

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.: 2/23-jl-zv-agmon /gr
Datum: 30.11.2023

Az. des Gerichts: 004 K 002/23

GUTACHTEN

über die **Verkehrswerte** (Marktwerte) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch

- a) für die mit einem **Wohnhaus mit Einliegerwohnung bebauten Grundstücke in 52156 Monschau, Eschbachstraße 93 und 93a, Flur 1, Flurstücke 358 und 359**



- b) für das unbebaute Grundstück (Grünland) in 52156 Monschau, Flur 1, Flurstück 155



c) für das unbebaute Grundstück (Grünland) in 52156 Monschau, Flur 1, Flurstück 337



Der Gesamtverkehrswert der Grundstücke wurde zum Stichtag 07.11.2023 ermittelt mit rd.

417.000,00 €

Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten besteht aus 112 Seiten. Es wurde in neun Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Allgemeine Angaben	5
1.1 Zum Auftrag	7
1.1.1 Zu der privatrechtlichen und öffentlichen-rechtlichen Situation	7
1.2 Besonderheiten / Maßgaben.....	7
1.3 Allgemeine Maßgaben	10
1.4 Radonbelastung	11
1.5 Zu den Ausführungen in diesem Gutachten	11
2. Grundstücksbeschreibung	12
2.1 Grundstücksdaten	12
2.2 Tatsächliche Eigenschaften	12
2.2.1 Lage des Grundstücks innerhalb der Stadt.....	12
2.2.2 Lage der Stadt	13
2.2.3 Infrastruktur	13
2.3 Planungsrechtliche Gegebenheiten	14
2.3.1 Flächennutzungsplan	14
2.3.2 Zulässigkeit von Bauvorhaben nach § 35 BauGB.....	14
2.3.3 Bodenordnung	14
2.3.4 Entwicklungsstufe und Erschließungszustand	14
2.3.5 Bauordnungsrechtliche Gegebenheiten	14
2.4 Grundstücksbeschaffenheiten	15
2.5 Erschließung	15
2.6 Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten	15
2.7 Baugrund und Grundwasser	15
2.8 Immissionen und störende nachbarliche Betriebe; Altlasten.....	16
2.9 Rechtliche Gegebenheiten.....	16
3. Exemplarische Beschreibung des Gebäudes und der Außenanlagen	17
3.1 a) Wohnhaus b) mit Einliegerwohnung	17
3.1.1 Exemplarische Beschreibung der Ausstattung des Hauptgebäudes a).....	20
3.1.1.1 Raumliste Hauptgebäude a).....	22
3.1.2 Exemplarische Beschreibung der Ausstattung der Einliegerwohnung b)	24
3.1.2.1 Raumliste Einliegerwohnung b).....	25
4. Ermittlung der Verkehrswerte	26
4.1 Wertermittlung für das Grundstück Flurstück 359	27
4.1.1 Verfahrenswahl mit Begründung für den Bewertungsteilbereich „A“	27
4.1.2 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „A“	28
4.1.3 Sachwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „A“	29
4.1.3.1 Erläuterungen der Begriffe bei der Sachwertberechnung	30
4.1.3.2 Sachwertberechnung.....	34
4.1.3.3 Erläuterung zur Sachwertberechnung	35
4.1.4 Ertragswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „A“	42
4.1.4.1 Erläuterungen der Begriffe bei der Ertragswertberechnung.....	43
4.1.4.2 Ertragswertberechnung	45
4.1.4.3 Erläuterung zur Ertragswertberechnung.....	45
4.1.5 Wertermittlung für den Bewertungsteilbereich „B“	47
4.1.5.1 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „B“	47
4.1.6 Sachwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „B“	48
4.1.6.1 Sachwertberechnung für den Bewertungsteilbereich „B“	48
4.1.7 Ertragswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „B“	49
4.1.7.1 Ertragswertberechnung	49
4.1.8 Ableitung des Grundstückswerts aus den Verfahrensergebnissen	50
4.1.9 Wert des Grundstücks Flurstück 359	51

4.2	Wertermittlung für das Grundstück Flurstück 358	52
4.2.1	Verfahrenswahl mit Begründung	52
4.2.2	Bodenwertermittlung	52
4.2.3	Sachwertermittlung für das Grundstück Flurstück 358	52
4.2.3.1	Sachwertberechnung.....	52
4.2.3.2	Erläuterung zur Sachwertberechnung	53
4.2.4	Ertragswertermittlung für das Grundstück Flurstück 358.....	56
4.2.4.1	Ertragswertberechnung	56
4.2.4.2	Erläuterung zur Ertragswertberechnung.....	56
4.3	Ableitung des Grundstückswerts aus den Verfahrensergebnissen	57
4.3.1	Bewertungstheoretische Vorbemerkungen	57
4.3.2	Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse	57
4.3.3	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse	57
4.3.4	Gewichtung der Verfahrensergebnisse.....	57
4.3.5	Wert des Grundstücks Flurstück 358	57
4.4	Wertermittlung für das Grundstück Flurstück 155	58
4.4.1	Verfahrenswahl mit Begründung	58
4.4.2	Bodenwertermittlung	58
4.4.3	Vergleichswertermittlung für das Grundstück Flurstück 155.....	58
4.4.4	Wert des Grundstücks Flurstück 155	58
4.5	Wertermittlung für das Grundstück Flurstück 337	59
4.5.1	Verfahrenswahl mit Begründung	59
4.5.2	Bodenwertermittlung	59
4.5.3	Vergleichswertermittlung	59
4.5.4	Wert des Grundstücks Flurstück 337	59
4.6	Gesamtverkehrswert.....	60
5.	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	63
6.	Verzeichnis der Anlagen.....	64

1. Allgemeine Angaben

Angaben zum Bewertungsobjekt

Art der Bewertungsobjekte:

- a) zwei Grundstücke, bebaut mit einem Wohnhaus mit Einliegerwohnung,
- b) zwei unbebaute Grundstücke

Objektadresse:

Eschbachstraße 93 und 93a
52156 Monschau

Grundbuchangaben:

- a) Grundbuch von Monschau, Blatt 611, lfd. Nr. 4, Gebäude- und Freifläche, Landwirtschaftsfläche
- a) Grundbuch von Monschau, Blatt 611, lfd. Nr. 6, Gebäude- und Freifläche
- b) Grundbuch von Monschau, Blatt 611, lfd. Nr. 5, Grünland
- b) Grundbuch von Monschau, Blatt 611, lfd. Nr. 2, Bauplatz (tatsächlich Grünland)

Katasterangaben:

- a) Gemarkung Monschau, Flur 1, Flurstück 359
Größe: 1.950 m²
- a) Gemarkung Monschau, Flur 1, Flurstück 358
Größe: 610 m²
- b) Gemarkung Monschau, Flur 1, Flurstück 155
Größe: 3.916 m²
- b) Gemarkung Monschau, Flur 1, Flurstück 337
Größe: 196 m²

Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:

Zwangsversteigerung zur Aufhebung der
Gemeinschaft

Wertermittlungsstichtag:

07.11.2023

Qualitätsstichtag:

07.11.2023, entspricht dem Wertermittlungsstichtag

Tag der Ortsbesichtigung:

07.11.2023

**herangezogene Unterlagen,
Erkundigungen, Informationen:**

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

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

- unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 14.03.2023.

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

- Bauzeichnungen (Grundrisse, Ansichten, Schnitte);
- Berechnung der Wohn- und Nutzflächen;
- Eintragungsverfügung Denkmalschutz Bunker.

Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- Flurkartenauszug im Maßstab 1:1.000;
- Bauakte;
- Bauzeichnungen (Grundrisse, Ansichten, Schnitte);
- Bauzahlen;
- Auskünfte von Behörden;
- Bodenrichtwert.

**Gutachtenerstellung unter
Mitwirkung von**

Durch die Mitarbeiterin Astrid Schneider wurden folgende Tätigkeiten bei der Gutachtenerstellung durchgeführt:

- Einholung der erforderlichen Auskünfte bei den zuständigen Ämtern;
- Beschaffung der erforderlichen Unterlagen.

Die Ergebnisse dieser Tätigkeiten wurden durch den Sachverständigen auf Richtigkeit und Plausibilität überprüft, wo erforderlich ergänzt und für dieses Gutachten verwendet.

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 Besonderheiten / Maßgaben

- Zu bewerten sind vier im Grundbuch einzeln gebuchte Flurstücke. Die Flurstücke 358 und 359 sind mit einem Wohnhaus mit angebauter Einliegerwohnung bebaut. Der überwiegende Teil der beiden Flurstücke ist baulich nicht nutzbar.
- Die Flurstücke 155 und 337 sind unbebaut und baulich nicht nutzbar.
- Alle Grundstücke liegen im Außenbereich (§ 35 BauGB) und im Landschaftsschutzgebiet.
- Das Gebäude auf den Flurstücken 358 und 359 wurde 1960 genehmigt und genießt damit Bestandsschutz. Wesentliche Erweiterungen sind nicht möglich.
- Die Zufahrt zu den bebauten Grundstücken erfolgt von der Eschbachstraße über ein kleines Stück der Hargardsgasse und dann den Gräfigesweg, der ab der Zufahrt zu dem Flurstück 358 unbefestigt weiter verläuft. Die postalische Bezeichnung Eschbachstraße 93 und 93a ist in diesem Sinne etwas irreführend.
- Das vorhandene Wohngebäude erstreckt sich über das Flurstück 359 (Haus Nr. 93) und das Flurstück 358 (Haus Nr. 93a). Das Gebäude auf dem Flurstück 358 (Haus Nr. 93a) ist ein gefangenes Grundstück. Es hat keine eigene Zuwegung (die Erschließung erfolgt ohne dingliche Sicherung) über das Flurstück 359. Außerdem hat das Haus 93a derzeit keine eigene Heizung. Die gemeinsame Heizungsanlage befindet sich im Haus 93.

- Aufgrund der fehlenden Erschließung (der angrenzende, unbefestigte Gräfgensweg kann hierzu nicht herangezogen werden) und der Verflechtungen (der Hauseingang befindet sich auf dem Flurstück 359) macht ein Einzelausgebot des Flurstückes 358 aus sachverständiger Sicht keinen Sinn.
- Die Gebäude sind derzeit nicht bis zu den Hauseingängen anzufahren. Ungefähr die Hälfte (ab dem Bunkerbauwerk) verläuft lediglich über einen mit Natursteinplatten belegten Fußweg.
- An dem Gebäude Haus Nr. 93 auf dem Flurstück 359 besteht ein deutlicher Investitionsstau.
- 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 Wertermittlungstichtag 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.**
- Das Haus Nr. 93a wurde erst kürzlich überwiegend modernisiert.
- Auf dem Flurstück 358 befinden sich zwei Fertiggaragen wovon nur eine 1971 genehmigt wurde. Die weitere Garage dürfte wegen der Lage im Außenbereich und im Landschaftsschutzgebiet nachträglich nicht genehmigungsfähig sein.
- Auf dem Grundstück 358 befindet sich eine gesprengte, denkmalgeschützte ehemalige Bunkeranlage. Eine Nutzung als Garage wurde zugelassen. Das Gebäude befindet sich in einem schlechten Erhaltungszustand. Eine Nutzung als Garage findet nicht mehr statt. Nach Auskunft der Stadt Monschau werden zum Erhalt des denkmalgeschützten Bauwerks keine Mittel zur Verfügung gestellt. Der Erhalt des Denkmals obliegt dem Grundstückseigentümer. Ob eine Entwidmung Aussicht auf Erfolg hat ist eher zweifelhaft. Dem geringen Nutzen des Gebäudes als Lagerfläche stehen Instandhaltungskosten gegenüber. Insofern kann das Bauwerk im günstigsten Fall als wertneutral betrachtet werden.

- Belange des Brand- und Schallschutzes sind nicht Gegenstand dieser Wertermittlung.
- Der ermittelte Verkehrswert ist aufgrund vorhandener Imponderabilien mit einer erhöhten Unsicherheit behaftet.

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:	52156 Monschau			
Straße und Hausnummer:	Eschbachstraße 93 und 93a			
Amtsgericht:	Monschau			
Grundbuch von:	Monschau Blatt 61			
Katasterbezeichnung:	Gemarkung Monschau			
	a) lfd. Nr. 2	Flur 1	Flurstück 337	Größe: 196 m ²
	b) lfd. Nr. 4	Flur 1	Flurstück 359	Größe: 1.950 m ²
	c) lfd. Nr. 5	Flur 1	Flurstück 155	Größe: 3.916 m ²
	d) lfd. Nr. 6	Flur 1	Flurstück 358	Größe: 610 m ²
Wirtschaftsarten:	a) und d)	Gebäude- und Freifläche		
	b) und c)	Grünfläche		

2.2 Tatsächliche Eigenschaften

Stadt Monschau:	Einwohnerzahl:	ca. 12.380
Kernstadt Monschau:	Einwohnerzahl:	ca. 1.590

2.2.1 Lage des Grundstücks innerhalb der Stadt

Lage:	Außenbereich	
Entfernungen:	zum Stadtzentrum:	ca. 2 km
	zu einer Hauptstraße (B 259):	ca. 700 m
	zur nächsten Bushaltestelle:	ca. 700 m
	zum Hauptbahnhof Aachen:	ca. 30 km

Verkehrslage des Grundstücks: mittelgute Verkehrslage

Wohn- und Geschäftslage: gute Wohnlage, als Geschäftslage nicht geeignet

Nachbarschaft und Umgebung: Wohnen, Jugendherberge

2.2.2 Lage der Stadt

Städteregion: Aachen

Regierungsbezirk: Köln

Bundesland: Nordrhein-Westfalen

Entfernungen zu zentralen Orten in der Region:

zum Rathaus der Stadt Monschau	ca. 3 km
zum Sitz der Städteregion Aachen	ca. 30 km
zur Landeshauptstadt Düsseldorf	ca. 95 km
nach Köln	ca. 75 km
nach Simmerath	ca. 15 km
nach Eupen	ca. 20 km

nächster Anschluss an eine Bundesautobahn:

A 44 von Aachen nach Eisennach Anschluss Aachen – Lichtenbusch	ca. 22 km
---	-----------

2.2.3 Infrastruktur

Die nächsten Geschäfte mit Waren des täglichen Bedarfs sowie Verbrauchermärkte befinden sich in Imgenbroich. Die nächste Tankstelle ist ebenfalls in Imgenbroich vorhanden. Die nächsten größeren Einkaufsorte sind Aachen und Köln.

Ein Kindergarten ist am Ort vorhanden, die nächste Grundschule befindet sich in Konzen. Eine Sekundarschule ist in Simmerath vorhanden, das nächste Gymnasium befindet sich in Monschau.

Ärzte und Zahnärzte sind am Ort vorhanden. Die nächsten Apotheken befinden sich in Imgenbroich. Das nächste Krankenhaus ist in Simmerath vorhanden.

Bankzweigstellen und eine Postfiliale sind in Imgenbroich vorhanden.

2.3 Planungsrechtliche Gegebenheiten

2.3.1 Flächennutzungsplan

Darstellung: teilweise M - gemischte Baufläche (bebaute Grundstücksfläche)
überwiegend LN – Flächen der Land- und Forstwirtschaft
Hinweis: Alle Grundstücke befinden sich im Landschaftsschutzgebiet.

2.3.2 Zulässigkeit von Bauvorhaben nach § 35 BauGB

Die zu bewertenden Grundstücke liegen im Außenbereich.

Vorhaben im Außenbereich sind nach § 35 BauGB „Bauen im Außenbereich“ zu beurteilen.

