

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

Datum: 31.08.2022
Az.: 3/21-jl-zv-agmon

Az. des Gerichts: 4 K 003/21

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch für das mit einer Lagerhalle (Kalthalle) bebaute Grundstück **in 52152 Simmerath-Rollesbroich, Edisonstraße 6**



Der Verkehrswert des Grundstücks - **ohne Berücksichtigung von Eintragungen in Abteilung II des Grundbuchs und ohne Zubehör** - wurde zum Stichtag 25.08.2022 ermittelt mit rd.

130.000,00 €

Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten besteht aus 46 Seiten. Das Gutachten wurde in acht Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis		Seite
1	Allgemeine Angaben	4
1.1	Besonderheiten / Maßgaben	5
1.2	Zu der privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation	6
1.3	Zu den Ausführungen in diesem Gutachten	6
1.4	Zum Objekt	7
2	Grundstücksbeschreibung	8
2.1	Grundstücksdaten	8
2.2	Tatsächliche Eigenschaften	8
2.2.1	Lage des Grundstücks innerhalb des Ortsteils	9
2.2.2	Lage der Gemeinde	9
2.2.3	Infrastruktur	9
2.3	Planungsrechtliche Gegebenheiten	10
2.3.1	Flächennutzungsplan	10
2.3.2	Festsetzungen im Bebauungsplan	10
2.3.3	Bodenordnung	10
2.3.4	Entwicklungsstufe und Erschließungszustand	11
2.3.5	Bauordnungsrechtliche Gegebenheiten	11
2.4	Grundstücksbeschaffenheit	11
2.5	Erschließung	12
2.6	Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten	12
2.7	Baugrund, Grundwasser	12
2.8	Immissionen und störende nachbarliche Betriebe, Altlasten	12
2.9	Rechtliche Gegebenheiten	13
3	Exemplarische Beschreibung des Gebäudes und der Außenanlagen	14
3.1	Lagerhalle	14
4	Ermittlung des Verkehrswerts	16
4.1	Grundstücksdaten	16
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung	16
4.3	Bodenwertermittlung	17
4.4	Ertragswertermittlung	17
4.4.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	17
4.4.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	18
4.4.3	Ertragswertberechnung	20
4.4.4	Erläuterung zur Ertragswertberechnung	21
4.5	Sachwertermittlung	22
4.5.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	22
4.5.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe	23
4.5.3	Sachwertberechnung	26
4.5.4	Erläuterung zur Sachwertberechnung	27

4.6	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen.....	28
4.6.1	Bewertungstheoretische Vorbemerkungen.....	28
4.6.2	Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse	29
4.6.3	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse	29
4.6.4	Gewichtung der Verfahrensergebnisse	29
4.7	Verkehrswert.....	30
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software.....	32
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	32
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	32
6	Verzeichnis der Anlagen	33

1 Allgemeine Angaben

Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einer Lagerhalle
Objektadresse:	Edisonstraße 6 52152 Simmerath - Rollesbroich
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Simmerath, Blatt 1378A, lfd. Nr. 2
Katasterangaben:	Gemarkung Simmerath, Flur 14, Flurstück 556 (1.139 m ²)

Angaben zum Auftraggeber

Auftraggeber:	Amtsgericht Monschau Laufenstraße 38 52156 Monschau Auftrag vom 10.08.2022 (Datum des Auftrags Schreibens)
----------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung
Wertermittlungsstichtag:	25.08.2022
Tag der Ortsbesichtigung:	25.08.2022
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: <ul style="list-style-type: none">• unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 23.09.2021 Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft: <ul style="list-style-type: none">• Flurkartenauszug im Maßstab 1:1.000• Bauzeichnungen (Grundrisse, Ansichten, Schnitte)• Berechnung der Bruttogrundfläche und der Nutzfläche• Auskünfte von Behörden• Bodenrichtwert

1.1 Besonderheiten / Maßgaben

- Unter den Aktenzeichen 4 K 017/14 und 004 K 003/18 wurden mit Datum vom 10.11.2014 und 03.12.2018 bereits Gutachten erstellt. Diese werden mit diesem Gutachten aktualisiert.
- Für die Halle besteht ein Abweichungsbescheid nach § 73 BauO NRW. Danach gestattet die Bauaufsichtsbehörde eine Abweichung von § 29 (1) BauO NRW. Hierdurch ist es zulässig, dass die tragende und aussteifende Stahlkonstruktion ohne Feuerwiderstandsklasse ausgeführt wird. Der Bescheid erlischt, wenn die Baugenehmigung vom 18.07.2001 unter dem Aktenzeichen 592/2001 ihre Gültigkeit verliert.
- Die Baugenehmigung erfolgte unter dem Vorbehalt, dass keine Arbeitnehmer beschäftigt werden. Sollten in den genehmigten Räumen zukünftig Arbeitnehmer beschäftigt werden, ist ein Antrag auf Nutzungsänderung zu stellen.
- In der Baugenehmigung geforderte Anpflanzungen gemäß Bebauungsplan sind bisher nicht erfolgt.
- Die Lagerhalle ist zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung nach Auskunft im Ortstermin vermietet
- Die Traufhöhe der Halle beträgt ca. 4,50 m, die Höhe unter First ca. 7,00 m.
- Die Außenanlagen sind noch nicht endgültig hergestellt.
- Es besteht Baulasten (siehe Anlage 5). Diese wirken sich nicht wesentlich auf den Verkehrswert aus.
- Auf dem Bewertungsgrundstück befindet sich eine Autogastankstelle. Diese ist seit Jahren nicht mehr in Betrieb. Es sollen Auflagen bestehen, die wirtschaftlich nicht zu erfüllen sind. Daher wird die Tankstelle in der Wertermittlung nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass der Rückbau in etwa möglichen Veräußerungserlösen entspricht.
- Es besteht eine Dienstbarkeit für die Gemeinde Simmerath (Recht zur Anlegung; Haltung und Unterhaltung eines Entwässerungsgrabens). Ein solcher Graben wurde anlässlich der Ortsbesichtigung nicht vorgefunden. Nach telefonischer Auskunft der Gemeinde Simmerath verläuft auch dort kein Graben, sondern auf der gegenüberliegenden Straßenseite. Vermutlich resultiert die Dienstbarkeit aus einer nicht realisierten Planung. Die Löschung der Dienstbarkeit würde auf Antrag in Aussicht gestellt.
- Die Eigentumsverhältnisse von vorhandenem Fremdzubehör konnten nicht ermittelt werden.
- Der ermittelte Verkehrswert unterstellt ein geräumtes und besenreines Grundstück/Gebäude.
- Vorhandenes Zubehör ist nicht Gegenstand dieser Wertermittlung.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die in diesem Gutachten aufgeführten besonderen wertbeeinflussenden Umstände keine tatsächlichen Aufwendungen darstellen, sondern lediglich die Wertminderungen eingrenzen, die ein Marktteilnehmer bei dem Zustand des Gebäudes vermutlich vornehmen würde (Risikoabschlag). Es ist vor konkreten vermögenswirksamen Dispositionen unbedingt zu empfehlen, eine detaillierte Ursachenerforschung 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.

