

Dipl.-Ing. Joachim Löw

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

Amtsgericht Rheinbach  
Schweigelstraße 30

53359 Rheinbach

Niedertiefenbacher Weg 11 d  
65594 Runkel – Dehrn  
Telefon: 06431 / 97 38 57  
Fax: 06431 / 97 38 58  
eMail: [j.loew@buero-loew.de](mailto:j.loew@buero-loew.de)  
Az.: 9/23-jl-zv-agrb /gr  
Datum: 08.01.2024

Az. des Gerichts: 11 K 009/23

## GUTACHTEN

über den **Verkehrswert** (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch für das mit einem **Einfamilienhaus (Doppelhaushälfte) mit Garage bebaute Grundstück und zwei weiterer, kleiner, unbebauter Grundstücke in 53340 Meckenheim, Jungholzweg 26**



Der Gesamtverkehrswert der Grundstücke wurde zum Stichtag 16.10.2023 ermittelt mit rd.

**516.000,00 €**

### Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten besteht aus 67 Seiten. Das Gutachten wurde in fünf analogen Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen, sowie in einer digitalen Ausfertigung.

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Allgemeine Angaben .....	3
1.1 Zum Auftrag .....	4
1.1.1 Zu der privatrechtlichen und öffentlichen-rechtlichen Situation .....	4
1.2 Zum Objekt / Besonderheiten / Maßgaben / Hinweise .....	5
1.3 Allgemeine Maßgaben .....	6
1.4 Zu den Ausführungen in diesem Gutachten .....	7
2. Grundstücksbeschreibung .....	7
2.1 Grundstücksdaten .....	7
2.2 Tatsächliche Eigenschaften .....	7
2.2.1 Lage des Grundstücks innerhalb der Stadt .....	7
2.2.2 Lage der Stadt .....	8
2.2.3 Infrastruktur .....	8
2.3 Planungsrechtliche Gegebenheiten .....	9
2.3.1 Flächennutzungsplan .....	9
2.3.2 Zulässigkeit von Bauvorhaben nach § 34 BauGB .....	9
2.3.3 Bodenordnung .....	9
2.3.4 Entwicklungsstufe und Erschließungszustand .....	9
2.3.5 Bauordnungsrechtliche Gegebenheiten .....	10
2.4 Grundstücksbeschaffenheit .....	10
2.5 Erschließung .....	10
2.6 Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten .....	11
2.7 Baugrund und Grundwasser .....	11
2.8 Immissionen und störende nachbarliche Betriebe; Altlasten .....	11
2.9 Rechtliche Gegebenheiten .....	12
3. Exemplarische Beschreibung des Gebäudes und der Außenanlagen .....	13
3.1 Wohnhaus (Doppelhaushälfte) .....	13
3.1.1 Exemplarische Beschreibung der Ausstattung .....	16
3.1.2 Raumliste .....	18
4. Ermittlung des Verkehrswerts .....	20
4.1 Wertermittlung für das Grundstück lfd. Nr. 1, Flurstück 264 .....	20
4.1.1 Verfahrenswahl mit Begründung .....	20
4.1.2 Bodenwertermittlung .....	21
4.1.2.1 Bodenwertermittlung des Grundstücks .....	22
4.1.3 Sachwertermittlung .....	22
4.1.3.1 Erläuterungen der Begriffe bei der Sachwertberechnung .....	23
4.1.3.2 Sachwertberechnung .....	27
4.1.3.3 Erläuterung zur Sachwertberechnung .....	28
4.1.4 Ertragswertermittlung .....	35
4.1.4.1 Erläuterungen der Begriffe bei der Ertragswertberechnung .....	36
4.1.4.2 Ertragswertberechnung .....	38
4.1.4.3 Erläuterung zur Ertragswertberechnung .....	39
4.1.5 Ableitung des Grundstückswerts aus den Verfahrensergebnissen .....	40
4.1.6 Wert des Grundstücks lfd. Nr. 1, Flurstück 264 .....	42
4.2 Wertermittlung für das Grundstück lfd. Nr. 2, Flurstück 263 .....	42
4.2.1 Verfahrenswahl mit Begründung .....	42
4.2.2 Bodenwertermittlung .....	42
4.2.3 Vergleichswertermittlung .....	43
4.2.4 Wert des Grundstücks lfd. Nr. 2, Flurstück 263 .....	43
4.3 Wertermittlung für das Grundstück lfd. Nr. 3, Flurstück 265 .....	44
4.3.1 Verfahrenswahl mit Begründung .....	44
4.3.2 Bodenwertermittlung .....	44
4.3.3 Vergleichswertermittlung .....	44
4.3.4 Wert des Grundstücks lfd. Nr. 3, Flurstück 265 .....	44
4.4 Gesamtverkehrswert / Einzelverkehrswerte .....	45
5. Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software .....	48
6. Verzeichnis der Anlagen .....	49

## 1. Allgemeine Angaben

### Angaben zum Bewertungsobjekt

**Art des Bewertungsobjekts:** Grundstück, bebaut mit einem Einfamilienhaus (Doppelhaushälfte) mit Garage und zwei weiterer, kleinere, unbebaute Grundstücke

**Objektadresse:** Jungholzweg 26  
53340 Meckenheim

**Grundbuchangaben:** Grundbuch von Meckenheim, Blatt 589, lfd. Nr. 1  
Grundbuch von Meckenheim, Blatt 589, lfd. Nr. 2  
Grundbuch von Meckenheim, Blatt 589, lfd. Nr. 3

**Katasterangaben:**

Gemarkung Meckenheim Flur 9, Flurstück 264	Größe: 422 m <sup>2</sup>
Gemarkung Meckenheim Flur 9, Flurstück 263	Größe: 36 m <sup>2</sup>
Gemarkung Meckenheim Flur 9, Flurstück 265	Größe: 28 m <sup>2</sup>

### Angaben zum Auftraggeber

**Auftraggeber:** Amtsgericht Rheinbach  
Schweigelstraße 30  
53359 Rheinbach

Auftrag vom 06.09.2023

### Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

**Grund der Gutachtenerstellung:** Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung

**Wertermittlungsstichtag:** 16.10.2023

**Qualitätsstichtag:** 16.10.2023, entspricht dem Wertermittlungsstichtag

**Tag der Ortsbesichtigung:** 16.10.2023

**Umfang der Besichtigung etc.:** 16.10.2023

**herangezogene Unterlagen,  
Erkundigungen, Informationen:**

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

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

- unbeglaubigter Grundbuchauszug.

Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- Flurkartenauszug;
- Bauzeichnungen (Grundrisse, Ansichten, Schnitte);
- Bauzahlen;
- Auskünfte von Behörden;
- Bodenrichtwert.

## 1.1 Zum Auftrag

### 1.1.1 Zu der privatrechtlichen und öffentlichen-rechtlichen Situation

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

## 1.2 Zum Objekt / Besonderheiten / Maßgaben / Hinweise

- Das zu bewertende Gebäude auf Flurstück 264 (Baujahr um 1972) wurde teilweise modernisiert.
- Es sind weitere Investitionen erforderlich.
- 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 detaillierte 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  $\pm 10$  bis 15% noch immer in einem für Wertermittlungszwecke ausreichenden Vertrauensrahmen.
- **Grundsätzlich gilt: Kosten  $\neq$  Wert.**
- Das Objekt ist vermietet.
- Belange des Brand- und Schallschutzes sind nicht Gegenstand dieser Wertermittlung.

### 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 des Gebäudes 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 des Gebäudes
- 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 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:** 53340 Meckenheim

**Straße und Hausnummer:** Jungholzweg 26

**Amtsgericht:** Rheinbach

**Grundbuch von:** Meckenheim  
Blatt 589

**Katasterbezeichnung:** Gemarkung Meckenheim

a) lfd. Nr. 1	Flur 9	Flurstück 264	Größe: 422 m <sup>2</sup>
b) lfd. Nr. 2	Flur 9	Flurstück 263	Größe: 36 m <sup>2</sup>
c) lfd. Nr. 3	Flur 9	Flurstück 265	Größe: <u>28 m<sup>2</sup></u>
insgesamt:			486 m <sup>2</sup>

**Wirtschaftsart:** a) bis c): Gebäude- und Freifläche

### 2.2 Tatsächliche Eigenschaften

**Stadt Meckenheim:** Einwohnerzahl: ca. 24.900

**Kernstadt Meckenheim:** Einwohnerzahl: ca. 17.300

#### 2.2.1 Lage des Grundstücks innerhalb der Stadt

**Lage:** Innerortslage

**Entfernungen:**

zum Stadtzentrum:	ca. 1,0 km
zu einer Hauptstraße:	ca. 100 m
zur nächsten Bushaltestelle:	ca. 100 m
zum Bahnhof Meckenheim:	ca. 2,0 km

**Verkehrslage des Grundstücks:** gute Verkehrslage

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

**Nachbarschaft:** Wohnen

## 2.2.2 Lage der Stadt

**Landkreis:** Rhein-Sieg-Kreis

**Regierungsbezirk:** Köln

**Bundesland:** Nordrhein-Westfalen

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

zur Kreisstadt Siegburg	ca. 26 km
zur Landeshauptstadt Düsseldorf	ca. 85 km
nach Köln	ca. 45 km
nach Rheinbach	ca. 9 km
nach Bonn	ca. 17 km

**nächste Anschlüsse an  
Bundesautobahnen:**

A 61 von Kaldenkirchen nach Hockenheim	
Anschluss Rheinbach	ca. 6 km
Anschluss Kreuz Meckenheim	ca. 3 km
A 565 vom Dreieck Beuel nach Gelsdorf	
Anschluss Meckenheim-Merl	ca. 3 km
Anschluss Kreuz Meckenheim	ca. 3 km

## 2.2.3 Infrastruktur

Sämtliche infrastrukturellen Einrichtungen wie Einkaufsmöglichkeiten, Verbrauchermärkte, Tankstellen, Kindergärten, Schulen, weiterbildende Schulen, ärztliche und zahnärztliche Versorgung, Apotheken, Bankzweigstellen und Poststellen bzw. Postagenturen sind in ausreichendem Maße in der Stadt Meckenheim vorhanden.

