfügige Mängel zum einen gar nicht auf den Verkehrswert aus, zum anderen sind Mängel auch in der allgemeinen Einschätzung des Objektes stillschweigend enthalten. Denn ein Verkehrswertgutachten soll lediglich den Immobilienmarkt widerspiegeln, also aus dem Marktverhalten Rückschlüsse auch bezüglich der Beurteilung von Baumängeln und Bauschäden ziehen. In der Regel werden Abschläge gebildet, die sich nicht auf die Höhe der Kosten, die tatsächlich entstehen können, belaufen.

4.3.2 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Wohnhaus
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	730,00 €/m ² BGF
Berechnungsbasis		
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	ca. 180 m ²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	5.000,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	136.400,00 €
Baupreisindex (BPI) 16.01.2024 (2010 = 100)	x	178,3/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	243.201,20 €
Regionalfaktor	x	1,0
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	243.201,20 €
Alterswertminderung		
• Modell		linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		64 Jahre
• prozentual		20 %
• Faktor	x	0,8
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	194.560,96 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		194.560,96 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	3.891,22 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	198.452,18 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	32.000,00 €
vorläufiger Sachwert	=	230.452,18 €
Sachwertfaktor	x	0,90
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+	-10.370,35 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	197.036,61 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	120.000,00 €⁴
Sachwert	=	77.036,61 €
	rd.	77.000,00 €

⁴ Es handelt sich um eine reine Schätzung um die Wertminderung bezogen auf den Kaufpreis zu ermitteln. Den Ansätzen liegt keine Kostenermittlung zu Grunde. Es ist vor einer vermögenswirksamen Disposition dringend zu empfehlen eine Kostenermittlung unter der Prämisse der individuellen Vorstellungen erstellen zu lassen. Aus diesem Grund kann der Verkehrswert je nach geplanten Maßnahmen höher oder niedriger ausfallen.

4.3.3 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Brutto-Grundflächen (BGF)) wurde von mir durchgeführt. Die Berechnungen weichen modellbedingt teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277 – Ausgabe 2005) 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) und
- Anrechnung von (ausbaubaren, aber nicht ausgebauten) Dachgeschossen.

Herstellungskosten

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

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Wohnhaus

Nutzungsgruppe:	Ein- und Zweifamilienhäuser
Anbauweise:	freistehend
Gebäudetyp:	KG, EG, OG, nicht ausgebautes DG

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäudestandardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
3	730,00	100,0	730,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 gewogener Standard = 3,0			= 730,00

Die Ermittlung des gewogenen Standards erfolgt durch Interpolation des gewogenen NHK-Werts zwischen die tabellierten NHK.

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude	=	730,00 €/m² BGF
---	---	-----------------------------------

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Für die von den Normalherstellungskosten nicht erfassten werthaltigen einzelnen Bauteile werden pauschale Herstellungskosten- bzw. Zeitwertzuschläge in der Höhe geschätzt, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage der Zuschlagsschätzungen sind insbesondere die in [1], Kapitel 3.01.2, 3.01.3 und 3.01.4 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten bzw. Ausbauschläge. Bei älteren und/oder schadhaften und/oder nicht zeitgemäßen werthaltigen einzelnen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Bezeichnung	durchschnittliche Herstellungskosten
Zuschläge zu den Herstellungskosten (Einzelaufstellung)	
Terrasse mit Unterkellerung	5.000,00 €

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. Als Baupreisindex zum Wertermittlungsstichtag wird der am Wertermittlungsstichtag zuletzt veröffentlichte Indexstand zugrunde gelegt.

Baukostenregionalfaktor

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) ist eine Modellgröße im Sachwertverfahren. Aufgrund der Modellkonformität (vgl. § 10 Abs. 1 ImmoWertV 21) wird bei der Sachwertberechnung der Regionalfaktor angesetzt, der auch bei der Ermittlung des Sachwertfaktors zugrunde lag.

Baunebenkosten

Die Baunebenkosten (BNK) enthalten insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen. Sie sind in den angesetzten NHK 2010 bereits enthalten.

Außenanlagen

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

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 2,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (194.560,96 €)	3.891,22 €

Gesamtnutzungsdauer

Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der Modellvorgabe des zuständigen Gutachterausschusses.

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 Instandhaltungsstaus 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 eine nachhaltige wirtschaftliche Nutzbarkeit ist eine Kernsanierung erforderlich, die im Wertermittlungsansatz als bereits durchgeführt unterstellt wird.

Aufgrund der unterstellten Kernsanierung wird zunächst das „vorläufige fiktive Baujahr“ in Ansatz gebracht.

Zur Ermittlung des „vorläufigen fiktiven Baujahrs“ aufgrund der unterstellten Kernsanierung werden folgende Einflussgrößen herangezogen:

- Jahr der Kernsanierung: 2024,
- übliche Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre.

Da bei der Kernsanierung (Entkernung und Erneuerung) einige Gebäudeteile erhalten bleiben, wird nicht das Jahr der Kernsanierung als „vorläufiges fiktives Baujahr“ angesetzt. In Abhängigkeit vom Umfang der erhalten bleibenden Gebäudeteile wird dem Gebäude nachfolgend ein „vorläufiges fiktives Alter im Jahr der Kernsanierung“ zugeordnet.

erhalten bleibende Gebäudeteile	prozentuale Anteile
• Für Fundamente, Fassaden und Dachkonstruktionen	10 %
• Für Gebäudedecken	5 %
• Für tragende / nicht tragende Wände	5 %
Summe	20 %

Daraus ergibt sich folgender Abschlag am bzw. folgendes fiktives Alter im Erneuerungsjahr:

$$80 \text{ Jahre Gesamtnutzungsdauer} \times 20 \% = 16 \text{ Jahre.}$$

Das „vorläufige fiktive neue Baujahr“ des Gebäudes aufgrund der unterstellten Kernsanierung beträgt somit:

$$\text{Jahr der Kernsanierung } 2024 - \text{fiktives Alter im Erneuerungsjahr } 16 \text{ Jahre} = 2008.$$

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen fiktiven neuen“) Gebäudealter ($2024 - 2008 = 16$ Jahre) ergibt sich eine Restnutzungsdauer von ($80 \text{ Jahre} - 16 \text{ Jahre} =$) 64 Jahren

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und der Restnutzungsdauer (64 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von ($80 \text{ Jahre} - 64 \text{ Jahre} =$) 16 Jahren. Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein fiktives Baujahr ($2024 - 16 \text{ Jahre} =$) 2008.

Entsprechend der vorstehenden differenzierten Ermittlung wird für das Gebäude in der Wertermittlung

- eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 64 Jahren und
 - ein fiktives Baujahr 2008
- zugrunde gelegt.

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude wird unter Berücksichtigung der Gesamtnutzungsdauer und der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen ermittelt. Dabei ist das den Wertermittlungsdaten zugrundeliegende Alterswertminderungsmodell anzuwenden.

Sachwertfaktor

Der angesetzte objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor wird auf der Grundlage der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung des in [1], Kapitel 3.03 veröffentlichten Gesamt- und Referenzsystems der bundesdurchschnittlichen Sachwertfaktoren, in dem die Sachwertfaktoren insbesondere gegliedert nach Objektart, Wirtschaftskraft der Region, Bodenwertniveau und Objektgröße (d.h. Gesamtgrundstückswert) angegeben sind, sowie eigener Marktbeobachtungen des Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v. g. Sachwertfaktoren bestimmt.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung des Sachwertfaktors auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

marktübliche Zu- oder Abschläge	Abschlag
prozentuale Schätzung: -5,00 % von (207.406,96 €)	-10.370,35 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale⁵

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.