1.2 Zu der privatrechtlichen und öffentlich-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 dem Eigentümer schriftliche Bestätigungen einzuholen.

1.3 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.

1.4 Zum Objekt

Es handelt sich um ein bebautes Grundstück im Gewerbegebiet von Rollesbroich, Gemeinde Simmerath. Das Grundstück ist mit einer eingeschossigen Lagerhalle (Stahlskelett) bebaut.

Die Nutzfläche der Kalthalle beträgt rd. 534 m².

Der Zustand der Halle ist baualtersgemäß. Der Estrichboden weist teilweise kleinere Schäden auf.

Die Halle ist derzeit vermietet, die Außenanlagen sind nicht angelegt.

2 Grundstücksbeschreibung

2.1 Grundstücksdaten

Ort:	52152 Simmerath - Rollesbroich		
Straße:	Edisonstraße 6		
Amtsgericht:	Monschau		
Grundbuch von:	Simmerath Blatt 1378A		
Gemarkung:	Simmerath lfd. Nr. 2	Flur 14	Flurstück 556 Größe: 1.139 m ²
Wirtschaftsart:	Gebäude- und Freifläche		
Brandversicherungswert:	Versicherer: Wert:	nicht bekannt nicht bekannt	
Einheitswert:	Finanzamt: Wert:	Aachen-Kreis nicht bekannt	

2.2 Tatsächliche Eigenschaften

Gemeinde Simmerath:	Einwohnerzahl:	ca. 15.600
Ortsteil Rollesbroich:	Einwohnerzahl:	ca. 1.135

2.2.1 Lage des Grundstücks innerhalb des Ortsteils

Lage:	Gewerbegebiet
Entfernungen:	Entfernung zum Ortszentrum: ca. 1 km
	Entfernung zu einer Hauptstraße: ca. 300 m
	zur nächsten Bushaltestelle: ca. 500 m
	zum Bahnhof in Aachen: ca. 28 km
Verkehrslage des Grundstücks:	mittelgute Verkehrslage
Gewerbelage:	gute bis mittelgute Gewerbelage
Nachbarschaft und Umgebung:	Gewerbe

2.2.2 Lage der Gemeinde

Städteregion:	Aachen
Regierungsbezirk:	Köln
Bundesland:	Nordrhein - Westfalen
Entfernungen zu zentralen Orten in der Region:	zum Hauptort der Gemeinde Simmerath ca. 3,5 km
	zum Sitz der Städteregion, Aachen ca. 31 km
	zur Landeshauptstadt Düsseldorf ca. 110 km
	nach Köln ca. 75 km
	nach Monschau ca. 12 km
	nach Düren ca. 26 km
nächster Anschluss an eine Bundesautobahn:	A 44 von Aachen nach Eisenach Anschluss Aachen - Lichtenbusch ca. 22 km

2.2.3 Infrastruktur

Ein Lebensmittelgeschäft ist am Ort vorhanden. Bäckereien, Metzgereien und Verbrauchermärkte befinden sich in Simmerath, Strauch und Lammersdorf. Die nächsten Tankstellen sind in Simmerath, Kesternich und Lammersdorf vorhanden. Die nächsten größeren Einkaufsorte sind Aachen, Düren und Köln.

Ein Kindergarten ist am Ort vorhanden. Die nächste Grundschule befindet sich in Lammersdorf, die nächste Hauptschule in Simmerath. Die nächste Realschule liegt in Monschau; die nächsten Gymnasien befinden sich in Monschau, Vossenack und Schleiden.

Ärzte und Zahnärzte befinden sich in Simmerath, Kesternich, Vossenack und Lammersdorf. Die nächsten Apotheken sind in Simmerath vorhanden. Das nächste Krankenhaus liegt in Simmerath.

Bankzweigstellen sind in Simmerath, Kesternich, Strauch und Lammersdorf vorhanden. Eine Postfiliale befindet sich in Simmerath.

2.3 Planungsrechtliche Gegebenheiten

2.3.1 Flächennutzungsplan

Darstellung: G = gewerbliche Baufläche

2.3.2 Festsetzungen im Bebauungsplan

Name: Gewerbe- und Industriegebiet Rollesbroich, III. Änderung

Datum: 05.12.1998

Art der baulichen Nutzung: GE = Gewerbegebiet

Maß der baulichen Nutzung:

Grundflächenzahl	GRZ	0,8
Geschossflächenzahl	GFZ	2,0
Zahl der Vollgeschosse		III

Anmerkung: Bezüglich weiterer möglicherweise verkehrswertbeeinflussender Festsetzungen ist der rechtskräftige Bebauungsplan bei der Gemeinde Simmerath einzusehen.

