

Dipl.- Ing. Joachim Löw

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

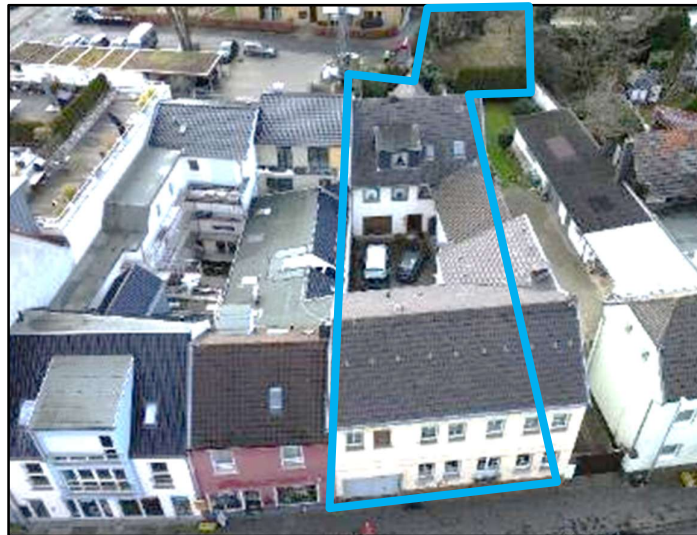
Amtsgericht Rheinbach
Schweigelstraße 30
53359 Rheinbach

Niedertiefenbacher Weg 11d
65594 Runkel-Dehrn
Telefon: 06431 / 97 38 57
Fax: 06431 / 97 38 58
eMail: j.loew@buero-loew.de
Datum: 17.03.2025

Az. des Gerichts:	11 K 21/22
--------------------------	-------------------

GUTACHTEN

**über den Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 Baugesetzbuch für das mit zwei
Wohnhäusern bebaute Grundstück in 53359 Rheinbach, Vor dem Voigtstor 10**



Der Verkehrswert des Grundstücks wurde zum Stichtag 11.02.2025 ermittelt mit rd.

660.000,00 €

Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten besteht aus 89 Seiten. Es wurde in sechs Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Allgemeine Angaben.....	3
1.1 Zum Auftrag	4
1.1.1 Gewerbe.....	4
1.1.2 Maschinen oder Betriebseinrichtungen	4
1.1.3 Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen	4
1.1.4 Zu der privatrechtlichen und öffentlichen-rechtlichen Situation	4
1.2 Zum Objekt	4
1.3 Zu den Ausführungen in diesem Gutachten.....	5
1.4 Allgemeine Maßgaben	6
2. Grundstücksbeschreibung	8
2.1 Grundstücksdaten	8
2.2 Tatsächliche Eigenschaften	8
2.2.1 Lage des Grundstücks innerhalb der Stadt	8
2.2.2 Lage der Stadt.....	9
2.2.3 Infrastruktur	9
2.3 Planungsrechtliche Gegebenheiten	9
2.3.1 Flächennutzungsplan	9
2.3.2 Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 39 „Bungert“.....	9
2.3.3 Bodenordnung.....	10
2.3.4 Entwicklungsstufe und Erschließungszustand.....	10
2.3.5 Bauordnungsrechtliche Gegebenheiten	10
2.4 Grundstücksbeschaffenheit.....	11
2.5 Erschließung	11
2.6 Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten	11
2.7 Baugrund, Grundwasser	11
2.8 Immissionen, Altlasten	12
2.9 Rechtliche Gegebenheiten.....	12
3. Exemplarische Beschreibung der Gebäude und der Außenanlagen	13
3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	13
3.2 Vorderhaus mit Anbau	13
3.2.1 Exemplarische Beschreibung der Ausstattung der Wohnungen im Vorderhaus	16
3.2.1.1 Raumliste Wohnungen Vorderhaus.....	17
3.3 Ehemalige Scheune.....	18
3.3.1 Exemplarische Beschreibung der Ausstattung der Wohnung in der ehemaligen Scheune.....	20
3.3.1.1 Raumliste ehemalige Scheune	21
4. Ermittlung des Verkehrswerts	22
4.1 Verfahrenswahl mit Begründung.....	22
4.2 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „nördlicher Grundstücksbereich 1“	23
4.2.1 Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs.....	24
4.3 Ertragswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „nördlicher Grundstücksbereich 1“	25
4.3.1 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe.....	26
4.3.2 Ertragswertberechnung.....	29
4.3.3 Erläuterung zur Ertragswertberechnung.....	30
4.4 Sachwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „nördlicher Grundstücksbereich 1“	33
4.4.1 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe	34
4.4.2 Sachwertberechnung	36
4.4.3 Erläuterung zur Sachwertberechnung	37
4.5 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „nördlicher Grundstücksbereich 2“	41
4.5.1 Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs.....	41
4.6 Ertragswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „nördlicher Grundstücksbereich 2“	42
4.6.1 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe.....	42
4.6.2 Ertragswertberechnung.....	42
4.6.3 Erläuterung zur Ertragswertberechnung.....	43
4.7 Sachwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „nördlicher Grundstücksbereich 2“	45
4.7.1 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe	45
4.7.2 Sachwertberechnung	45
4.7.3 Erläuterung zur Sachwertberechnung	46
4.8 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „südlicher Grundstücksbereich“	48
4.9 Vergleichswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „südlicher Grundstücksbereich“	49
4.9.1 Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe.....	50
4.9.2 Vergleichswertberechnung.....	50
4.10 Verkehrswert.....	51
5. Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	53
6. Verzeichnis der Anlagen	54

1. Allgemeine Angaben

Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts: Grundstück, bebaut mit zwei Wohnhäusern

Objektadresse: 53359 Rheinbach
Vor dem Voigtstor 10

Grundbuchangaben:	Grundbuch	Blatt	laufende Nummer
	Rheinbach	1936	1

Katasterangaben:	Gemarkung	Flur	Flurstück	Größe
	Rheinbach	27	114	966 m ²

Angaben zum Auftraggeber

Auftraggeber: Amtsgericht Rheinbach
Schweigelstraße 30
53359 Rheinbach

Auftrag vom 11.11.2024

Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung: Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung

Wertermittlungsstichtag: 11.02.2025

Tag der Ortsbesichtigung: 11.02.2025

1.1 Zum Auftrag

1.1.1 Gewerbe

Unter der Objektadresse ist kein Gewerbebetrieb gemeldet.

1.1.2 Maschinen oder Betriebseinrichtungen

Im Rahmen der Ortsbesichtigung wurden keine Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorgefunden.

1.1.3 Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen

Es wurden keine baubehördlichen Beschränkungen oder Beanstandungen bekannt.

1.1.4 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 vom Eigentümer schriftliche Bestätigungen einzuholen.

1.2 Zum Objekt

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein bebautes Grundstück in zentraler Stadtlage von Rheinbach.

Das Grundstück ist straßenseitig mit einem Wohngebäude bebaut, dessen ursprüngliches Baujahr nicht bekannt ist. Es ist zu vermuten, dass die Ursprünge um oder vor 1900 liegen und das Gebäude später bis in das Jahr 1984 erweitert wurde. An das Wohnhaus ist ein Anbau und ein Zwischenbau angegliedert worden. An den Zwischenbau wiederum grenzt eine ehemalige Scheune an. Es ist davon auszugehen, dass es sich ursprünglich um eine ehemalige Hofreite handelte.

Im **Vorderhaus mit Anbau und Zwischenbau** befinden sich insgesamt vier Wohneinheiten. Diese teilen sich auf in eine Wohnung im Erdgeschoss sowie zwei Wohnungen im Obergeschoss. Die drei Wohnungen im Vorderhaus und Anbau sind zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung vermietet. Wohnung 2 war im Rahmen der Ortsbesichtigung nicht zugänglich. Wohnung 4 befindet sich im Zwischenbau und ist äußerst einfach ausgestattet. Diese ist seit einiger Zeit nicht mehr vermietet. Für eine nachhaltige wohnwirtschaftliche Vermietung dieser Wohneinheit sind diverse Investitionen erforderlich.