Die in der Gebäudebeschreibung aufgeführten Wertminderungen wegen zusätzlich zum Kaufpreis erforderlicher Aufwendungen insbesondere für die Beseitigung von Bauschäden und die erforderlichen (bzw. in den Wertermittlungsansätzen als schon durchgeführt unterstellten) Modernisierungen werden nach den Erfahrungswerten auf der Grundlage für diesbezüglich notwendige Kosten marktangepasst, d. h. der hierdurch (ggf. zusätzlich 'gedämpft' unter Beachtung besonderer steuerlicher Abschreibungsmöglichkeiten) eintretenden Wertminderungen quantifiziert. Unverzüglich notwendige Reparaturen werden in voller Höhe angerechnet.

⁵ soweit diese Kaufpreis bildend wirken

Eine hinreichende Nachvollziehbarkeit der Wertermittlung in Hinsicht auf die Schätzung des Werteinflusses der vorhandenen Zustandsbesonderheiten kann im Sinne der ImmoWertV 21 in aller Regel durch die Angabe grob geschätzter Erfahrungswerte für die Investitions- bzw. Beseitigungskosten erreicht werden. Die Kostenschätzung für solche baulichen Maßnahmen erfolgt in der Regel mit Hilfe von Kostentabellen, die sich auf Wohn- oder Nutzflächen, Bauteile oder Einzelgewerke beziehen.

Verkehrswertgutachten sind jedoch grundsätzlich keine Bauschadengutachten. D.h. die Erstellung einer differenzierten Kostenberechnung ist im Rahmen eines Verkehrswertgutachtens durch den Immobilienbewertungssachverständigen nicht zu leisten und wird von diesem auch nicht geschuldet.

Die in diesem Gutachten enthaltenen Kostenermittlungen für z.B. erforderliche bauliche Investitionen sind daher weder Kostenberechnung, Kostenanschlag noch Kostenfeststellung oder Kostenschätzung im Sinne der DIN 276 (Kosten im Hochbau), sondern lediglich pauschalierte Kostenschätzungen für das Erreichen des angestrebten Hauptzweckes des beauftragten Gutachtens, nämlich der Feststellung des Markt-/Verkehrswertes.

Da hierfür allgemein verbindliche Wertermittlungsmodelle bisher nicht vorhanden sind, erfolgt die Ermittlung näherungsweise auf Grundlage der von Sprengnetter in [2] Kapitel 9/61 dargestellten Modelle in Verbindung mit den Tabellenwerken nach [1] Kapitel 3.02.2/2.1.

In diesen Modellen sind die Kostenabzüge für Schadenbeseitigungsmaßnahmen aus den NHK-Tabellen abgeleitet und mit der Punktrastermethode weitgehend harmonisiert. Damit sind diese Schätzmodelle derzeit die einzigen in der aktuellen Wertermittlungsliteratur verfügbaren Modelle, die in einheitlicher Weise gleichermaßen anwendbar sind auf eigen- oder fremdgenutzte Bewertungsobjekte sowie modernisierungsbedürftige, neuwertige (=modernisierte) Objekte oder Neubauten.

Die korrekte Anwendung dieser Modelle führt in allen vorgenannten Anwendungsfällen zu marktkonformen Ergebnissen und ist daher sachgerecht.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		Wertbeeinflussung insg. ⁶
unterstellte Modernisierungen		-114.000,00 €
• Wohnhaus	-114.000,00 €	
weitere Besonderheiten		-6.000,00 €
• Räumungskosten/Ordnungsmaßnahmen	-6.000,00 €	
Summe		-120.000,00 €

⁶ Es handelt sich um eine reine Schätzung um die Wertminderung bezogen auf den Kaufpreis zu ermitteln. Den Ansätzen liegt keine Kostenermittlung zu Grunde. Es ist vor einer vermögenswirksamen Disposition dringend zu empfehlen eine Kostenermittlung unter der Prämisse der individuellen Vorstellungen erstellen zu lassen. Aus diesem Grund kann der Verkehrswert je nach geplanten Maßnahmen höher oder niedriger ausfallen.

Wertminderung infolge erforderlicher Modernisierungsmaßnahmen**Modernisierungskosten u.ä.:**

Ø relative Kosten für die bei den Modernisierungspunkten unterstellten Maßnahmen (bei 0,00 Modernisierungspunkten)		2.000,00 €/m ²
Wohnfläche	×	ca. 80 m ²
Ø Kosten für die bei den Modernisierungspunkten unterstellten Maßnahmen	=	160.000,00 €
Ø Kosten unterstellter Investitionen insgesamt	=	160.000,00 €
Baukosten-Regionalfaktor Rf(lk)	x	0,85
regionalisierte Kosten der unterstellten Investitionen insgesamt	=	136.000,00 €
gesamter regionalisierter Kostenanteil der „gestaltbaren“ Maßnahmen	=	136.000,00 €
relative regionalisierte Neubaukosten		3.919,00 €/m ²
Wohn-/Nutzfläche	×	80,00 m ²
regionalisierte Neubaukosten HK	=	313.520,00 €
relativer Anteil der zu erneuernden gestaltbaren Substanz NS		0,43
Erstnutzungsfaktor		1,25

Ermittlung des Wertzuschlags wegen Gestaltungsmöglichkeit, Investitionen und Erst-/Eigennutzung (GEZ):

GEZ = vorl. marktangepasster Sachwert	x	NS	x (Erstnutzungsfaktor – 1)	
GEZ = 197.036,61 €	x	0,43	x (1,25 – 1)	= 22.296,25 €

Ermittlung des Wertzuschlags wegen der eingesparten anteiligen Schönheitsreparaturen:

eingesparte Schönheitsreparaturen		96,00 €/m ²
Wohnfläche	×	ca. 80 m ²
Kostenanteil	×	0,0 Punkte/ 20 Punkte
Werterhöhung wegen eingesparter anteiliger Schönheitsreparaturen	=	0,00 €

Gesamtwerteinfluss der unterstellten Modernisierungen u.ä.:

gesamte abzuziehende Kosten für die unterstellten Maßnahmen	–	136.000,00 €
Werterhöhung wegen Gestaltungsmöglichkeit, Investitionen und Erst-/Eigennutzung	+	22.296,25 €
Werteinfluss der unterstellten Modernisierungsmaßnahmen u.ä.	=	–113.703,75 €
	rd.	–114.000,00 €

4.4 Ertragswertermittlung

Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 – 34 ImmoWertV 21 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 (beziehungsweise 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 bebautes 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. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Im (hier angewendeten) sog. **vereinfachten Ertragswertverfahren** wird der **vorläufige Ertragswert** ermittelt durch Bildung der Summe aus dem kapitalisierten jährlichen Reinertrag zum Wertermittlungstichtag (Barwert des Reinertrags) und dem über die Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen abgezinsten Bodenwert.

Der Kapitalisierung des jährlichen Reinertrags und der Abzinsung des Bodenwerts ist jeweils derselbe (objektspezifisch angepasste) **Liegenschaftszinssatz** zugrunde zu legen. Die Kapitalisierungs- oder Abzinsungsdauer entspricht der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen.

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

4.4.1 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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. Als marktüblich erzielbare Erträge können auch die tatsächlichen Erträge zugrunde gelegt werden, wenn diese marktüblich sind.

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 (§ 32 ImmoWertV 21)

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 (§ 32 Abs. 4 ImmoWertV 21 und § 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 (§ 29 und § 34 ImmoWertV 21)

Der vorläufige Ertragswert ist der auf die Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag 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 Wertermittlungstichtag – sind wertmäßig gleichzusetzen mit dem vorläufigen Ertragswert des Objekts.

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

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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. § 21 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Ansatz des (marktkonformen) objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d.h. dem Verkehrswert entspricht.

Der Liegenschaftszinssatz übernimmt demzufolge die Funktion der Marktanpassung im Ertragswertverfahren. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst.

Restnutzungsdauer (§ 4 i. V. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV 21)

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag' 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.

Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Liegenschaftszinssätze auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Erläuterungen hierzu siehe Punkt 4.3.1 der Sachwertermittlung.