2.3.3 Bodenordnung

Das zu bewertende Grundstück ist gemäß Grundbuchauszug vom 13.06.2018 in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

2.3.4 Entwicklungsstufe und Erschließungszustand (Grundstücksqualität)

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

baureifes Land

Erschließungszustand:

voll erschlossen

Erschließungsbeitrag:

Soweit hier bekannt geworden, ist der Zustand des Grundstückes 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 wurden nicht überprüft. Bei dieser Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen vorausgesetzt.

2.4 Grundstücksbeschaffenheit

Topografische

Grundstückslage:

ganz leicht hängig

Gestalt und Größe:

Straßenfront: ca. 40 m
mittlere Tiefe: ca. 30 m
Grundstücksgröße: 1.139 m²

Höhenlage zur Straße:

leicht ansteigend

Grundstückslage:

Grundstück in Straßenreihe

2.5 Erschließung

Straßenart:	Anliegerstraße
Verkehrsbelastung:	Straße zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung mit mäßigem Verkehr.
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn asphaltiert, keine Gehwege, einseitig Parkstreifen
Straßenbeleuchtung:	vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Strom ¹ und Wasser aus öffentlicher Versorgung, Gasanschluss liegt in der Straße, Kanalanschluss, Telefonanschluss

2.6 Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten

Grenzbebauung:	einseitige Grenzbebauung
Grundstückseinfriedung:	keine wesentliche vorhanden

2.7 Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich)

Vermutlich gewachsener, normal tragfähiger Baugrund (nicht bekannt).

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 durchschnittliche Immissionen durch Lärm feststellbar, verursacht durch Gewerbebetriebe.
---------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

¹ Die Versorgung erfolgt gem. Auskunft im Ortstermin über das Grundstück 478

Altlasten: Altlasten sind nicht bekannt.

Es wurden keine Bodenuntersuchungen durchgeführt.

Bei dieser Wertermittlung werden ungestörte kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse unterstellt.

2.9 Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

Grundbuchlich gesicherte

Belastungen: In Abteilung II des Grundbuches bestehen folgende, nicht bewertete Eintragungen:

1. Beschränkt persönliche Dienstbarkeit für die Gemeinde Simmerath
2. Vorkaufsrecht für die Gemeinde Simmerath

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 nicht bekannt geworden. Es wurden vom Sachverständigen diesbezüglich auch keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

Eintragungen im

Baulastenverzeichnis: Das Baulastenverzeichnis enthält folgende, nicht bewertete Eintragungen:

siehe Anlage 5

3 Exemplarische Beschreibung des Gebäudes und der Außenanlagen

Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

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

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

Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

3.1 Lagerhalle

Baujahr:	2001
Ausbau:	eingeschossig ohne Unterkellerung
Konstruktionsart:	Skelettbau aus Stahl
Fundamente:	nicht bekannt, vermutlich Beton
Umfassungswände:	dreiseitig Trapezblech, Rückseite Gasbeton
Innenwände:	keine vorhanden
Geschossdecken:	keine vorhanden
Treppen:	keine vorhanden
Fußböden:	Estrich
Außenverkleidung:	Trapezbleche
Innenansichten:	Trapezbleche
Deckenverkleidung:	Trapezbleche
Fenster:	Oberlichter aus Kunststoff und Giebelverkleidungen aus Kunststoff
Tore:	drei Sektionaltore

Türen:	eine fh-Türe
Beheizung:	keine vorhanden
Elektroinstallation:	durchschnittliche Ausstattung
Sanitäre Installation:	keine vorhanden
Dachkonstruktion:	Stahlbinder
Dachform:	Satteldach
Dacheindeckung:	Trapezblech
Dachentwässerung:	Dachrinnen und Regenfallrohre vermutlich aus PVC
Besondere Bauteile:	keine vorhanden
Belichtung / Besonnung:	ausreichend
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig
Allgemeinbeurteilung:	der bauliche Zustand ist normal, es besteht ein geringfügiger Unterhaltungsstau
Baumängel / Bauschäden:	Estrich mit kleineren Schäden

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 des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert - **ohne Berücksichtigung von Eintragungen in Abteilung II des Grundbuchs und ohne Zubehör** - für das mit einer Lagerhalle bebaute Grundstück in 52152 Simmerath-Rollesbroich, Edisonstraße 6 zum Wertermittlungstichtag 25.08.2022 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.		
Simmerath	1378A	2		
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche	
Simmerath	14	556	1.139 m ²	

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21) ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des **Ertragswertverfahrens** (gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV 21) zu ermitteln, weil bei der Kaufpreisbildung der marktüblich erzielbare Ertrag im Vordergrund steht.

Der vorläufige Ertragswert ergibt sich als Summe aus dem Bodenwert, des Reinertrags, der Restnutzungsdauer und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes.

Zusätzlich wird eine **Sachwertermittlung** durchgeführt; das Ergebnis wird unterstützend für die Ermittlung des Verkehrswerts (auch zur Beurteilung der Nachhaltigkeit des Werts der baulichen Substanz) herangezogen.

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 aus dem Bodenwert, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen und dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ermittelt.

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 Ertragswert- als auch bei der Sachwertermittlung sind alle, das Bewertungsgrundstück betreffende besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sachgemäß zu berücksichtigen.

4.3 Bodenwertermittlung

Ermittlung des Bodenwerts	
beitragsfreier relativer Bodenwert (€/m²)	= 25,00 €/m²
Fläche (m ²)	× 1.139 m ²
beitragsfreier Bodenwert	= 28.475,00 € <u>rd. 28.500,00 €</u>

4.4 Ertragswertermittlung

4.4.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 – 34 ImmoWertV 21 beschrieben.