Die nächsten größeren Einkaufsorte sind Bonn und Köln.

Die nächsten Krankenhäuser befinden sich in Bonn.

## 2.3 Planungsrechtliche Gegebenheiten

### 2.3.1 Flächennutzungsplan

**Darstellung:** W - Wohnbaufläche

### 2.3.2 Bebauungsplan

Die zu bewertenden Grundstücke liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 29 „Jungholzweg“.

Der Bebauungsplan wurde mit Bekanntmachung im Meckener Amtsblatt am 28. April 1972 rechtskräftig. Es ist die Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1968 anzuwenden.

Der Bebauungsplan setzt als Gebietsstatus ein „reines Wohngebiet (WR) gemäß § 3 der BauNVO fest.

Vorhaben können in zweigeschossiger, geschlossener Bauweise errichtet werden.

Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,4 und die Geschossflächenzahl (GFZ) 0,8.

Als Dachform ist ein Satteldach festgesetzt.

### 2.3.3 Bodenordnung

Die zu bewertenden Grundstücke sind gemäß Grundbuchauszug vom 20.09.2023 in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

### 2.3.4 Entwicklungsstufe und Erschließungszustand

(Grundstücksqualität)

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

baureifes Land

**Erschließungszustand:**

voll erschlossen

**Erschließungsbeitrag:**

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

### 2.3.5 Bauordnungsrechtliche Gegebenheiten

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

### 2.4 Grundstücksbeschaffenheit

**Topografische****Grundstückslage:** eben**Gestalt und Größe  
(insgesamt):**

Straßenfront: ca. 10,00 m  
mittlere Tiefe: ca. 45,50 m  
Grundstücksgröße: 482 m<sup>2</sup> (insgesamt)

**Grundstücksform:** fast regelmäßige, rechteckige, langgestreckte Grundstücksform**Höhenlage zur Straße:** normal**Grundstückslage:** Zweifrontengrundstück

### 2.5 Erschließung

**Straßenart:** Anliegerstraße**Verkehrsbelastung:** mäßiger Verkehr**Straßenausbau:** voll ausgebaut, Fahrbahn asphaltiert, einseitig asphaltierter Gehweg, einseitig Parkstreifen**Straßenbeleuchtung:** vorhanden**Anschlüsse an Versorgungsleitungen und  
Abwasserbeseitigung:**

Strom, Wasser und Gas aus öffentlicher Versorgung, Kanalanschluss an öffentliche Entsorgung, Telefonanschluss

## 2.6 Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten

**Grenzbebauung:** einseitige Grenzbebauung von Wohnhaus und Garage

## 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 wesentlichen Immissionen feststellbar.

**Altlasten:** Altlasten sind nicht bekannt.

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

## **2.9 Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)**

### **Grundbuchlich gesicherte Belastungen:**

In Abteilung II des Grundbuches bestehen zum 20.09.2023 keine wertbeeinflussenden Eintragungen.

### **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.

### 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 Wohnhaus (Doppelhaushälfte)

<b>Nutzung:</b>	Wohnnutzung
<b>Gebäudestellung:</b>	einseitig angebaut (Doppelhaushälfte)
<b>Ausbau:</b>	Das Gebäude ist komplett unterkellert. Das Dachgeschoss ist komplett ausgebaut.
<b>Vollgeschosszahl:</b>	2
<b>Geschosse:</b>	Kellergeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss, Dachgeschoss
<b>Baujahr:</b>	soweit bekannt 1971/72
<b>Modernisierung:</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• 2018 50% der Fenster erneuert</li><li>• 2018 Heizung erneuert</li><li>• 2018 Innenausbau inkl. Sanitär modernisiert</li><li>• 2018 Haustechnik erneuert</li></ul>

<b>Konstruktionsart:</b>	Massivbau
<b>Gründung:</b>	gemäß Baubeschreibung Streifenfundamente aus Beton B80 und B120
<b>Kelleraußenwände:</b>	gemäß Baubeschreibung Beton B225
<b>Kellerinnenwände:</b>	gemäß Baubeschreibung Kalksandstein
<b>Außenwände:</b>	gemäß Baubeschreibung Bimsvollsteine V50 bzw. V25 Außenwandstärke 24 cm gemäß Bauzeichnungen Wärme- und Schallschutz vermutlich dem Baujahr entsprechend
<b>Innenwände:</b>	gemäß Baubeschreibung Bimsvollsteine
<b>Geschossdecken:</b>	gemäß Baubeschreibung Beton B225
<b><u>Treppen</u></b>	
<b>Geschosstreppe:</b>	Wendeltreppe aus Stahl mit Stufenbelag Epoxidharz (Buntstein), einfaches Metallgeländer, Zustand der Treppe dem Baujahr entsprechend
<b>Kellertreppe:</b>	wie vor
<b>Kelleraußentreppe:</b>	aus Holz
<b>Treppe zum Dachraum:</b>	Einschubtreppe aus Metall
<b><u>Dach</u></b>	
<b>Dachkonstruktion:</b>	Holzdach ohne Dachaufbauten
<b>Dachform:</b>	Satteldach
<b>Dacheindeckung:</b>	Betondachsteine
<b>Wärmedämmung:</b>	nicht bekannt
<b>Dachentwässerung:</b>	Dachrinnen und Regenfallrohre aus PVC
<b><u>Außenansicht:</u></b>	verputzt und gestrichen

<b><u>Heizung:</u></b>	Zentralheizung Brennstoff: Gas Fabrikat: Wolf Baujahr: gemäß Angaben im Ortstermin 2018 Leistung: 20 kW
<b>Brennstofflagerung:</b>	keine
<b>Warmwasserversorgung:</b>	zentral über die Heizung mit Solaranlage (2 Panels)
<b>Kamin:</b>	nicht bekannt, vermutlich Montageschornstein aus Klinkermauerwerk
<b>Elektroinstallation:</b>	im Kellergeschoss einfache Ausstattung, ansonsten durchschnittliche Ausstattung
<b>Anmerkung:</b>	Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass vom Sachverständigen keine Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (Heizung, Wasserversorgung, Elektroinstallation, etc.) vorgenommen wurden.
<b>Besondere Bauteile:</b>	Balkone, Kelleraußentreppe aus Holz

### **Zustand des Gebäudes**

<b>Bau- und Unterhaltungszustand:</b>	normal, überwiegend dem Baujahr entsprechend
<b>Grundrissgestaltung:</b>	für das Baujahr zeittypisch
<b>Belichtung / Besonnung:</b>	ausreichend
<b>Baumängel / Bauschäden / Unterhaltungs- und Modernisierungsbesonderheiten:</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• teilweise kleinere Feuchtigkeitsschäden</li><li>• teilweise kleinere Rissbildungen</li><li>• teilweise ältere Fenster in absehbarer Zeit erneuerungsbedürftig</li><li>• teilweise veraltete Haustechnik (Kellergeschoss)</li><li>• Balkongeländer renovierungsbedürftig</li><li>• Dachentwässerung überarbeitungsbedürftig</li></ul>
<b>Anmerkung:</b>	Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht vorgenommen.

**Wirtschaftliche Wertminderung:**

keine bekannt

**Nebengebäude:**

Garage, konventionell errichtet, Flachdach, Dacheindeckung Schweißbahn mit Kiesschüttung, Fußboden Estrich, Wände verputzt und gestrichen, Wasseranschluss, Starkstromanschluss, 1 Holzbeplanktes Stahlschwingtor mit elektrischem Antrieb, 1 Stahlschwingtor. Es sind teilweise Rissbildungen und kleinere Feuchtigkeitsschäden im unteren Wandbereich vorhanden. Nutzfläche ca. 16 m<sup>2</sup>.

**Außenanlagen:**

Die Außenanlagen sind in ortsüblichem Umfang vorhanden.

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

Wege- und Hofbefestigung

Terrasse

keine wesentlichen Gartenanlagen, überwiegend Rasenflächen

Vorgarten mit Baum- und Strauchpflanzungen

einfaches Gartengerätehaus aus Holz (Eigenbau)

**3.1.1 Exemplarische Beschreibung der Ausstattung****Fußböden:**

**Wohn- und Schlafräume:** Wohnräume Vinyl, Schlafräume überwiegend Vinyl, teilweise Teppichboden

**Dusche / WC:** Granitfliesen

**Bad/WC Dachgeschoss:** Granitfliesen

**Gäste-WC:** Granitfliesen

**Küche:** Granitfliesen

**Flure:** Erdgeschoss: Granitfliesen  
Obergeschoss: Granitfliesen  
Dachgeschoss: Vinyl

**Loggia:** Betonplatten

**Terrasse:** Tonpflaster

<b><u>Innenansichten:</u></b>	überwiegend Strukturputz, teilweise Naturstein (Klinkerriemchen)
<b>Dusche/WC Obergeschoss:</b>	Fliesen raumhoch
<b>Gäste-WC Erdgeschoss:</b>	Fliesen raumhoch
<b>Bad/WC Dachgeschoss:</b>	Fliesen raumhoch, Schrägen Raufasertapeten
<b>Deckenflächen:</b>	verputzt und gestrichen, Schrägen Dachgeschoss Raufasertapeten
<b>Fenster:</b>	Fenster aus Holz mit Isolierverglasung, Baujahre teilweise 1996, teilweise 2018, im Dachgeschoss zusätzlich 2 Dachflächenfenster aus Holz aus dem Baujahr, im Treppenhaus Glasbausteine
<b>Rollläden:</b>	im Erd- und Obergeschoss Rollläden aus Kunststoff, im Dachgeschoss keine Rollläden
<b>Innentüren:</b>	einfache, glatte Holztüren aus dem Baujahr, einfache Beschläge, Holzzargen
<b>Eingangstüre:</b>	Holztüre aus dem Baujahr mit einfach verglastem Lichtausschnitt
<b><u>Sanitäre Installation</u></b>	
<b>Dusche/WC Obergeschoss:</b>	barrierefreie Dusche ohne Abtrennung, WC, Waschbecken, normale Ausstattung und Qualität, weiße Sanitärobjekte
<b>Gäste-WC Erdgeschoss:</b>	WC, Waschbecken, normale Ausstattung und Qualität, weiße Sanitärobjekte
<b><u>sonstige Ausstattung</u></b>	
<b>Küchenausstattung:</b>	nicht in der Wertermittlung enthalten
<b>Beheizung:</b>	über Stahlradiatoren mit Thermostatventilen
<b>Elektroinstallation:</b>	im Kellergeschoss einfache Ausstattung, ansonsten durchschnittliche Ausstattung
<b>Kommunikationstechnik:</b>	DSL
<b>Besondere Einrichtungen:</b>	offener Kamin
<b><u>Ausstattung des Objekts/ Gesamtbeurteilung:</u></b>	durchschnittlich Das Objekt erfüllt heutige Anforderungen an Wohnraum.
<b>Stellplatz / Garage:</b>	Zum Objekt gehört eine Garage.