Der Hofbereich wird mittels Durchfahrt zwischen dem Wohngebäude und dem Nachbargebäude Haus Nr. 12 erschlossen.

Die **ehemalige Scheune** ist nicht unterkellert und erstreckt sich auf Erd-, Ober- und Dachgeschoss. Im Jahr 1984 wurde die ehemalige Scheune zu Wohnzwecken ausgebaut. Im Erdgeschoss befinden sich eine Garage sowie kellerähnliche Räumlichkeiten, die stellenweise etwas höherwertiger ausgebaut sind. Im Ober- und Dachgeschoss ist eine Wohneinheit vorhanden. Mit Ausnahme der Erneuerung der Heizung und eines Bades sind keine wesentlichen Modernisierungen an dem Gesamtobjekt durchgeführt worden. Das Gebäude befindet sich daher in einem technisch überalterten Zustand. Im Rahmen der vorliegenden Verkehrswertermittlung wurde von einer äußerst zustandsnahen Betrachtungsweise ausgegangen. Es wurde lediglich eine Rückstellung für in absehbarer Zeit notwendige Modernisierungsmaßnahmen gebildet.

In der Westfassade wurden Gebäudeöffnungen zum Nachbargrundstück festgestellt. Da sich diese Fassade unmittelbar auf der Grundstücksgrenze befindet, handelt es sich hierbei um sogenannte Fenster in der Grenzwand. Regelungen hierzu wurden nicht bekannt. Es wird ungeprüft unterstellt, dass keine Belastungen hieraus resultieren.

Dem rechtskräftigen Bebauungsplan folgend ist der hintere bzw. südliche Grundstücksbereich nicht bebaubar. Dieser wurde daher im Rahmen der vorliegenden Verkehrswertermittlung als hausnahes Gartenland mit Hilfe des Ansatzes für Bauerwartungsland bewertet. Der hintere Grundstücksteil grenzt unmittelbar an eine öffentliche Parkplatzparzelle an.

Belange des Brandschutzes sind nicht Gegenstand der vorliegenden Verkehrswertermittlung.

Es wird ungeprüft unterstellt, dass alle erforderlichen Stellplätze nachgewiesen werden können oder abgelöst wurden. Der Verkehrswert gilt ausschließlich unter Zutreffen dieser Maßgabe.

Der ermittelte Verkehrswert unterstellt geräumte und besenreine Gebäude.

1.3 Zu den Ausführungen in diesem Gutachten

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

1.4 Allgemeine Maßgaben

- Es wird unterstellt, dass alle vorhandenen Gebäudemassen und Nutzungen genehmigt sind oder nachträglich genehmigungsfähig sind. Abzüge für eventuell nachträglich erforderliche Genehmigungsaufwendungen sind nicht berücksichtigt.
- Es ist insbesondere darauf hinzuweisen, dass es sich bei einer Wertermittlung gem. § 194 BauGB um eine Marktwertermittlung handelt. Das heißt, es ist zu ermitteln, was zum jeweiligen Wertermittlungsstichtag ein Marktteilnehmer vermutlich unter Berücksichtigung des Objektzustandes bereit gewesen wäre für ein solches Objekt zu zahlen. Bei der Wertermittlung kommt es im Wesentlichen darauf an, den Standard und die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (boG) zutreffend zu ermitteln. Der Standard bestimmt die Höhe der Normalherstellungskosten (NHK) und die Gesamtnutzungsdauer (GND). Dabei kommt es bei dem Standard nicht auf die tatsächlich vorhandenen Ausstattungen an, sondern um vergleichbare oder ähnliche Ausstattung. Diese wird anhand der (gegebenenfalls gewichteten) Standardstufen in 1 - 5 unterteilt.
- Die „boG“ sind als Wertminderungen zu verstehen und keinesfalls als Kosten im Einzelfall. So kommt es bei der Wertermittlung in der Regel nicht darauf an einzelne Kostenwerte detailliert zu bestimmen, zu addieren und in Abzug zu bringen. Vielmehr ist einzuordnen, mit welchen Abschlägen ein wirtschaftlich vernünftiger Marktteilnehmer auf vorhandene boG reagiert. Wird über Kaufpreise von Objekten mit vorhandenen boG verhandelt, so holt in der Regel ein Kaufinteressent vorab keine detaillierten Kosten- voranschläge ein, sondern nimmt für einen abweichenden Objektzustand Abschläge vor. Dabei ist 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. Daher wird ein Marktteilnehmer eine unabwendbare und sofortige Erneuerung der Heizungsanlage eher in voller Höhe berücksichtigen, eine veraltete, aber noch nutzbare Ausstattung, die aber den Gebrauch des Objektes noch möglich macht, mit einem Abschlag berücksichtigen und nicht mit tatsächlich aufzuwendenden Investitionen (die ohnehin je nach Standard unterschiedlich hoch sein können).

- Bei einer Wertermittlung wird zunächst der Wert des Normalobjektes (ohne besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale - 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 $\pm 10\%$ noch immer in einem für Wertermittlungszwecke ausreichenden Vertrauensrahmen.
- **Grundsätzlich gilt: Kosten $\neq$ Wert.**

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

durchgeführt wurden.

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

2. Grundstücksbeschreibung

2.1 Grundstücksdaten

Ort:	53359 Rheinbach
Straße:	Vor dem Voigtstor 10
Amtsgericht:	Rheinbach
Grundbuch von:	Rheinbach Blatt 1936
Katasterbezeichnung:	Gemarkung Rheinbach lfd. Nr. 1 Flur 27 Flurstück 114 Größe: 966 m ²
Wirtschaftsart:	Gebäude- und Freifläche, Wohnen

2.2 Tatsächliche Eigenschaften

Gesamtstadt Rheinbach:	Einwohnerzahl:	ca. 27.000
Kernstadt Rheinbach:	Einwohnerzahl:	ca. 16.000

2.2.1 Lage des Grundstücks innerhalb der Stadt

Lage:	Stadtkern
Entfernungen:	Entfernung zu einer Hauptstraße: am Objekt Entfernung zur nächsten Bushaltestelle: ca. 150 m Entfernung zum Bahnhof Rheinbach: ca. 650 m
Verkehrslage des Grundstücks:	gute Verkehrslage
Wohn- und Geschäftslage:	mittelgute Wohnlage, als Geschäftslage geeignet
Nachbarschaft und Umgebung:	Wohnen, Gewerbe, innerstädtische Dienstleistungen, Hotel, Gastronomie, Parkplatz, Kirche

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. 35 km
zur Landeshauptstadt Düsseldorf	ca. 83 km
nach Bonn	ca. 22 km
nach Köln	ca. 52 km

**nächster Anschluss
an eine Bundesautobahn:**

A 61 von Kaldenkirchen nach Hockenheim Anschluss Rheinbach	ca. 3 km
---	----------

2.2.3 Infrastruktur

Sämtliche infrastrukturellen Einrichtungen, wie Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten, Schulen, ärztliche und zahnärztliche Versorgung, Apotheken, Bankzweigstellen und Postfilialen sind in ausreichendem Angebot in der Stadt Rheinbach vorhanden.

Krankenhäuser befinden in Bonn und Euskirchen.