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

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

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

Der Bodenwert ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

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

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

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

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

4.4.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von den üblichen (nachhaltig gesicherten) Einnahmemöglichkeiten des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) auszugehen. Als marktüblich erzielbare Erträge können auch die tatsächlichen Erträge zugrunde gelegt werden, wenn diese marktüblich sind.

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

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)

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

Unter dem Mietausfallwagnis ist insbesondere das Risiko einer Ertragsminderung zu verstehen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist, entsteht. Es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung (§ 32 Abs. 4 ImmoWertV 21 und § 29 Satz 1 und 2 II. BV).

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

Ertragswert / Rentenbarwert (§ 29 und § 34 ImmoWertV 21)

Der vorläufige Ertragswert ist der auf die Wertverhältnisse am 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) Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d. h. dem Verkehrswert entspricht.

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

Restnutzungsdauer (§ 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.

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)

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

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

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

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

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

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

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.

4.4.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit	Fläche	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
			(m ²)	(€/m ²)	monatlich (€)
Lagerhalle	1 Lager (kalt)	ca. 534	3,00	1.602,00	19.224,00

Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	19.224,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (24,00 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	– 4.613,76 €
jährlicher Reinertrag	= 14.610,24 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 ImmoWertV 21) bei p = 5,00 % Liegenschaftszinssatz und n = 12 Jahren Restnutzungsdauer	× 8,863
kapitalisierter jährlicher Reinertrag	= 129.490,56 €
abgezinster Bodenwert (0,557 x 28.500,00 €)	+ 15.874,50 €
vorläufiger Ertragswert des Grundstücks	= 145.365,06 €
marktübliche Zu- oder Abschläge	+ 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert des Grundstücks	= 145.365,06 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	– 10.000,00 €
Ertragswert des Grundstücks	= 135.365,06 €
	rd. 135.000,00 €

4.4.4 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

Nutzflächen

Die Berechnungen der Nutzflächen wurden von mir durchgeführt. Sie orientieren sich an der in der regionalen Praxis üblichen Nutzflächenermittlung. Die Berechnungen können demzufolge teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (DIN 283; DIN 277) abweichen; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Rohrertrag

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

Die marktüblich erzielbare Miete wurde auf der Grundlage von verfügbaren Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke aus dem Mietspiegel der Initiative Aachen 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.

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.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

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

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

Die GND ist aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

Restnutzungsdauer

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

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

Diskontierter Bodenwert

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

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.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		Wertbeeinflussung insg.
Bauschäden		-10.000,00 €
• Estrich/Unterhaltungsstau	-10.000,00 €	

4.5 Sachwertermittlung

4.5.1 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 i. d. R. im Vergleichsverfahren 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).

4.5.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

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.

Normalherstellungskosten

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

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

Normobjekt, besonders zu veranschlagende Bauteile

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

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

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.

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.

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 Unterhaltungstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

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.

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)

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

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

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

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

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

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

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)

Ziel aller in der ImmoWertV 21 beschriebenen Wertermittlungsverfahren ist es, den Verkehrswert, d. h. den am Markt durchschnittlich (d. h. am wahrscheinlichsten) zu erzielenden Preis zu ermitteln.

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

Der Begriff des Sachwertfaktors ist in § 21 Abs. 3 ImmoWertV 21 erläutert. Seine Position innerhalb der Sachwertermittlung regelt § 7 Abs. 1 ImmoWertV 21. Diese ergibt sich u. a. aus der Praxis, in der Sachwertfaktoren aus im Wesentlichen schadensfreien Objekten abgeleitet werden. Umgekehrt muss deshalb auch in der Wertermittlung der Sachwertfaktor auf den vorläufigen Sachwert des fiktiv schadensfreien Objekts (bzw. des Objekts zunächst ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale) angewendet werden. Erst anschließend dürfen besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale durch Zu- bzw. Abschläge am marktangepassten vorläufigen Sachwert berücksichtigt werden. Durch diese Vorgehensweise wird die in der Wertermittlung erforderliche Modellkonformität beachtet. 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.

4.5.3 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung	Lagerhalle
Berechnungsbasis	
• Brutto-Grundfläche (BGF)	ca. 544 m ²
Baupreisindex (BPI) 25.08.2022 (2010 = 100)	163,5
Normalherstellungskosten	
• NHK im Basisjahr (2010)	385,00 €/m ² BGF
• NHK am Wertermittlungsstichtag	629,48 €/m ² BGF
Herstellungskosten	
• Normgebäude	342.437,12 €
Gebäudeherstellungskosten	342.437,12 €
Regionalfaktor	1,00
Alterswertminderung	
• Modell	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)	33 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)	12 Jahre
• prozentual	63,64 %
• Faktor	0,3636
Zeitwert	
• Gebäude (bzw. Normgebäude)	124.510,14 €
vorläufiger Gebäudesachwert	124.510,14 €

vorläufige Gebäudesachwerte insgesamt		124.510,14 €
vorläufiger Sachwert der Außenanlagen	+	2.500,00 €
vorläufiger Sachwert der Gebäude und Außenanlagen	=	127.010,14 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	28.500,00 €
vorläufiger Sachwert	=	155.510,14 €
Sachwertfaktor (Marktanpassung)	×	0,85
marktübliche Zu- oder Abschläge	+	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	132.183,62 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	10.000,00 €
(marktangepasster) Sachwert	=	122.183,62 €
	rd.	122.000,00 €

4.5.4 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.

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.