2.3.3 Bodenordnung

Die zu bewertenden Grundstücke sind gemäß Grundbuchauszug vom 14.03.2023 in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

2.3.4 Entwicklungsstufe und Erschließungszustand (Grundstücksqualität)

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

teilweise baureifes Land im Außenbereich, überwiegend Grünland

Erschließungszustand:

Flurstücke 358 und 359: voll erschlossen
Flurstücke 377 und 155: nicht erschlossen

Erschließungsbeitrag:

Soweit hier bekannt, ist der Zustand der Grundstücke 358 und 359 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 Grundstücksbeschaffenheiten

Topografische Grundstückslagen:	leicht hängig
Grundstücksformen:	unregelmäßige, polygonale Grundstücksformen
Höhenlagen zur Straße:	leicht ansteigend

2.5 Erschließung

Straßenart (Eschbachstraße):	Innerortsstraße
Verkehrsbelastung:	zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung kein nennenswerter Verkehr
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn asphaltiert, keine Gehwege, keine Parkstreifen oder Parkbuchten, jedoch sind im öffentlichen Straßenraum ausreichende Parkmöglichkeiten vorhanden
Straßenbeleuchtung:	vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Strom und Wasser aus öffentlicher Versorgung, Gas nicht vorhanden, Kanalanschluss an öffentliche Entsorgung, Telefonanschluss

2.6 Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten

Grenzbebauung:	Doppelhaushälfte, Grenze zwischen Flurstück 358 und 359
Grundstückseinfriedung:	keine wesentliche vorhanden

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. Zeitweise sind Lärmbelastungen durch die angrenzende Jugendherberge nicht auszuschließen.

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 bestehen folgende, nicht bewertete Eintragungen:

- zu lfd. Nr. 4 Wohnungsrecht (obsolet, die Berechtigten sind verstorben)
- zu lfd. Nr. 2,4,5,6 Vorkaufsrecht¹ auf Abt. I, lfd. Nr. 2, 1

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 keine Eintragung.

¹ zu lfd. Nr. 2,4,5,6: auf Abt. I Nr. 2,2 Vorkaufsrecht
zu lfd. Nr. 4: 3 Grunddienstbarkeiten (Dachrinne und Regenwasserabfluss, Grenzbebauungsrecht, Leitungsrecht)
zu lfd. Nr. 4: Vorkaufsrecht

3. Exemplarische Beschreibung der Gebäude 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 a) Wohnhaus b) mit Einliegerwohnung

Nutzung:	Wohnnutzung
Gebäudestellung:	freistehend
Ausbau:	Das Gebäude ist komplett unterkellert. Das Dachgeschoss (a) ist komplett ausgebaut. Der Dachraum (a) und b) ist nicht ausgebaut.
Vollgeschosszahl:	1
Geschosse:	a) und b): Kellergeschoss a) und b): Erdgeschoss a): Dachgeschoss
Baujahr:	nicht bekannt, vermutlich um 1960

Modernisierung a) Hauptgebäude

- 1974 einfach verglaste Fenster getauscht gegen Isolierverglasung
- um 2010 Erneuerung Heizung

Modernisierung b) Einliegerwohnung

- komplette Modernisierung in den Jahren 2020 bis 2023

Konstruktionsart:	soweit ersichtlich Massivbau
Gründung:	gemäß Baubeschreibung Beton
Kellerwände:	gemäß Baubeschreibung Beton
Außenwände:	gemäß Baubeschreibung Gitterziegel Wärme- und Schallschutz nicht bekannt, vermutlich dem Baujahr entsprechend
Innenwände:	gemäß Baubeschreibung Schwemmsteinmauerwerk
Geschossdecken:	gemäß Baubeschreibung massiv Geschossdecke zum Dachgeschoss Holzbalken
<u>Treppen</u>	
Geschosstreppe:	Treppe aus Holz ohne Stufenbelag, schmiedeeisernes Metallgeländer mit Handlauf
Kellertreppen:	a) Treppe aus Beton mit Stufenbelag Holz b) Treppe aus Beton ohne Stufenbelag
Treppen zum Dachraum:	2 Einschubtreppen aus Holz
<u>Dach</u>	
Dachkonstruktion:	Holzdächer mit Dachaufbauten (a)
Dachformen:	a) Satteldach b) Walmdach
Dacheindeckungen:	Dachziegel aus Ton
Wärmedämmung:	Dachräume ohne Wärmedämmung
Dachentwässerung:	Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech
<u>Außenansicht:</u>	
Ostgiebel:	verputzt und gestrichen
Sockel:	Bruchstein

<u>Heizung:</u>	Zentralheizung Brennstoff: Öl Fabrikat: Rotex Baujahr: 2007 Leistung: 18 kW
Brennstofflagerung:	im Keller, kellergeschweißter Stahltank, Tankgröße 8.700 ltr. Baujahr 1968
Warmwasserversorgung:	zentral über die Heizung mit Solarunterstützung
Kamine:	Montageschornstein, Fanrikat Plewa 1 Edelstahlaußenkamin
Elektroinstallation:	a) einfache, ältere Ausstattung b) durchschnittliche, neuere Ausstattung
Anmerkung:	Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass vom Sachverständigen keine Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (Heizung, Wasserversorgung, Elektroinstallation, etc.) vorgenommen wurden.
Besondere Bauteile:	a) Balkon, Dachaufbauten, überdachter Eingangsvorbau (Halle)

Zustand des Gebäudes

Bau- und Unterhaltungszustand:	normal Es besteht bei a) ein deutlicher Unterhaltungsstau.
Grundrissgestaltung:	individuell
Belichtung / Besonnung:	überwiegend ausreichend, teilweise schlecht
Baumängel / Bauschäden / Unterhaltungs- und Modernisierungsbesonderheiten:	a) <ul style="list-style-type: none">• ältere Fenster erneuerungsbedürftig• veraltete Haustechnik• Innenausbau modernisierungsbedürftig• Sanitär teilweise erneuerungsbedürftig• ältere Dacheindeckung in absehbarer Zeit erneuerungsbedürftig• Westfassade überarbeitungsbedürftig• Balkon mit Feuchtigkeitsschäden

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

Wirtschaftliche Wertminderung: keine bekannt

Nebengebäude: 2 ältere Fertiggaragen, eine davon ohne Genehmigung
1 Bunkerfragment (Denkmalschutz)

Außenanlagen: Die Außenanlagen sind in ortsüblichem Umfang vorhanden. Versorgungs- und Entwässerungsanlagen bestehen vermutlich vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz (nicht bekannt).

keine wesentliche Einfriedung

Wege- und Hofbefestigung

keine wesentlichen Gartenanlagen, überwiegend Rasenflächen

Baum- und Strauchpflanzungen

Wegebeleuchtung

3.1.1 Exemplarische Beschreibung der Ausstattung des Hauptgebäudes a)

Fußböden:

Keller: teilweise Estrich, teilweise Fliesen

Wohnräume: teilweise Fliesen, teilweise Parkett

Schlafräume: überwiegend Teppichboden, teilweise Linoleum

Bad: Linoleumfliesen aus dem Baujahr

Gäste-WC: Fliesen

Flur / Diele: Fliesen

Halle: Fliesen

<u>Innenansichten:</u>	überwiegend tapeziert
Bad:	alte Fliesen aus dem Baujahr, ca. 2,00 m hoch, darüber Anstrich
Gäste-WC:	ältere Fliesen, ca. 2,00 m hoch, darüber Raufasertapeten
Küche:	Fliesen, ca. 2,00 m hoch, darüber Raufasertapeten
Deckenflächen:	im Erdgeschoss überwiegend tapeziert mit Deckenbalken, im Dachgeschoss teilweise Holz, Nut + Feder, teilweise Raufasertapeten
Fenster:	Holzfenster, Baujahr 1960, mit Isolierverglasung, Schiebefenster mit Isolierverglasung, Baujahr 1974
Rollläden:	aus Kunststoff, teilweise mit elektrischem Antrieb
Innentüren:	bessere Türen aus Holz, teilweise mit Lichtausschnitt, bessere Beschläge aus Messing, Holzzargen
Eingangstüre:	aus Holz ohne Lichtausschnitt
<u>Sanitäre Installation</u>	
Bad:	Wanne, Dusche mit Vorhang, WC, Waschbecken, einfache Ausstattung und Qualität, weiße Sanitärobjekte
Gäste-WC:	WC, Waschbecken, normale Ausstattung und Qualität, farbige Sanitärobjekte (mokka)
<u>sonstige Ausstattung</u>	
Küchenausstattung:	nicht in der Wertermittlung enthalten
Beheizung:	überwiegend über Rippenheizkörper mit Thermostatventilen, teilweise Plattenheizkörper mit Thermostatventilen
Elektroinstallation:	durchschnittliche Ausstattung
Kommunikationstechnik:	DSL
Besondere Einrichtungen:	2 offene Kamine ² (umbauter Kamineinsatz)
<u>Ausstattung des Objekts/ Gesamtbeurteilung:</u>	
	überwiegend dem Jahr 1974 entsprechend Das Objekt erfüllt teilweise heutige Anforderungen an Wohnraum.
Stellplatz / Garage:	Zum Objekt gehören 2 Fertiggaragen.

² innen und außen

3.1.1.1 Raumliste Hauptgebäude a)

Lfd. Nr.	Bezeichnung	Bemerkungen
1.	Kellergeschoss	Raumhöhe i.L. ca. 2,30 m i.L.
1.1	Kellerflur mit Treppenhaus	Wände verputzt und tapeziert Decke Holz, Nut + Feder
1.2	Heizungskeller	Fußboden Fliesen, Bodeneinlauf Wände verputzt und gestrichen
1.3	Öllagerraum mit Unterverteilung Elektro	
1.4	Flur	Fußboden Fliesen Wände verputzt und tapeziert Decke Holz, Nut + Feder Heizkörper
1.5	Keller I, in Leichtbauweise von 1.4 abgetrennt	Fußboden Fliesen Wände verputzt und gestrichen
1.6	Keller II	Heizkörper Fußboden Estrich, gestrichen Wände verputzt und gestrichen
1.7	Keller III	Fußboden Estrich, gestrichen Wände verputzt und gestrichen
2.	Erdgeschoss	Raumhöhe i.L. ca. 2,55 m
2.1	Hauseingang mit Diele, Treppenhaus und offenem Kamin	
2.2	Küche	
2.3	Essen	
2.4	Zwischenflur I	kein Fenster
2.5	Wohnen I mit offenem Kamin	
2.6	Wohnen II	
2.7	Zwischenflur II (Zwischenbau)	
2.8	WC (Zwischenbau)	
2.9	Raum I mit Türe zur Halle (Zwischenbau)	
2.10	Halle mit offenem Kamin	
2.11	Durchgang zum Garten	

Lfd. Nr.	Bezeichnung	Bemerkungen
3.	Dachgeschoss	Raumhöhe i.L. ca. 2,47 m
3.1	Flur	
3.2	Zwischenflur	kein Fenster
3.3	Raum I	
3.4	Raum II	
3.5	Raum III	
3.6	Raum IV mit Balkontüre	
3.7	Balkon	
3.8	Raum V mit Waschbecken	
3.9	Bad / WC	
4.	Dachraum	Raumhöhe unter First ca. 2.43 m Länge unter First ca. 12,48 m Fußboden Hartdielen keine Wärmedämmung Unterspannbahn Teerpappe

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.

3.1.2 Exemplarische Beschreibung der Ausstattung der Einliegerwohnung b)

Fußböden:

Keller: überwiegend Estrich mit Anstrich, teilweise Holzdielen

Wohn- und Schlafräume: Echtholzparkett

Duschbad: Vinyl

DU/WC: Kleinmosaik

Küche: Vinyl

Innenansichten: überwiegend Anstrich

Dusche / WC: Resopal im Duschbereich und über dem Waschbecken, ansonsten Anstrich

DU-WC: Fliesen raumhoch

Küche: Spiegelfläche an der Objektwand

Deckenflächen: verputzt und gestrichen

Fenster: Fenster aus Kunststoff, Baujahr 2017, mit Isolierverglasung

Rollläden: keine vorhanden , Vorbereitung zum elektrischen Antrieb

Innentüren: einfache Holztüren aus dem Baujahr, weiß aufgearbeitet, teilweise mit Lichtausschnitt, 2 Ganzglastüren, normale Beschläge, Holzzargen

Eingangstüre: aus Holz (Baujahr 2017) mit isolierverglastem Lichtausschnitt

Sanitäre Installation

Duschbad: barrierefreie Dusche, WC, Waschbecken, normale Ausstattung und Qualität, weiße Sanitärobjekte

DU/WC: Dusche mit Kabine, WC, Waschbecken, normale Ausstattung und Qualität, weiße Sanitärobjekte, elektrische Zwangsentlüftung

sonstige Ausstattung

Küchenausstattung: nicht in der Wertermittlung enthalten

Beheizung: über Universalheizkörper mit Thermostatventilen

Elektroinstallation: neuere, durchschnittliche Ausstattung

Kommunikationstechnik: DSL

Besondere Einrichtungen: keine vorhanden

**Ausstattung des Objekts/
Gesamtbeurteilung:**

zeitgemäß
Das Objekt erfüllt heutige Anforderungen an Wohnraum.

Grundrissgestaltung: zweckmäßig

Besonnung / Belichtung: ausreichend

3.1.2.1 Raumliste Einliegerwohnung b)

Lfd. Nr.	Bezeichnung	Bemerkungen
1.	Kellergeschoss	Raumhöhe i.L. ca. 2,26 m
1.1	Kellertreppe	massive Treppe, Stufenbelag Vinyl
1.2	Kellerflur mit Heizkörper	
1.3	Dusche / WC	kein Fenster eine kleine Stufe höher als 1.2
1.4	Keller I	
1.5	Keller II	Heizkörper Kellerraum mit Vorbereitung Leitungen für wasserführenden Holzofen und Solarthermic und Anschlüsse für Integration in das Heizsystem
1.6	Keller III	2 Heizkörper
2.	Erdgeschoss	Raumhöhe i.L. ca. 2,55 m
2.1	Eingang mit Flur und Treppenhaus	
2.2	Dusche / WC mit Außentüre	
2.3	Schlafzimmer mit 2 Außentüren	
2.4	Küche mit Außentüre	
2.5	Wohnen / Essen mit Kaminanschlüssen	feststehendes Fenster, dreifach verglast
3.	Dachraum	Höhe i.L. unter First ca. 1,40 m Fußboden 25 cm Glaswolle ohne Belag Unterspannbahn Teerpappe

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 Sachverständigengutachtens nicht erfasst.

4. Ermittlung der Verkehrswerte

Nachfolgend werden die Verkehrswerte der bebauten und unbebauten Grundstücke in 52156 Monschau, Eschbachstraße 93 und 93a, zum Wertermittlungsstichtag 07.11.2023 ermittelt.

Grundstücksdaten

a)

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Monschau	611	4	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Monschau	1	359	1.950 m ²

a)

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Monschau	611	6	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Monschau	1	358	610 m ²

b)

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Monschau	611	5	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Monschau	1	155	3.916 m ²

b)

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Monschau	611	2	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Monschau	1	337	196 m ²

Grundstücksbezeichnung	Nutzung/Bebauung	Fläche
Flurstück 359	Wohnhaus mit Zwischenbau	1.950 m ²
Flurstück 358	Einliegerwohnung	610 m ²
Flurstück 155	unbebaut (Landwirtschaftsfläche)	3.916 m ²
Flurstück 337	unbebaut (Grünfläche)	196 m ²
Summe der Grundstücksflächen:		6.672 m²

4.1 Wertermittlung für das Grundstück **Flurstück 359**

Das Grundstück wird ausschließlich aus bewertungstechnischen Gründen in Bewertungsteilbereiche aufgeteilt. Bei den Bewertungsteilbereichen handelt es sich um Grundstücksteile, die nicht vom übrigen Grundstücksteil abgetrennt und unabhängig von diesem selbstständig verwertet (z. B. veräußert) werden können bzw. sollen.