### 3.1.2 Raumliste

Lfd. Nr.	Bezeichnung	Bemerkungen
<b>1.</b>	<b>Kellergeschoss</b>	Raumhöhe i.L. ca. 1,99 m
1.1	Flur mit Treppenhaus	kein Fenster, Fußboden Fliesen, Decke und Wände verputzt und gestrichen
1.2	Waschküche mit Bodeneinlauf und Revisionsschacht	Fußboden Estrich, Decke und Wände gestrichen, baualtersgemäße Ausstattung
1.3	Hobbyraum mit Standort Heizung und Kelleraußentreppe aus Holz zum Hof	Fußboden Fliesen Wände verputzt und gestrichen Decke gestrichen
1.4	Abstellraum mit Hausanschlüssen	Fußboden Fliesen Decke und Wände gestrichen
<b>2.</b>	<b>Erdgeschoss</b>	Raumhöhe i.L. ca. 2,50 m
2.1	Hauseingang mit Diele und Treppenhaus	Fenster Glasbausteine
2.2	Küche	Fenster 1996 (Scheibe)
2.3	Wohnzimmer mit Terrassentüre und Schiebetüre, offener Kamin	Fenster 1996 (Scheibe)
2.4	Gäste-WC	Fenster 1996 (Scheibe)
<b>3.</b>	<b>Obergeschoss</b>	Raumhöhe i.L. ca. 2,40 m
3.1	Diele mit Treppenhaus und Balkon I	Fenster 1996
3.2	Dusche / WC	kleine Schimmelpilzbildung an der Decke Duschbereich, Fenster 1996
3.3	Zimmer I	
3.4	Zimmer II mit Balkon II	Fenster 1996
3.5	Zimmer III	Fenster 1996

Lfd. Nr.	Bezeichnung	Bemerkungen
<b>4.</b>	<b>Dachgeschoss</b>	Raumhöhe i.L. ca. 2,45 m
4.1	Flur mit Treppenhaus und Zugang zum Dachboden	kein Fenster
4.2	Bad / WC	Dachflächenfenster aus Holz
4.3	Raum I mit Abstellraum in der Dachabseite	Kunststofffenster mit Isolierverglasung
4.4	Raum II mit Abstellraum in der Dachabseite	Kunststofffenster mit Isolierverglasung
4.5	Raum III	Dachflächenfenster aus Holz
<b>5.</b>	<b>Dachboden</b>	Raumhöhe unter First 1,60 m Länge unter First innen ca. 6,79 m Fußboden Holzdielen keine Wärmedämmung, keine Unterspannbahn, nicht winddicht

**Anmerkung:**

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

## 4. Ermittlung des Verkehrswerts

Nachfolgend werden die Verkehrswerte für das bebaute Grundstück und zwei weitere unbebauter Grundstücke in 53340 Meckenheim, Jungholzweg 26, zum Wertermittlungsstichtag 16.10.2023 ermittelt.

### Grundstücksdaten

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Meckenheim	589	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Meckenheim	9	264	422 m <sup>2</sup>

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Meckenheim	589	2	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Meckenheim	9	263	36 m <sup>2</sup>

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Meckenheim	589	3	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Meckenheim	9	265	28 m <sup>2</sup>

Grundstücksbezeichnung	Nutzung/Bebauung	Fläche
lfd. Nr. 1, Flurstück 264	Wohnhaus mit Garage	422 m <sup>2</sup>
lfd. Nr. 2, Flurstück 263	unbebaut (Freifläche)	36 m <sup>2</sup>
lfd. Nr. 3, Flurstück 265	unbebaut (Freifläche)	28 m <sup>2</sup>
<b>Summe der Grundstücksflächen:</b>		<b>486 m<sup>2</sup></b>

### 4.1 Wertermittlung für das Grundstück **lfd. Nr. 1, Flurstück 264**

#### 4.1.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21), ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des **Sachwertverfahrens** zu ermitteln, insbesondere weil diese üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind.

Das Sachwertverfahren (gem. §§ 35 – 39 ImmoWertV 21) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d. h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe von Bodenwert, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen sowie dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ermittelt.

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

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

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

##### Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **510,00 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 01.01.2023**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	500 - 700 m <sup>2</sup>

##### Beschreibung des Grundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	16.10.2023
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Grundstücksfläche (f)	=	422 m <sup>2</sup>

#### 4.1.2.1 Bodenwertermittlung des Grundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 16.10.2023 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Teilgrundstücks angepasst.

<b>I. beitragsfreier Zustand</b>			
<b>beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts</b>		= frei	
<b>beitragsfreier Bodenrichtwert</b> (Ausgangswert für weitere Anpassung)		= <b>510,00 €/m<sup>2</sup></b>	
<b>II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts</b>			
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor
Stichtag	01.01.2023	16.10.2023	× 1,0
<b>III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen</b>			
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag <sup>1</sup>		= 510,00 €/m <sup>2</sup>	
Fläche (m <sup>2</sup> )	500-700	422	× 1,01
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00
<b>vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert</b>		<b>= 515,10 €/m<sup>2</sup></b>	
<b>IV. Ermittlung des Bodenwerts</b>			
<b>objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert</b>		<b>= 515,10 €/m<sup>2</sup></b>	
Fläche		× 422 m <sup>2</sup>	
<b>beitragsfreier Bodenwert</b>		<b>= 217.372,20 €</b> <b>rd. 217.000,00 €</b>	

#### 4.1.3 Sachwertermittlung

##### Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

<sup>1</sup> Auf diesen „an die Lage und die Anbauart angepassten abgabenfreien Bodenwert“ ist der Marktanpassungsfaktor des Sachwertverfahrens abzustellen (der lageangepasste Bodenwert dient als Maßstab für die Wirtschaftskraft der Region bzw. die Kaufkraft der Nachfrager nach Grundstücken in dieser Lage; die Anbauart bestimmt den objektartspezifischen Sachwertfaktor mit). Die danach ggf. noch berücksichtigten den Bodenwert beeinflussenden Grundstücksmerkmale gehen in den Gesamtbodenwert ein und beeinflussen demzufolge über die Höhe des vorläufigen Sachwerts (Substanzwert) den Marktanpassungsfaktor.

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 (m<sup>2</sup>) 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 „€/m<sup>2</sup> Brutto-Grundfläche“ oder „€/m<sup>2</sup> Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. den Wertermittlungsstichtag ist der für den Wertermittlungsstichtag aktuelle und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) zu verwenden.

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

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

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

### **Baukostenregionalfaktor**

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

### **Gesamtnutzungsdauer**

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

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

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

### **Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV 21)**

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

### **Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile**

Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile, wie beispielsweise besondere Bauteile, besondere (Betriebs-)Einrichtungen und sonstige Besonderheiten (u.a. Ausbauzuschlag) 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.

## **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**

<b>Risikoeinstufung</b>	<b>Zeitraum</b>
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		Einfamilienhaus	Garage
<b>Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)</b>	=	763,00 €/m <sup>2</sup> BGF	485,00 €/m <sup>2</sup> BGF
<b>Berechnungsbasis</b>			
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	ca. 280 m <sup>2</sup>	ca. 18 m <sup>2</sup>
<b>Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile</b>	+	10.682,00 €	0,00 €
<b>Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010</b>	=	224.322,00 €	8.730,00 €
<b>Baupreisindex (BPI) 16.10.2023 (2010 = 100)</b>	x	178,3/100	178,3/100
<b>Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag</b>	=	399.966,13 €	15.565,59 €
<b>Regionalfaktor</b>	x	1,0	1,0
<b>Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag</b>	=	399.966,13 €	15.565,59 €
<b>Alterswertminderung</b>			
• Modell		linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre	80 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		47 Jahre	47 Jahre
• prozentual		41,25 %	41,25 %
• Faktor	x	0,5875	0,5875
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen</b>	=	<b>234.980,10 €</b>	<b>9.144,78 €</b>

<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)</b>		<b>244.124,88 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen</b>	+	<b>12.206,24 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen</b>	=	<b>256.331,12 €</b>
<b>beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)</b>	+	<b>217.000,00 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert</b>	=	<b>473.331,12 €</b>
<b>Sachwertfaktor</b>	x	<b>1,10</b>
<b>marktangepasster vorläufiger Sachwert</b>	=	<b>520.664,23 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	-	<b>37.000,00 €<sup>2</sup></b>
<b>Sachwert</b>	=	<b>483.664,23 €</b>
	<b>rd.</b>	<b>484.000,00 €</b>

<sup>2</sup> 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: Einfamilienhaus

##### 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 %			0,5	0,5	
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 %			0,5	0,5	
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			1,0		
insgesamt	100,0 %	0,0 %	38,0 %	52,0 %	10,0 %	0,0 %