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 385,00 €/m² BGF

Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die Preisverhältnisse am Wertermittlungstichtag erfolgt mittels des Verhältnisses aus dem Baupreisindex am Wertermittlungstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (= 100). Der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex ist auch in [1], Kapitel 4.04.1 abgedruckt. Der Baupreisindex zum Wertermittlungstichtag wird bei zurückliegenden Stichtagen aus Jahreswerten interpoliert und bei aktuellen Wertermittlungstichtagen, für die noch kein amtlicher Index vorliegt, wird der zuletzt veröffentlichte Indexstand zugrunde gelegt.

Zu-/Abschläge zu den Herstellungskosten

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

Normobjekt, besonders zu veranschlagende Bauteile

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

Baukostenregionalfaktor

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

Baunebenkosten

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

Außenanlagen

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

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
pauschale Schätzung	2.500,00 €

Gesamtnutzungsdauer

siehe Ertragswertermittlung

Restnutzungsdauer

siehe Ertragswertermittlung

Alterswertminderung

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

Sachwertfaktor

Der angesetzte objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor k wird auf der Grundlage

- 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.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Summe	-10.000,00 €
-------	--------------

4.6 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

4.6.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

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

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

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

4.6.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden aus den bei der Wahl der Wertermittlungsverfahren beschriebenen Gründen als Rendite- und Eigennutzungsobjekt erworben.

Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich deshalb vorrangig an den in die Ertragswertermittlung einfließenden Faktoren. Der Verkehrswert wird deshalb vorrangig aus dem ermittelten Ertragswert abgeleitet.

Grundsätzlich sind bei jeder Immobilieninvestition auch die Aspekte des Sachwertverfahrens (Nachhaltigkeit des Substanzwerts) von Interesse. Zudem stehen die für eine marktkonforme Sachwertermittlung (Sachwertfaktor, Bodenwert und Normalherstellungskosten) erforderlichen Daten zur Verfügung. Das Sachwertverfahren wurde deshalb stützend angewendet.

4.6.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Ertragswert** wurde mit rd. **135.000,00 €**,

der **Sachwert** mit rd. **122.000,00 €**

ermittelt.

4.6.4 Gewichtung der Verfahrensergebnisse

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

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

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

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

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

Insgesamt erhalten somit

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

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

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt:
 $[122.000,00 \text{ €} \times 0,9 + 135.000,00 \text{ €} \times 1,0] \div 1,9 = \text{rd. } 130.000,00 \text{ €}$.

4.7 Verkehrswert

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

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

Der Verkehrswert - **ohne Berücksichtigung von Eintragungen in Abteilung II des Grundbuchs und ohne Zubehör** - für das mit einer Lagerhalle bebaute Grundstück in 52152 Simmerath-Rollesbroich, Edisonstraße 6

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Simmerath	1378A	2
Gemarkung	Flur	Flurstück
Simmerath	14	556

wird zum Wertermittlungsstichtag 25. August 2022 mit rd.

130.000,00 €

in Worten: einhundertdreißigtausend Euro

geschätzt.

Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

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

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

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

In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Einhaltung für die Erreichung des Vertragszwecks von besonderer Bedeutung ist (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadensersatzhaftung 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.

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

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

Runkel-Dehrn, den 31.08.2022

Dipl.-Ing. Joachim Löw

5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

5.1 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

SW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL)

VW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie – VW-RL)

EW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie – EW-RL)

WertR:

Wertermittlungsrichtlinien – Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken

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)

BetrKV:

Betriebskostenverordnung – Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

5.2 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] Gèrady u.a.: Praxis der Grundstücksbewertung

6 Verzeichnis der Anlagen

Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte

Anlage 2: Auszug aus dem Ortsplan

Anlage 3: Auszug aus der Katasterkarte

Anlage 4: Auszug aus dem Bebauungsplan

Anlage 5: Auszug aus dem Baulastenverzeichnis

Anlage 6: Grundriss

Anlage 7: Fotos

Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte



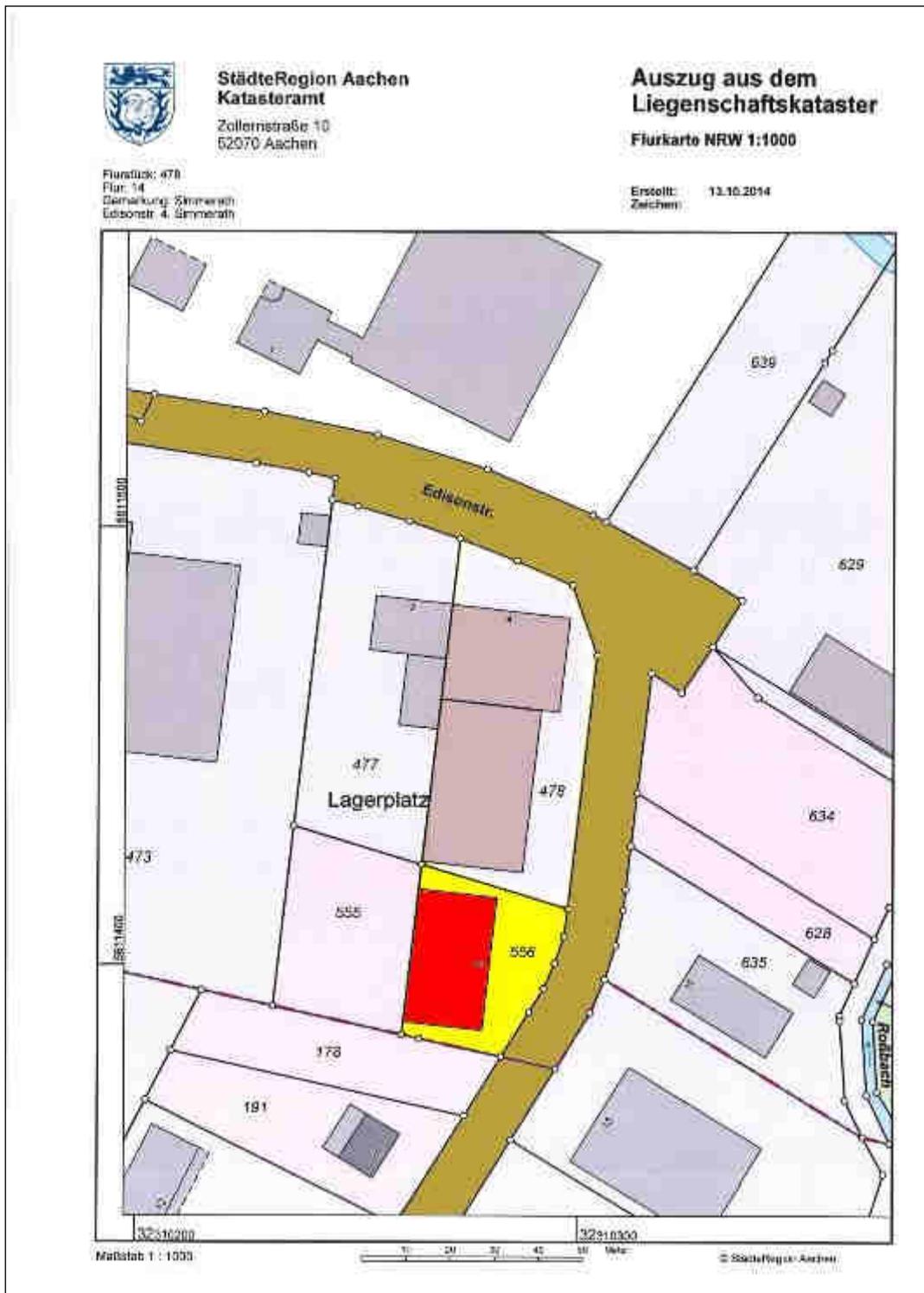
(lizenzier über www.geoport.de)