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Erläuterungen hierzu siehe Punkt 4.3.1 der Sachwertermittlung.

4.4.2 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung		(€/m ²)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnhaus	1	Wohnhaus	~ 80	7,50	600,00	7.200,00

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		7.200,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	-	1.599,00 €
jährlicher Reinertrag	=	5.601,00 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 2,20 % Liegenschaftszinssatz und RND = 64 Jahren Restnutzungsdauer	×	34,164
kapitalisierter jährlicher Reinertrag	=	191.352,56 €
abgezinster Bodenwert (0,248 x 32.000,00 €)	+	7.936,00 €
vorläufiger Ertragswert des Grundstücks	=	199.288,56 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+	-9.964,43 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert des Grundstücks	=	189.324,13 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	120.000,00 €⁷
Ertragswert des Grundstücks	=	69.324,13 €
	rd.	69.500,00 €

⁷ siehe Fußnote 6 und Tabelle boG auf Seite 34

4.4.3 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Berechnungen der Wohn- bzw. Nutzflächen wurden von mir durchgeführt. Sie orientieren sich an der Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (WMR), in der die von der Rechtsprechung insbesondere für Mietwertermittlungen entwickelten Maßgaben zur wohnwertabhängigen Anrechnung der Grundflächen auf die Wohnfläche systematisiert sind, sofern diesbezügliche Besonderheiten nicht bereits in den Mietansätzen berücksichtigt sind (vgl. [2], Teil 1, Kapitel 15) bzw. an der in der regionalen Praxis üblichen Nutzflächenermittlung. Die Berechnungen können demzufolge teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (WoFIV; II. BV; DIN 283; DIN 277) abweichen; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Rohrertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück marktüblich erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten.

Die marktüblich erzielbare Miete wurde auf der Grundlage von verfügbaren Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke aus dem Mietspiegel der Stadt Monschau als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet und angesetzt. Dabei werden wesentliche Qualitätsunterschiede des Bewertungsobjektes hinsichtlich der mietwertbeeinflussenden Eigenschaften durch entsprechende Anpassungen berücksichtigt.

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)

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m ² WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	351,00
Instandhaltungskosten		13,80	1.104,00
Mietausfallwagnis	2,0	----	144,00
Summe			1.599,00 (ca. 22 % des Rohertrags)

Liegenschaftszinssatz

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz wurde auf der Grundlage der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung eigener Marktbeobachtungen des Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v. g. Liegenschaftszinssätze bestimmt.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung des Liegenschaftszinssatzes auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

marktübliche Zu- oder Abschläge	Abschlag
prozentuale Schätzung: -5,00 % von (199.288,56 €)	-9.964,43 €

Gesamtnutzungsdauer

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

Restnutzungsdauer

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

Diskontierter Bodenwert

Es wird der gesondert im Vergleichswertverfahren ermittelte Bodenwert der Teilfläche, die den Erträgen zugeordnet wird, mit dem Liegenschaftszinssatz über die Restnutzungsdauer abgezinst.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Summe (siehe Fußnote 6 und Tabelle boG auf Seite 34)	-120.000,00 €
---	----------------------

4.5 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

4.5.1 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.

4.5.2 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.

4.5.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Sachwert** wurde mit rd. **77.000,00 €**,
der **Ertragswert** mit rd. **69.500,00 €**
ermittelt.

4.5.4 Gewichtung der Verfahrensergebnisse

Da mehrere Wertermittlungsverfahren herangezogen wurden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen dieser Verfahren unter Würdigung (d. h. Gewichtung) deren Aussagefähigkeit abzuleiten (vgl. § 6 Abs. 4 ImmoWertV 21).

Die Aussagefähigkeit (das Gewicht) des jeweiligen Verfahrensergebnisses wird dabei wesentlich von den für die zu bewertende Objektart **im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Preisbildungsmechanismen** und von der mit dem jeweiligen Wertermittlungsverfahren **erreichbaren Ergebniszuverlässigkeit** bestimmt.

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein Eigennutzungsobjekt. Bezüglich der zu bewertenden **Objektart** wird deshalb dem Sachwert das Gewicht 1,0 (c) und dem Ertragswert das Gewicht 0,4 (a) beigemessen.

Die zur marktkonformen Wertermittlung **erforderlichen Daten** standen für das Sachwertverfahren in sehr guter Qualität (genauer Bodenwert, örtlicher Sachwertfaktor) und für das Ertragswertverfahren in sehr guter Qualität (ausreichend gute Vergleichsmieten, örtlicher Liegenschaftszinssatz) zur Verfügung.

Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird deshalb dem Sachwertverfahren das Gewicht 1,0 (d) und dem Ertragswertverfahren das Gewicht 1,0 (b) beigemessen.

Insgesamt erhalten somit

das **Ertragswertverfahren** das **Gewicht** $0,4 (a) \times 1,0 (b) = 0,4$ und

das **Sachwertverfahren** das **Gewicht** $1,0 (c) \times 1,0 (d) = 1,0$.

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt: $[77.000,00 \text{ €} \times 1,0 + 69.500,00 \text{ €} \times 0,4] \div 1,4 = \underline{\underline{\text{rd. 75.000,00 €}}}$.

4.6 Verkehrswert

Der Verkehrswert einer Immobilie kann nicht exakt mathematisch errechnet werden, letztendlich handelt es sich um eine Schätzung. Diese Feststellung trifft bei Objekten, die nicht in allen wertrelevanten Bereichen dem Standard entsprechen oder über dem Standard liegen, in erhöhtem Maße zu. Auch ist jeweils die bauliche Beschaffenheit zu berücksichtigen.

Wertveränderungen, die nach dem Wertermittlungsstichtag eingetreten sind, bleiben unberücksichtigt.

Der Verkehrswert - frei von Eintragungen in Abteilung II des Grundbuchs - für das mit einem Wohnhaus bebaute Grundstück in 52152 Simmerath - Kesternich, Ringstraße 40

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Kesternich	7	6
Gemarkung	Flur	Flurstück
Kesternich	23	125

wird zum Wertermittlungsstichtag 16.01.2024 mit rd.

75.000,00 €

in Worten: fünfundsiebzigtausend 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.

Das Wertermittlungsobjekt wurde von mir besichtigt. Das Gutachten wurde unter meiner Leitung und Verantwortung erstellt. Ich versichere, dass ich das Gutachten unparteiisch, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse und ohne eigenes Interesse am Ergebnis nach bestem Wissen und Gewissen erstattet habe.

Runkel-Dehn, 12.02.2024

Dipl.-Ing. Joachim Löw
- vereidigter Sachverständiger -

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. **Ich weise ausdrücklich darauf hin, dass ich einer Weitergabe des Gutachtens an Dritte außerhalb dieses Verfahrens und zu anderen Zwecken als dem Grund der Beauftragung nicht zustimme.** Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

Hinweise zum Urheberrecht und zur 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.

5. Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung -

BauGB:

Baugesetzbuch

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

BauO NRW:

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

ImmoWertV:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV

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)

II. BV:

Zweite Berechnungsverordnung – Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen

BetrKV:

Betriebskostenverordnung – Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2019
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2019
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- [4] Kleiber u.a.; Verkehrswertermittlung von Grundstücken
- [5] Gerady u.a.: Praxis der Grundstücksbewertung

6. Verzeichnis der Anlagen

Anlage 1: Lage im Raum

Anlage 2: Lage im Ort

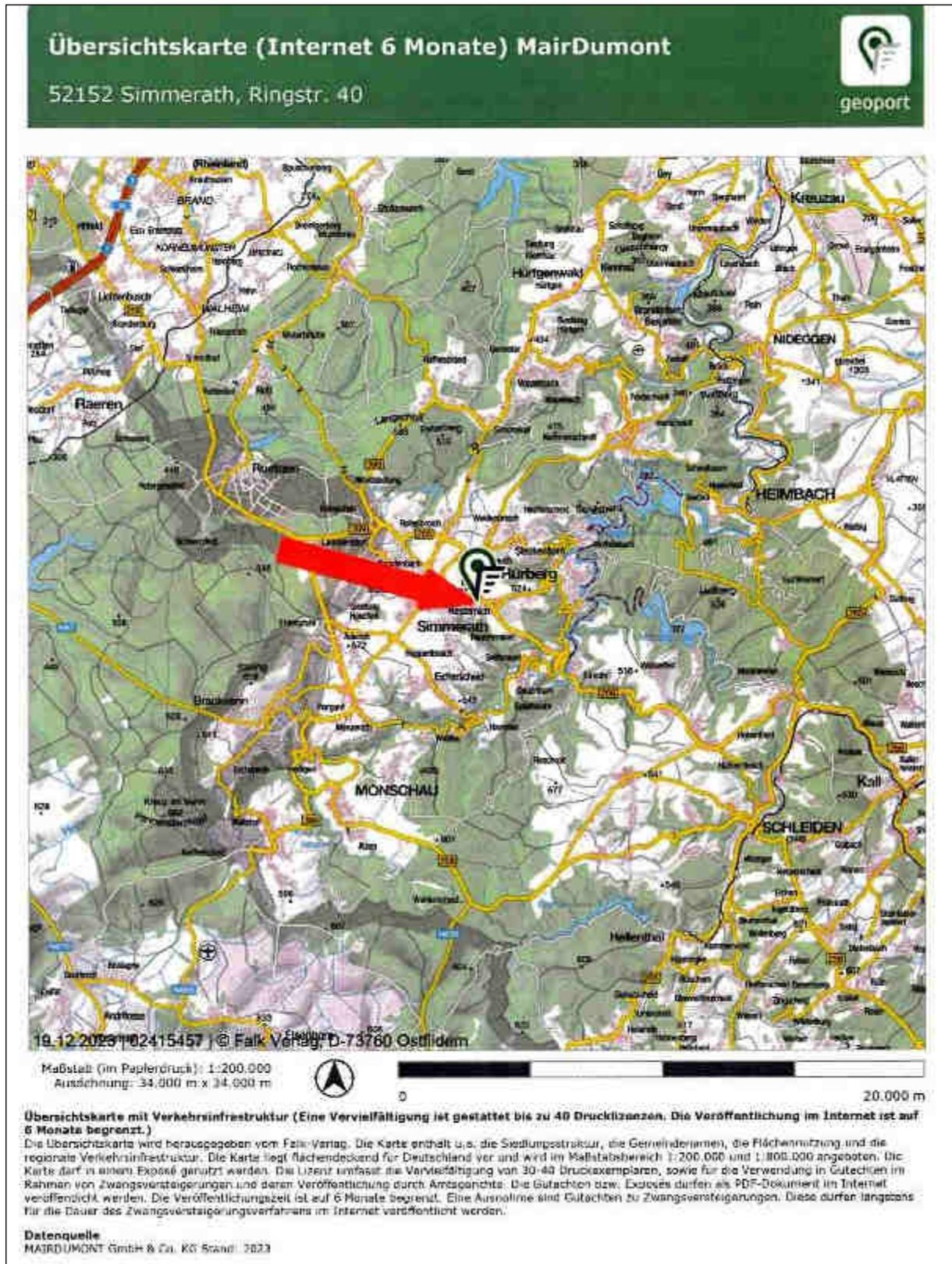
Anlage 3: Auszug aus der Liegenschaftskarte

Anlage 4: Bauzeichnungen (Quelle: Vorbesitzer)