**Beschreibung der ausgewählten Standardstufen**

<b>Außenwände</b>	
Standardstufe 2	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)
<b>Dach</b>	
Standardstufe 2	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)
<b>Fenster und Außentüren</b>	
Standardstufe 3	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)
Standardstufe 4	Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendigere Rahmen, Rollläden (elektr.); höherwertige Türanlage z.B. mit Seitenteil, besonderer Einbruchschutz
<b>Innenwände und -türen</b>	
Standardstufe 3	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen
<b>Deckenkonstruktion und Treppen</b>	
Standardstufe 3	Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz
<b>Fußböden</b>	
Standardstufe 3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten
<b>Sanitäreinrichtungen</b>	
Standardstufe 3	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest
<b>Heizung</b>	
Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel
Standardstufe 4	Fußbodenheizung, Solarkollektoren für Warmwassererzeugung, zusätzlicher Kaminanschluss
<b>Sonstige technische Ausstattung</b>	
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen

**Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Einfamilienhaus**

Nutzungsgruppe:	Ein- und Zweifamilienhäuser
Anbauweise:	Doppel- und Reihenendhäuser
Gebäudetyp:	KG, EG, OG, ausgebauter DG

**Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes**

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m <sup>2</sup> BGF]	relativer Gebäudestandardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m <sup>2</sup> BGF]
2	685,00	38,0	260,30
3	785,00	52,0	408,20
4	945,00	10,0	94,50
gewogene, standardbezogene NHK 2010 gewogener Standard = 2,8			= 763,00

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

<b>NHK 2010 für das Bewertungsgebäude</b>	=	<b>763,00 €/m<sup>2</sup> BGF</b>
---	---	-----------------------------------

**Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude: Garage****Ermittlung des Gebäudestandards:**

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Sonstiges	100,0 %				1,0	
insgesamt	100,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	100,0 %	0,0 %

**Beschreibung der ausgewählten Standardstufen**

Sonstiges	
Standardstufe 4	Garagen in Massivbauweise

**Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Garage**

Nutzungsgruppe:	Garagen
Gebäudetyp:	Einzelgaragen/ Mehrfachgaragen

**Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes**

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m <sup>2</sup> BGF]	relativer Gebäudestandardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m <sup>2</sup> BGF]
4	485,00	100,0	485,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 gewogener Standard = 4,0			= 485,00

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

<b>NHK 2010 für das Bewertungsgebäude Garage</b>	=	<b>485,00 €/m<sup>2</sup> BGF</b>
--	---	-----------------------------------

**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. Ausbausezuschläge. Bei älteren und/oder schadhaften und/oder nicht zeitgemäßen werthaltigen einzelnen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Gebäude: Einfamilienhaus

Bezeichnung	durchschnittliche Herstellungskosten
besondere Bauteile (prozentual, 5,00 %)	10.682,00 €

**Baupreisindex**

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

### Baukostenregionalfaktor

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

### Baunebenkosten

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

### Außenanlagen

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

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 5,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (244.124,88 €)	12.206,24 €

### 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: Einfamilienhaus

Das ca. 1973 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 10 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	1,0	1,0
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser etc.)	2	2,0	0,0
Modernisierung der Heizungsanlage	2	2,0	0,0
Modernisierung von Bädern / WCs etc.	2	2,0	0,0
Modernisierung des Innenausbau, z.B. Decken, Fußböden und Treppen	2	2,0	0,0
<b>Summe</b>		<b>9,0</b>	<b>1,0</b>

Ausgehend von den 10 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „überwiegend modernisiert“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2023 – 1973 = 50 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 50 Jahre =) 30 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „überwiegend modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode „Sprengnetter/Kierig“ eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 47 Jahren.

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (47 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von (80 Jahre – 47 Jahre =) 33 Jahren. Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein fiktives Baujahr (2023 – 33 Jahre =) 1990.

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

- eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 47 Jahren und
  - ein fiktives Baujahr 1990
- 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 Grundstücksmerkmale<sup>3</sup>

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.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		Wertbeeinflussung insg. <sup>4</sup>
Unterhaltungsbesonderheiten		-25.000,00 €
• pauschale Schätzung		
unterstellte Modernisierungen		-12.000,00 €
• pauschale Schätzung		
<b>Summe</b>		<b>-37.000,00 €</b>

<sup>3</sup> soweit diese Kaufpreis bildend wirken

<sup>4</sup> 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

##### 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.

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

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

**Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)**

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet (vgl. § 21 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Ansatz des (marktkonformen) objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d.h. dem Verkehrswert entspricht.

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

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

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

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

Erläuterungen siehe Punkt 4.1.3.1 der Sachwertermittlung.

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

Erläuterungen siehe Punkt 4.1.3.1 der Sachwertermittlung.

#### 4.1.4.2 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m <sup>2</sup> )	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung		(€/m <sup>2</sup> bzw. €/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Einfamilienwohnhaus	1	Wohnhaus	~ 149	9,75	1.452,75	17.433,00
Garage	2	Garage	---	80,00	80,00	960,00
<b>Summe</b>					<b>1.532,75</b>	<b>18.393,00</b>

<b>jährlicher Rohertrag</b> (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		<b>18.393,00 €</b>
<b>Bewirtschaftungskosten</b> (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	–	<b>2.879,30 €</b>
<b>jährlicher Reinertrag</b>	=	<b>15.513,70 €</b>
<b>Kapitalisierungsfaktor</b> (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = <b>2,30 %</b> Liegenschaftszinssatz und RND = <b>47</b> Jahren Restnutzungsdauer	×	<b>28,546</b>
<b>kapitalisierter jährlicher Reinertrag</b>	=	<b>442.854,08 €</b>
<b>abgezinster Bodenwert</b> (0,343 x 217.000,00 €)	+	<b>74.431,00 €</b>
<b>vorläufiger Ertragswert des Grundstücks</b>	=	<b>517.285,08 €</b>
<b>marktangepasster vorläufiger Ertragswert des Grundstücks</b>	=	<b>517.285,08 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	–	<b>37.000,00 €<sup>5</sup></b>
<b>Ertragswert des Grundstücks</b>	=	<b>480.285,08 €</b>
	<b>rd.</b>	<b>480.000,00 €</b>

<sup>5</sup> siehe hierzu Fußnote 4 und Tabelle boG auf Seite 34

### 4.1.4.3 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

#### Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Berechnungen der Wohn- bzw. Nutzflächen wurden aus den Bauunterlagen entnommen. 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.

#### Rohertrag

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 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 €/m<sup>2</sup> 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	----	389,00
Instandhaltungskosten	----	2.113,50
Mietausfallwagnis	2,00	376,80
Summe		2.879,30 (ca. 16 % 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.

### Diskontierter Bodenwert

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

### Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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.

<b>Summe</b> (siehe Fußnote 4 und Tabelle boG auf Seite 34)	<b>-37.000,00 €</b>
---	---------------------

## 4.1.5 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 marktconforme Ertragswertermittlung (Liegenschaftszinssatz und marktübliche Mieten) erforderlichen Daten zur Verfügung. Das Ertragswertverfahren wurde deshalb stützend angewendet.

### Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Sachwert** wurde mit rd. **484.000,00 €**,  
der **Ertragswert** mit rd. **480.000,00 €**  
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 marktconformen Wertermittlung **erforderlichen Daten** standen für das Sachwertverfahren in guter Qualität (genauer Bodenwert, überörtlicher Sachwertfaktor) und für die Ertragswertermittlung in guter Qualität (ausreichend gute Vergleichsmieten, überörtlicher Liegenschaftszinssatz) zur Verfügung.

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

Insgesamt erhalten somit

das **Sachwertverfahren** das **Gewicht**  $1,0 (c) \times 0,9 (d) = 0,9$  und  
das **Ertragswertverfahren** das **Gewicht**  $0,4 (a) \times 0,9 (b) = 0,36$ .

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt:  $[484.000,00 \text{ €} \times 0,9 + 480.000,00 \text{ €} \times 0,36] \div 1,26 = \underline{\underline{\text{rd. } 483.000,00 \text{ €}}}$ .

#### 4.1.6 Wert des Grundstücks **lfd. Nr. 1, Flurstück 264**

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 Wert für das Grundstück **lfd. Nr. 1, Flurstück 264** wird zum Wertermittlungsstichtag 16.10.2023 mit rd.

**483.000,00 €**

geschätzt.

#### 4.2 Wertermittlung für das Grundstück **lfd. Nr. 2, Flurstück 263**

##### 4.2.1 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).

##### 4.2.2 Bodenwertermittlung

Ermittlung des Bodenwerts	
beitragsfreier relativer Bodenwert (€/m <sup>2</sup> )	= 515,00 €/m <sup>2</sup>
Fläche (m <sup>2</sup> )	× 36 m <sup>2</sup>
beitragsfreier Bodenwert	= 18.540,00 € <u>rd. 18.500,00 €</u>

### 4.2.3 Vergleichswertermittlung

#### Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

<b>Bodenwert</b> (vgl. Bodenwertermittlung)		<b>18.500,00 €</b>
<b>Wert der Außenanlagen</b>	+	<b>0,00 €</b>
<b>Vergleichswert</b>	=	<b>18.500,00 €</b>

### 4.2.4 Wert des Grundstücks **lfd. Nr. 2, Flurstück 263**

Der Wert für das Grundstück **lfd. Nr. 2, Flurstück 263** wird zum Wertermittlungsstichtag 16.10.2023 mit rd.

**18.500,00 €**

geschätzt.

### 4.3 Wertermittlung für das Grundstück **lfd. Nr. 3, Flurstück 265**

#### 4.3.1 Verfahrenswahl mit Begründung

wie vor

#### 4.3.2 Bodenwertermittlung

Ermittlung des Bodenwerts	
beitragsfreier relativer Bodenwert (€/m <sup>2</sup> )	= 515,00 €/m <sup>2</sup>
Fläche (m <sup>2</sup> )	× 28 m <sup>2</sup>
beitragsfreier Bodenwert	= 14.420,00 € <u>rd. 14.400,00 €</u>

#### 4.3.3 Vergleichswertermittlung

##### Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)		14.400,00 €
Wert der Außenanlagen	+	0,00 €
Vergleichswert rd.	=	14.500,00 €

#### 4.3.4 Wert des Grundstücks **lfd. Nr. 3, Flurstück 265**

Der Wert für das Grundstück **lfd. Nr. 3, Flurstück 265** wird zum Wertermittlungsstichtag 16.10.2023 mit rd.