Anlage 2: Auszug aus dem Ortsplan



(lizenzier über www.geoport.de)

Anlage 3: Auszug aus der Katasterkarte



© Geobasisdaten: Landesvermessung NRW, Bonn

<http://www.GEObasis.nrw.de>

Anlage 4: Auszug aus dem Bebauungsplan

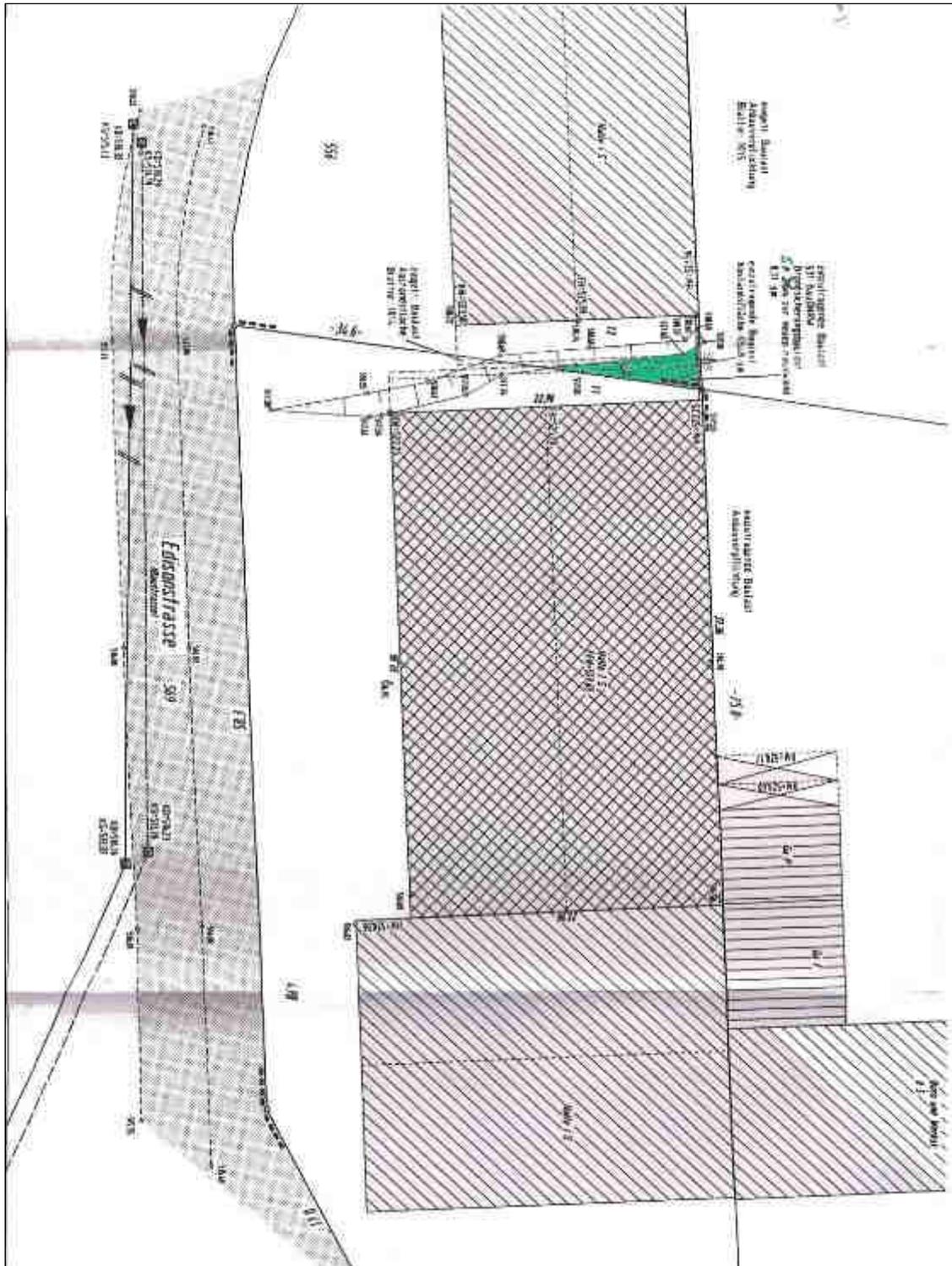


<http://www.simmerath.de>

Anlage 5: Auszug aus dem Baulastenverzeichnis

Baulastenverzeichnis von Simmerath		Baulastenblatt-Nr. 1105
Grundstück:	Edisonstr. 6	Seite: 1
Gemarkung:	Simmerath	Flur: 14
		Flurstück 556
1. Bl.-Nr.	Inhalt der Baulast	Bemerkungen
1.	<p>Ich beabsichtige, auf dem Grundstück Gemarkung Simmerath, Flur 14, Flurstück 478, gelegen in 52152 Simmerath, Edisonstr. 4, im Folgenden Baugrundstück genannt, die Errichtung einer Halle zur Lagerung und Bearbeitung von Booten.</p> <p>Das Vorhaben hält nicht die erforderliche Abstandfläche von 3 m zur Nachbargrenze, dem Baulastgrundstück, ein. Ich übernehme daher hiermit gegenüber der Bauaufsichtsbehörde die öffentlich-rechtliche Verpflichtung, die dem Vorhaben fehlende Abstandfläche auf das Baulastgrundstück anrechnen zu lassen. Dies bedeutet, dass der erforderliche Abstand zukünftiger Gebäude auf dem Baulastgrundstück zur Nachbargrenze nicht von dieser selbst, sondern von den Außenwänden (es auf dem Baugrundstück zu errichtenden Vorhabens) bestimmt wird. Ausgenommen hiervon sind Gebäude, die nach der BauO NRW in den Abstandflächen zulässig sind. Die Baulastfläche ist in dem dieser Erklärung beigefügten Lageplan des öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs, Herrn , vom 28.01.2004, grün schraffiert dargestellt.</p>	<p><u>Baulast/bemerkung:</u></p> <p>52152 Simmerath</p> <p><u>Baulastbegünstigte:</u></p> <p>52152 Simmerath</p>
2.	<p>Die vordere Gebäudeaußenwand des Vorhabens mit Öffnungen zum Baulastgrundstück hin ist weniger als 2,50 m von der gemeinsamen Grenze des Baulast- und des Baugrundstückes entfernt. Die vordere Gebäudeaußenwand erfüllt somit nicht die Voraussetzungen, die in § 31 BauO NRW an Gebäudeabschlusswände gestellt werden.</p> <p>Ich übernehme daher hiermit gegenüber der Bauaufsichtsbehörde die öffentlich-rechtliche Verpflichtung, das Baulastgrundstück zukünftig so zu bebauen bzw. zu nutzen, dass eine Gefährdung durch Brandübertragung für die Zukunft ausgeschlossen ist. Dies bedeutet, dass die grundsätzlich auf dem Baulastgrundstück an der Nachbargrenze zulässigen Gebäude (z.B. Grenzgaragen) und Nutzungen (z.B. Stellplatznutzung) den nach § 31 BauO NRW erforderlichen Abstand von 5,0 m zur vorderen Gebäudeaußenwand des Vorhabens einhalten müssen.</p> <p>Eingetragen am: 17.03.2004</p> <p>Verteiler: <input checked="" type="checkbox"/> Original <input type="checkbox"/> Baulastübernehmer/in <input type="checkbox"/> Baulastbegünstigte/r <input type="checkbox"/> Gemeinde Simmerath</p> 	