Anlage 5: Bauzahlen

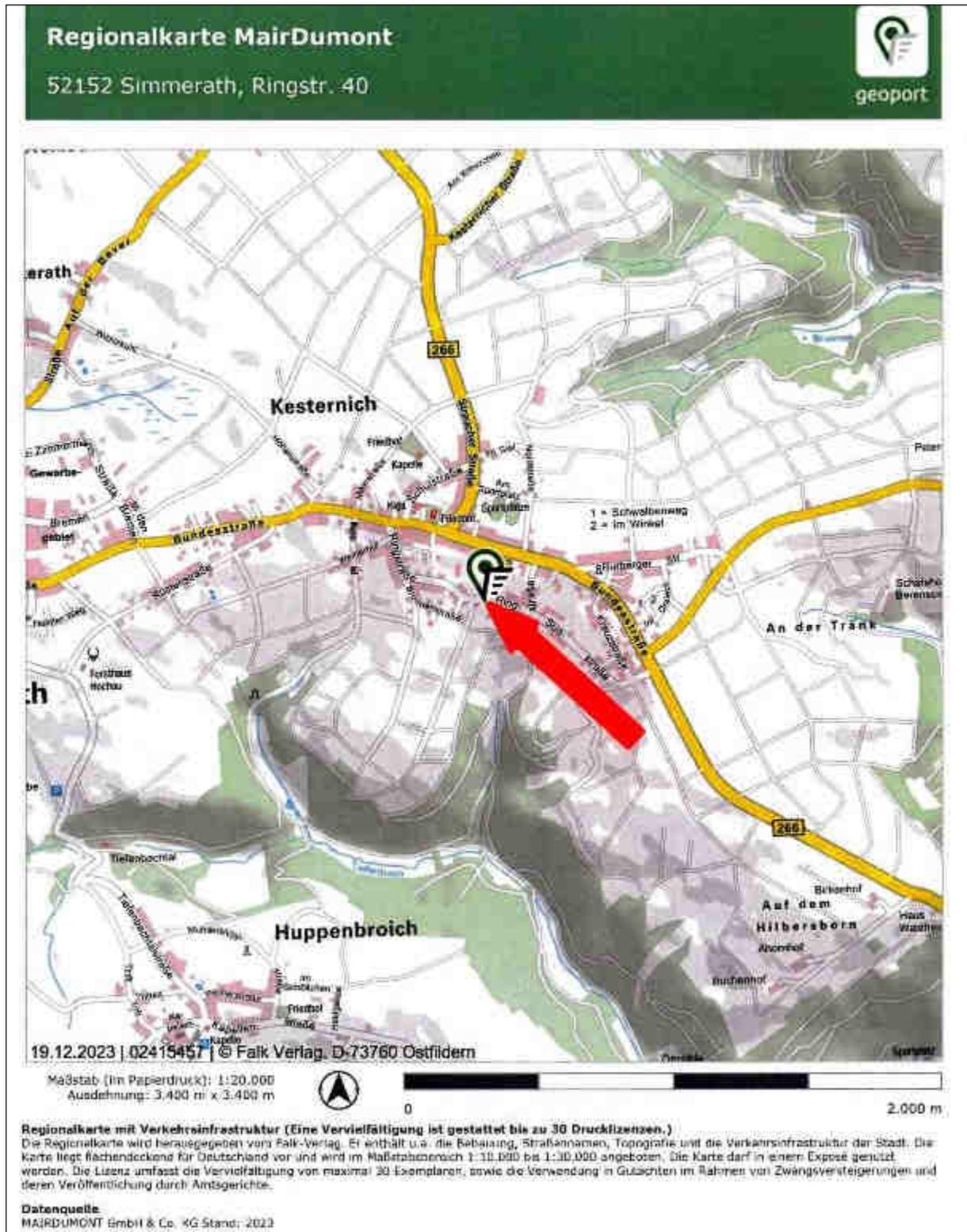
Anlage 6: Fotoanhang

Anlage 1) Lage im Raum

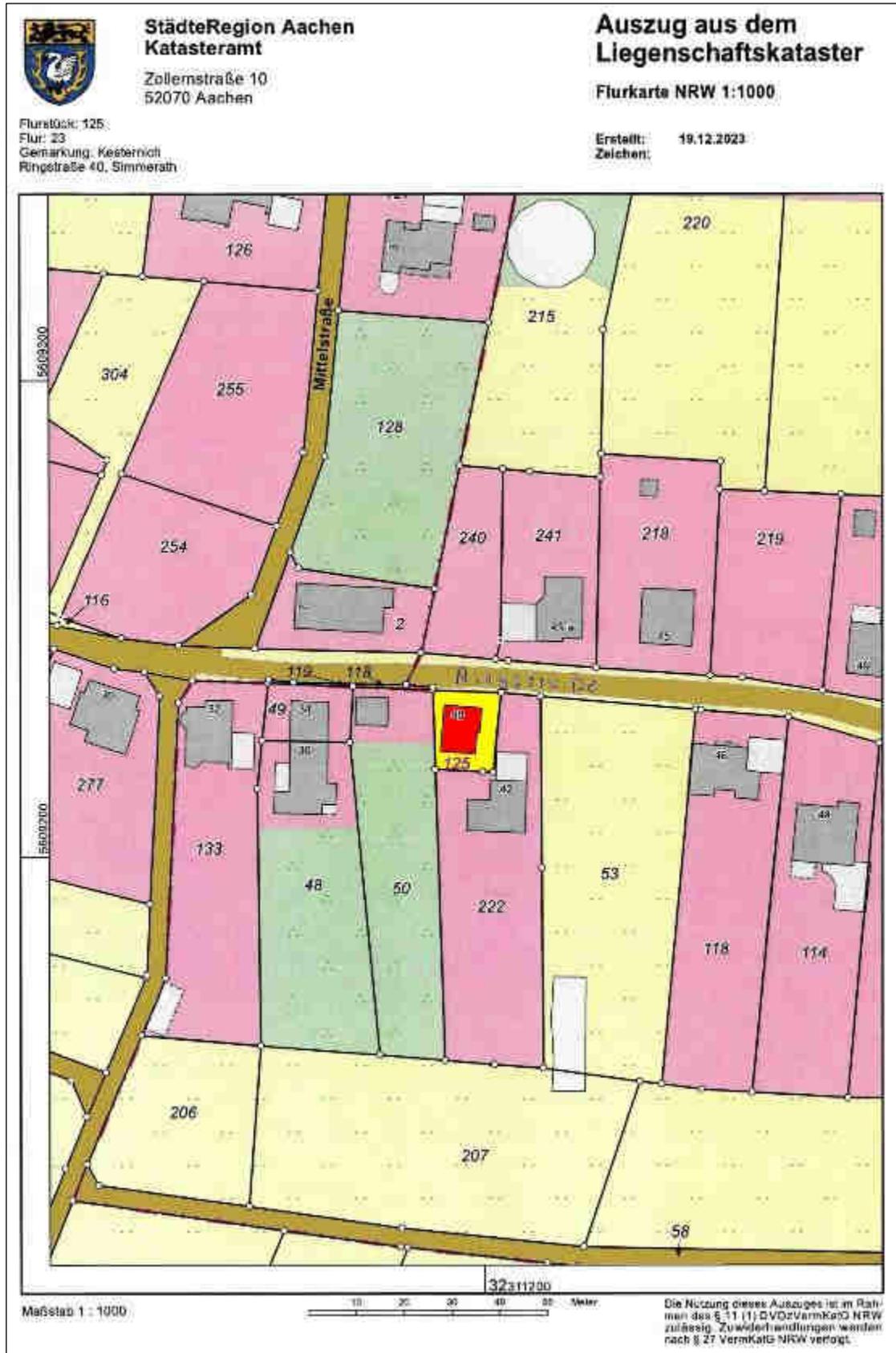


lizenziert über www.geoport.de

Anlage 2) Lage im Ort

lizenziert über www.geoport.de

Anlage 3) Auszug aus der Liegenschaftskarte

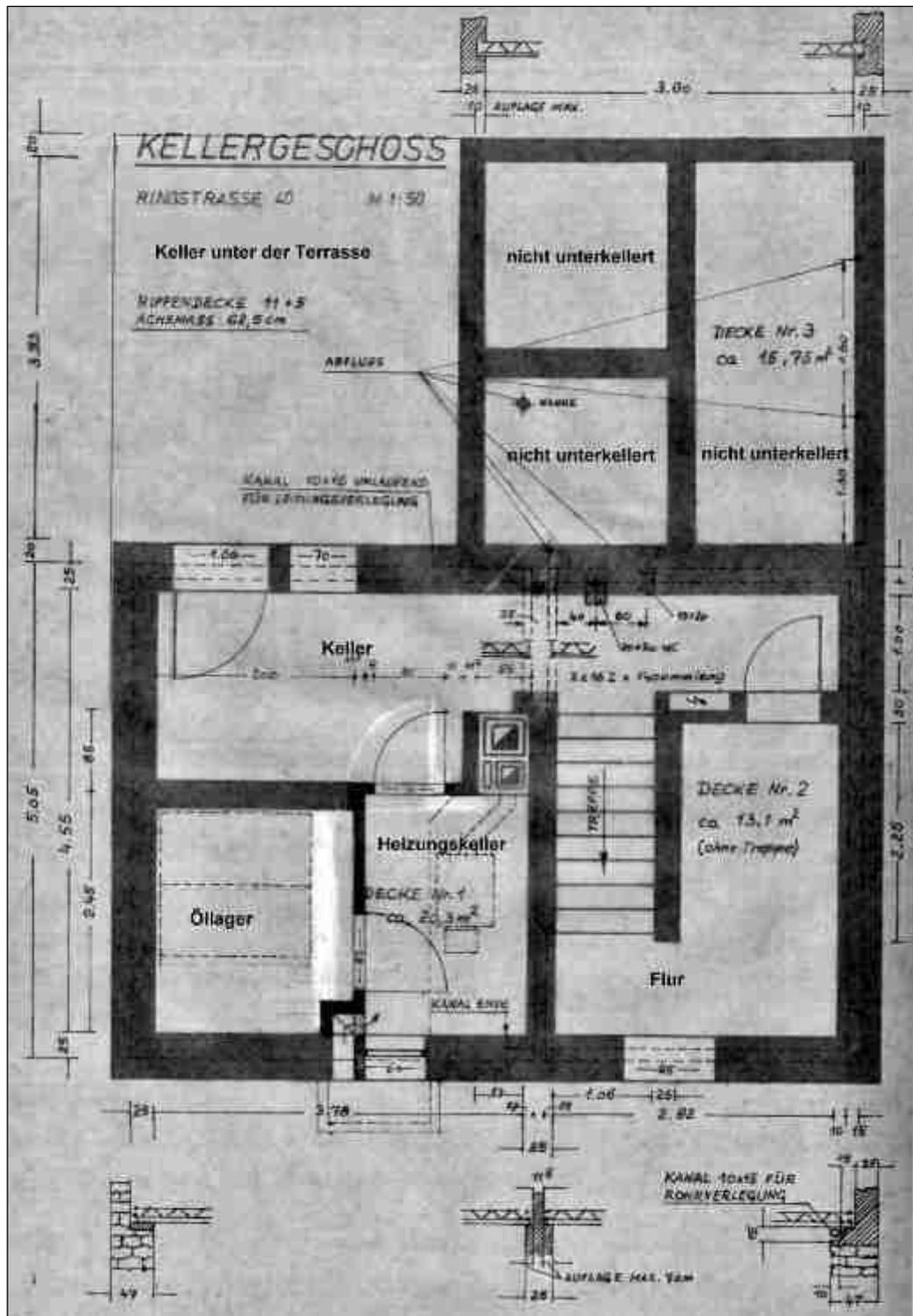


© Geobasisdaten: Landesvermessung NRW, Bonn
<http://www.lvermgeo.nrw.de>

Anlage 4) Bauzeichnungen (Quelle: Vorbesitzer)