2.3 Planungsrechtliche Gegebenheiten

2.3.1 Flächennutzungsplan

Darstellung: M – gemischte Baufläche

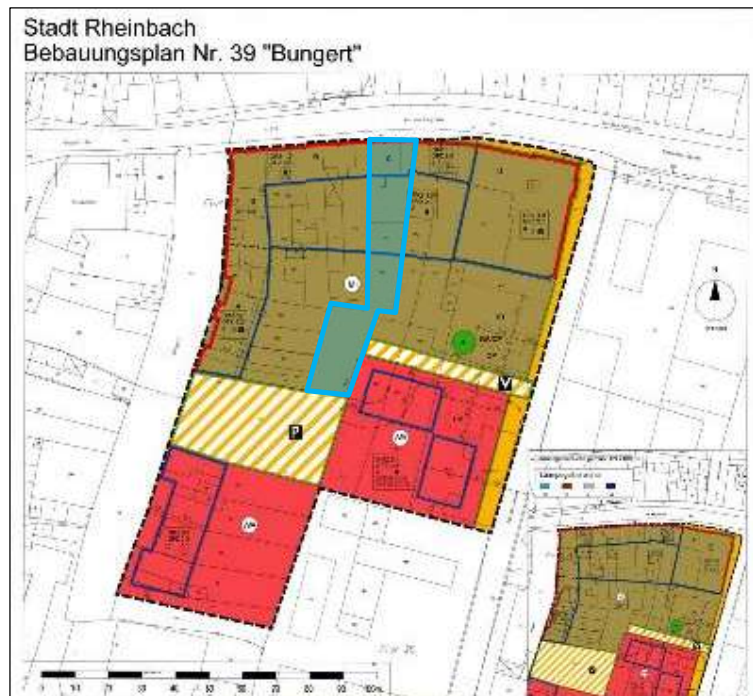
2.3.2 Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 39 „Bungert“ von 07/2010

Art der baulichen Nutzung: MI - Mischgebiet

Maß der baulichen Nutzung:	Grundflächenzahl	GRZ	1,0
	Geschossflächenzahl	GFZ	2,0
	Zahl der Vollgeschosse	II	

Bauweise: geschlossen

Anmerkung: Bezüglich weiterer, evtl. verkehrswertbeeinflussender Festsetzungen ist der rechtsgültige Bebauungsplan bei der Stadt Rheinbach einzusehen.



2.3.3 Bodenordnung

Das zu bewertende Grundstück ist derzeit vermutlich in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

2.3.4 Entwicklungsstufe und Erschließungszustand (Grundstücksqualität)

**Zustand und Entwicklung
von Grund und Boden
gemäß § 3 ImmoWertV 21:**

baureifes Land

Erschließungszustand:

voll erschlossen

Erschließungsbeitrag:

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

2.3.5 Bauordnungsrechtliche Gegebenheiten

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

2.4 Grundstücksbeschaffenheit

Topografische

Grundstückslage: eben

Grundstücksform: unregelmäßige Grundstücksform

Höhenlage zur Straße: normal

Grundstückslage: Grundstück in Straßenreihe

2.5 Erschließung

Straßenart: Ortsdurchgangsstraße

Verkehrsbelastung: Durchgangsverkehr

Straßenausbau: voll ausgebaut, Fahrbahn asphaltiert, beiderseitig gepflasterte Gehwege, einseitig Parkstreifen

Straßenbeleuchtung: beiderseitig vorhanden

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:

Strom, Wasser und Gas aus öffentlicher Versorgung, Kanalanschluss, Telefonanschluss, Glasfaseranschluss in Vorbereitung

2.6 Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten

Grenzbebauung:

- zweiseitige Grenzbebauung
- Grenzbebauung des Nachbargebäudes auf Flurstück 456

Grundstückseinfriedung: keine wesentliche Grundstückseinfriedung vorhanden

2.7 Baugrund, 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, Altlasten

Immissionen: Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung waren durchschnittliche Immissionen durch Lärm, verursacht durch die innerstädtische Geräuschkulisse feststellbar.

Altlasten: Altlasten sind nicht bekannt.

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

2.9 Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

Grundbuchlich gesicherte Belastungen: In Abteilung II des Grundbuchs bestehen 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 der Gebäude und der Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

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

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht 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.

3.2 Vorderhaus mit Anbau

Nutzung:	Wohnnutzung
Gebäudestellung:	zweiseitig angebaut
Ausbau:	Das Gebäude ist teilunterkellert ¹ . Das Dachgeschoss ist nicht ausgebaut.
Vollgeschosszahl:	überwiegend 2
Geschosse:	überwiegend Kellergeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss
Baujahr:	ursprüngliches Baujahr nicht bekannt, vermutlich vor 1900 mit späteren Erweiterungen (bis 1984)
Modernisierungen:	• ca. 2008 ein Sanitärraum (Erdgeschoss) erneuert • 2022 Wohnungstüre Erdgeschoss erneuert • Erneuerung Heizung (vermutlich vor 5 bis 10 Jahren) • Innenausbau inklusive Sanitär fortlaufend instand gehalten

¹ im vorderen straßenseitigen Bereich komplett unterkellert

Konstruktionsart:	soweit ersichtlich, Massivbau, stellenweise Fachwerk möglich
Gründung:	nicht bekannt, vermutlich Streifenfundamente aus Bruchstein
Kellerwände:	nicht bekannt, vermutlich Schwerbetonstein
Außenwände:	Mauerwerk
Wärmedämmung:	soweit ersichtlich, Wärme- und Schallschutz nicht ausreichend
Innenwände:	soweit ersichtlich, überwiegend Mauerwerk, teilweise Trockenbau möglich
Geschossdecke:	Kellergeschoss: nicht bekannt, vermutlich massiv Erdgeschoss: nicht bekannt, vermutlich massiv Obergeschoss: nicht bekannt, vermutlich Holzbalken

Dach

Dachkonstruktion:	Holzdach ohne Dachaufbauten
Dachformen:	Vorderhaus: Satteldach Anbau: Pultdach
Dacheindeckung:	Dachziegel
Wärmedämmung:	Dach ohne Wärmedämmung
Dachentwässerung:	Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech

<u>Außenansicht:</u>	verputzt und gestrichen
Sockel:	teilweise verputzt und gestrichen, teilweise Fliesen

<u>Heizung:</u>	Gastherme, Fabrikat: Buderus Logamax Plus
Warmwasserversorgung:	zentral über die Heizung
Elektroinstallation:	einfache bis durchschnittliche Ausstattung
Anmerkung:	Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass vom Sachverständigen keine Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (Heizung, Wasserversorgung, Elektro, etc.) vorgenommen wurden.
Besondere Bauteile:	keine vorhanden

Zustand des Gebäudes**Bau- und**

Unterhaltungszustand: normal bis mäßig
Es besteht ein deutlicher Unterhaltungsstau.

Grundrissgestaltung: zweckmäßig

Belichtung / Besonnung: gut

**Baumängel / Bauschäden /
Unterhaltungs- und
Modernisierungs-
besonderheiten:**

- kleinere Feuchtigkeitsschäden
- kleinere Rissbildungen
- Fenster überwiegend in absehbarer Zeit erneuerungsbedürftig
- ältere Haustechnik
- überwiegend älterer Innenausbau inkl. Sanitär

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

**Wirtschaftliche
Wertminderung:** keine bekannt

**Besondere Ausstattungen
bei Wohnobjekten, die
nicht mitgeschätzt werden:** Es sind keine besonderen Ausstattungen vorhanden.