Text



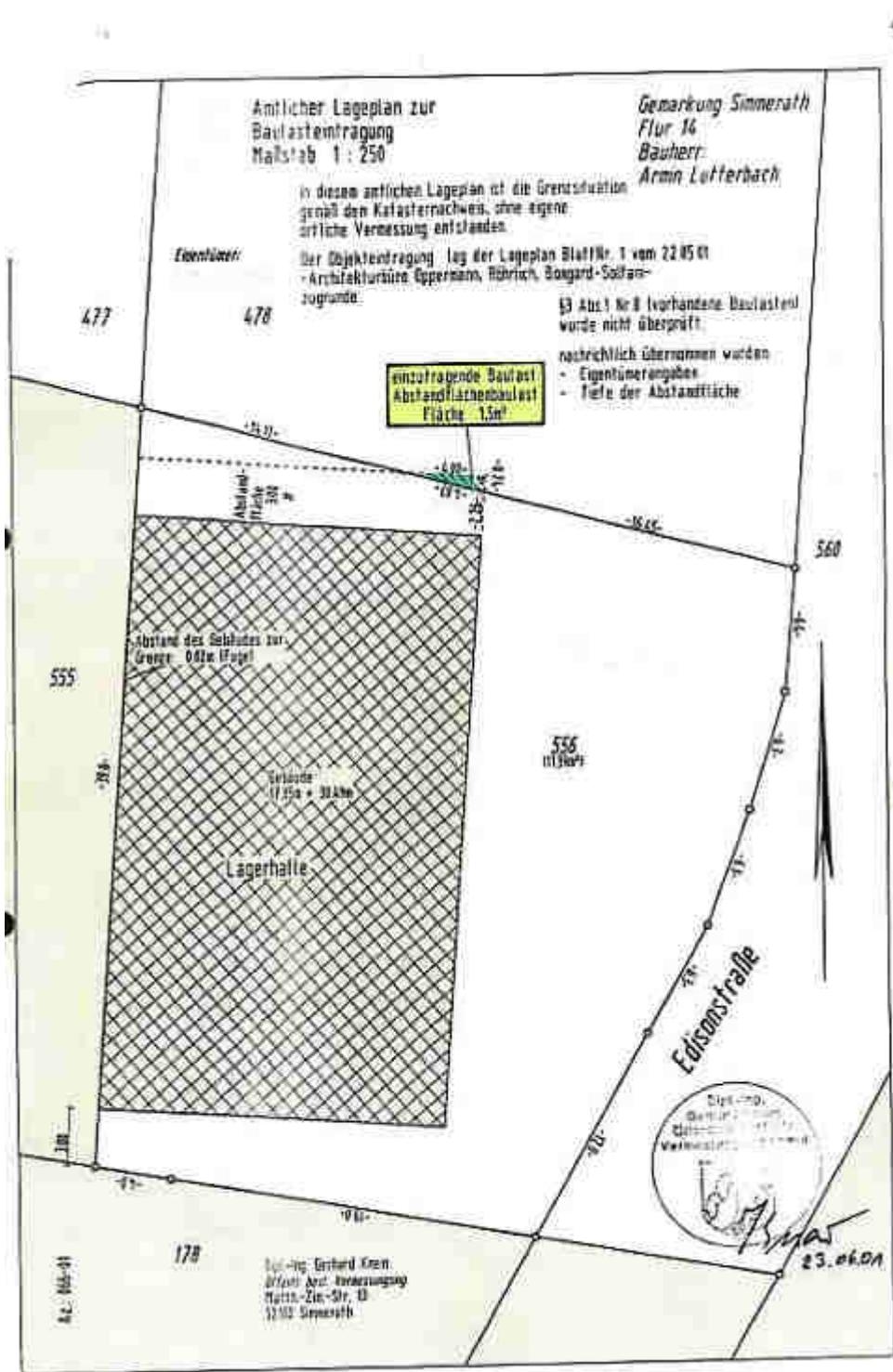
Karte

Anlage 5: Auszug aus dem Baulastenverzeichnis

Baulastenverzeichnis von	Simmerath	Baulastenblatt-Nr.	7014
Grundstück	Edisonstr. 4	Seite	1
Gemarkung	Simmerath	Flur	14
		Flurstück	478
Ust.-Nr.	Inhalt der Baulast	Bemerkungen	
1	2	3	
1	Übnahme der öffentlich rechtlichen Verpflichtung, die der auf dem Grundstück Gemarkung Simmerath, Flur 14, Flurstück 556 geplanten Bootslagerhalle fehlende Abstandfläche in einer Breite von 4,00 m und einer Tiefe von 0,00/0,74 m auf das Baulastgrundstück anrechnen zu lassen.		
Eingetragen am: <u>27.06.07</u>			
 Ernst			
Verfahren:			
<input checked="" type="checkbox"/> Original			