**14.500,00 €**

geschätzt.

#### 4.4 Gesamtverkehrswert / Einzelverkehrswerte

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 Gesamtverkehrswert für das bebaute Grundstück und zwei weiterer unbebauter Grundstücke in 53340 Meckenheim, Jungholzweg 26

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Meckenheim	589	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Meckenheim	9	264

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Meckenheim	589	2
Gemarkung	Flur	Flurstück
Meckenheim	9	263

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Meckenheim	589	3
Gemarkung	Flur	Flurstück
Meckenheim	9	265

wird zum Wertermittlungsstichtag 16.10.2023 mit rd.

**516.000,00 €**

in Worten: **fünfhundertsechszehntausend Euro**  
geschätzt.

Die **Einzelwerte** der Grundstücke und deren Summe betragen zum Wertermittlungsstichtag:

Grundstücksbezeichnung	Nutzung/Bebauung	Fläche	Grundstückswert
lfd. Nr. 1, Flurstück 264	Einfamilienhaus mit Garage	422 m <sup>2</sup>	483.000,00 €
lfd. Nr. 2, Flurstück 263	unbebaut (Freifläche)	36 m <sup>2</sup>	18.500,00 €
lfd. Nr. 3, Flurstück 265	unbebaut (Freifläche)	28 m <sup>2</sup>	14.500,00 €
<b>Summe</b>		<b>486 m<sup>2</sup></b>	<b>516.000,00 €</b>

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, 08.01.2024

\_\_\_\_\_  
Dipl.-Ing. Joachim Löw  
vereidigter Sachverständiger

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

### **Hinweise zum Urheberschutz 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**

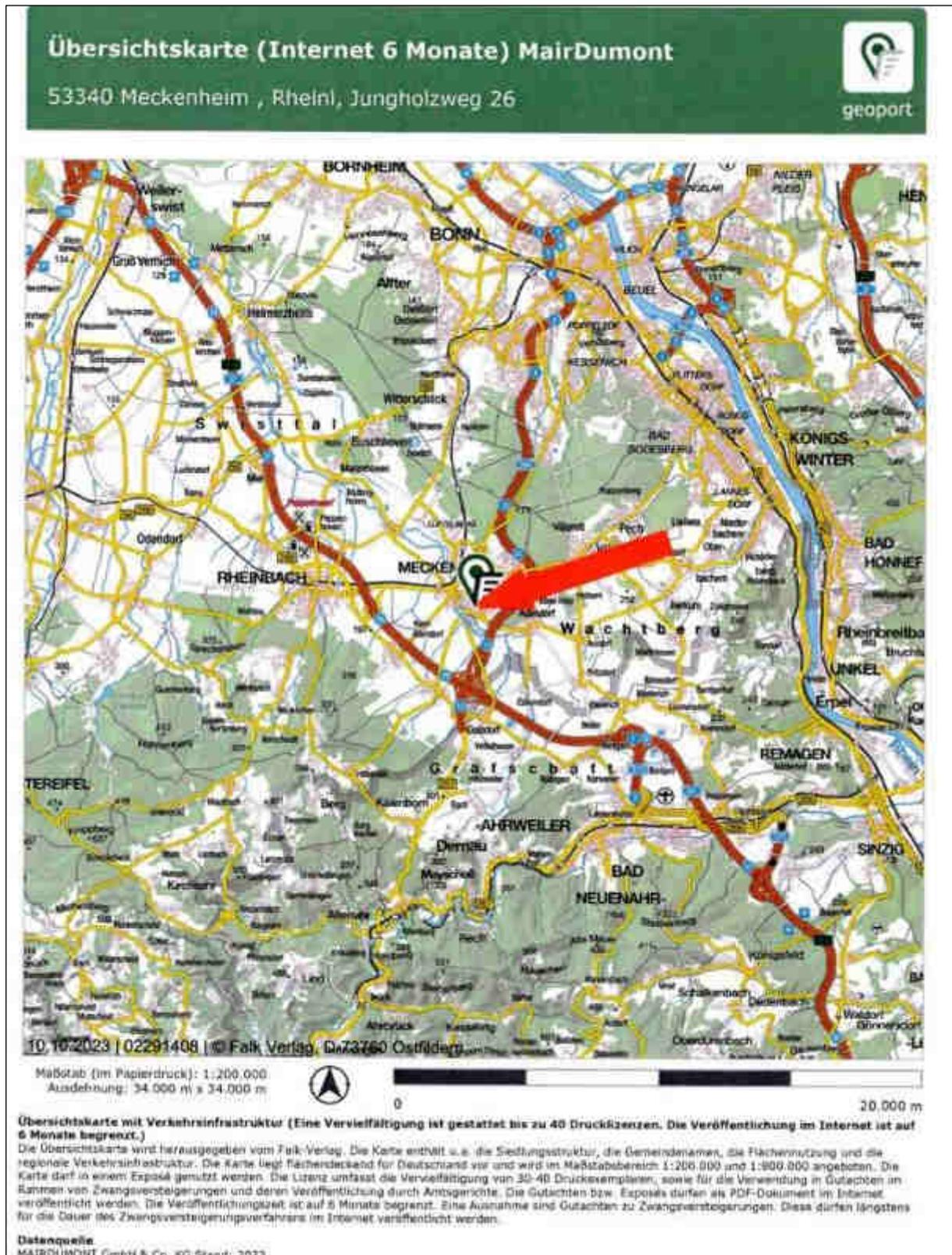
**Anlage 3: Auszug aus der Liegenschaftskarte**