Außenanlagen:

- Versorgungs- und Entwässerungsanlagen bestehen vermutlich vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz (nicht bekannt).
- Außenanlagen sind in ortsüblichem Umfang vorhanden und teilweise vernachlässigt
- Wege- und Hofbefestigung aus Betonverbundpflaster
- Gartenanlagen und Pflanzungen

3.2.1 Exemplarische Beschreibung der Ausstattung der Wohnungen im Vorderhaus

Wohn- und Schlafräume:	teilweise PVC, teilweise Vinyl (Wohnung 3)
Bad Erdgeschoss:	Fliesen
Bad Obergeschoss:	Fliesen
Küche:	Fliesen
Flur:	PVC
<u>Innenansichten:</u>	Tapeten
Bad Erdgeschoss:	Fliesen raumhoch
Bad Obergeschoss:	Fliesen raumhoch
Deckenflächen:	tapeziert
Fenster:	teilweise Fenster aus Holz, teilweise Fenster aus Kunststoff (Baujahre: 1990, teilweise 80er Jahre, ein Fenster aus 2003), mit Sprossen
Rollläden:	teilweise Rollläden aus Holz, teilweise keine Rollläden vorhanden
Türen:	einfache Holztüren, einfache Beschläge, Holzzargen

Sanitäre Installation

Bad Erdgeschoss:	Wanne, Dusche, Waschbecken, WC, normale Ausstattung und Qualität, weiße Sanitärobjekte
Bad Obergeschoss:	Wanne, Waschbecken, WC, normale Ausstattung und Qualität, weiße Sanitärobjekte

sonstige Ausstattung

Beheizung:	Rippenheizkörper
Besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Ausstattung des Objektes:	normal, zeitgemäß Das Objekt erfüllt heutige Anforderungen an Wohnraum.
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig
Besonnung / Belichtung:	normal

3.2.1.1 Raumliste Wohnungen Vorderhaus

Lfd. Nr.	Bezeichnung	Bemerkungen
1.	Wohnung 1 - Erdgeschoss	
1.1	Diele / Wohnen / Essen	
1.2	Zimmer 1	
1.3	Bad	
1.4	Zimmer 2	über 1. und 5.
1.5	Küche	
2.	Wohnung 2 - Obergeschoss	kein Zugang im Ortstermin
3.	Wohnung 3 - Obergeschoss	
3.1	Flur	teilweise im Anbau
3.2	Abstellraum	im Anbau
3.3	Zimmer	im Anbau
3.4	Bad	im Anbau
3.5	Küche	über 1. und 6.
3.6	Wohnen	
4.	Wohnung 4 - Erd- und Obergeschoss Anbau	
4.1	<u>Erdgeschoss</u>	
4.1.1	Zimmer 1	
4.1.2	Zimmer 2	
4.1.3	WC	Belichtung über Glasbausteine, WC, Waschbecken, normale Ausstattung und Qualität, weiße Sanitäröbjekte, teilweise in den 2000er Jahren erneuert
4.2	<u>Obergeschoss</u>	
4.2.1	Wohnen	
4.2.2	Küche	
4.2.3	Zimmer	
4.2.4	Bad	kein Fenster, Dusche, WC, Waschbecken, veraltete Ausstattung, Sanitärfarbe: rosé

Anmerkung:

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

3.3 Ehemalige Scheune

Nutzung:	Wohnnutzung
Gebäudestellung:	zweiseitig angebaut ²
Ausbau:	Das Gebäude ist nicht unterkellert ³ . Das Dachgeschoss ist komplett ausgebaut.
Vollgeschosszahl:	2
Geschosse:	Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss
Baujahr:	Umbau zu Wohnzwecken 1984
Modernisierungen:	• um 2010 Erneuerung Heizung • ca. 2010 Sanitär Obergeschoss
Konstruktionsart:	Massivbau
Gründung:	nicht bekannt, vermutlich Streifenfundamente
Außenwände:	Mauerwerk
Wärmedämmung:	Wärme- und Schallschutz dem Jahr des Umbaus entsprechend
Innenwände:	Mauerwerk, teilweise Trockenbau möglich
Geschossdecke:	Erdgeschoss: nicht bekannt, vermutlich massiv Obergeschoss: Holzbalken
<u>Dach</u>	
Dachkonstruktion:	Holzdach mit Dachaufbauten
Dachform:	Satteldach
Dacheindeckung:	Betondachsteine
Wärmedämmung:	Dach mit einfacher Wärmedämmung
Dachentwässerung:	Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech
<u>Außenansicht:</u>	verputzt und gestrichen
Sockel:	verputzt und gestrichen

² an Vorderhaus und Nachbargebäude auf Flurstück 456

³ Das Erdgeschoss hat den Charakter eines Kellergeschosses.

Heizung:	Gastherme, Fabrikat: Viessmann Vitodens 200
Warmwasserversorgung:	zentral über die Heizung, teilweise Untertischgeräte
Elektroinstallation:	einfache bis durchschnittliche Ausstattung
Anmerkung:	Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass vom Sachverständigen keine Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (Heizung, Wasserversorgung, Elektro, etc.) vorgenommen wurden.

Besondere Bauteile:	• zwei Balkone • Dachaufbauten
----------------------------	--

Zustand des Gebäudes

Bau- und Unterhaltungszustand:	normal Es besteht teilweise ein Unterhaltungsstau.
---------------------------------------	---

Grundrissgestaltung:	zweckmäßig
-----------------------------	------------

Belichtung / Besonnung:	gut
--------------------------------	-----

Baumängel / Bauschäden / Unterhaltungs- und Modernisierungsbesonderheiten:

- kleinere Feuchtigkeitsschäden
- kleinere Rissbildungen
- Fenster in absehbarer Zeit erneuerungsbedürftig
- älterer Innenausbau inkl. Sanitär modernisierungsbedürftig
- ältere Dacheindeckung

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

Wirtschaftliche Wertminderung:	keine bekannt
---------------------------------------	---------------

Besondere Ausstattungen bei Wohnobjekten, die nicht mitgeschätzt werden:	Es sind keine besonderen Ausstattungen vorhanden.
---	---

3.3.1 Exemplarische Beschreibung der Ausstattung der Wohnung in der ehemaligen Scheune

Wohn- und Schlafräume:	Teppichboden
Bad Obergeschoss:	Fliesen
Bad Dachgeschoss:	Fliesen
Gäste-WC:	Fliesen
Küche:	Fliesen
Flur:	Teppichboden
Balkon:	Fliesen
<u>Innenansichten:</u>	Tapeten
Bad Obergeschoss:	Fliesen raumhoch
Bad Dachgeschoss:	Fliesen raumhoch
Gäste-WC:	Fliesen, ca. 1,40 m hoch, darüber Tapeten
Deckenflächen:	teilweise tapeziert, teilweise Holz
Fenster:	Fenster aus Kunststoff mit Isolierverglasung (Baujahr: 1984)
Rollläden:	Rollläden aus Kunststoff
Türen:	einfache Holztüren, einfache Beschläge, Holzzargen
<u>Sanitäre Installation</u>	
Bad Obergeschoss:	Wanne, Dusche, Waschbecken, einfache Ausstattung und Qualität, weiße Sanitärobjekte
Bad Dachgeschoss:	Wanne, Doppelwaschbecken, WC, Bidet, einfache, veraltete Ausstattung, Sanitärfarbe: braun
Gäste-WC:	Waschbecken, WC, einfache, veraltete Ausstattung, Sanitärfarbe: bahama-beige
<u>sonstige Ausstattung</u>	
Beheizung:	überwiegend Rippenheizkörper
Besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Ausstattung des Objektes:	normal, zeitgemäß Das Objekt erfüllt heutige Anforderungen an Wohnraum.
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig
Besonnung / Belichtung:	gut

3.3.1.1 Raumliste ehemalige Scheune

Lfd. Nr.	Bezeichnung	Bemerkungen
1.	Erdgeschoss	
1.1	Diele mit Treppenhaus	
1.2	Flur 1	
1.3	Abstellraum	kein Fenster
1.4	Flur 2	
1.5	Garage	
1.6	Raum	
1.7	WC	kein Fenster, Waschbecken, WC, Sanitärfarbe: bahama- beige
2.	Obergeschoss	
2.1	Treppenhaus	
2.2	Küche	
2.3	Wohnen / Essen	Zugang zum Balkon
2.4	Balkon	
2.5	Flur	kein Fenster
2.6	Zimmer	Zugang zum Balkon
2.7	Abstellraum	kein Fenster
2.8	WC	kein Fenster, elektrische Zwangsentlüftung
2.9	Bad	Belichtung über Glasbausteine
3.	Dachgeschoss	
3.1	Treppenhaus	
3.2	Flur	kein Fenster
3.3	Zimmer 1	Waschbecken
3.4	Zimmer 2	Zugang zum Balkon
3.5	Balkon	
3.6	Zimmer 3	
3.7	Bad	

Anmerkung:

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

4. Ermittlung des Verkehrswerts

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit zwei Wohnhäusern bebaute Grundstück in 53359 Rheinbach, Vor dem Voigtstor 10 zum Wertermittlungsstichtag 11.02.2025 ermittelt.