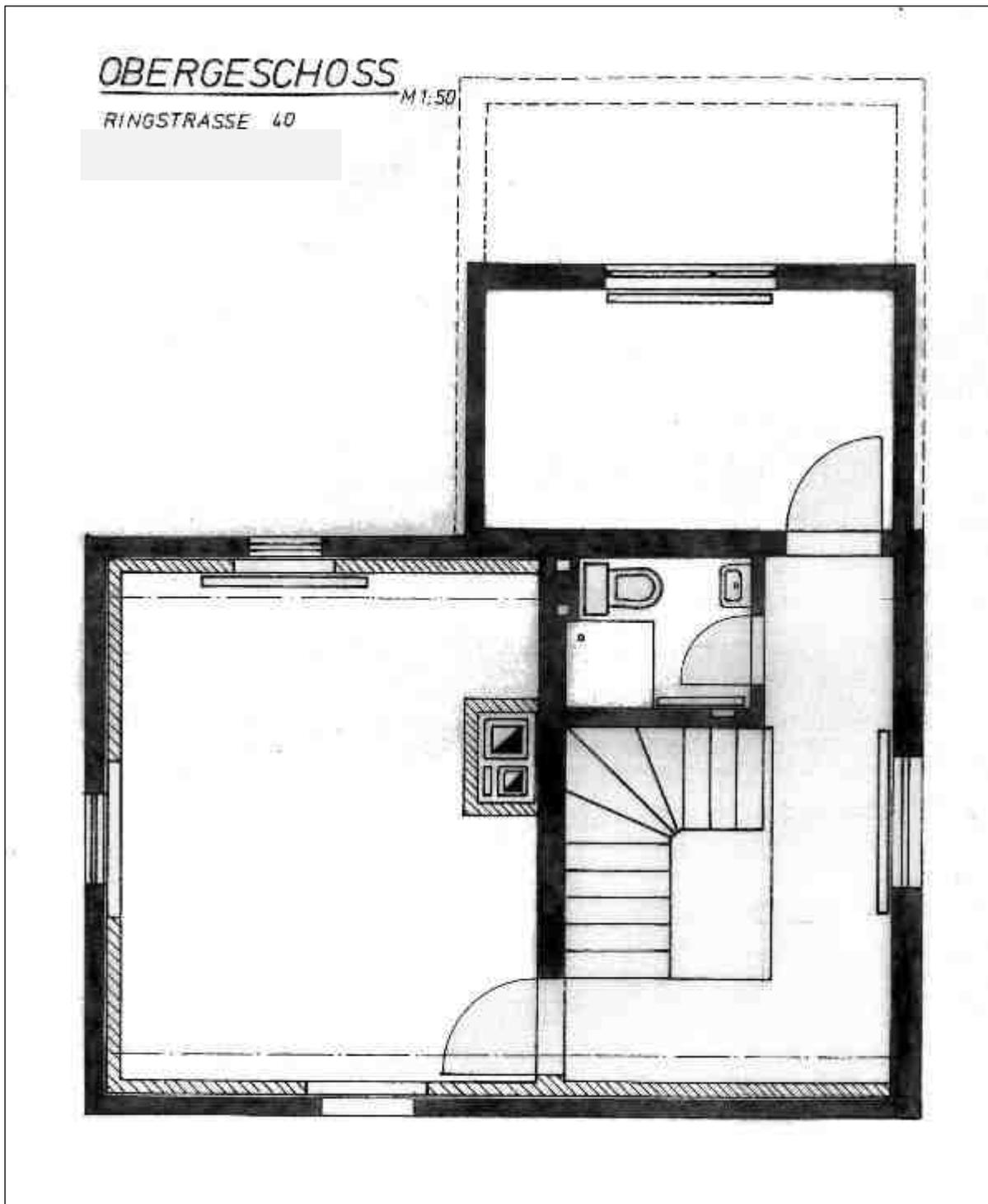
Seite 1 von 6

Hinweis: Die Pläne können im Detail von der Örtlichkeit abweichen.