**Anlage 4: Grundrisse und Schnitte**

**Anlage 5: Wohn- und Nutzflächenberechnungen**

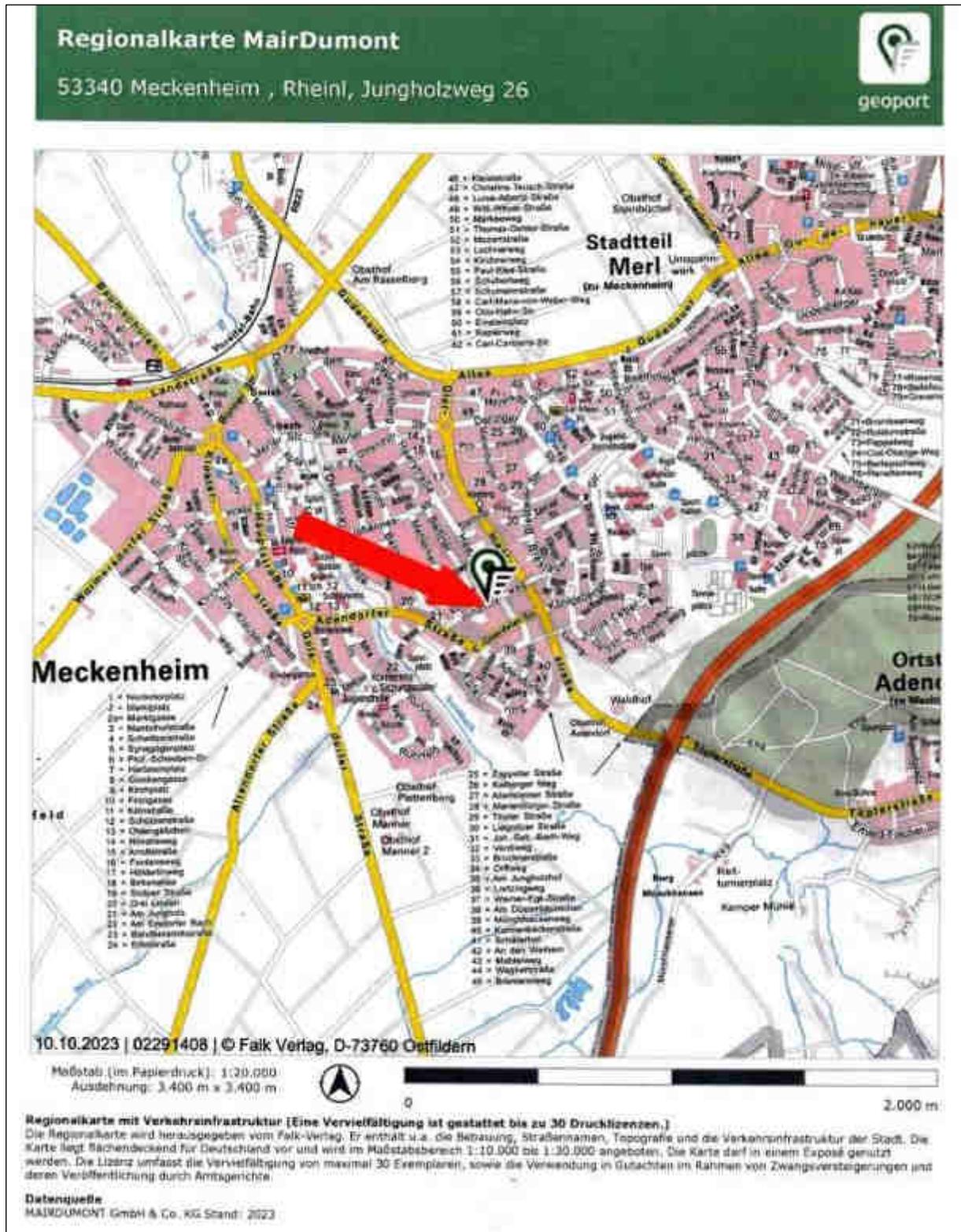
**Anlage 6: Fotoanhang**

## Anlage 1) Lage im Raum



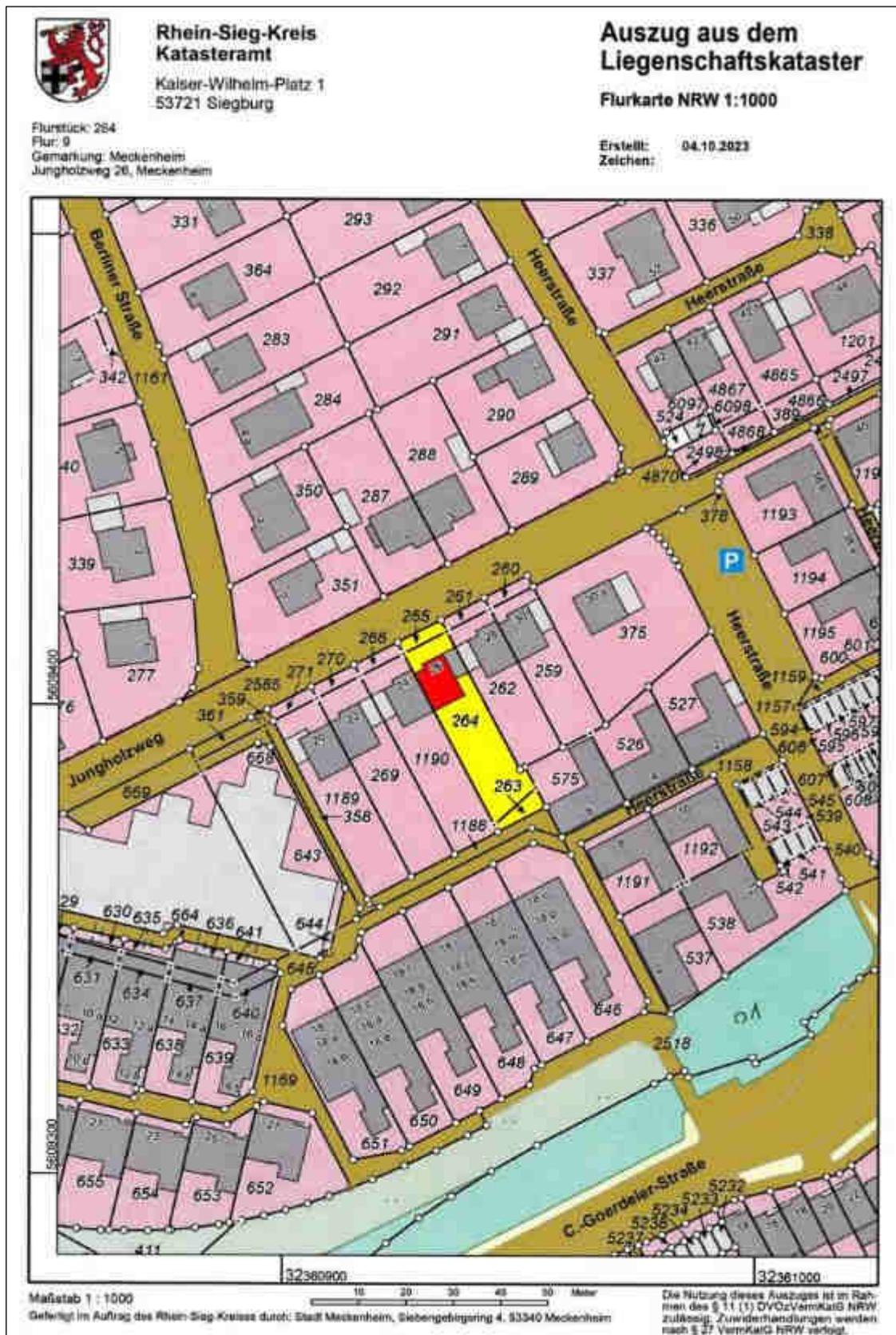
lizenzieren über [www.geoport.de](http://www.geoport.de)

Anlage 2) Lage in der Stadt



lizenziert über [www.geoport.de](http://www.geoport.de)

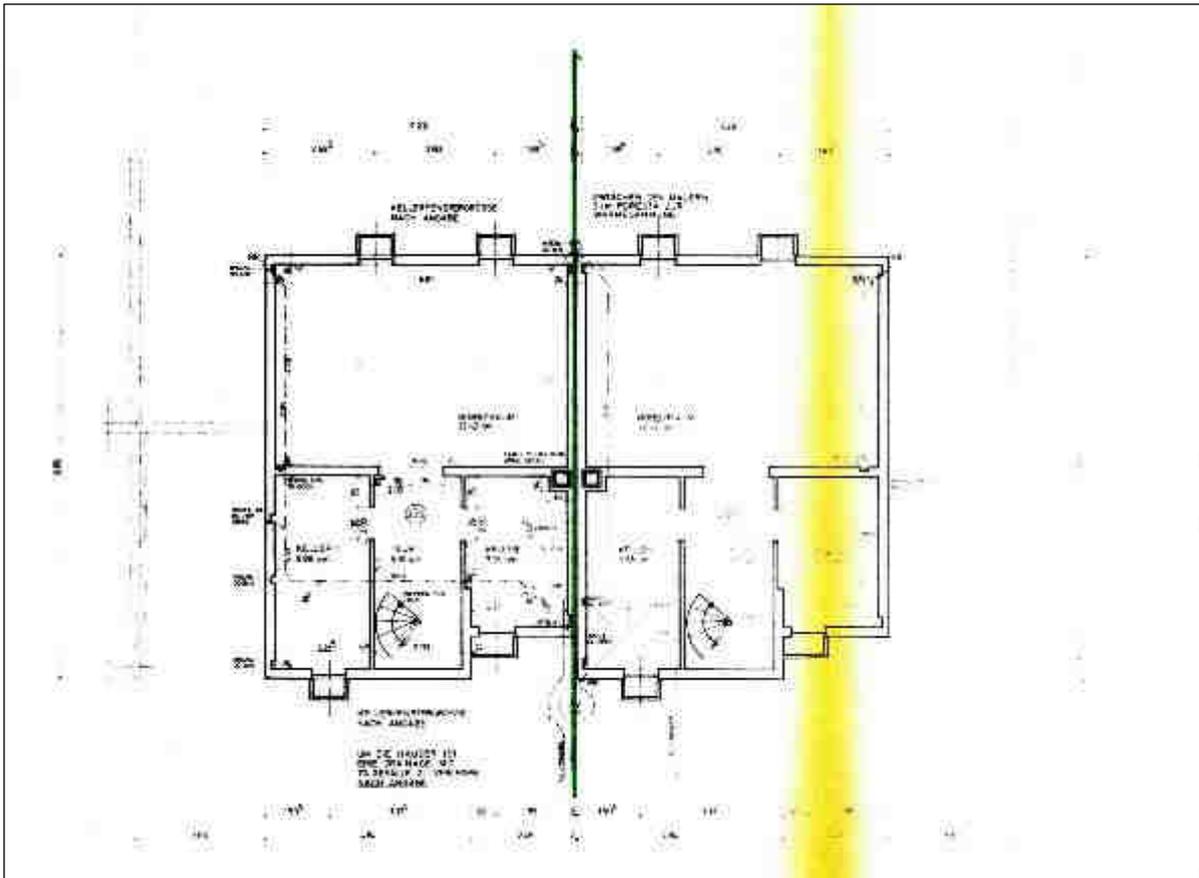
Anlage 3) Auszug aus der Liegenschaftskarte