Grundstücksdaten

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Rheinbach	1936	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Rheinbach	27	114	966 m ²

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

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	Bebauung/Nutzung	Fläche
nördlicher Grundstücksbereich 1	Vorderhaus mit Anbau und ehem. Scheune	300 m ²
nördlicher Grundstücksbereich 2	ehemalige Scheune	150 m ²
südlicher Grundstücksbereich	Garten / Freifläche	516 m ²
Summe der Bewertungsteilbereichsflächen		966 m²

4.1 Verfahrenswahl mit Begründung

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

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

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

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

Der **Bodenwert** ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i. d. R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 In absehbarer Zeit. 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 In absehbarer Zeit. 2 ImmoWertV 21). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

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

4.2 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „nördlicher Grundstücksbereich 1“

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt (mittlere Lage) **460,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	keine Angabe

Beschreibung des Bewertungsteilbereichs

Wertermittlungsstichtag	=	11.02.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Grundstücksfläche (f)	=	Gesamtgrundstück = 966 m² Bewertungsteilbereich = 300 m²

4.2.1 Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 11.02.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsteilbereichs angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	460,00 €/m²

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts			
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor
Stichtag	01.01.2024	11.02.2025	× 1,00

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen			
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	× 1,00
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	460,00 €/m ²
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		=	460,00 €/m²

IV. Ermittlung des Bodenwerts		
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	460,00 €/m²
Fläche	×	300 m ²
beitragsfreier Bodenwert	=	<u>138.000,00 €</u>

4.3 Ertragswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „nördlicher Grundstücksbereich 1“

Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.3.1 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

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

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)

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

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

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

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

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

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

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

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

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

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

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

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

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

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

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 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 bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.

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

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

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

Hinweise auf Schadstoffrisiken

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

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

4.3.2 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m²)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage		(€/m²)	monatlich (€)	jährlich (€)
Vorderhaus mit Anbau und Zwischenbau	1	Wohnung 1 EG Vorderhaus/Anbau	89	8,00	712,00	8.544,00
	2	Wohnung 2 OG Vorderhaus/Anbau	60	8,00	480,00	5.760,00
	3	Wohnung 3 OG Vorderhaus/Anbau	58	8,00	464,00	5.568,00
	4	Wohnung 4 EG/OG Zwischenbau	63	7,00	441,00	5.292,00
Summe			270		2.097,00	25.164,00

Die tatsächliche Nettokaltmiete weicht nur unwesentlich von der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete ab. Wohnung 4 steht derzeit leer.

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		25.164,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	–	5.719,28 €
jährlicher Reinertrag	=	19.444,72 €
Reinertragsanteil des Bodens 2,30 % von 138.000,00 € [Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei)]	–	3.174,00 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	=	16.270,72 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 2,30 % Liegenschaftszinssatz und RND = 21 Jahren Restnutzungsdauer	×	16,508
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	=	268.597,05 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	138.000,00 €
vorläufiger Ertragswert für den Bewertungsteilbereich „nördlicher Grundstücksbereich 1“	=	406.597,05 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	–	60.000,00 €⁴
Ertragswert für den Bewertungsteilbereich „nördlicher Grundstücksbereich 1“	=	346.597,05 €
	rd.	347.000,00 €

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

4.3.3 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Berechnungen der Wohn- bzw. Nutzflächen wurden von mir durchgeführt.

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 auf der Grundlage von verfügbaren Mietangaben für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke aus anderen Mietpreisveröffentlichungen als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet und angesetzt. Dabei werden wesentliche Qualitätsunterschiede des Bewertungsobjektes hinsichtlich der mietwertbeeinflussenden Eigenschaften durch entsprechende Anpassungen berücksichtigt.

Bewirtschaftungskosten

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

Dieser Wertermittlung werden u. a. die in [1], Kapitel 3.05 veröffentlichten durchschnittlichen Bewirtschaftungskosten zugrunde gelegt. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

Bewirtschaftungskosten (BWK)

BWK-Anteil			
Verwaltungskosten			
Wohnen	Wohnungen (Whg.)	4 Whg. × 359,00 €	1.436,00 €
Instandhaltungskosten			
Wohnen	Wohnungen (Whg.)	270 m ² × 14,00 €/m ²	3.780,00 €
Mietausfallwagnis			
Wohnen	2,0 % vom Rohertrag		503,28 €
Summe			5.719,28 €

Liegenschaftszinssatz

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte Liegenschaftszinssatz wurde auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des Oberen Gutachterausschusses sowie vergleichbarer Gutachterausschüsse,
- 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

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

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

Restnutzungsdauer

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

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

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Vorderhaus mit Anbau und Zwischenbau

Das ca. 1900 errichtete Gebäude wurde modernisiert.

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Anlage 2 ImmoWertV 21“) eingeordnet.

Hieraus ergeben sich 4 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte
		<u>Durchgeführte</u> Maßnahmen
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	0,0
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	0,0
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0,0
Modernisierung der Heizungsanlage	2	2,0
Wärmedämmung der Außenwände	4	0,0
Modernisierung von Bädern	2	1,0
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	1,0
wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0,0
Summe		4,0

Ausgehend von den 4 Modernisierungspunkten ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ($2025 - 1900 = 125$ Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von ($80 \text{ Jahre} - 125 \text{ Jahre} =$) 0 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Anlage 2 ImmoWertV 21" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 21 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1966.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg. ⁵
Unterhaltungsbesonderheiten (pauschale Schätzung)	-20.000,00 €
weitere Besonderheiten • Rückstellung für in absehbarer Zeit anstehende Modernisierungen	-40.000,00 €
Summe	-60.000,00 €

⁵ Es wird an dieser Stelle ausdrücklich noch einmal darauf hingewiesen, dass die Wertbeeinflussungen durch den Modernisierungsaufwand nicht auf differenzierten Kostenschätzungen einer Bauzustandsanalyse beruhen, sondern anhand von Erfahrungswerten geschätzt werden. D.h., die Maßnahmen werden in dem Umfang und in der Höhe berücksichtigt, wie sie ein potenzieller durchschnittlicher Käufer bei seiner Kaufentscheidung einschätzt und in den Kaufpreisverhandlungen üblicherweise durchsetzen kann. Die im Zuge der späteren Modernisierung durch den Erwerber tatsächlich entstehenden Kosten können hiervon abweichen (z.B. aufgrund abweichender Ausführung).

4.4 Sachwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „nördlicher Grundstücksbereich 1“

Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.4.1 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Gebäudestandard ('Normobjekt'). Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m² Brutto-Grundfläche“ oder „€/m² Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

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

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

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

Baukostenregionalfaktor

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

Gesamtnutzungsdauer

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

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

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

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV 21)

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

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

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

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

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

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

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

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

siehe Erläuterungen in der Ertragswertermittlung

4.4.2 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Vorderhaus mit Anbau und Zwischenbau
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	737,00 €/m² BGF
Berechnungsbasis		
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	560 m²
durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	412.720,00 €
Baupreisindex (BPI) 11.02.2025 (2010 = 100)	x	184,7/100
durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	762.293,84 €
Regionalfaktor	x	1,000
regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	762.293,84 €
Alterswertminderung		
• Modell		linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		21 Jahre
• prozentual		73,75 %
• Faktor	x	0,2625
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	200.102,13 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		200.102,13 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	8.004,09 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	208.106,22 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	138.000,00 €
vorläufiger Sachwert	=	346.106,22 €
Sachwertfaktor	x	1,25
marktangepasster vorläufiger Sachwert für den Bewertungsteilbereich „nördlicher Grundstücksbereich 1“	=	432.632,77 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	–	60.000,00 €⁶
Sachwert für den Bewertungsteilbereich „nördlicher Grundstücksbereich 1“	=	372.632,77 €
	rd.	373.000,00 €

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

4.4.3 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen [Brutto-Grundflächen (BGF) oder Wohnflächen (WF)] wurde von mir durchgeführt.