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	Bebauung/Nutzung	Fläche
A	Wohnhaus mit Zwischenbau	610 m ²
B	Garage/Grünfläche	1.340 m ²
Summe der Bewertungsteilbereichsflächen		1.950 m²

4.1.1 Verfahrenswahl mit Begründung für den Bewertungsteilbereich „A“

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.

4.1.2 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „A“

Ermittlung des Bodenwerts für den Bewertungsteilbereich „A“	
beitragsfreier relativer Bodenwert (€/m ²)	= 65,00 €/m ²
Fläche (m ²)	× 610 m ²
beitragsfreier Bodenwert	= 39.650,00 € rd. 40.000,00 €

Der aktuelle Bodenrichtwert für baureifes, beitragsfreies Bauland im Innenbereich beträgt 90,00 €/m².

Auszug aus dem amtlichen Informationssystem zum Immobilienmarkt in Nordrhein-Westfalen	
Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Städteregion Aachen 	
Zollernstraße 20, 52070 Aachen Tel.: 0241/5198-2555	
Erläuterung zum Bodenrichtwert	
Lage und Wert	
Gemeinde	Monschau
Postleitzahl	52156
Gemarkungsname	Monschau
Gemarkungsnummer	4292
Ortsteil	Menzersath
Bodenrichtwertnummer	23213
Bodenrichtwert	90 €/m²
Datum des Bodenrichtwertes	2023-01-01
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungsstand	Baureifes Land
Beitragswert	beitraglos
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Bauweise	offene Bauweise
Geschosszahl	1/1
Tiefe	40 m
Fläche	800 m ²
Bodenrichtwert (zum Hauptbebauungspunkt)	90 €/m ²
Hauptbebauungspunkt	2023-01-01
Bemerkung	Menzersath
Preis/Feld	907
<small>Tab. 1 - Wohnflächen</small>	

Der aktuelle Bodenrichtwert für baureifes, beitragsfreies Bauland im Außenbereich beträgt 40,00 €/m².

Auszug aus dem amtlichen Informationssystem zum Immobilienmarkt in Nordrhein-Westfalen		Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Städteregion Aachen	
		Zollernstraße 20, 52070 Aachen Tel.: 0241/5198-2555	
Erläuterung zum Bodenrichtwert			
Lage und Wert			
Gemeinde	Monschau		
Postleitzahl	52156		
Gemarkungsname	Monschau		
Gemarkungsnummer	4282		
Ortsteil	Monschau		
Bodenrichtwertnummer	23135		
Bodenrichtwert	40 €/m²		
Stichtag des Bodenrichtwertes	2023-01-01		
Beschreibende Merkmale			
Einwicklungsstatus	Baureifes Land		
Beitragsstatus	beitragsfrei		
Nutzungsart	Wohnbaufläche		
Ergänzende Nutzung	Bebaute Flächen im Außenbereich		
Geschloßzahl	1-1		
Bodenrichtwert zum Hauptfeststellungzeitpunkt	38 €/m ²		
Hauptfeststellungszeitpunkt	2022-01-01		
Bemerkung	Monschau, Wohnbebauung im Außenbereich		
Freies Feld	5784		

Wegen der Lage unmittelbar an die bebaute Ortslage angrenzend und der vergleichbaren Erschließungssituation einerseits und der Lage im Außenbereich und Landschaftsschutzgebiet mit sehr eingeschränkter Erweiterungsmöglichkeit halte ich einen Bodenwert, der zwischen den Bodenrichtwerten liegt, für angemessen.

4.1.3 Sachwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „A“

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).

4.1.3.1 Erläuterungen der Begriffe bei der Sachwertberechnung

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 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.

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. Ausbausezuschlag) 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.

4.1.3.2 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Wohnhaus
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	835,00 €/m ² BGF
Berechnungsbasis		
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	ca. 320 m ²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	60.000,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	330.174,00 €
Baupreisindex (BPI) 07.11.2023 (2010 = 100)	x	178,3/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	583.397,60 €
Regionalfaktor	x	1,0
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	583.397,60 €
Alterswertminderung		
• Modell		linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		40 Jahre
• prozentual		50,00 %
• Faktor	x	0,5
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	291.698,80 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		291.698,80 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	11.667,96 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	303.366,76 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	40.000,00 €
vorläufiger Sachwert	=	343.366,76 €
Sachwertfaktor	x	0,95
marktangepasster vorläufiger Sachwert für den Bewertungsteilbereich „A“	=	326.198,42 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	100.000,00 €³
Sachwert für den Bewertungsteilbereich „A“	=	226.198,43 €
	rd.	226.000,00 €

³ 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.

4.1.3.3 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.

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude: Wohnhaus

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %			1,0		
Dach	15,0 %			1,0		
Fenster und Außentüren	11,0 %			1,0		
Innenwände und -türen	11,0 %			1,0		
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %			1,0		
Fußböden	5,0 %			1,0		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %			1,0		
Heizung	9,0 %			0,7	0,3	
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			1,0		
insgesamt	100,0 %	0,0 %	0,0 %	97,3 %	2,7 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 3	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)
Dach	
Standardstufe 3	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 3	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)
Innenwände und -türen	
Standardstufe 3	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen
Deckenkonstruktion und Treppen	
Standardstufe 3	Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz
Fußböden	
Standardstufe 3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 3	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest
Heizung	
Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel
Standardstufe 4	Fußbodenheizung, Solarkollektoren für Warmwassererzeugung, zusätzlicher Kaminanschluss
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Wohnhaus

Nutzungsgruppe:	Ein- und Zweifamilienhäuser
Anbauweise:	freistehend
Gebäudetyp:	KG, EG, 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	835,00	97,3	812,45
4	1.005,00	2,7	27,14
gewogene, standardbezogene NHK 2010 gewogener Standard = 3,0			= 839,59

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

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude	=	839,59 €/m ² BGF
	rd.	835,00 €/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 schadhafte und/oder nicht zeitgemäßen werthaltigen einzelnen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Gebäude: Wohnhaus 93	
Bezeichnung	durchschnittliche Herstellungskosten
Zuschläge zu den Herstellungskosten (Einzelaufstellung)	
Zwischenbau	15.000,00 €
besondere Bauteile	25.000,00 €
besondere Einrichtungen	20.000,00 €
Summe	60.000,00 €

Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die Preisverhältnisse am Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels dem Verhältnis 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 hilfsweise sachverständig geschätzt werden. Bei älteren und/oder schadhaften Außenanlagen erfolgt die Sachwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 4,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (291.698,80 €)	11.667,96 €

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 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 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 das Gebäude: Wohnhaus

Das ca. 1960 errichtete Gebäude wurde nicht (wesentlich) modernisiert.

Für eine nachhaltige wirtschaftliche Nutzbarkeit sind Modernisierungen erforderlich, die im Wertermittlungsansatz als bereits durchgeführt unterstellt werden.

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

Hieraus ergeben sich 9 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
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	0,0	2,0
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser etc.)	2	0,0	2,0
Modernisierung der Heizungsanlage	2	1,0	0,0
Modernisierung von Bädern / WCs etc.	2	0,0	2,0
Modernisierung des Innenausbau, z.B. Decken, Fußböden und Treppen	2	0,0	2,0
Summe		1,0	8,0

Ausgehend von den 9 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „mittlerer Modernisierungsgrad“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2023 - 1960 = 63 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre - 63 Jahre =) 17 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „mittlerer Modernisierungsgrad“ ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode „Sprengnetter/Kierig“ eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 40 Jahren.

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (40 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von (80 Jahre - 40 Jahre =) 40 Jahren. Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein fiktives Baujahr (2023 - 40 Jahre =) 1983.

Entsprechend der vorstehenden differenzierten Ermittlung wird für das Gebäude „Wohnhaus“ in der Wertermittlung

- eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 40 Jahren und
- ein fiktives Baujahr 1983 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. bundesdurchschnittlichen Sachwertfaktoren bestimmt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale⁴

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.

Wertminderung infolge erforderlicher Modernisierungsmaßnahmen für das Gebäude „Wohnhaus“

Modernisierungskosten u.ä:

Ø relative Kosten für die bei den Modernisierungspunkten unterstellten Maßnahmen (bei 8,00 Modernisierungspunkten)		948,00 €/m ²
Wohn-/Nutzfläche	×	160 m ²
Ø Kosten für die bei den Modernisierungspunkten unterstellten Maßnahmen	=	151.680,00 €
Ø Kosten unterstellter Investitionen insgesamt	=	151.680,00 €
Baukosten-Regionalfaktor Rf(Ik)	x	0,85
regionalisierte Kosten der unterstellten Investitionen insgesamt	=	128.928,00 €
gesamter regionalisierter Kostenanteil der „gestaltbaren“ Maßnahmen	=	128.928,00 €

⁴ soweit diese Kaufpreis bildend wirken

relative regionalisierte Neubaukosten		3.058,00 €/m ²
Wohn-/Nutzfläche	×	160 m ²
regionalisierte Neubaukosten HK	=	489.280,00 €
relativer Anteil der zu erneuernden gestaltbaren Substanz NS		0,26
Erstnutzungsfaktor		1,25

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

GEZ = vorl. marktangepasster Sachwert	x	NS	x (Erstnutzungsfaktor – 1)	
GEZ = 328.817,91 €	x	0,26	x (1,25 – 1)	= 21.373,16 €

Ermittlung des Wertzuschlags wegen der eingesparten anteiligen Schönheitsreparaturen:

eingesparte Schönheitsreparaturen		139,00 €/m ²
Wohn-/Nutzfläche	×	160 m ²
Kostenanteil	×	8 Punkte/ 20 Punkte
Werterhöhung wegen eingesparter anteiliger Schönheitsreparaturen	=	8.896,00 €

Gesamtwerteinfluss der unterstellten Modernisierungen u.ä.:

gesamte abzuziehende Kosten für die unterstellten Maßnahmen	–	128.928,00 €
Werterhöhung wegen Gestaltungsmöglichkeit, Investitionen und Erst-/Eigennutzung	+	21.373,16 €
Werterhöhung wegen eingesparter anteiliger Schönheitsreparaturen	+	8.896,00 €
Werteinfluss der unterstellten Modernisierungsmaßnahmen u.ä.	=	–98.658,84 €
	rd.	–100.000,00 €

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg. ⁵
unterstellte Modernisierungen	–100.000,00 €

⁵ 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.

4.1.4 Ertragswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „A“

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 vorläufigen (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 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.

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

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

Der vorläufige **Ertragswert der baulichen Anlagen** wird durch Kapitalisierung (d. h. Zeitrentenbarwertberechnung) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des (objektspezifisch angepassten) Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt.

Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von „Bodenwert“ und „vorläufigem Ertragswert der baulichen 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 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.

4.1.4.1 Erläuterungen der Begriffe bei der Ertragswertberechnung

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 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 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)

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. 3 ImmoWertV 21)

Erläuterungen hierzu siehe Punkt 4.1.3.1 der Sachwertermittlung.

4.1.4.2 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung		(€/m ²)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnhaus	1	Wohnhaus	~ 160	6,50	1.040,00	12.480,00

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		12.480,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	–	2.753,60 €
jährlicher Reinertrag	=	9.726,40 €
Reinertragsanteil des Bodens 1,80 % von 40.000,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	–	720,00 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	=	9.006,40 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 1,80 % Liegenschaftszinssatz und RND = 40 Jahren Restnutzungsdauer	×	28,340
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	=	255.241,38 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	40.000,00 €
vorläufiger Ertragswert für den Bewertungsteilbereich „A“	=	295.241,38 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	=	295.241,38 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	–	100.000,00 €⁶
Ertragswert für den Bewertungsteilbereich „A“	=	195.241,38 €
	rd.	195.000,00 €

4.1.4.3 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.

⁶ Erläuterungen hierzu siehe Fußnote 5 und Tabelle boG auf Seite 41

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 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 insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	344,00
Instandhaltungskosten	----	2.160,00
Mietausfallwagnis	2,00	249,60
Summe		2.753,60 (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 des in [1], Kapitel 3.04 veröffentlichten Gesamtsystems der bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze als Referenz- und Ergänzungssystem, in dem die Liegenschaftszinssätze gegliedert nach Objektart, Restnutzungsdauer des Gebäudes sowie Objektgröße (d. h. des Gesamtgrundstückswerts) angegeben sind, sowie eigener Marktbeobachtungen des Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v. g. bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze bestimmt.

Gesamtnutzungsdauer

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

Restnutzungsdauer

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.

Summe (siehe Fußnote 5 und Tabelle boG auf Seite 40)	-100.000,00 €
---	----------------------

4.1.5 Wertermittlung für den Bewertungsteilbereich „B“

4.1.5.1 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „B“

Ermittlung des Bodenwerts für den Bewertungsteilbereich „B“	
Bodenwert (€/m ²) für sogenannte besondere Flächen der Landwirtschaft	= 4,50 €/m ²
Fläche (m ²)	× 1.340 m ²
Bodenwert	= 6.030,00 € rd. 6.000,00 €

Der landwirtschaftliche Bodenwert beträgt aktuell 1,50 €/m².

Begriffsbestimmung der sogenannten „besonderen Flächen der Land- und Forstwirtschaft“ gemäß ImmoWertA

*Zu den Flächen der Land- oder Forstwirtschaft gehören auch Brachflächen oder stillgelegte landwirtschaftliche Anbauflächen. Die Zuordnung zum Entwicklungszustand „Flächen der Land- oder Forstwirtschaft“ entfällt grundsätzlich nicht dadurch, dass sich die entsprechenden Flächen insbesondere durch – ihre besondere landschaftliche oder verkehrliche Lage, – durch ihre Funktion oder – durch ihre Nähe zu Siedlungsgebieten auch für außerlandwirtschaftliche oder außerforstwirtschaftliche Nutzungen eignen, aber eine Entwicklung zu Bauerwartungsland oder Rohbauland in absehbarer Zeit nicht bevorsteht. Es handelt sich bei diesen Flächen, die unter den Begriffen „begünstigtes Agrarland“, „beeinträchtigt Agrarland“ oder auch „**besondere Flächen der Land- und Forstwirtschaft**“ bekannt sind, nicht um einen eigenen Entwicklungszustand, sondern um Einzelflächen oder Gebiete, die einen Wert aufweisen, der vom Wert für land- oder forstwirtschaftliche Flächen, die sich nicht für Außerland oder außerforstwirtschaftliche Nutzungen eignen, abweicht, jedoch im Fall des begünstigten Agrarlandes noch nicht unter den Entwicklungszustand „Bauerwartungsland“ eingeordnet werden können. Insbesondere bei begünstigtem Agrarland kann eine Einstufung als „sonstige Flächen“ nach § 3 Absatz 5 in Frage kommen.*

Der Entwicklungsstufenanpassungsfaktor beträgt für besondere Flächen der Land- und Forstwirtschaft das 2 - 4-fache des Wertes von reinem Agrarland.

Grundstücksgattung	WV	WV	
sonstige gewerbliche Grundstücke	170	20	× 14-MW-Stand & gültigen Grundstückswert
gewerbliche Wohnbauten	0	20	× des Wertes von Bauland gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1
andere gewerbliche Grundstücke	40	25	× 14-MW-Stand & gültigen Grundstückswert
Landwirtschaftliche Grundstücke	1	25	× des Wertes von Bauland gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1
Grundstücke			
Grundstücke	10	20	14-MW-Stand
Grundstücke	20	25	des Wertes von
Grundstücke	40	25	14-MW-Stand
Grundstücke	20	20	× 14-MW-Stand & gültigen Grundstückswert
Grundstücke	1	1	des Wertes von Bauland gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1
Grundstücke	20	20	× 14-MW-Stand & gültigen Grundstückswert

Der Mittelwert beträgt 3. 1,50 € x 3 = 4,50 €.