<input type="checkbox"/> Baulastübernehmer/in			
<input type="checkbox"/> Baulastbegünstigter			
<input type="checkbox"/> Gemeinde Simmerath			
<input type="checkbox"/> Registratur			
<input type="checkbox"/>			

Text

Anlage 5: Auszug aus dem Baulastenverzeichnis



Karte

Anlage 7: Fotos

Seite 1 von 4



Bild 1: Blick in die Erschließungsstraße



Bild 2: Gebäudeansichten

Anlage 7: Fotos

Seite 2 von 4



Bild 3: Gebäudeansichten



Bild 4: Gebäudeansichten

Anlage 7: Fotos

Seite 3 von 4



Bild 5: Gebäudeansichten



Bild 6: ehem. Gastankstelle

Anlage 7: Fotos

Seite 4 von 4

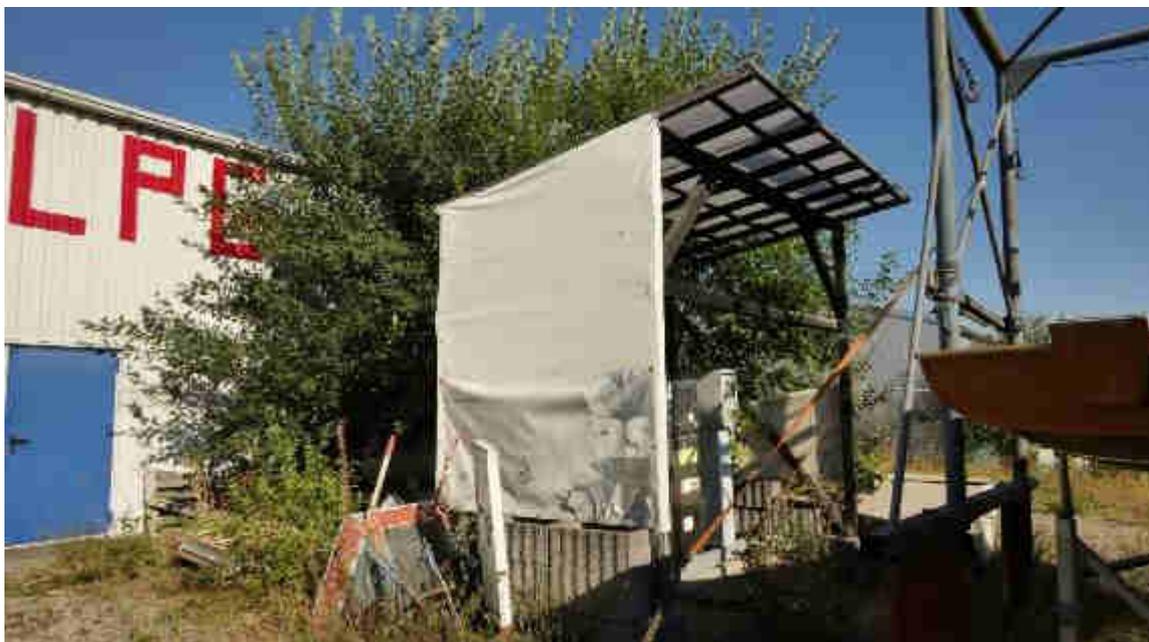


Bild 7: ehem. Gastankstelle



Bild 8: Unterhaltungsstau Gebäuderückwand (innen)