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 **Vorderhaus mit Anbau und Zwischenbau** Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen	
		2	3
Außenwände	23,0 %	1,0	
Dach	15,0 %	1,0	
Fenster und Außentüren	11,0 %	1,0	
Innenwände und -türen	11,0 %	0,5	0,5
Deckenkonstruktion	11,0 %		1,0
Fußböden	5,0 %		1,0
Sanitäreinrichtungen	9,0 %		1,0
Heizung	9,0 %		1,0
sonstige technische Ausstattung	6,0 %		1,0
insgesamt	100,0 %	54,5 %	45,5 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 2	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Dach	
Standardstufe 2	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 2	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Innenwände und -türen	
Standardstufe 2	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen
Standardstufe 3	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen	
Deckenkonstruktion	
Standardstufe 3	Betondecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); einfacher Putz
Fußböden	
Standardstufe 3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 3	1 Bad mit WC je Wohneinheit; Dusche und Badewanne; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest
Heizung	
Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel
sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen; Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010	
Nutzungsgruppe:	Mehrfamilienhäuser
Gebäudetyp:	Mehrfamilienhäuser mit bis zu 6 WE

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes			
Standardstufe	tabellierte NHK 2010	relativer Gebäudestandardanteil	relativer NHK 2010-Anteil
	[€/m ² BGF]	[%]	[€/m ² BGF]
2	720,00	54,5	392,40
3	825,00	45,5	375,38
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = gewogener Standard = 2,5			767,78

Die NHK 2010 wurden von Sprengnetter um Kostenkennwerte für die Gebäudestandards 1 und 2 ergänzt.

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

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren		
gewogene, standardbezogene NHK 2010		767,78 €/m ² BGF
Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Anlage 4 zu § 12 Abs. 5 Satz 3 ImmoWertV 21		
• Ø Wohnungsgröße	×	0,960
NHK 2010 für das Bewertungsgebäude	=	737,07 €/m ² BGF
	rd.	737,00 €/m² BGF

Baupreisindex

Bei den angesetzten Normalherstellungskosten (NHK 2010) handelt es sich um durchschnittliche Herstellungskosten für das (Basis-)Jahr 2010. Um die von diesem Zeitpunkt bis zum Wertermittlungsstichtag veränderten Baupreisverhältnisse zu berücksichtigen, wird der vom Statistischen Bundesamt zum Wertermittlungsstichtag zuletzt veröffentlichte und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Baupreisindex verwendet. Da sich der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex nicht auf das Basisjahr der NHK 2010 bezieht, ist dieser auf das Basisjahr 2010=100 umzurechnen. Sowohl die vom Statistischen Bundesamt veröffentlichten als auch die auf die für Wertermittlungszwecke notwendigen weiteren Basisjahre umgerechneten Baupreisindizes sind auch in [1], Kapitel 4.04.1 abgedruckt.

Baukostenregionalfaktor

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

Baunebenkosten

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

Außenanlagen

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

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 4,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (200.102,13 €)	8.004,09 €

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ist entsprechend der Zuordnung zur Art der baulichen Anlage und den in Anlage 1 ImmoWertV 21 dargestellten Gesamtnutzungsdauern entnommen und wurde ggf. unter Berücksichtigung der besonderen Objektmerkmale angepasst.

Restnutzungsdauer

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

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

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

Alterswertminderung

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

Sachwertfaktor

Der angesetzte objektartspezifische Sachwertfaktor k wird auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des Oberen Gutachterausschusses bzw. der Zentralen Geschäftsstelle,
- 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.

4.5 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „nördlicher Grundstücksbereich 2“

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt (mittlere Lage) **460,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	keine Angabe

Beschreibung des Bewertungsteilbereichs

Wertermittlungsstichtag	=	11.02.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Grundstücksfläche (f)	=	Gesamtgrundstück = 966 m ² Bewertungsteilbereich = 150 m ²

4.5.1 Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 11.02.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsteilbereichs angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	460,00 €/m²

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts			
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor
Stichtag	01.01.2024	11.02.2025	× 1,00

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	×	1,00
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			=	460,00 €/m ²
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	×	1,00
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			=	460,00 €/m²

IV. Ermittlung des Bodenwerts	
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 460,00 €/m²
Fläche	× 150 m ²
beitragsfreier Bodenwert	= <u>69.000,00 €</u>

4.6 Ertragswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „nördlicher Grundstücksbereich 2“

Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

wie vor

4.6.1 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

wie vor

4.6.2 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m²)	Anzahl (Stk.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung			(€/m² bzw. (€/Stk.))	monatlich (€)	jährlich (€)
ehemalige Scheune	1	Wohnung	146		8,00	1.168,00	14.016,00
	2	Garage		1,00	40,00	40,00	480,00
Summe			146	1,00		1.208,00	14.496,00

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		14.496,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	–	2.851,92 €
jährlicher Reinertrag	=	11.644,08 €
Reinertragsanteil des Bodens 2,30 % von 69.000,00 € [Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei)]	–	1.587,00 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	=	10.057,08 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 2,30 % Liegenschaftszinssatz und RND = 39 Jahren Restnutzungsdauer	×	25,567
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	=	257.129,36 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	69.000,00 €
vorläufiger Ertragswert für den Bewertungsteilbereich „nördlicher Grundstücksbereich 2“	=	326.129,36 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	–	45.000,00 €⁷
Ertragswert für den Bewertungsteilbereich „nördlicher Grundstücksbereich 2“	=	281.129,36 €
	rd.	281.000,00 €

⁷ 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.

4.6.3 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

wie vor

Bewirtschaftungskosten (BWK)

BWK-Anteil			
Verwaltungskosten			
Wohnen	Wohnungen (Whg.)	1 Whg. × 351,00 €	351,00 €
	Garagen (Gar.)	1 Gar. × 47,00 €	47,00 €
Instandhaltungskosten			
Wohnen	Wohnungen (Whg.)	147 m² × 14,00 €/m²	2.058,00 €
	Garagen (Gar.)	1 Gar. × 106,00 €	106,00 €
Mietausfallwagnis			
Wohnen	2,0 % vom Rohertrag		289,92 €
Summe			2.851,92 €

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für die **ehemalige Scheune**

Das ca. 1900 errichtete Gebäude wurde im Jahr 1984 kernsaniert und anschließend modernisiert.

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Anlage 2 ImmoWertV 21“) eingeordnet.

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

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte
		<u>Durchgeführte</u> Maßnahmen
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	0,0
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	0,0
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0,0
Modernisierung der Heizungsanlage	2	1,0
Wärmedämmung der Außenwände	4	0,0
Modernisierung von Bädern	2	1,0
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	0,0
wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0,0
Summe		2,0

Ausgehend von den 2 Modernisierungspunkten ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen fiktiven neuen“) Gebäudealter ($2025 - 1984 = 41$ Jahre) ergibt sich eine (vorläufige fiktive) Restnutzungsdauer von ($80 \text{ Jahre} - 41 \text{ Jahre} =$) 39 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Anlage 2 ImmoWertV 21" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 39 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1984.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg. ⁸
Unterhaltungsbesonderheiten (pauschale Schätzung)	-25.000,00 €
weitere Besonderheiten • Rückstellung für in absehbarer Zeit anstehender Modernisierungen	-20.000,00 €
Summe	-45.000,00 €

⁸ Es wird an dieser Stelle ausdrücklich noch einmal darauf hingewiesen, dass die Wertbeeinflussungen durch den Modernisierungsaufwand nicht auf differenzierten Kostenschätzungen einer Bauzustandsanalyse beruhen, sondern anhand von Erfahrungswerten geschätzt werden. D.h., die Maßnahmen werden in dem Umfang und in der Höhe berücksichtigt, wie sie ein potenzieller durchschnittlicher Käufer bei seiner Kaufentscheidung einschätzt und in den Kaufpreisverhandlungen üblicherweise durchsetzen kann. Die im Zuge der späteren Modernisierung durch den Erwerber tatsächlich entstehenden Kosten können hiervon abweichen (z.B. aufgrund abweichender Ausführung).