4.1.6 Sachwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „B“

Vgl. Erläuterungen zum ersten Bewertungsteilbereich.

4.1.6.1 Sachwertberechnung für den Bewertungsteilbereich „B“

Gebäudebezeichnung	=	Garage
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	pauschale Wertschätzung
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	2.500,00 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		2.500,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	5.000,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	7.500,00 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	6.000,00 €
vorläufiger Sachwert	=	13.500,00 €
Sachwertfaktor	×	0,95
marktangepasster vorläufiger Sachwert für den Bewertungsteilbereich „B“	=	12.825,00 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	0,00 €
Sachwert für den Bewertungsteilbereich „B“	=	12.825,00 €
	rd.	13.000,00 €

Erläuterung zur Sachwertberechnung

wie vor

Außenanlagen

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
pauschale Schätzung	5.000,00 €

4.1.7 Ertragswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „B“

Vgl. Erläuterungen zum ersten Bewertungsteilbereich.

4.1.7.1 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung		(€/Stck)	monatlich (€)	jährlich (€)
Garage	2	Garage	1	50,00	50,00	600,00

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		600,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (10,00 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	–	60,00 €
jährlicher Reinertrag	=	540,00 €
Reinertragsanteil des Bodens 1,80 % von 6.000,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	–	108,00 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	=	432,00 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 1,80 % Liegenschaftszinssatz und RND = 10 Jahren Restnutzungsdauer	×	9,077
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	=	3.921,26 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	6.000,00 €
vorläufiger Ertragswert für den Bewertungsteilbereich „B“	=	9.921,26 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	–	0,00 €
Ertragswert für den Bewertungsteilbereich „B“	=	9.921,26 €
	rd.	10.000,00 €

Erläuterung zur Ertragswertberechnung

wie vor

4.1.8 Ableitung des Grundstückswerts aus den Verfahrensergebnissen

Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

Der Abschnitt „Wahl der Wertermittlungsverfahren“ dieses Verkehrswertgutachten 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.

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.

Die Verfahrenswerte (Sachwert, Ertragswert und/oder Vergleichswert) ergeben sich aus der Summe der einzelnen Verfahrenswerte der jeweiligen Bewertungsteilbereiche

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	Sachwert	Ertragswert
A	226.000,00 €	195.000,00 €
B	13.000,00 €	10.000,00 €
Summe	239.000,00 €	205.000,00 €

Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Sachwert** wurde mit rd. **239.000,00 €**,
der **Ertragswert** mit rd. **205.000,00 €**
ermittelt.

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 guter Qualität (genauer Bodenwert, überörtlicher Sachwertfaktor) und für die Ertragswertermittlung in sehr guter Qualität (ausreichend gute Vergleichsmieten, örtlicher Liegenschaftszinssatz) zur Verfügung.

Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird deshalb dem Sachwertverfahren das Gewicht 0,9 (d) und dem Ertragswertverfahren das Gewicht 1,0 (b) beigemessen.

Insgesamt erhalten somit

das **Sachwertverfahren** das **Gewicht** $1,0 (c) \times 0,9 (d) = 0,9$ und

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

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt: $[239.000,00 \text{ €} \times 0,9 + 205.000,00 \text{ €} \times 0,4] \div 1,3 = \underline{\underline{\text{rd. } 229.000,00 \text{ €}}}$.

4.1.9 Wert des Grundstücks **Flurstück 359**

Der Wert für das Grundstück **Flurstück 359** wird zum Wertermittlungstichtag 07.11.2023 mit rd.

229.000,00 €

geschätzt.

4.2 Wertermittlung für das Grundstück **Flurstück 358**

4.2.1 Verfahrenswahl mit Begründung

wie vor

4.2.2 Bodenwertermittlung

Ermittlung des Bodenwerts	
beitragsfreier relativer Bodenwert (€/m ²)	= 65,00 €/m ²
Fläche (m ²)	× 610 m ²
beitragsfreier Bodenwert	= 39.650,00 € <u>rd. 40.000,00 €</u>

4.2.3 Sachwertermittlung für das Grundstück **Flurstück 358**

Erläuterungen siehe vorherige Sachwertermittlung.

4.2.3.1 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Einliegerwohnung
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	695,00 €/m ² BGF
Berechnungsbasis		
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	ca. 265 m ²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	0,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	184.175,00 €
Baupreisindex (BPI) 07.11.2023 (2010 = 100)	x	178,3/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	328.384,02 €
Regionalfaktor	x	1,0
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	328.384,02 €
Alterswertminderung		
• Modell		linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		40 Jahre
• prozentual		50,00 %
• Faktor	x	0,5
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	164.192,01 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		164.192,01 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	6.567,68 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	170.759,69 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	40.000,00 €
vorläufiger Sachwert	=	210.759,69 €
Sachwertfaktor	×	0,95
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	200.221,71 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	10.000,00 €
Sachwert für das Grundstück Flurstück 358	=	190.221,71 €
	rd.	190.000,00 €

4.2.3.2 Erläuterung zur Sachwertberechnung

wie vor

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: Einliegerwohnung

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

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäude- standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
3	695,00	100,0	695,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 gewogener Standard = 3,0			= 695,00

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

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude	=	695,00 €/m² BGF
	rd.	695,00 €/m² BGF

Außenanlagen

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 4,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (164.192,01 €)	6.567,68 €

Gesamtnutzungsdauer

wie vor

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 das Gebäude: Einliegerwohnung

Das ca. 1960 errichtete Gebäude wurde modernisiert.

Für eine nachhaltige wirtschaftliche Nutzbarkeit sind weitere Modernisierungen erforderlich, die im Wertermittlungsansatz als bereits durchgeführt unterstellt werden.

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

Hieraus ergeben sich 9 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
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	2,0	0,0
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser etc.)	2	2,0	0,0
Modernisierung der Heizungsanlage	2	1,0	0,0
Modernisierung von Bädern / WCs etc.	2	2,0	0,0
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden und Treppen	2	2,0	0,0
Summe		9,0	0,0

Ausgehend von den 9 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „mittlerer Modernisierungsgrad“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2023 - 1960 = 63 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre - 63 Jahre =) 17 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „mittlerer Modernisierungsgrad“ ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode „Sprengnetter/Kierig“ eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 40 Jahren.

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (40 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von (80 Jahre - 40 Jahre =) 40 Jahren. Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein fiktives Baujahr (2023 - 40 Jahre =) 1983.

Entsprechend der vorstehenden differenzierten Ermittlung wird für das Gebäude „Einliegerwohnung“ in der Wertermittlung

- eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 40 Jahren und
 - ein fiktives Baujahr 1983
- zugrunde gelegt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale⁷

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg. ⁸
weitere Besonderheiten	-10.000,00 €
<ul style="list-style-type: none"> • keine eigene Heizung 	-10.000,00 €

⁷ soweit diese Kaufpreis bildend wirken

⁸ 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.

4.2.4 Ertragswertermittlung für das Grundstück **Flurstück 358**

Erläuterungen wie vor

4.2.4.1 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung		(€/m ²)	monatlich (€)	jährlich (€)
Einliegerwohnung	3	Wohnung	~ 70	8,00	560,00	6.720,00

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		6.720,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	–	1.423,40 €
jährlicher Reinertrag	=	5.296,60 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 1,80 % Liegenschaftszinssatz und RND = 40 Jahren Restnutzungsdauer	×	28,340
kapitalisierter jährlicher Reinertrag	=	150.105,64 €
abgezinster Bodenwert (0,490 x 40.000,00 €)	+	19.600,00 €
vorläufiger Ertragswert des Grundstücks	=	169.705,64 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert des Grundstücks	=	169.705,64 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	–	10.000,00 €
Ertragswert des Grundstücks Flurstück 358	=	159.705,64 €
	rd.	160.000,00 €

4.2.4.2 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

wie vor

Bewirtschaftungskosten (BWK)

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m ² WF/NF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	344,00
Instandhaltungs- kosten	----	13,50	945,00
Mietausfallwagnis	2,00	----	134,40
Summe			1.423,40 (ca. 21 % des Rohertrags)

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Summe (siehe Fußnote 8 und Tabelle boG auf Seite 54)	-10.000,00 €
---	---------------------

4.3 Ableitung des Grundstückswerts aus den Verfahrensergebnissen**4.3.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen**

wie vor

4.3.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

wie vor

4.3.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Sachwert** wurde mit rd. **190.000,00 €**,
der **Ertragswert** mit rd. **160.000,00 €**
ermittelt.

4.3.4 Gewichtung der Verfahrensergebnisse

wie vor

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt: $[190.000,00 \text{ €} \times 0,9 + 160.000,00 \text{ €} \times 0,4] \div 1,3 = \underline{\underline{\text{rd. 181.000,00 €}}}$.

4.3.5 Wert des Grundstücks **Flurstück 358**

Der Wert für das Grundstück **Flurstück 358** wird zum Wertermittlungsstichtag 07.11.2023 mit rd.

181.000,00 €

geschätzt.

4.4 Wertermittlung für das Grundstück **Flurstück 155**

4.4.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Nach den Regelungen der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Bodenwert i. d. R. im **Vergleichswertverfahren** zu ermitteln (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21). Neben oder anstelle von Vergleichskaufpreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21).

4.4.2 Bodenwertermittlung

Ermittlung des Bodenwerts		
relativer Bodenwert (€/m²)	=	1,50 €/m²
Fläche (m ²)	×	3.916 m ²
Bodenwert für das Grundstück Flurstück 155	=	5.874,00 €
	rd.	5.870,00 €

4.4.3 Vergleichswertermittlung für das Grundstück **Flurstück 155**

Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Vergleichswerts ist in den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 beschrieben.

Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)		5.870,00 €
Wert der Außenanlagen	+	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	=	5.870,00 €
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	-	0,00 €
Vergleichswert	=	5.870,00 €
	rd.	6.000,00 €

4.4.4 Wert des Grundstücks **Flurstück 155**

Der Wert für das Grundstück **Flurstück 155** wird zum Wertermittlungsstichtag 07.11.2023 mit rd.

6.000,00 €

geschätzt.

4.5 Wertermittlung für das Grundstück **Flurstück 337**

4.5.1 Verfahrenswahl mit Begründung

wie vor

4.5.2 Bodenwertermittlung

Ermittlung des Bodenwerts		
relativer Bodenwert (€/m ²)	=	4,50 €/m ²
Fläche (m ²)	×	196 m ²
Bodenwert für das Grundstück Flurstück 337	=	882,00 €
	rd.	882,00 €

4.5.3 Vergleichswertermittlung

Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)		882,00 €
Wert der Außenanlagen	+	0,00 €
vorläufiger Vergleichswert	=	882,00 €
marktübliche Zu- oder Abschläge	+	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	=	882,00 €
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	-	0,00 €
Vergleichswert für das Grundstück Flurstück 337	=	882,00 €
	rd.	1.000,00 €

4.5.4 Wert des Grundstücks **Flurstück 337**

Der Wert für das Grundstück **Flurstück 337** wird zum Wertermittlungsstichtag 07.11.2023 mit rd.

1.000,00 €

geschätzt.

4.6 Gesamtverkehrswert

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 der bebauten und unbebauten Grundstücke in 52156 Monschau, Eschbachstraße 93 und 93 a

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Monschau	611	4
Gemarkung	Flur	Flurstück
Monschau	1	359

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Monschau	611	6
Gemarkung	Flur	Flurstück
Monschau	1	358

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Monschau	611	5
Gemarkung	Flur	Flurstück
Monschau	1	155

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Monschau	611	2
Gemarkung	Flur	Flurstück
Monschau	1	337

wird zum Wertermittlungsstichtag 07.11.2023 mit rd.

417.000,00 €

in Worten: vierhundsiebzehntausend Euro
geschätzt.

Die Einzelwerte der Grundstücke und deren Summe betragen zum Wertermittlungsstichtag:

Grundstücksbezeichnung	Nutzung/Bebauung	Fläche	Grundstückswert
Flurstück 359	Wohnhaus mit Zwischenbau	1.950 m ²	229.000,00 €
Flurstück 358	Einliegerwohnung	610 m ²	181.000,00 €
Flurstück 155	unbebaut (Landwirtschaftsfläche)	3.916 m ²	6.000,00 €
Flurstück 337	unbebaut (Grünfläche)	196 m ²	1.000,00 €
Summe		6.672 m²	417.000,00 €

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.

Die Wertermittlungsobjekte wurden 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-Dehrn, 30.11.2023

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

WoFIV:

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

WMR:

Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung

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:

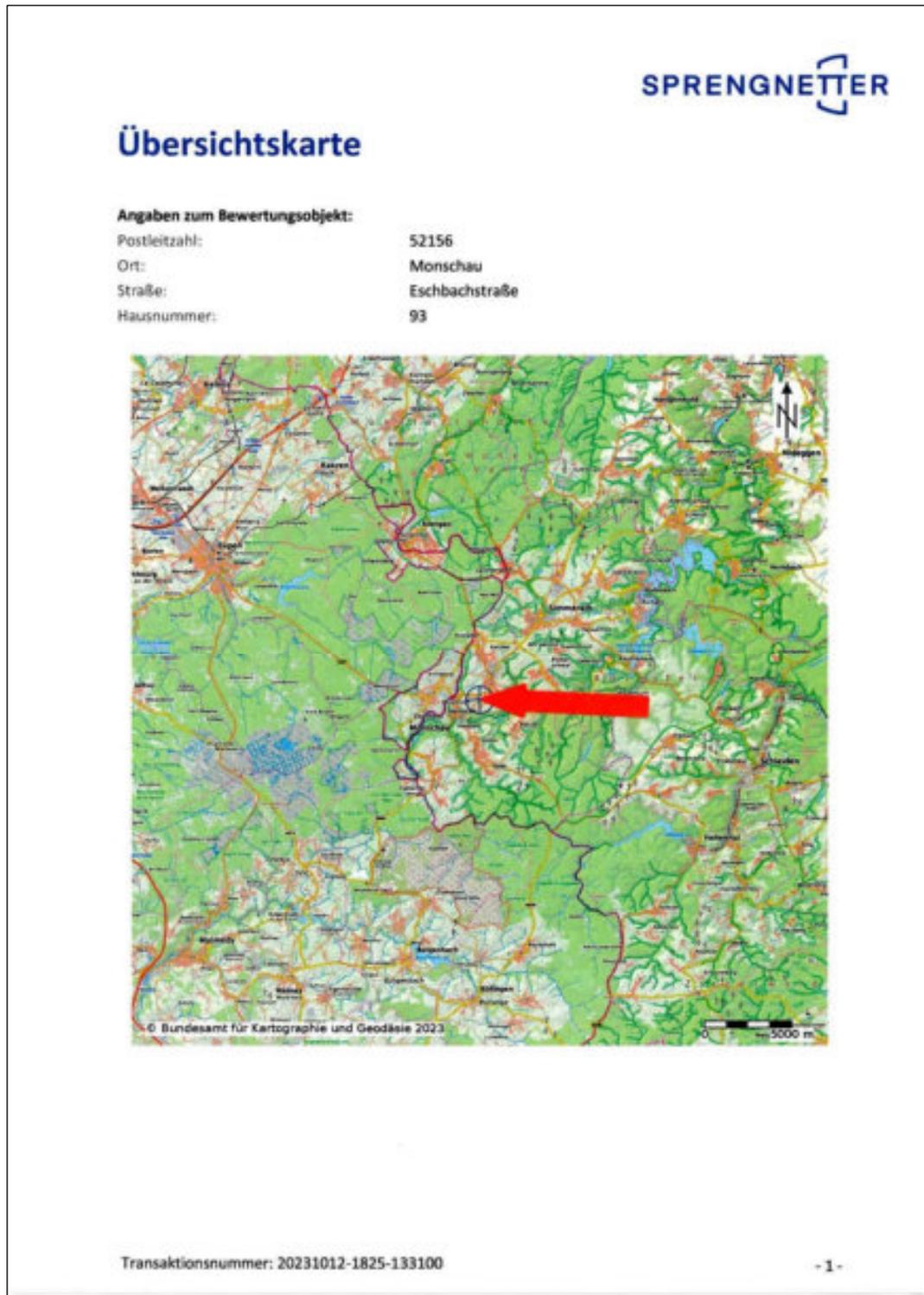
Betriebskostenverordnung – Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