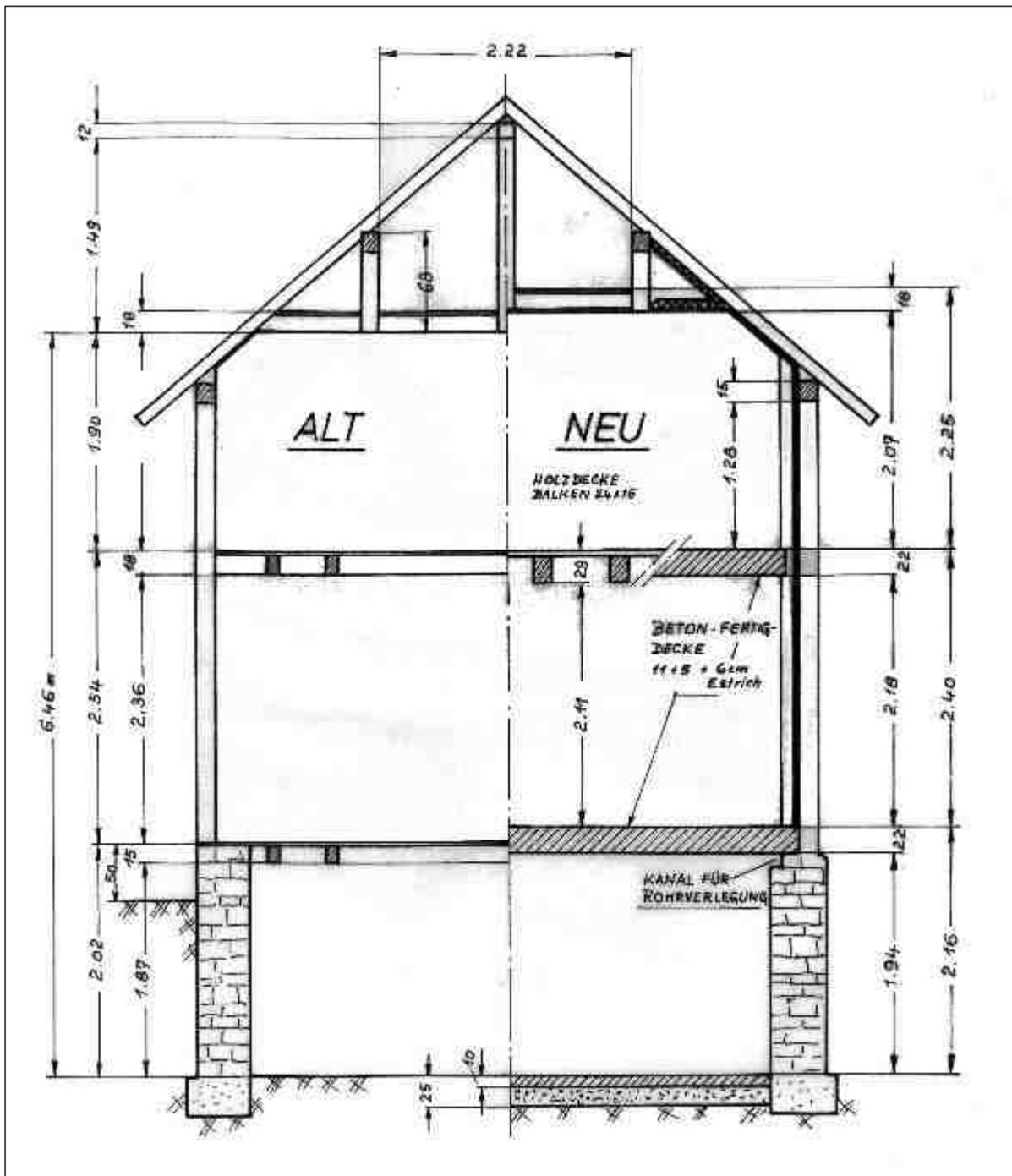
Keller

Seite 3 von 6



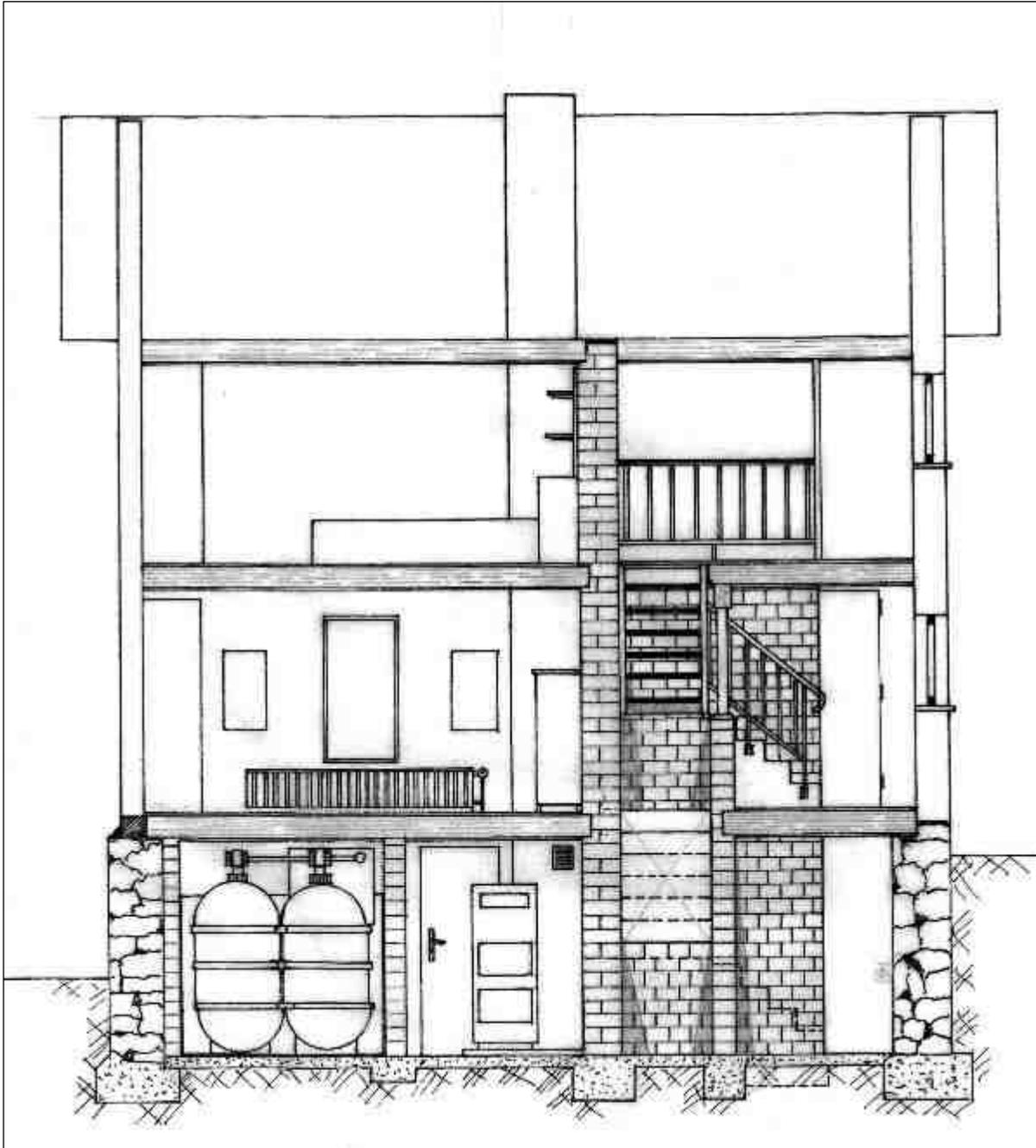
Obergeschoss

Seite 4 von 6



Schnitt 1

Seite 6 von 6



Schnitt 3

Anlage 5) Bauzahlen**A) Bruttogrundfläche****Wohnhaus**

Kellergeschoss	~	5,49 m x 7,79 m	=	42,77 m ²	
Erdgeschoss	~	5,35 m x 7,70 m	=	41,20 m ²	
	+~	4,32 m x 4,23 m	=	<u>18,27 m²</u>	= 59,47 m ²
Obergeschoss	~	5,35 m x 7,70 m	=	41,20 m ²	
	+~	2,50 m x 4,23 m	=	<u>10,58 m²</u>	= 51,78 m ²
Dachgeschoss	~	3,30 m x 7,70 m	=	<u>25,41 m²</u>	
Bruttogrundfläche Wohnhaus				= 179,43 m²	<u>rd. 180 m²</u>

B) Wohnfläche**Erdgeschoss**

Hauseingang mit Flur und Treppen- haus	~	3,33 m x 2,96 m	=	9,86 m ²	
	+	1,06 m x 1,55 m	=	1,64 m ²	
	-	1,85 m x 1,08 m	= -	2,00 m ²	
	-	1,06 m x 1,20 m	= -	<u>1,27 m²</u>	= 8,23 m ²
Raum I mit Kamin- anschluss	~	3,74 m x 4,63 m	=	17,32 m ²	
	-	0,66 m x 0,94 m	= -	<u>0,62 m²</u>	= 16,70 m ²
Gäste-WC	~	1,67 m x 1,29 m	=	2,15 m ²	
Küche (Anbau) mit Terrassentüre	~	3,89 m x 3,70 m	=	<u>14,39 m²</u>	
Wohnfläche Erdgeschoss				= 41,47 m²	

Obergeschoss

Flur mit Treppenhaus	~ 2,94 m x 1,25 m = 3,68 m ² + 1,02 m x 3,70 m = 3,77 m ²	= 7,45 m ²
Raum I mit Dachschrägen	~ 3,74 m x 4,64 m	= 17,35 m ²
Dusche / WC	~ 1,67 m x 1,29 m	= 2,15 m ²
Raum II mit Balkontüre	~ 3,80 m x 2,46 m	= 9,35 m ²
Balkon angerechnet zu 1/4	~ 3,80 m x 1,55 m 4	= <u>1,47 m²</u>
Wohnfläche Obergeschoss		= 37,77 m²

Wohnfläche Wohnhaus insgesamt = **79,24 m²** **rd. 80 m²**
Erdgeschoss und Obergeschoss

C) NutzflächeKellergeschoss

Flur	~ 3,63 m x 1,98 m = 7,19 m ² + 0,98 m x 3,26 m = 3,19 m ²	= 10,38 m ²
Keller I	~ 3,19 m x 1m51 m = 4,82 m ² + 1,31 m x 0,90 m = 1,18 m ²	= 6,00 m ²
Heizungskeller	2,35 m x 1,65 m	= 3,88 m ²
Öllagerraum	1,95 m x 2,35 m	= 4,58 m ²
Keller II	~ 3,76 m x 2,45 m	= <u>9,21 m²</u>
Nutzfläche Kellergeschoss		= 34,05 m² <u>rd. 34 m²</u>