4.7 Sachwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „nördlicher Grundstücksbereich 2“

Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung
wie vor

4.7.1 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

wie vor

4.7.2 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		ehemalige Scheune
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	781,00 €/m² BGF
Berechnungsbasis		
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	310 m²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	25.000,00 €
durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	267.110,00 €
Baupreisindex (BPI) 11.02.2025 (2010 = 100)	x	184,7/100
durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	493.352,17 €
Regionalfaktor	x	1,000
regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	493.352,17 €
Alterswertminderung		
• Modell		linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre
• prozentual		51,25 %
• Faktor	x	0,4875
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	240.509,18 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		240.509,18 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	9.620,37 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	250.129,55 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	69.000,00 €
vorläufiger Sachwert	=	319.129,55 €
Sachwertfaktor	x	1,10
marktangepasster vorläufiger Sachwert für den Bewertungsteilbereich „nördlicher Grundstücksbereich 2“	=	351.042,51 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	–	45.000,00 €⁹
Sachwert für den Bewertungsteilbereich „nördlicher Grundstücksbereich 2“	=	306.042,51 €
	rd.	306.000,00 €

⁹ 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.

4.7.3 Erläuterung zur Sachwertberechnung

wie vor

Herstellungskosten

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

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für die **ehemalige Scheune** Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen	
		2	3
Außenwände	23,0 %	1,0	
Dach	15,0 %	1,0	
Fenster und Außentüren	11,0 %	1,0	
Innenwände und -türen	11,0 %		1,0
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %		1,0
Fußböden	5,0 %		1,0
Sanitäreinrichtungen	9,0 %		1,0
Heizung	9,0 %		1,0
sonstige technische Ausstattung	6,0 %		1,0
insgesamt	100,0 %	49,0 %	51,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 2	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Dach	
Standardstufe 2	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 2	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Innenwände und -türen	
Standardstufe 3	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen
Deckenkonstruktion und Treppen	
Standardstufe 3	Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen	
Fußböden	
Standardstufe 3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 3	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest
Heizung	
Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel
sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010	
Nutzungsgruppe:	Ein- und Zweifamilienhäuser
Anbauweise:	freistehend
Gebäudetyp:	KG, EG, ausgebautes DG

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes			
Standardstufe	tabellierte NHK 2010	relativer Gebäudestandardanteil	relativer NHK 2010-Anteil
	[€/m ² BGF]	[%]	[€/m ² BGF]
2	725,00	49,0	355,25
3	835,00	51,0	425,85
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =			781,10
gewogener Standard = 2,5			

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

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude	=	781,10 €/m ² BGF
	rd.	781,00 €/m² BGF

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Zur Ermittlung des Sachwertes wurde als Gebäudetyp Kellergeschoss, Erdgeschoss und ausgebautes Dachgeschoss ausgewählt. Da es sich bei dem "Kellergeschoss" in dem vorliegenden Fall um das Erdgeschoss handelt, das kellerähnlich ausgebaut ist, wurde für die von der üblichen Ausstattungsqualität eines Kellergeschosses abweichenden etwas höherwertigere Ausstattung ein Zuschlag berücksichtigt.

Gebäude: ehemalige Scheune	
Bezeichnung	durchschnittliche Herstellungskosten
Zuschläge zu den Herstellungskosten (Einzelaufstellung)	
• Zuschlag Erdgeschoss	10.000,00 €
besondere Bauteile (pauschal)	15.000,00 €
Summe	25.000,00 €

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: 4,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (240.509,18 €)	9.620,37 €

4.8 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „südlicher Grundstücksbereich“

Entwicklungsstufe des zu bewertenden Grundstücks:		Bauerwartungsland
Ausgehend von dem relativen Bodenwert für das beitragspflichtige baureife Land wird zunächst der Wert für das Bauerwartungsland mittels einer Entwicklungsstufenumrechnung abgeleitet.		
relativer Bodenwert (baureifes Land)		460,00 €/m²
enthaltene Erschließungsbeiträge u. ä.	–	40,00 €/m²
relativer beitragspflichtiger Bodenwert (baureifes Land)	=	420,00 €/m²
Entwicklungsstufen-Anpassungsfaktor	×	0,15
relativer Bodenwert (werdendes Bauland)	=	63,00 €/m²
Fläche	×	516 m²
Bodenwert für das Bauerwartungsland	=	32.508,00 €
	rd.	32.500,00 €

4.9 Vergleichswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „südlicher Grundstücksbereich“

Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

Die Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts kann entweder auf der statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen (**Vergleichspreisverfahren**) oder auf der Multiplikation eines an die Merkmale des zu bewertenden Objektes angepassten Vergleichsfaktors mit der entsprechenden Bezugsgröße (**Vergleichsfaktorverfahren**) basieren.

Zur Ermittlung von **Vergleichspreisen** sind Kaufpreise von Grundstücken heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale (z. B. Lage, Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Größe, beitragsrechtlicher Zustand, Gebäudeart, baulicher Zustand, Wohnfläche etc.) aufweisen und deren Vertragszeitpunkte in hinreichend zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen. Eine **hinreichende Übereinstimmung der Grundstücksmerkmale** eines Vergleichsgrundstücks mit dem des Wertermittlungsobjektes liegt vor, wenn das Vergleichsgrundstück hinsichtlich seiner wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale keine, nur unerhebliche oder solche Abweichungen aufweist, deren Auswirkungen auf die Kaufpreise in sachgerechter Weise durch Umrechnungskoeffizienten oder Zu- und Abschläge berücksichtigt werden können. Eine **hinreichende Übereinstimmung des Vertragszeitpunktes** mit dem Wertermittlungsstichtag liegt vor, wenn der Vertragszeitpunkt nur eine unerheblich kurze Zeitspanne oder nur so weit vor dem Wertermittlungsstichtag liegt, dass Auswirkungen auf die allgemeinen Wertverhältnisse in sachgerechter Weise, insbesondere durch Indexreihen, berücksichtigt werden können.

Vergleichsfaktoren sind durchschnittliche, auf eine geeignete Bezugseinheit bezogene Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte). Sie werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und der diesen Kaufpreisen entsprechenden Flächen- oder Raumeinheit (Gebäudedefaktoren), den diesen Kaufpreisen entsprechenden marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (Ertragsfaktoren) oder einer sonstigen geeigneten Bezugseinheit ermittelt. Zur Anwendung des Vergleichsfaktorverfahrens ist der Vergleichsfaktor bei wertrelevanten Abweichungen der Grundstücksmerkmale und der allgemeinen Wertverhältnisse mittels **Umrechnungskoeffizienten** und **Indexreihen** oder in sonstiger geeigneter Weise an die Merkmale des Wertermittlungsobjektes anzupassen (=> objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor).

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

Das Vergleichswertverfahren stellt insbesondere durch die Verwendung von Vergleichspreisen (direkt) bzw. Vergleichsfaktoren (indirekt) einen Kaufpreisvergleich dar.

4.9.1 Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe

Vergleichspreise (§ 25 ImmoWertV 21)

Vergleichspreise werden auf Grundlage von Kaufpreisen solcher Grundstücke (Vergleichsgrundstücke) ermittelt, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind (Vertragszeitpunkte), die in hinreichender zeitlichen Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen. Die Kaufpreise sind auf ihre Eignung zu prüfen sowie bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

Vergleichsfaktor (§ 20 ImmoWertV 21)

Vergleichsfaktoren sind durchschnittliche Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte), die sich auf eine geeignete Bezugseinheit beziehen. Sie werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und der diesen Kaufpreisen entsprechenden Flächen- oder Raumeinheit (Gebäudedefaktoren), den diesen Kaufpreisen entsprechenden marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (Ertragsfaktoren) oder einer sonstigen geeigneten Bezugseinheit ermittelt. Um den objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktor zu ermitteln, ist der Vergleichsfaktor auf seine Eignung zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

Indexreihen (§ 18 ImmoWertV 21)

Indexreihen dienen der Anpassung von Vergleichspreisen und Vergleichsfaktoren an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag.