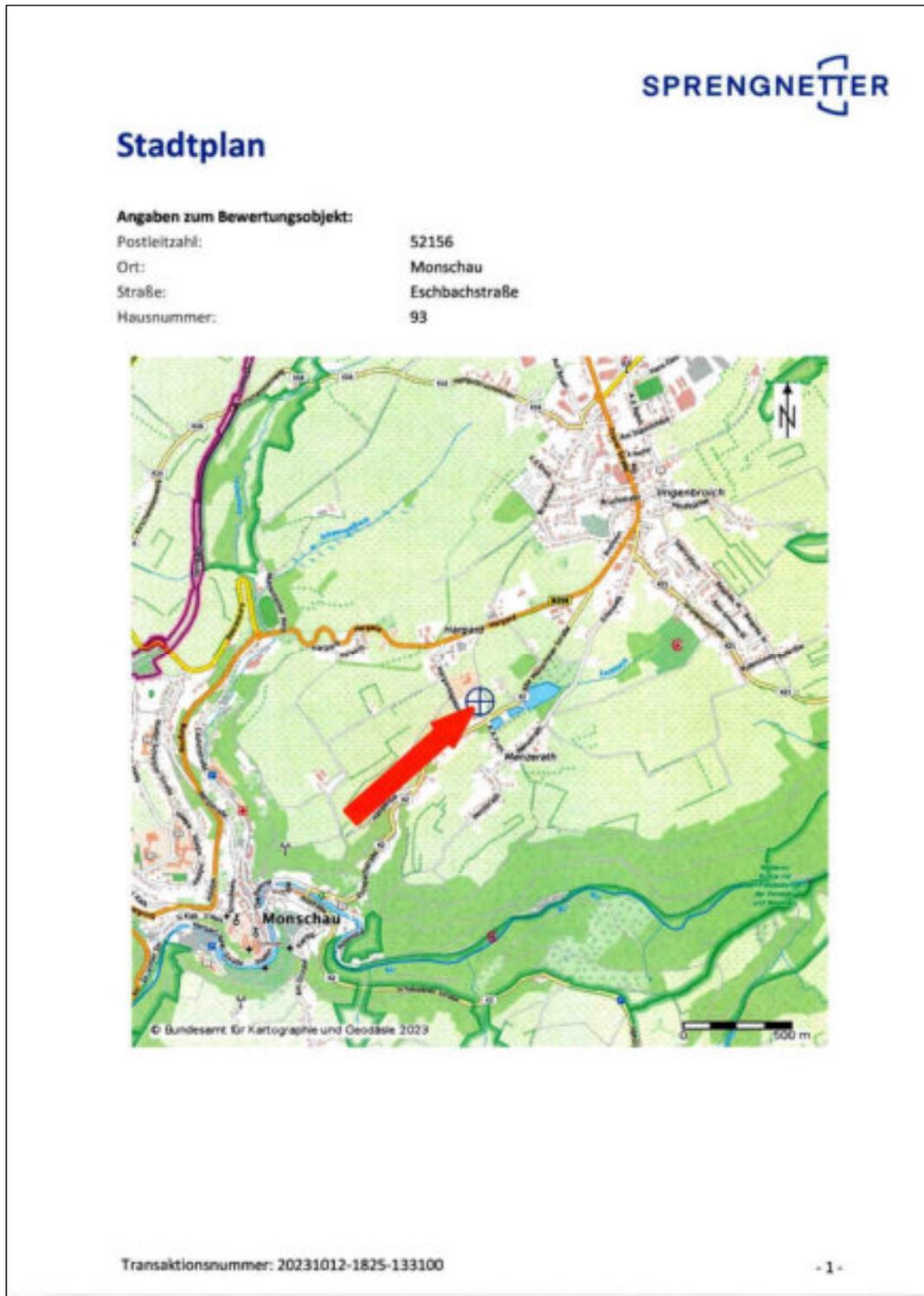
- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2019
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 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

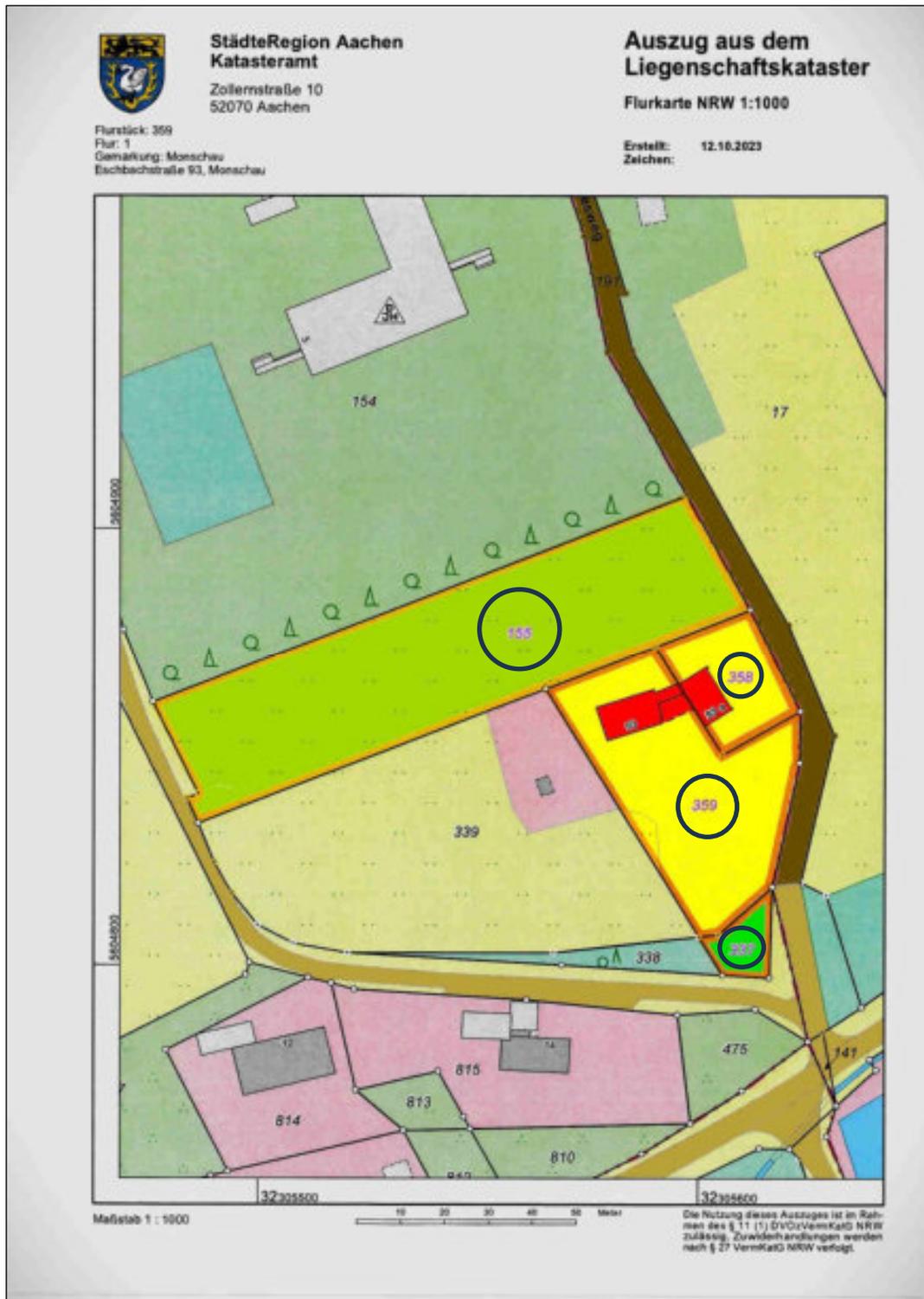
- Anlage 1: Lage im Raum
- Anlage 2: Lage in der Stadt
- Anlage 3: Auszug aus der Liegenschaftskarte
- Anlage 4: Auszug aus dem Flächennutzungsplan
- Anlage 5: Auszug aus dem Landschaftsplan
- Anlage 6: Bauzahlen
- Anlage 7: Grundrisse und Schnitte
- Anlage 8: Mitteilung über die Eintragung eines Denkmals
- Anlage 9: Fotoanhang

Anlage 1) Auszug aus der Straßenkarte

© lizenziert über Sprengnetter-Marktdaten-Portal
<http://www.sprengnetter.de>

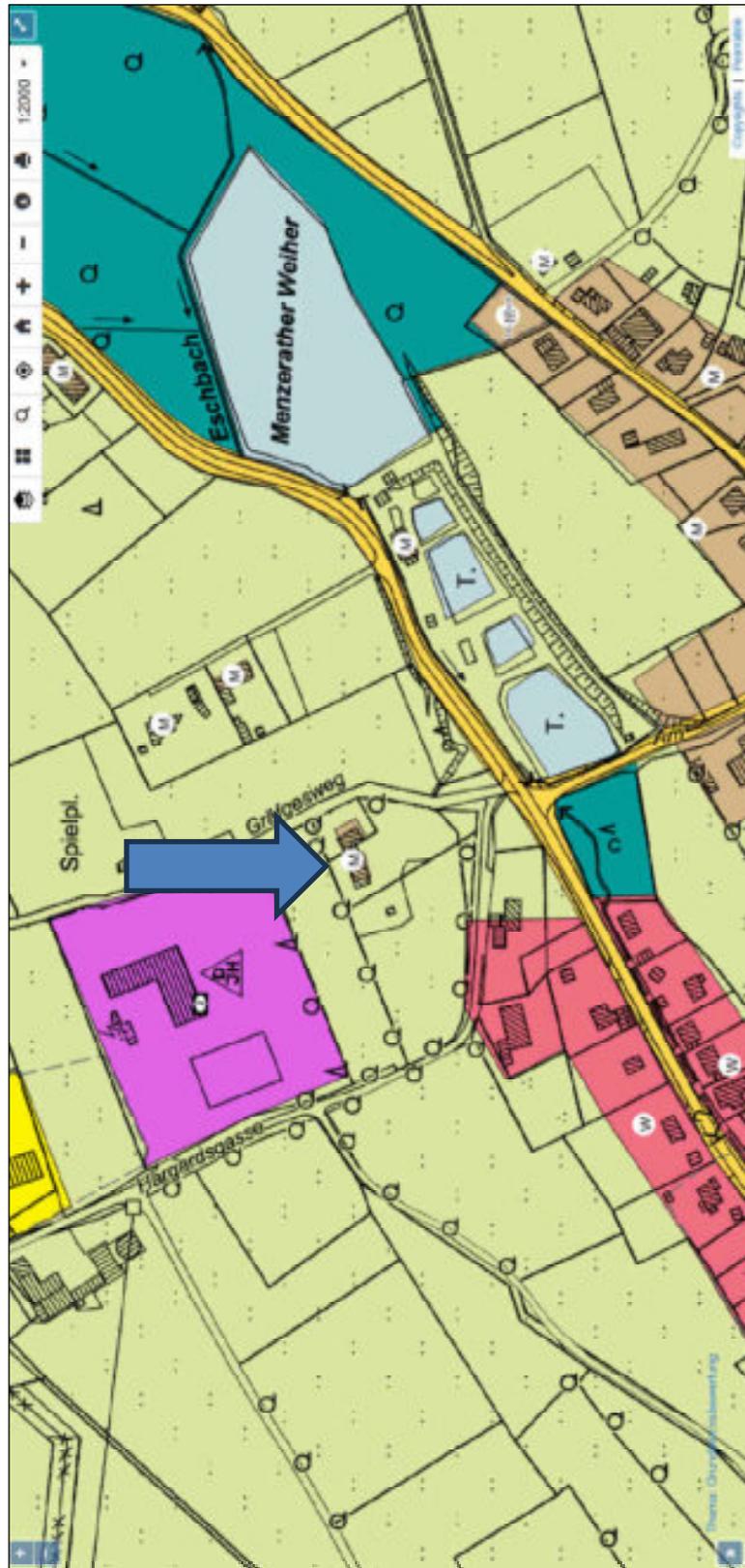
Anlage 2) Lage in der Stadt

© lizenziert über Sprengnetter-Marktdaten-Portal
<http://www.sprengnetter.de>

Anlage 3) Auszug aus der Liegenschaftskarte

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

Anlage 4) Auszug aus dem Flächennutzungsplan



Quelle: Geoportal Städteregion Aachen

Anlage 5) Auszug aus dem Landschaftsplan



Quelle: Geoportal Städteregion Aachen

Anlage 6) Bauzahlen**A) Bruttogrundfläche** (gemäß Bauzeichnungen)**a) Haupthaus**

Kellergeschoss ~ 13,38 m x 8,00 m = 107,04 m²

Erdgeschoss ~ 13,30 m x 8,00 m = 106,40 m²

dg4 ~ 13,30 m x 8,00 m = 106,40 m²

Bruttogrundfläche a) Haupthaus = 319,84 m² rd. 320 m²

b) Einliegerwohnung

Kellergeschoss 7,70 m x 11,40 m = 87,78 m²

Erdgeschoss ~ 7,76⁵ m x 11,40 m = 88,52 m²

Dachgeschoss ~ 7,76⁵ m x 11,40 m = 88,52 m²

Bruttogrundfläche b) Einliegerwohnung = 264,82 m² rd. 265 m²

c) Zwischenbau

Erdgeschoss ~ 5,05 m x 2,68 m = 13,53 m²

Bruttogrundfläche Zwischenbau rd. 14 m²

B) Wohnflächen**a) Hauptgebäude****Erdgeschoss**

Hauseingang mit Diele und Treppenhaus	~ 4,14 m x 5,73 m = 23,72 m ² - 1,05 m x 1,45 m = 1,53 m ² - 1,35 m x 0,90 m = <u>1,22 m²</u>	= 20,97 m ²	
Küche	~ 3,28 m x 2,80 m	= 9,18 m ²	
Essen	~ 4,55 m x 2,84 m	= 12,92 m ²	
Zwischenflur I	~ 2,68 m x 1,26 m	= 3,38 m ²	
Wohnen I	~ 4,05 m x 7,23 m	= 29,28 m ²	
Wohnen II	~ 2,54 m x 2,71 m	= <u>6,88 m²</u>	
Zwischensumme		= 82,61 m²	rd. 82 m²

Zwischenbau

Zwischenflur	~ 1,88 m x 2,56 m	= 4,81 m ²	
WC	~ 0,82 m x 1,57 m	= 1,29 m ²	
Raum I mit Türe zur Halle	~ 2,64 m x 2,07 m	= <u>5,46 m²</u>	
Wohnfläche Zwischenbau		= 11,56 m²	rd. 12 m²

Halle mit offenem Kamin	~ 4,07 m x 6,37 m	= 25,93 m ²	
Durchgang zum Garten	~ 1,48 m x 2,07 m	= <u>3,06 m²</u>	
Wohnfläche Halle und Durchgang		= 28,99 m²	rd. 29 m²