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

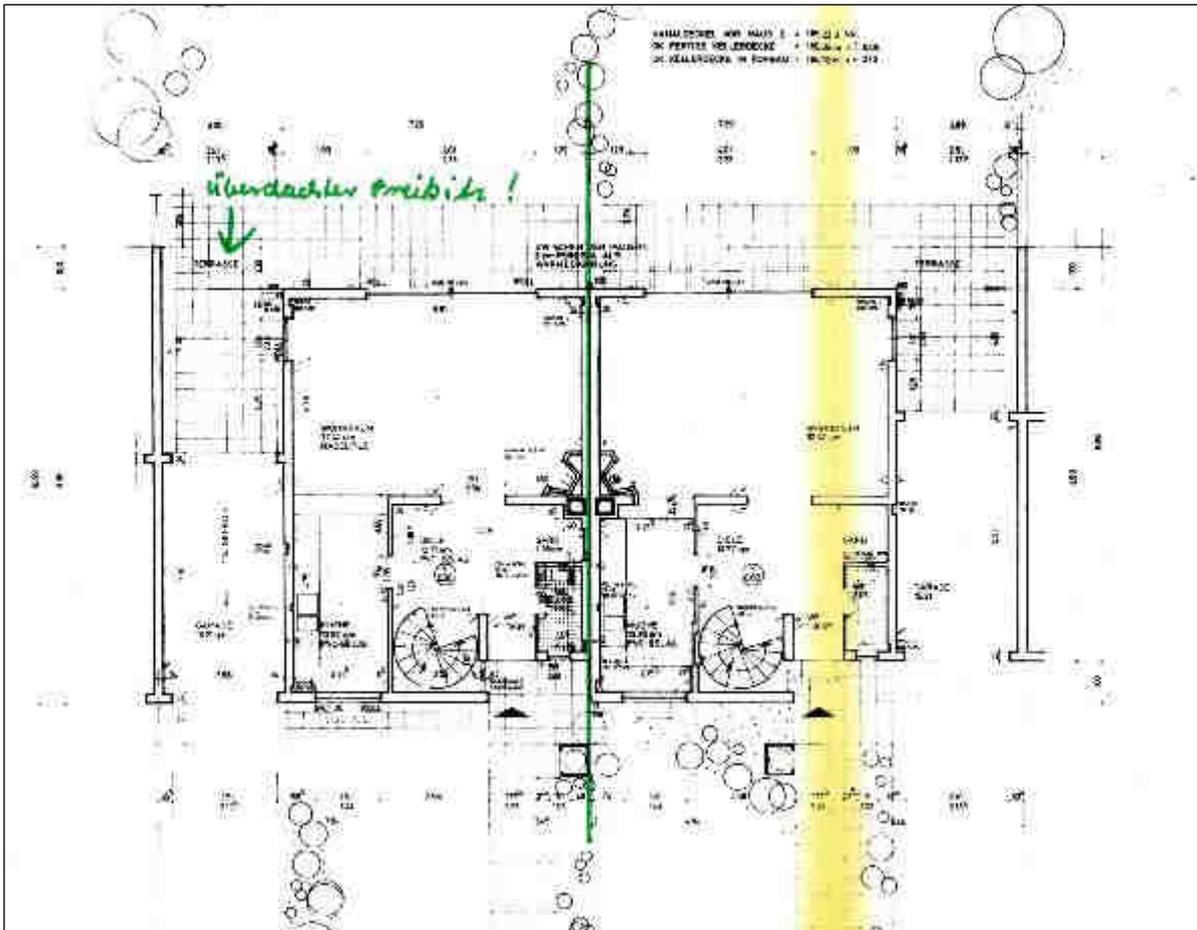
**Anlage 4) Grundrisse und Schnitte**

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



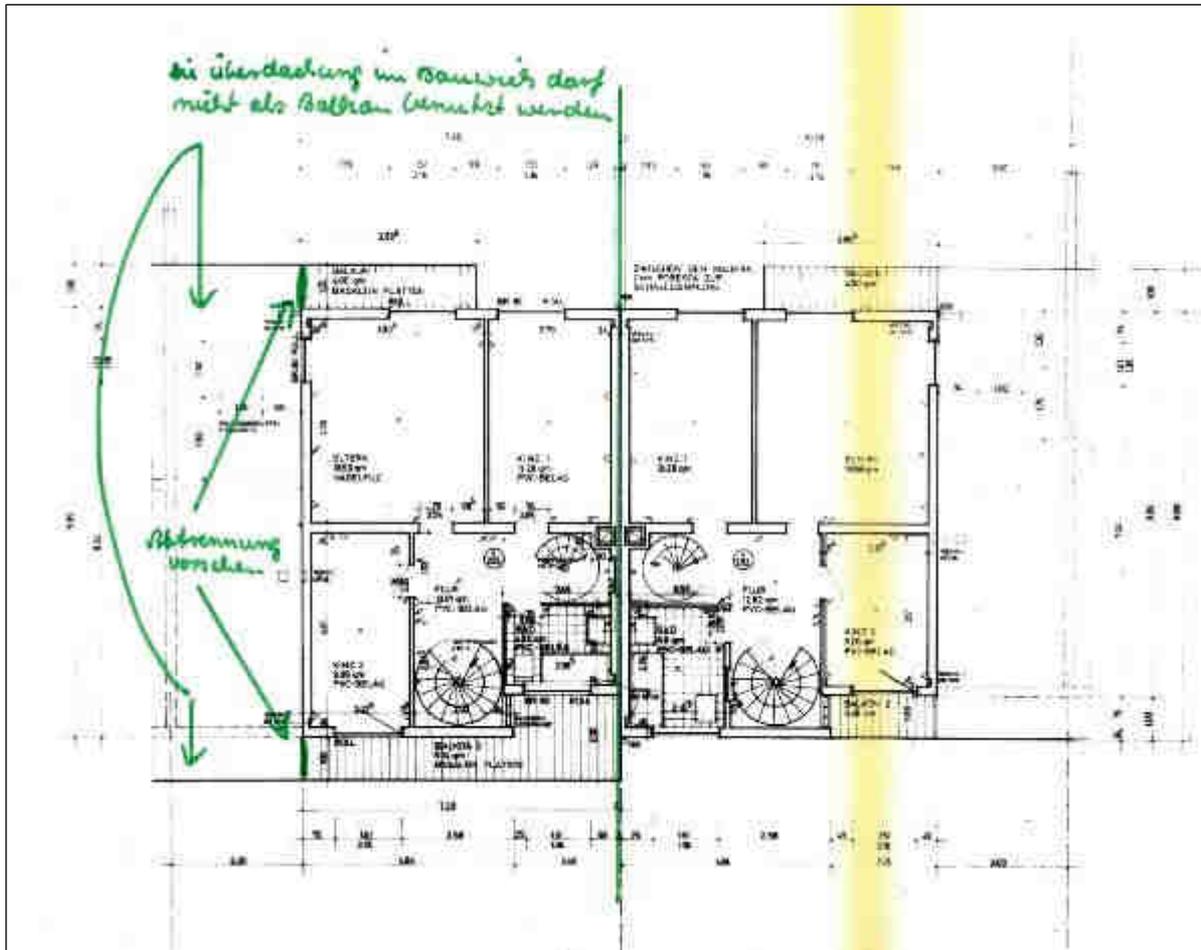
Kellergeschoss

Seite 2 von 5



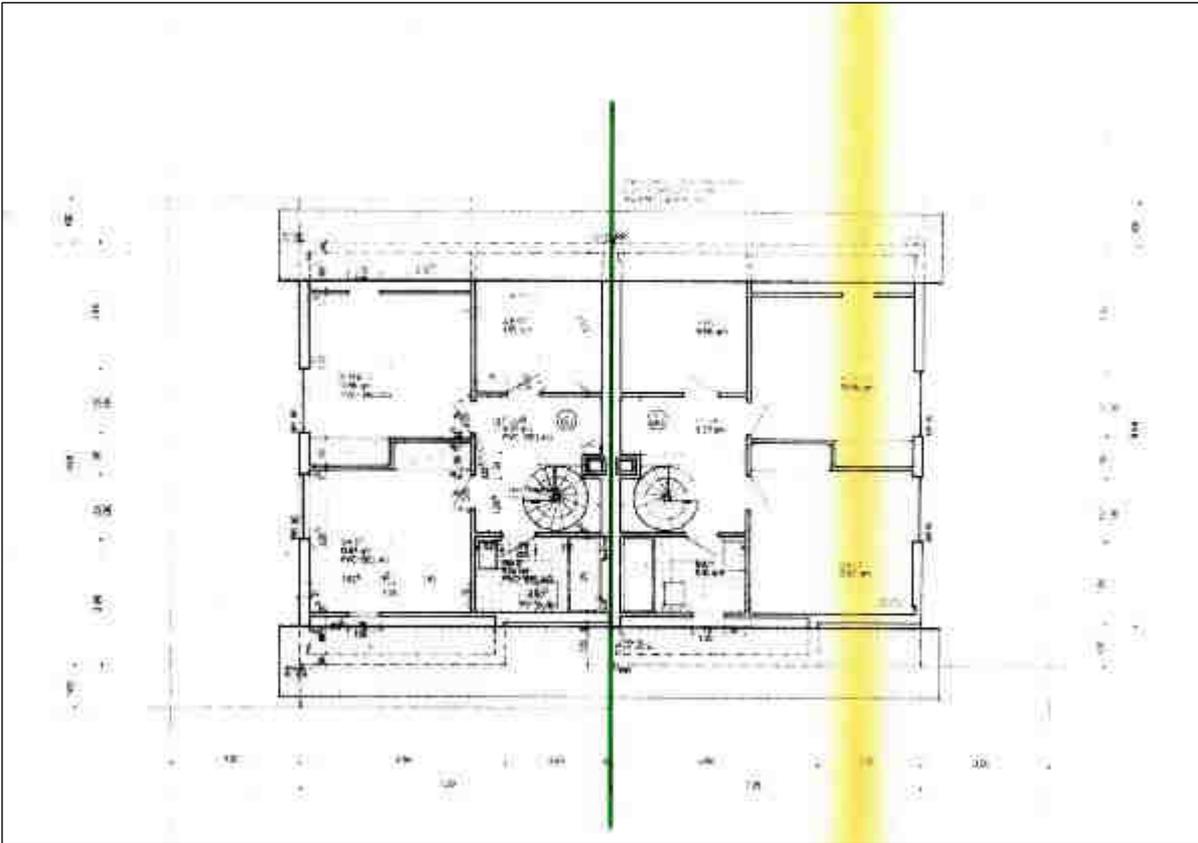
Erdgeschoss

Seite 3 von 5



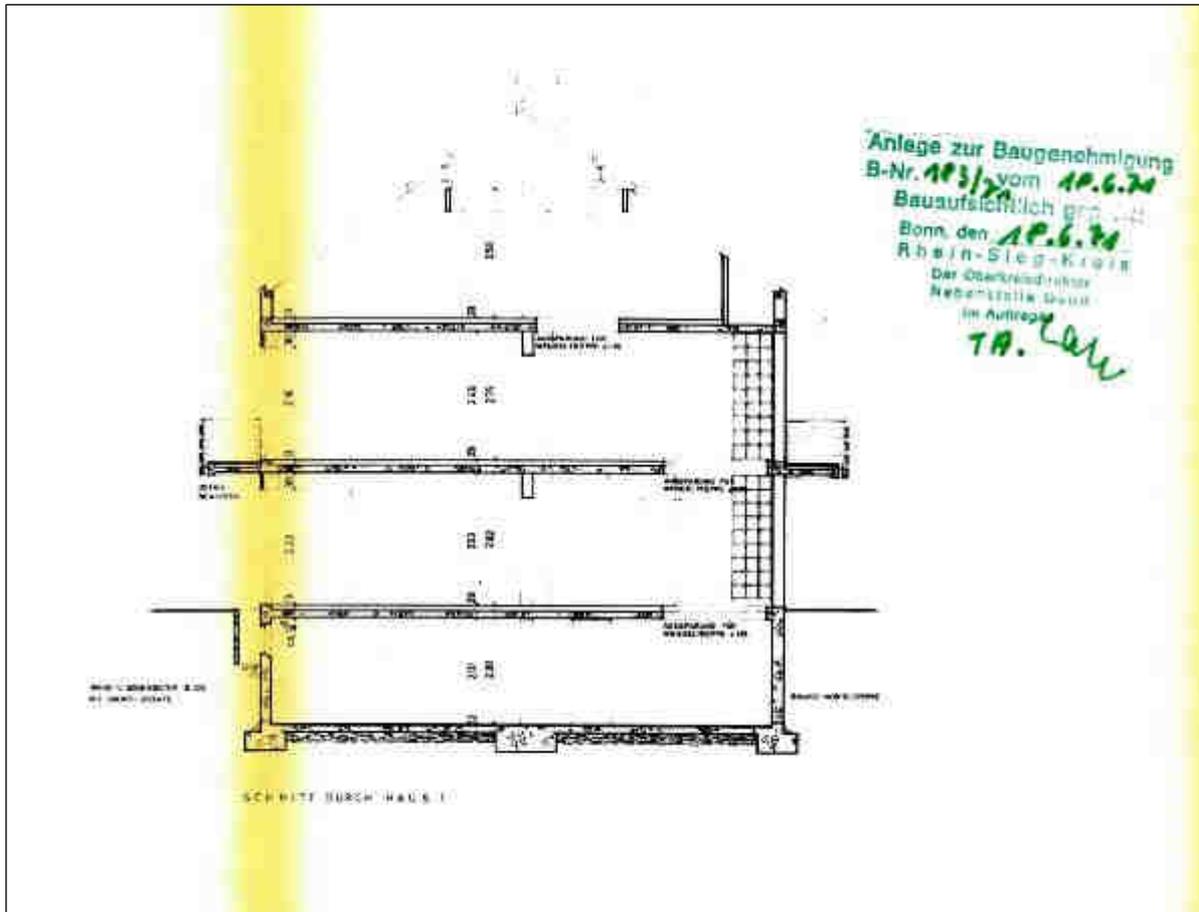
Obergeschoss

Seite 4 von 5



Dachgeschoss

Seite 5 von 5



Schnitt

**Anlage 5) Wohn- und Nutzflächenberechnungen**

Hinweis: Die Berechnungen wurden aus den Bauunterlagen entnommen.

<u>Neubau von drei Doppelhäusern in Meckenheim, Jungholzweg</u>			
<u>Haus 5</u>			
<u>A) Berechnung der bebauten Fläche</u>			
	$7,30 \cdot 9,99$	$= 72,93 \text{ m}^2$	
	$- 2,45 \cdot 1,00$	$= 2,45 \text{ "}$	
			$= 70,48 \text{ m}^2$
<u>B) Berechnung des unbauten Raumes nach DIN 276/77</u>			
<u>1. Wohnhaus</u>			
	$(7,30 \cdot 9,99) \cdot (0,20 + 2,30 + 2,82 + 2,75 + 0,75)$	$= 643,24 \text{ m}^3$	
	$((\frac{9,99 + 4,25}{2}) \cdot (2,70 - 0,75)) \cdot 7,30$	$= 101,32 \text{ "}$	
	$7,30 \cdot 4,25 \cdot \frac{1,45}{6}$	$= 7,42 \text{ "}$	
			$= 752,01 \text{ m}^3$
<u>2. Garage</u>			
	$(3,00 \cdot 5,99) \cdot 2,82$	$= 50,68 \text{ m}^3$	
			$= 802,69 \text{ m}^3$
<u>C) Berechnung der Wohn- und Nutzflächen</u>			
<u>1. Wohnhaus</u>			
<u>Erdgeschoss:</u>			
Wandfang	$1,15 \cdot (1,87 - 0,76)$	$= 1,16 \text{ m}^2$	
Tiere	$2,03 \cdot 4,51$	$= 9,16$	
	$(1,15 + 0,24) \cdot (4,51 - 1,87)$	$= 3,65$	
- Treppe	$\frac{3,14 \cdot 1,95^2}{4}$	$= 2,98$	$= 8,81 \text{ "}$
Garderobe	$1,075 \cdot 1,385$	$= 1,49$	
	$- 0,40 \cdot 0,35$	$= - 0,14$	$= 1,35 \text{ "}$
WC	$1,01 \cdot 2,01$	$= 2,03$	$= 2,03 \text{ "}$
Küche	$2,115 \cdot 4,75$	$= 10,52$	$= 10,52 \text{ "}$
Wohnraum	$6,81 \cdot 4,76$	$= 32,42$	$= 32,42 \text{ "}$
Überd. Terrasse	$1,00 \cdot 3,995$	$= 4,00$	
	$5,00 \cdot 2,76$	$= 13,80$	
		$17,80 \cdot 1/4$	$= 4,45 \text{ "}$
			$= 60,74 \text{ m}^2$

Seite 2 von 2

- 2 -			
<b>Obergeschoss:</b>			
Flur	2,03 · 4,51	= 9,16	
	2,45 · 1,635	= 4,01	
	- 0,35 · 0,40	= - 0,14	
	- Treppe ø 1,95	= - 2,93	
	- Treppe ø 1,55	<u>= - 1,89</u>	= 8,16 m <sup>2</sup>
Bad	2,385 · 1,81	= 4,32	"
Kind 2	2,215 · 4,51	= 9,99	"
Balkon 2	4,84 · 1,00	= 4,84	
	2,45 · 2,00	<u>= 4,90</u>	
		9,74 · 1/4	= 2,44 "