Anlage 6) Fotos

Seite 1 von 17



Bild 1: Blick in die Erschließungsstraße mit Bewertungsobjekt

Bild 2: Blick in die Erschließungsstraße mit Bewertungsobjekt



Bild 3: Gebäudeansicht

Bild 4: Gebäudeansicht

Seite 2 von 17



Bild 5: Gebäudeansicht



Bild 6: Gebäudeansicht



Bild 7: Gebäudeansicht



Bild 8: Gebäudeansicht

Seite 3 von 17



Bild 9: Gebäudeansicht



Bild 10: Hauseingang

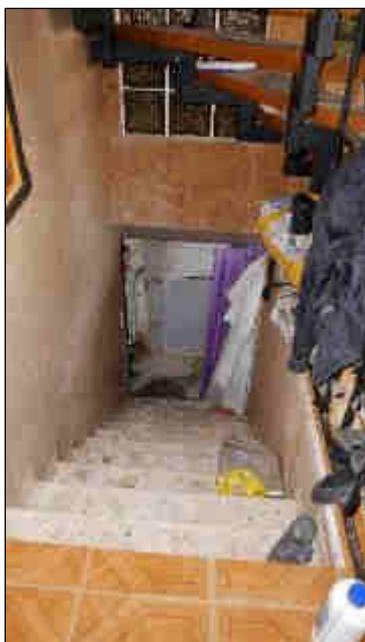


Bild 11: Kellertreppe



Bild 12: Innenansicht Kellergeschoss

Seite 4 von 17



Bild 13: Innenansicht Kellergeschoss



Bild 14: Innenansicht Kellergeschoss



Bild 15: Innenansicht Kellergeschoss



Bild 16: Innenansicht Kellergeschoss

Seite 5 von 17



Bild 17: Innenansicht Keller unter der Terrasse

Bild 18: Innenansicht Erdgeschoss



Bild 19: Innenansicht Erdgeschoss

Bild 20: Innenansicht Erdgeschoss

Seite 6 von 17



Bild 21: Innenansicht Erdgeschoss



Bild 22: Innenansicht Erdgeschoss



Bild 23: Innenansicht Erdgeschoss



Bild 24: Innenansicht Erdgeschoss

Seite 7 von 17



Bild 25: Innenansicht Erdgeschoss



Bild 26: Innenansicht Erdgeschoss

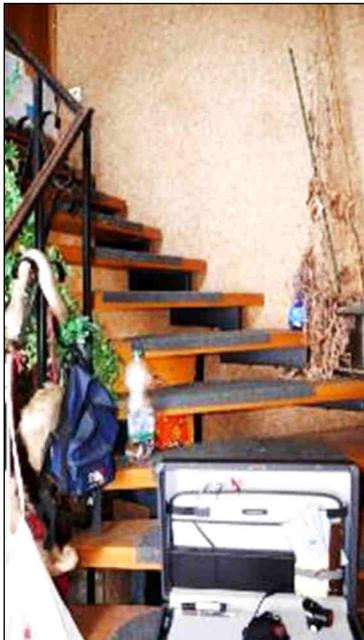


Bild 27: Geschosstreppe



Bild 28: Treppenhaus

Seite 8 von 17



Bild 29: Innenansicht Obergeschoss



Bild 30: Innenansicht Obergeschoss



Bild 31: Innenansicht Obergeschoss



Bild 32: Innenansicht Obergeschoss

Seite 9 von 17



Bild 33: Innenansicht Obergeschoss



Bild 34: Innenansicht Obergeschoss



Bild 35: Innenansicht Obergeschoss

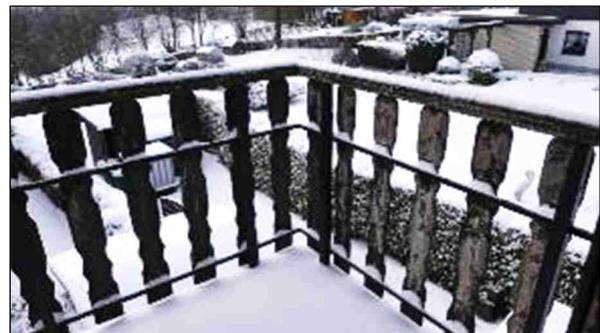


Bild 36: Balkon

Seite 10 von 17



Bild 37: Dachraum



Bild 38: Dachraum



Bild 39: Haustechnik (Beispiel)



Bild 40: Haustechnik (Beispiel)

Seite 11 von 17



Bild 41: Haustechnik (Beispiel)



Bild 42: Haustechnik (Beispiel)



Bild 43: Haustechnik (Beispiel)



Bild 44: Haustechnik (Beispiel)

Seite 12 von 17



Bild 45: Unterhaltungsstau/Schäden (Beispiel)



Bild 46: Unterhaltungsstau/Schäden (Beispiel)



Bild 47: Unterhaltungsstau/Schäden (Beispiel)



Bild 48: Unterhaltungsstau/Schäden Beispiel

Seite 13 von 17



Bild 49: Unterhaltungsstau/Schäden
(Beispiel)



Bild 50: Unterhaltungsstau/Schäden
(Beispiel)



Bild 51: Unterhaltungsstau/Schäden
(Beispiel)



Bild 52: Unterhaltungsstau/Schäden
(Beispiel)

Seite 14 von 17



Bild 53: Unterhaltungstau/Schäden (Beispiel)



Bild 54: Unterhaltungstau/Schäden (Beispiel)



Bild 55: Unterhaltungstau/Schäden (Beispiel)



Bild 56: Unterhaltungstau/Schäden (Beispiel)

Seite 15 von 17



Bild 57: Unterhaltungsstau/Schäden (Beispiel)



Bild 58: Unterhaltungsstau/Schäden (Beispiel)

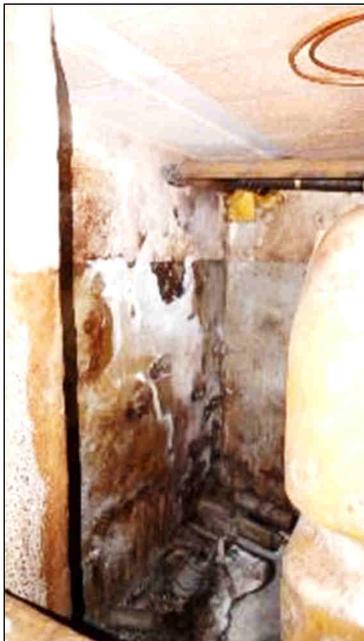


Bild 59: Unterhaltungsstau/Schäden (Beispiel)



Bild 60: Unterhaltungsstau/Schäden (Beispiel)

Seite 16 von 17



Bild 61: Unterhaltungsstau/Schäden
(Beispiel)



Bild 62: Unterhaltungsstau/Schäden
(Beispiel)



Bild 63: Unterhaltungsstau/Schäden
(Beispiel)



Bild 64: Unterhaltungsstau/Schäden
(Beispiel)

Seite 17 von 17



Bild 65: Gartenhaus

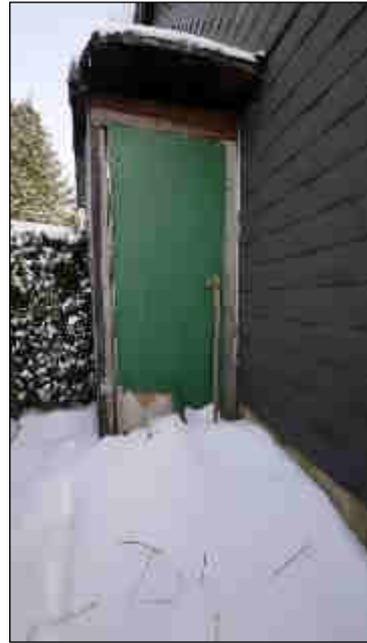


Bild 66: Geräteschuppen

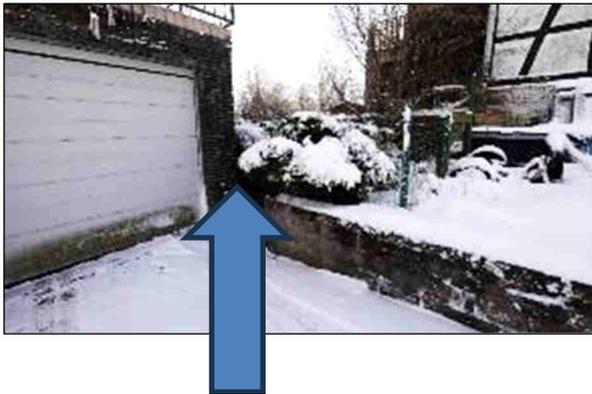


Bild 67: Wegerecht



Bild 68: Wegerecht