Dachgeschoss

Flur	~	1,12 m x 5,66 m	=	6,34 m ²
Zwischenflur	~	1,01 m x 1,10 m	=	1,11 m ²
Raum I	~	3,53 m x 2,67m	=	9,43 m ²
	+	4,19 m x 1,58 m	=	6,62 m ²
	-	1,19 m x 1,08 m	=	1,27 m ²
			=	14,78 m ²
Raum II	~	2,37 m x 2,28 m	=	5,40 m ²
	+	1,46 m x 3,04 m	=	4,44 m ²
			=	9,84 m ²
Raum III	~	2,72 m x 3,00 m	=	8,16 m ²
Raum IV	~	3,63 m x 2,62 m	=	9,51 m ²
	+	2,77 m x 3,02 m	=	8,37 m ²
			=	17,88 m ²
Balkon angerechnet zu ½	~	1,00 m x 2,35 m 2	=	1,18 m ²
Raum V	~	2,22 m x 2,02 m	=	4,48 m ²
	+	3,23 m x 2,89 m	=	9,33 m ²
	-	0,91 m x 1,03 m	=	0,94 m ²
			=	12,87 m ²
Bad / WC	~	2,82 m x 1,50 m	=	4,23 m ²
	+	0,94 m x 0,91 m	=	0,86 m ²
			=	5,09 m ²

Wohnfläche Dachgeschoss = 77,25 m²

Wohnfläche a) Haupthaus insgesamt = 159,86 m² rd. 160 m²

b) EinliegerwohnungKellergeschoss

Dusche / WC ~ 2,06 m x 2,06 m = 4,24 m²

Erdgeschoss

Eingang mit Flur ~ 4,62 m x 2,17 m = 10,03 m²
- 2,83 m x 0,87 m = 2,46 m² = 7,57 m²

Dusche / WC ~ 2,25 m x 1,63 m = 3,67 m²

Schlafzimmer ~ 4,47 m x 3,58 m = 16,00 m²

Küche ~ 2,64 m x 4,44 m = 11,72 m²
- 0,43 m x 1,57 m = 0,68 m² = 11,04 m²

Wohnen / Essen ~ 3,93 m x 6,86 m = 26,96 m²

Wohnfläche b) Einliegerwohnung insgesamt = 69,48 m² rd. 70 m²

C) Nutzflächen**a) Hauptgebäude****Kellergeschoss**

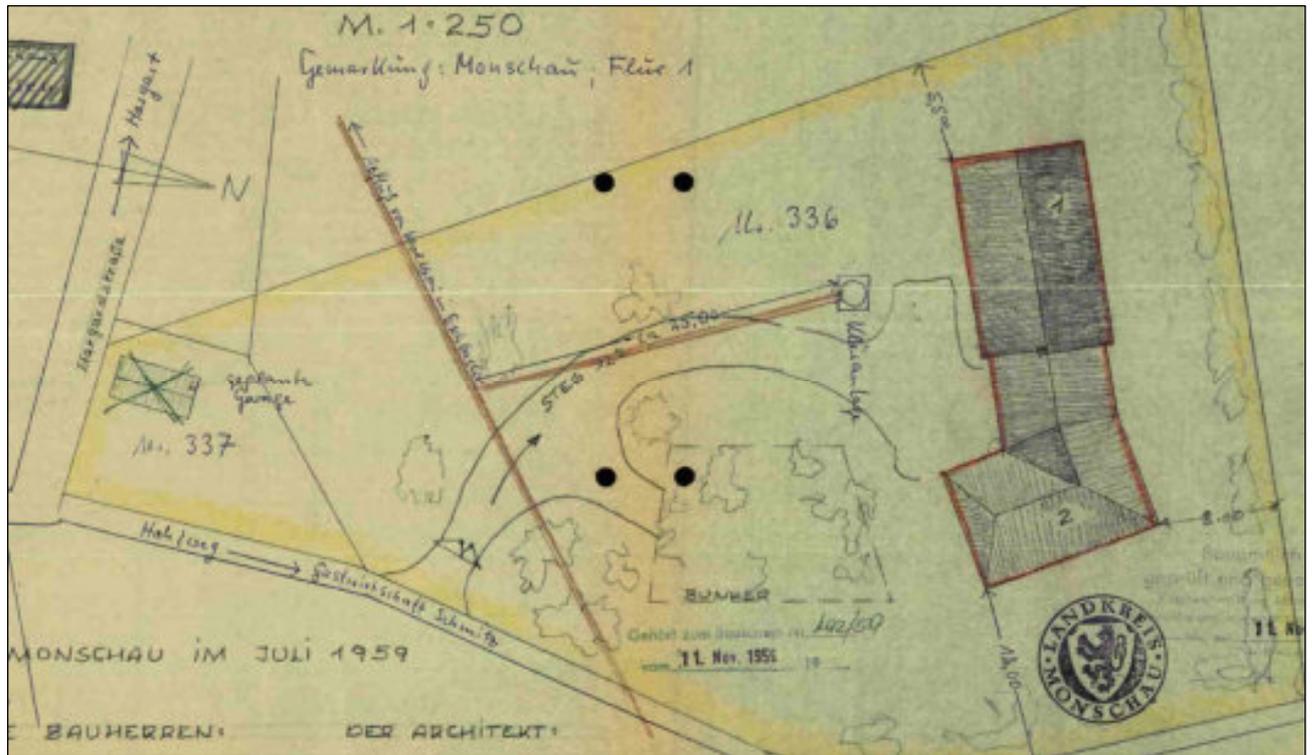
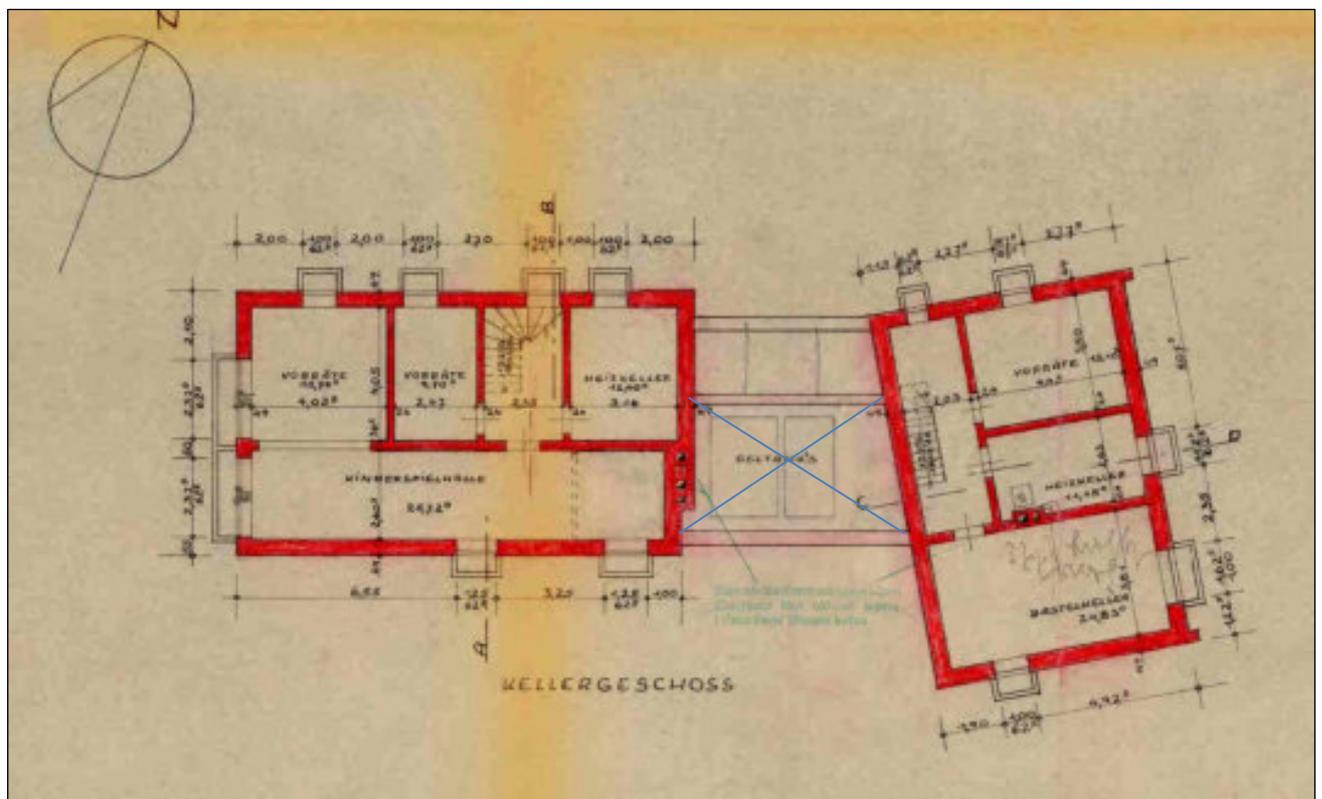
Kellerflur mit Treppenhaus	~ 1,33 m x 3,22 m = 4,28 m ²		
	+ 2,75 m x 0,98 m = <u>2,70 m²</u>	=	6,98 m ²
Heizungskeller	~ 3,21 m x 4,14 m	=	13,29 m ²
Öllagerraum	~ 3,62 m x 2,00 m	=	10,14 m ²
Flur	~ 6,40 m x 2,81 m	=	17,98 m ²
Keller I	~ 0,25 m x 1,84 m = 0,46 m ²		
	+ 2,21 m x 2,80 m = <u>6,19 m²</u>	=	6,65 m ²
Keller II	~ 4,07 m x 4,15 m	=	16,89 m ²
Keller III	~ 4,15 m x 2,45 m	=	<u>10,17 m²</u>
Nutzfläche Kellergeschoss Hauptgebäude a)		=	82,10 m² <u>rd. 82 m²</u>

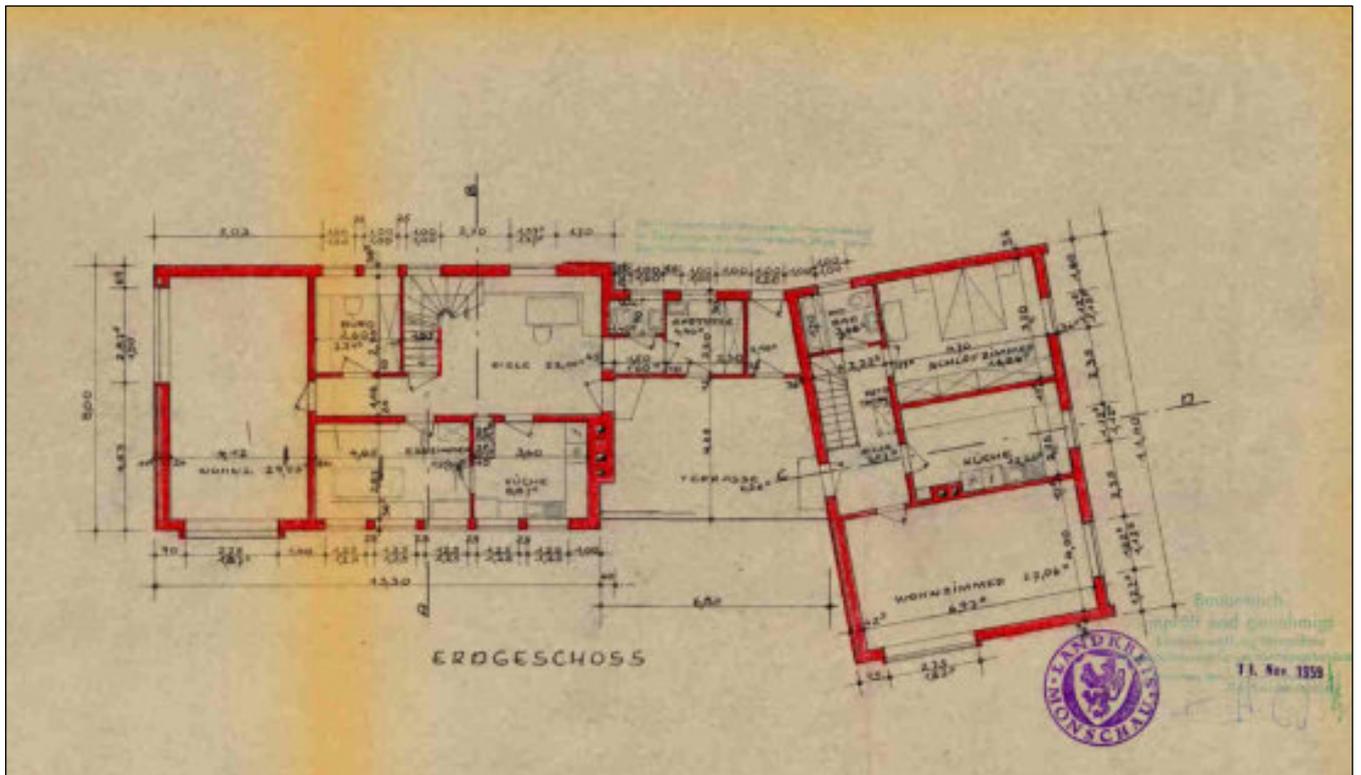
b) Einliegerwohnung**Kellergeschoss**

Kellerflur	~ 1,19 m x 4,05 m		
	+ 1,14 m x 1,74 m = 4,82 m		
	- 1,00 m x 0,76 m 2= <u>0,38 m²</u>	=	4,44 m ²
Keller I	~ 4,57 m x 3,63 m	=	16,59 m ²
Keller II	~ 2,61 m x 4,55 m	=	11,88 m ²
Keller III	~ 3,86 m x 6,79 m	=	<u>26,21 m²</u>
Nutzfläche Einliegerwohnung b) Kellergeschoss		=	59,12 m² <u>rd. 59 m²</u>