Wohnern	3,905 · 4,76	= 18,59	"
Balkon 1	1,00 · 4,00 · 1/4	= 1,00	"
Kind 1	2,79 · 4,76	= 13,28	"
		<u>57,78</u>	<u>57,78 m<sup>2</sup></u>
<b>Dachgeschoss:</b>			
Flur	2,935 · 3,275	= 9,61	
	- 0,40 · 0,59	= - 0,24	
	- Treppe ø 1,55	<u>= - 1,89</u>	= 7,48 m <sup>2</sup>
Bad	2,935 · (1,75 - 1,01)	= 2,17	
	2,935 · 1,01 · 1/2	<u>= 1,48</u>	= 3,65 "
Wohnern	3,76 · (3,375 · 1,01)	= 8,89	
	3,76 · 1,01 · 1/2	= 1,90	
	1,82 · 0,65	<u>= 1,18</u>	= 11,97 "
Kind 3	3,76 · (1,37 - 1,01)	= 3,37	
	3,76 · 1,01 · 1/2	= 1,90	
	1,825 · 0,65	<u>= 1,19</u>	= 11,96 "
			<u>35,06 m<sup>2</sup></u>
<b>Wohnflächen insgesamt:</b>			
Untergeschoss		= 60,74 m <sup>2</sup>	
Obergeschoss		= 57,78 "	
Dachgeschoss		<u>= 35,06 "</u>	= 153,58 m <sup>2</sup>
		- 3 f. nutz	<u>= - 4,61 "</u>
			<u>148,97 m<sup>2</sup></u>
<u>2. Garage</u>	2,76 · 5,51		= 15,21 m <sup>2</sup>

## Anlage 6) Fotos

Seite 1 von 8



Bild 1: Blick in die Erschließungsstraße mit Bewertungsobjekt

Bild 2: Blick in die Erschließungsstraße mit Bewertungsobjekt



Bild 3: Gebäudeansicht (Beispiel)

Bild 4: Gebäudeansicht (Beispiel)

Seite 2 von 8



Bild 5: Gebäudeansicht (Beispiel)



Bild 6: Gebäudeansicht (Beispiel)



Bild 7: Balkon (Beispiel)



Bild 8: zweiter Zugang zum Kellergeschoss

Seite 3 von 8



Bild 9: Hauseingang



Bild 10: Haustechnik (Beispiel)



Bild 11: Haustechnik (Beispiel)



Bild 12: Haustechnik (Beispiel)

Seite 4 von 8



Bild 13: Haustechnik (Beispiel)



Bild 14: Haustechnik (Beispiel)



Bild 15: Haustechnik (Beispiel)

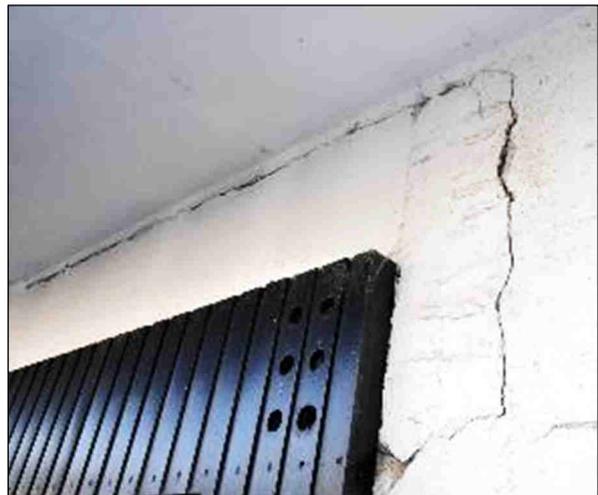


Bild 16: Unterhaltungsstau/Schäden (Beispiel)

Seite 5 von 8



Bild 17: Unterhaltungsstau/Schäden (Beispiel)



Bild 18: Unterhaltungsstau/Schäden (Beispiel)



Bild 19: Unterhaltungsstau/Schäden (Beispiel)



Bild 20: Unterhaltungsstau/Schäden (Beispiel)

Seite 6 von 8



Bild 21: Unterhaltungsstau/Schäden (Beispiel)



Bild 22: Unterhaltungsstau/Schäden (Beispiel)



Bild 23: Unterhaltungsstau/Schäden (Beispiel)



Bild 24: Garage

Seite 7 von 8



Bild 25: Garage



Bild 26: Garage



Bild 27: Garage



Bild 28: Unterhaltungsstau Garage

Seite 8 von 8



Bild 29: Außenanlagen



Bild 30: Außenanlagen

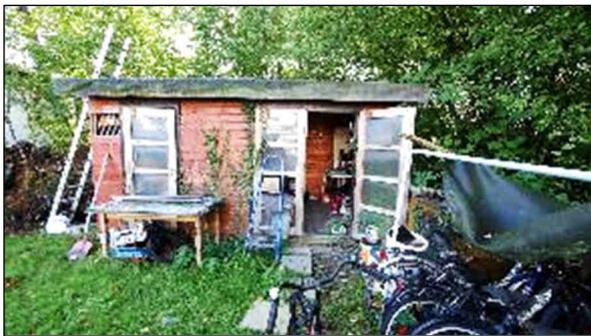


Bild 31: Außenanlagen



Bild 32: Umfeld