Anlage 7) Grundrisse und Schnitte

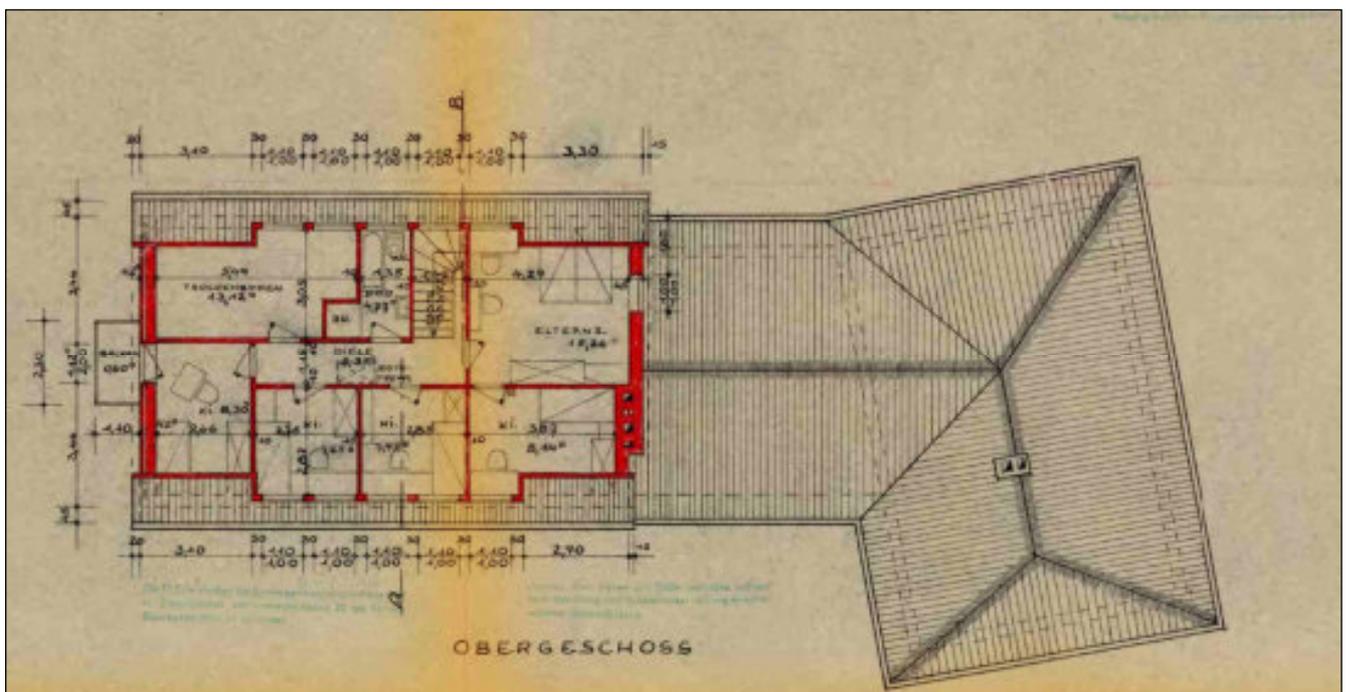
Seite 1 von 1

**Lageplan****Kellergeschoss****Hinweis: Die aktuelle Grundrissaufteilung weicht in Teilbereichen ab**



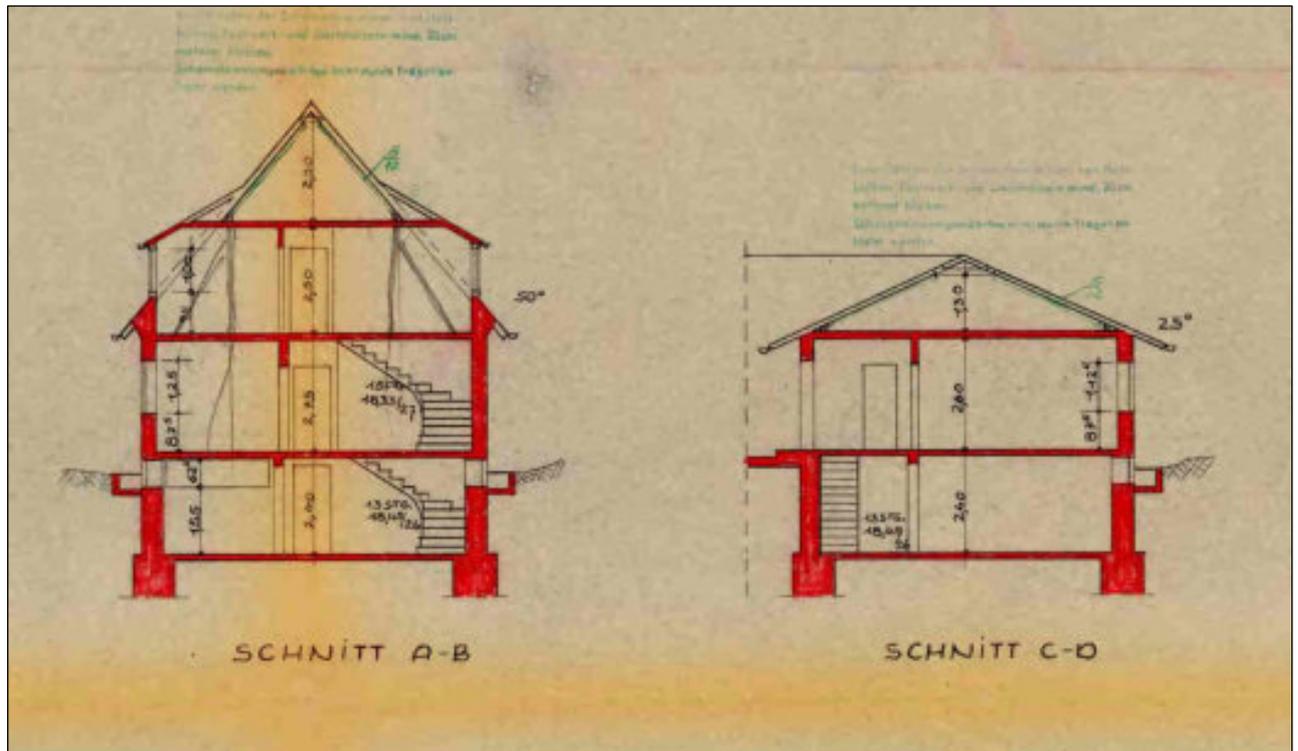
Erdgeschoss

Hinweis: Die aktuelle Grundrissaufteilung weicht in Teilbereichen ab

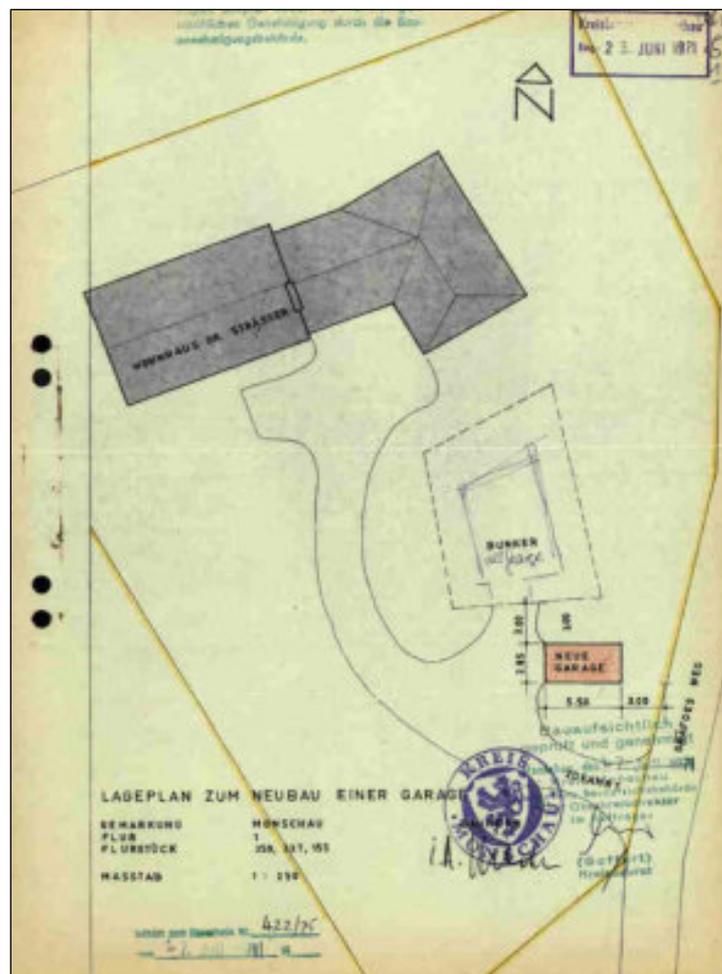


Dachgeschoss

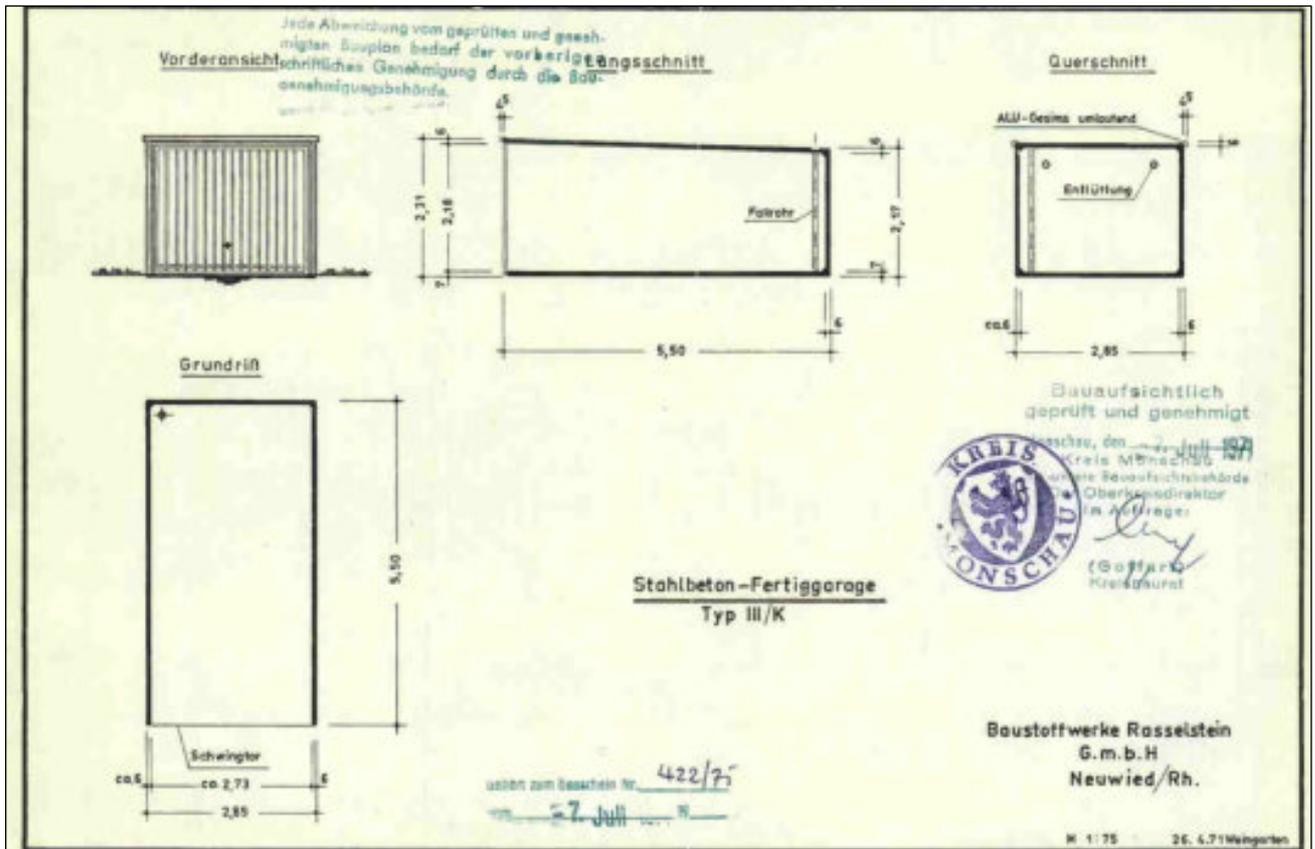
Hinweis: Die aktuelle Grundrissaufteilung weicht in Teilbereichen ab



Schnitte



Lageplan Garage



Grundrisse/Schnitte Garage

Anlage 8) Mitteilung über die Eintragung eines Denkmals

Seite 1 von 3



Bezirksregierung Köln

Bezirksregierung - Stöck Köln
 Zeughausstraße 2-10
 Auskunft erteilt:
 Herr Ewald
 Zimmer: H 424
 Durchwahl: (0221) 147 - 2294
 Aktenzeichen
 (bei Antwort bitte angeben):
 35.4.14-09.06
 Köln, den 27. April 1995

Gegen Postzustellungsurkunde
 Herrn
 [REDACTED]
 52156 Monschau

Betr.:
Mitteilung über die Eintragung
 eines Denkmals in die Denkmalliste

Baudenkmal
 MG-Bunker der ehemaligen Westwallanlage
 hier: Gemarkung Monschau, Flur 1, Flurstück 359
 Stadt Monschau
 Kreis Aachen

Die auf Ihrem Grundstück stehende o. a. Anlage ist ein Denkmal nach § 2 DSchG und wurde gemäß § 3 DSchG i. V. m. § 21 Abs. 3 DSchG am 06.03.1995 in die Denkmalliste der Stadt/~~Gemeinde~~ Monschau unter der laufenden Nr. 3 eingetragen.

Das Denkmal unterliegt damit den Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes, um deren Beachtung gebeten wird.

Insbesondere wird auf die §§ 7, 8, 9, 10, 12 und 26 DSchG hingewiesen (siehe Anlage) . Gegen die Nutzung des Bunkers als Garage bestehen meinerseits keine Bedenken.

Rechtsbehelfsbelehrung:

Gegen diese Eintragung kann innerhalb eines Monats nach Zustellung Widerspruch eingelegt werden, der schriftlich oder zur Niederschrift bei der Bezirksregierung Köln, Zeughausstr. 2 - 10 in 50606 Köln zu erheben ist.

Sollte diese Frist durch das Verschulden eines von Ihnen Beauftragten versäumt werden, so würde dessen Verschulden Ihnen angerechnet werden.

Im Auftrag
 gez. Kunstmann



Beglaubigt
Nepeler
 Regierungsdirektorin

Sprechzeiten
 donnerstags von
 8.30-15.00 Uhr, sonst
 nur nach besonderer
 Vereinbarung

Zu erreichen mit:
 DB bis Köln Hbf
 U-Bahn Linien
 3,4,5,9,12,14,1b,18
 bis Appellhofplatz

Telefon: (0221) 147-0
 Telefax:
 (0221) 147 3185
 Tele: 1491 1451
 Fax-Nr.: 0221 147

Zustell- und
 Lieferadresse:
 Zeughausstr. 2-10
 50667 Köln

Überweisungen an BHK Köln:
 LZB Köln BLZ 370 000 000 Kto. 370 01520
 Postgroszoo Köln BLZ 370 100 50
 Kto. 306 14-504
 Westf. Girozentrale Köln; BLZ 370 500 00
 Kto. 96500

Auf nachfolgende Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes wird besonders hingewiesen:

§ 7 Erhaltung von Denkmälern

(1) Die Eigentümer und sonstigen Nutzungsberechtigten haben ihre Denkmäler instand zu halten, instand zu setzen, sachgemäß zu behandeln und vor Gefährdung zu schützen, soweit ihnen dies zumutbar ist. Für die Zumutbarkeit ist auch zu berücksichtigen, inwieweit Zuwendungen aus öffentlichen Mitteln oder steuerliche Vorteile in Anspruch genommen werden können. Die Eigentümer und sonstigen Nutzungsberechtigten können sich nicht auf Belastungen durch erhöhte Erhaltungskosten berufen, die dadurch verursacht worden sind, daß Erhaltungsmaßnahmen diesem Gesetz oder sonstigem öffentlichen Recht zuwider unterbleiben sind.

§ 8 Nutzung von Baudenkmalern und ortsfesten Bodendenkmälern

(1) Baudenkmalern und ortsfesten Bodendenkmälern sind so zu nutzen, daß die Erhaltung der Substanz auf Dauer gewährleistet ist.

§ 9 Erlaubnispflichtige Maßnahmen

(1) Der Erlaubnis der Unteren Denkmalbehörde bedarf, wer

- a) Baudenkmalern oder ortsfesten Bodendenkmälern beseitigen, verändern, an einen anderen Ort verbringen oder die bisherige Nutzung ändern will,
- b) in der engeren Umgebung von Baudenkmalern oder ortsfesten Bodendenkmälern Anlagen errichten, verändern oder beseitigen will, wenn hierdurch das Erscheinungsbild des Denkmals beeinträchtigt wird, oder
- c) bewegliche Denkmäler beseitigen oder verändern will.

(2) Die Erlaubnis ist zu erteilen, wenn

- a) Gründe des Denkmalschutzes nicht entgegenstehen oder
- b) ein überwiegendes öffentliches Interesse die Maßnahme verlangt.

(3) Erfordert eine erlaubnispflichtige Maßnahme nach anderen gesetzlichen Bestimmungen eine Planfeststellung, Genehmigung, Erlaubnis, Bewilligung, Zulassung oder Zustimmung, so haben die dafür zuständigen Behörden die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege entsprechend diesem Gesetz in angemessener Weise zu berücksichtigen. Im Falle einer bauaufsichtlichen oder immissionschutzrechtlichen Genehmigung oder Zustimmung kann die Erlaubnis nach Absatz 1 auch gesondert beauftragt werden.

(4) Die Erlaubnis kann mit Auflagen und Bedingungen erteilt werden, soweit dies zum Schutz des Denkmals erforderlich ist.

§ 10 Veräußerungs- und Veränderungsanzeige

(1) Wird ein Denkmal veräußert, so haben der frühere und der neue Eigentümer den Eigentumswechsel unverzüglich, spätestens jedoch innerhalb eines Monats, der Unteren Denkmalbehörde anzuzeigen. Die Anzeige eines Pflichtigen befreit den anderen.

§ 12 Erlaubnisvorbehalt

Für Eingriffe in Bodendenkmäler gilt § 9 entsprechend.

§ 26 Erlaubnisverfahren

(1) Der Antrag auf Erteilung einer Erlaubnis nach diesem Gesetz ist schriftlich mit den zur Beurteilung des Vorhabens erforderlichen Unterlagen bei der zuständigen Denkmalbehörde einzureichen.

(2) Eine Erlaubnis nach diesem Gesetz erlischt, wenn nicht innerhalb von zwei Jahren nach ihrer Erteilung mit der Durchführung des Vorhabens begonnen oder wenn die Durchführung zwei Jahre unterbrochen worden ist. Die Frist kann verlängert werden.

Stadt - Gemeinde / City - Municipality XXXXXXXXXXXXXX				St. Nr. 3	
Stadt Monschau					
Baudenkmal	<input checked="" type="checkbox"/>	art. histor. Baudenkmal	<input type="checkbox"/>	Bewegliches Denkmal	<input type="checkbox"/>
*) Denkmalbereiche, die durch Setzung, Baulandungsplan oder ordnungsbefehlende Verordnung den Vorschriften des Denkmalschutzes unterliegen. Bei Denkmalbereichen kann anstelle der folgenden Angaben auf die Setzung, den Baulandungsplan oder die Verordnung Bezug genommen werden.					
Kurzbezeichnung des Denkmals	MG-Bunker der ehemaligen Westwallanlage				
lagenmäßige Bezeichnung des Denkmals (Koordinatenbezeichnung oder Straßensite und Hausnummer oder Grundbuchbezeichnung)	Monschau, Gräfigesweg 13, Gemarkung Monschau, Flur 1, Flurstück 359				
Darstellung der wesentlichen charakteristischen Merkmale des Denkmals	<p>Im Wohnplatz Menzerath liegt östlich der Hargardsgasse und kurz vor der Einmündung in die Alte Monschauer Straße ein heute als Garage genutzter Bunker des Westwalls. Der 9,70 x 11,80 m große Bunker bietet wegen der völlig herausgesprengten Innenaufteilung einen guten Einblick in die nutzbare Innenfläche eines Bunkers; sie beträgt bei diesem Baumuster etwa 5,50 x 7,80 m. Dort, wo sich die Panzerplatte der Maschinengewehrscharte befand, ist heute das Garagentor. Decke und Teile der Wände sind durch die Gewalt der Sprengungen aus dem Verband gerissen worden und lassen die Gewalt der Zerstörungen deutlich werden. Die Aufteilung der einzelnen Räume ist noch an den Wandansätzen ersichtlich. Gegenüber der Garageneinfahrt der 2,0 m breite Mauerabschluß des Kampfraumes (a), dahinter lag der Vorratsraum (b) und der Aufenthaltsraum für die sechsköpfige Besatzung (s. Anlage).</p>				
Tag der Eintragung	06.03.1995				

J.A. *Kiril*

Anlage

Entlang der Südwand im vorderen Teil die Öffnung des Notausganges, davor lag der Beobachtungs- oder Munitionsraum (c). Im hinteren Teil befand sich der offene Eingang (verschüttet) und in der Ecke die Gasschleuse.

Der Bunker war mit Gras bewachsen und steht in einem gepflegten Gartengelände, die Innenaufteilung ist völlig herausgesprengt. Der so entstandene Raum wird als Garage genutzt. Als Garageneinfahrt dient heute die Maschinengewehrschartenöffnung.

Anlage 9) Fotos

Seite 1 von 31



Bild 1: Blick in die Eschbachstraße



Bild 2: Blick in die Eschbachstraße



Bild 3: Blick in die Hargardsgasse (links) und den Gräfigesweg (rechts)



Bild 4: links Zuwegung zu den Wohnhäusern, rechts Gräfigesweg, im Hintergrund die Garagen

Seite 2 von 31



Bild 5: links Zuwegung zu den Wohnhäusern, rechts Gräfweg, im Hintergrund die Garagen



Bild 6: Zuwegung zu den Wohnhäusern



Bild 7: Zuwegung zu den Wohnhäusern



Bild 8: Zuwegung zu den Wohnhäusern

Seite 3 von 31



Bild 9: Fußweg zu den Wohnhäusern

Bild 10: Fußweg zu den Wohnhäusern



Bild 11: Gebäudeansicht 93 und 93a

Bild 12: Gebäudeansicht 93 und 93a

Seite 4 von 31



Bild 13: Gebäudeansicht 93a



Bild 14: Gebäudeansicht 93 und 93a



Bild 15: Gebäudeansicht 93a



Bild 16: Gebäudeansicht 93



Bild 17: Gebäudeansicht 93 und 93a



Bild 18: Gebäudeansicht 93



Bild 19: Gebäudeansicht 93 und 93a



Bild 20: Eingang 93



Bild 21: Eingang 93a



Bild 22: Zugang Räume Zwischenbau



Bild 23: Innenansicht Keller Haus 93 (Beispiel)



Bild 24: Innenansicht Keller Haus 93 (Beispiel)



Bild 25: Innenansicht Keller Haus 93 (Beispiel)



Bild 26: Innenansicht Keller Haus 93 (Beispiel)



Bild 27: Innenansicht Keller Haus 93 (Beispiel)

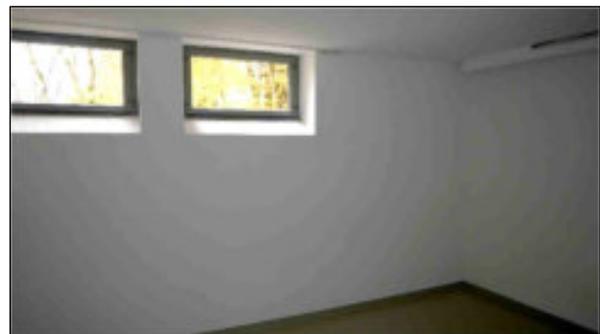


Bild 28: Innenansicht Keller Haus 93 (Beispiel)



Bild 29: Innenansicht Keller Haus 93 (Beispiel)



Bild 30: Innenansicht Keller Haus 93 (Beispiel)



Bild 31: Eingang Haus 93



Bild 32: Innenansicht Erdgeschoss Haus 93 (Beispiel)



Bild 33: Innensicht Erdgeschoss Haus 93 (Beispiel)



Bild 34: Innensicht Erdgeschoss Haus 93 (Beispiel)



Bild 35: Innensicht Erdgeschoss Haus 93 (Beispiel)



Bild 36: Innensicht Erdgeschoss Haus 93 (Beispiel)



Bild 37: Innenansicht Erdgeschoss Haus 93 (Beispiel)



Bild 38: Innenansicht Erdgeschoss Haus 93 (Beispiel)



Bild 39: Innenansicht Erdgeschoss Haus 93 (Beispiel)



Bild 40: Innenansicht Erdgeschoss Haus 93 (Beispiel)



Bild 41: Innenansicht Erdgeschoss Haus 93 (Beispiel)



Bild 42: Innenansicht Erdgeschoss Haus 93 (Zwischenbau)



Bild 43: Innenansicht Erdgeschoss Haus 93 (Beispiel)



Bild 44: Innenansicht Erdgeschoss Haus 93 (Zwischenbau)



Bild 45: Innenansicht Erdgeschoss Haus 93 (Zwischenbau)

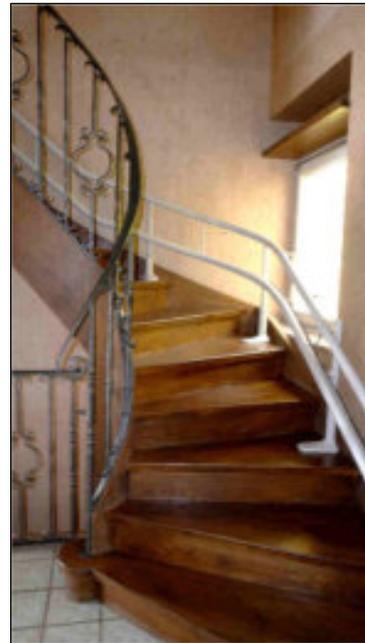


Bild 46: Treppe Erd-Dachgeschoss Haus 93



Bild 47: Innenansicht Dachgeschoss Haus 93 (Beispiel)



Bild 48: Innenansicht Dachgeschoss Haus 93 (Beispiel)



Bild 49: Innenansicht Dachgeschoss Haus 93 (Beispiel)



Bild 50: Innenansicht Dachgeschoss Haus 93 (Beispiel)



Bild 51: Innenansicht Dachgeschoss Haus 93 (Beispiel)



Bild 52: Innenansicht Dachgeschoss Haus 93 (Beispiel)



Bild 53: Innenansicht Dachgeschoss Haus 93 (Beispiel)



Bild 54: Balkon Haus 93



Bild 55: Innenansicht Dachgeschoss Haus 93 (Beispiel)

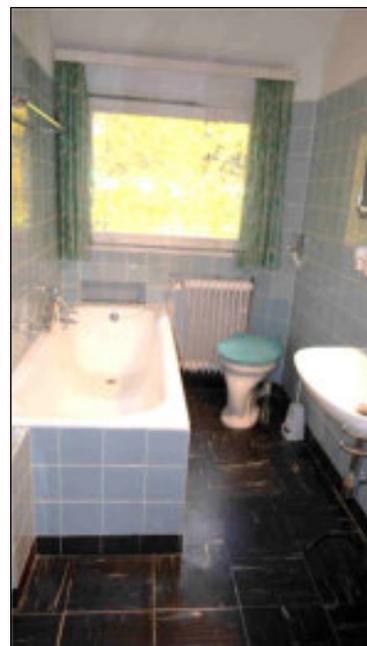


Bild 56: Innenansicht Dachgeschoss Haus 93 (Beispiel)



Bild 57: Innenansicht
Dachgeschoss Haus 93
(Beispiel)



Bild 58: Dachraum Haus 93 (Beispiel)



Bild 59: Dachraum Haus 93 (Beispiel)



Bild 60: Kellertreppe Haus 93a



Bild 61: Innenansicht Keller Haus 93a (Beispiel)



Bild 62: Innenansicht Keller Haus 93a (Beispiel)



Bild 63: Innenansicht Keller Haus 93a (Beispiel)

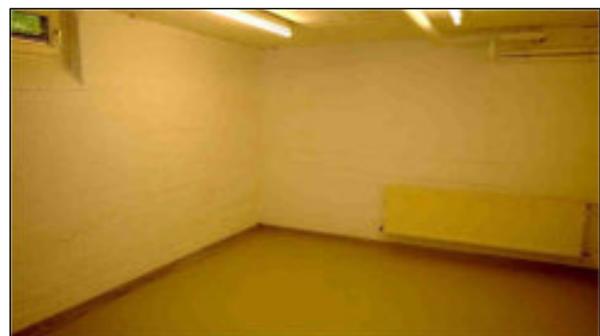


Bild 64: Innenansicht Keller Haus 93a (Beispiel)



Bild 65: Innenansicht Keller Haus 93a (Beispiel)



Bild 66: Innenansicht Keller Haus 93a (Beispiel)



Bild 67: Innenansicht Keller Haus 93a (Beispiel)



Bild 68: Eingang Haus 93a



Bild 69: Innenansicht Erdgeschoss Haus 93a (Beispiel)



Bild 70: Innenansicht Erdgeschoss Haus 93a (Beispiel)



Bild 71: Innenansicht Erdgeschoss Haus 93a (Beispiel)



Bild 72: Innenansicht Erdgeschoss Haus 93a (Beispiel)



Bild 73: Innenansicht Erdgeschoss Haus 93a (Beispiel)



Bild 74: Innenansicht Erdgeschoss Haus 93a (Beispiel)



Bild 75: Innenansicht Erdgeschoss Haus 93a (Beispiel)



Bild 76: Innenansicht Erdgeschoss Haus 93a (Beispiel)



Bild 77: Innenansicht Erdgeschoss Haus 93a (Beispiel)



Bild 78: Einschubtreppe zum Dachraum Haus 93a



Bild 79: Dachraum Haus 93a



Bild 80: Dachraum Haus 93a



Bild 81: Haustechnik Haus 93 (Beispiel)



Bild 82: Haustechnik Haus 93 (Beispiel)



Bild 83: Haustechnik Haus 93 (Beispiel)



Bild 84: Haustechnik Haus 93 (Beispiel)



Bild 85: Haustechnik Haus 93 (Beispiel)



Bild 86: Haustechnik Haus 93 (Beispiel)



Bild 87: Haustechnik Haus 93 (Beispiel)



Bild 88: Haustechnik Haus 93 (Beispiel)



Bild 89: Unterhaltungsstau/Schäden
Haus 93 (Beispiel)



Bild 90: Unterhaltungsstau/Schäden
Haus 93 (Beispiel)



Bild 91: Unterhaltungsstau/Schäden
Haus 93 (Beispiel)



Bild 92: Unterhaltungsstau/Schäden
Haus 93 (Beispiel)



Bild 93: Unterhaltungsstau/Schäden
Haus 93 (Beispiel)



Bild 94: Unterhaltungsstau/Schäden
Haus 93 (Beispiel)



Bild 95: Unterhaltungsstau/Schäden
Haus 93 (Beispiel)



Bild 96: Unterhaltungsstau/Schäden
Haus 93 (Beispiel)



Bild 97: Unterhaltungsstau/Schäden
Haus 93 (Beispiel)



Bild 98: Bunker (rechts), Garagen (links)



Bild 99: Garagen



Bild 100: Garagen



Bild 101: Garagen



Bild 102: Bunker



Bild 103: Bunker



Bild 104: Dach Bunker



Bild 105: Innenansicht Bunker (Beispiel)



Bild 106: Innenansicht Bunker (Beispiel)



Bild 107: Innenansicht Bunker (Beispiel)

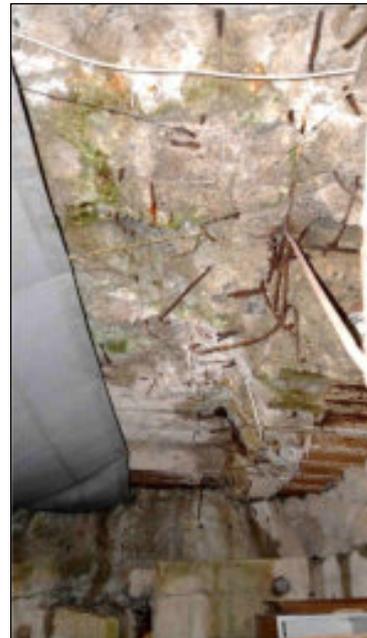


Bild 108: Innenansicht Bunker (Beispiel)



Bild 109: Zuwegung/Außenanlagen
Flurstücke 358 und 359



Bild 110: Zuwegung/Außenanlagen
Flurstücke 358 und 359



Bild 111: Zuwegung/Außenanlagen
Flurstücke 358 und 359



Bild 112: Außenanlagen Flurstücke 358
und 359



Bild 113: Außenanlagen Flurstücke 358 und 359



Bild 114: Außenanlagen Flurstücke 358 und 359



Bild 115: Außenanlagen Flurstücke 358 und 359



Bild 116: Außenanlagen Flurstücke 358 und 359



Bild 117: Außenanlagen Flurstücke 358 und 359



Bild 118: Außenanlagen Flurstücke 358 und 359



Bild 119: Ansicht Flurstück 155



Bild 120: Ansicht Flurstück 155



Bild 121: Ansicht Flurstück 155



Bild 122: Ansicht Flurstück 155



Bild 123: Ansicht Flurstück 337



Bild 124: Ansicht Flurstück 337