Umrechnungskoeffizienten (§ 19 ImmoWertV 21)

Umrechnungskoeffizienten dienen der Anpassung von Vergleichspreisen und Vergleichsfaktoren an die wertbeeinflussenden Eigenschaften des Wertermittlungsobjekts (z. B. Lage, Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Größe, beitragsrechtlicher Zustand, Gebäudeart, baulicher Zustand, Wohnfläche etc.).

4.9.2 Vergleichswertberechnung

Zur Bewertung des unbebauten Bewertungsteilbereichs „südlicher Grundstücksbereich“ sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen (z. B. Anpflanzungen oder Einfriedungen) oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Pachtrechte) zu berücksichtigen.

Bodenwert für den Bewertungsteilbereich „südlicher Grundstücksbereich“ (vgl. Bodenwertermittlung)		32.500,00 €
Wert der Außenanlagen	+	0,00 €
Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich „südlicher Grundstücksbereich“	=	32.500,00 €

4.10 Verkehrswert

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

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

Der Verkehrswert für das mit zwei Wohnhäusern bebaute Grundstück in 53359 Rheinbach, Vor dem Voigtstor 10

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Rheinbach	1936	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Rheinbach	27	114

wird zum Wertermittlungstichtag 11.02.2025 mit rd.

660.000,00 €

in Worten: **sechshundertsechzigtausend Euro**

geschätzt.

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

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	Ertragswert	Sachwert
nördlicher Grundstücksbereich 1	347.000,00 €	373.000,00 €
nördlicher Grundstücksbereich 2	281.000,00 €	306.000,00 €
südlicher Grundstücksbereich	32.500,00 €	32.500,00 €
Summe	660.500,00 €	711.500,00 €

Hinweise zum Verkehrswert

Da vom örtlichen Gutachterausschuss keine Sachwertfaktoren für Mehrfamilienwohnhäuser abgeleitet und veröffentlicht werden, wurden behelfsweise Daten aus dem Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz herangezogen. Aufgrund der sich hieraus ergebenden hohen Unsicherheit wurde bei der Ableitung des Verkehrswertes dem Sachverfahren ein nur untergeordnetes Gewicht beigemessen.

Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

Der Auftragnehmer haftet für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswerts. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung. Der Auftragnehmer haftet unbeschränkt, sofern der Auftraggeber oder (im Falle einer vereinbarten Drittverwendung) ein Dritter Schadenersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit, einschließlich von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der Vertreter oder Erfüllungsgehilfen des Auftragnehmers beruhen, in Fällen der Übernahme einer Beschaffheitsgarantie, 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.

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

Das Wertermittlungsobjekt wurde Herrn Steffen Löw, von meinem Mitarbeiter und 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, 17.03.2025

Dipl.-Ing. Joachim Löw

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. **Ich weise ausdrücklich daraufhin, 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.

5. Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung –

BauGB:

Baugesetzbuch

ImmoWertV:

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

BauNVO:

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO)

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

WoFIV:

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFIV)

WMR:

Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – WMR)

GEG:

Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG)

Verwendete Wertermittlungsliteratur

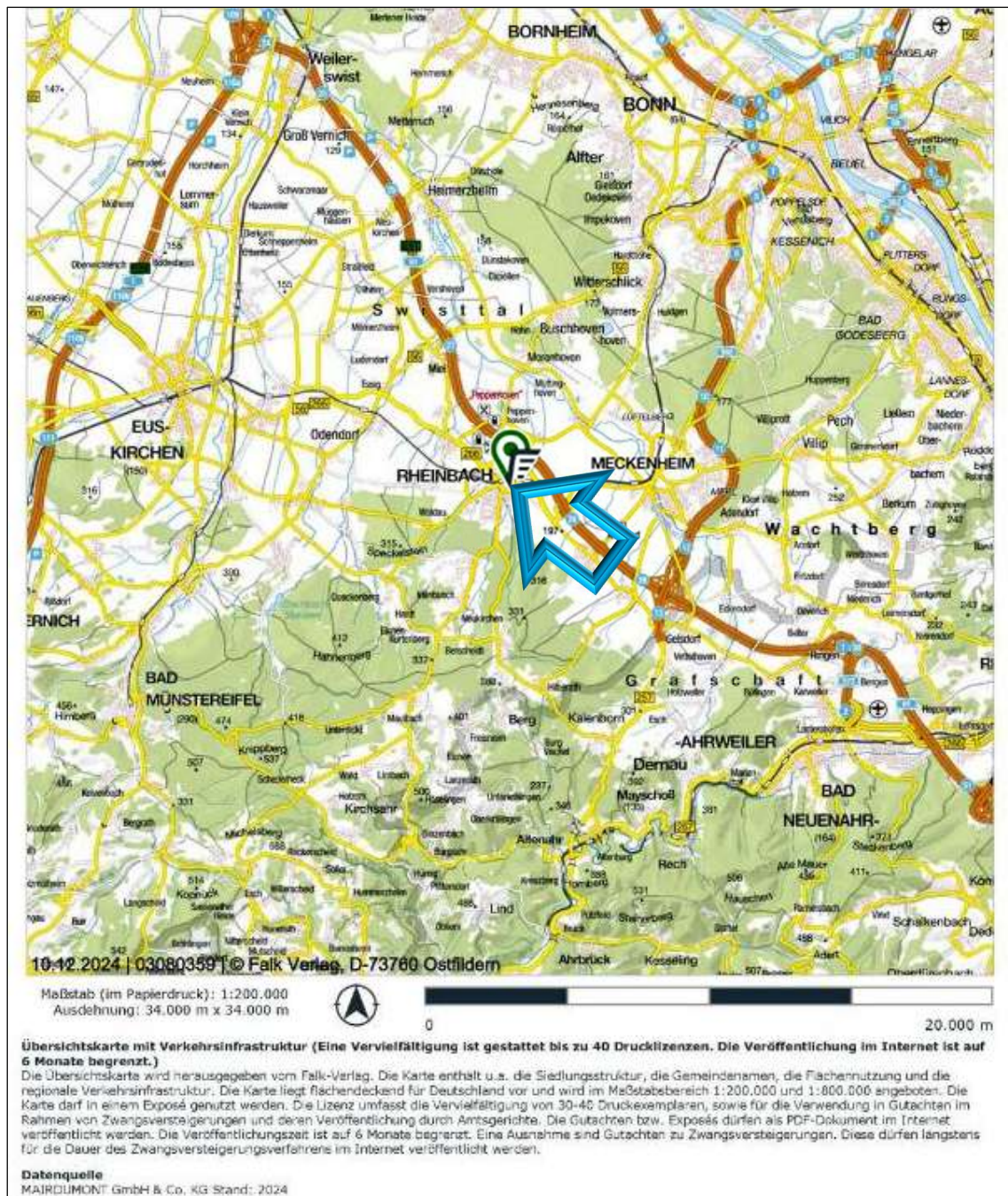
- [1] **Sprengnetter (Hrsg.):** Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [2] **Sprengnetter (Hrsg.):** Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [3] **Sprengnetter (Hrsg.):** Sprengnetter Books, Online-Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- [4] **Sprengnetter / Kierig:** ImmoWertV. Das neue Wertermittlungsrecht – Kommentar zur Immobilienwertermittlungsverordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2010
- [5] **Sprengnetter (Hrsg.):** Sachwertrichtlinie und NHK 2010 – Kommentar zu der neuen Wertermittlungsrichtlinie zum Sachwertverfahren, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2013
- [6] **Sprengnetter / Kierig / Drießen:** Das 1 x 1 der Immobilienbewertung, 3. Auflage, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2023

Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand: 26.02.2025) erstellt.

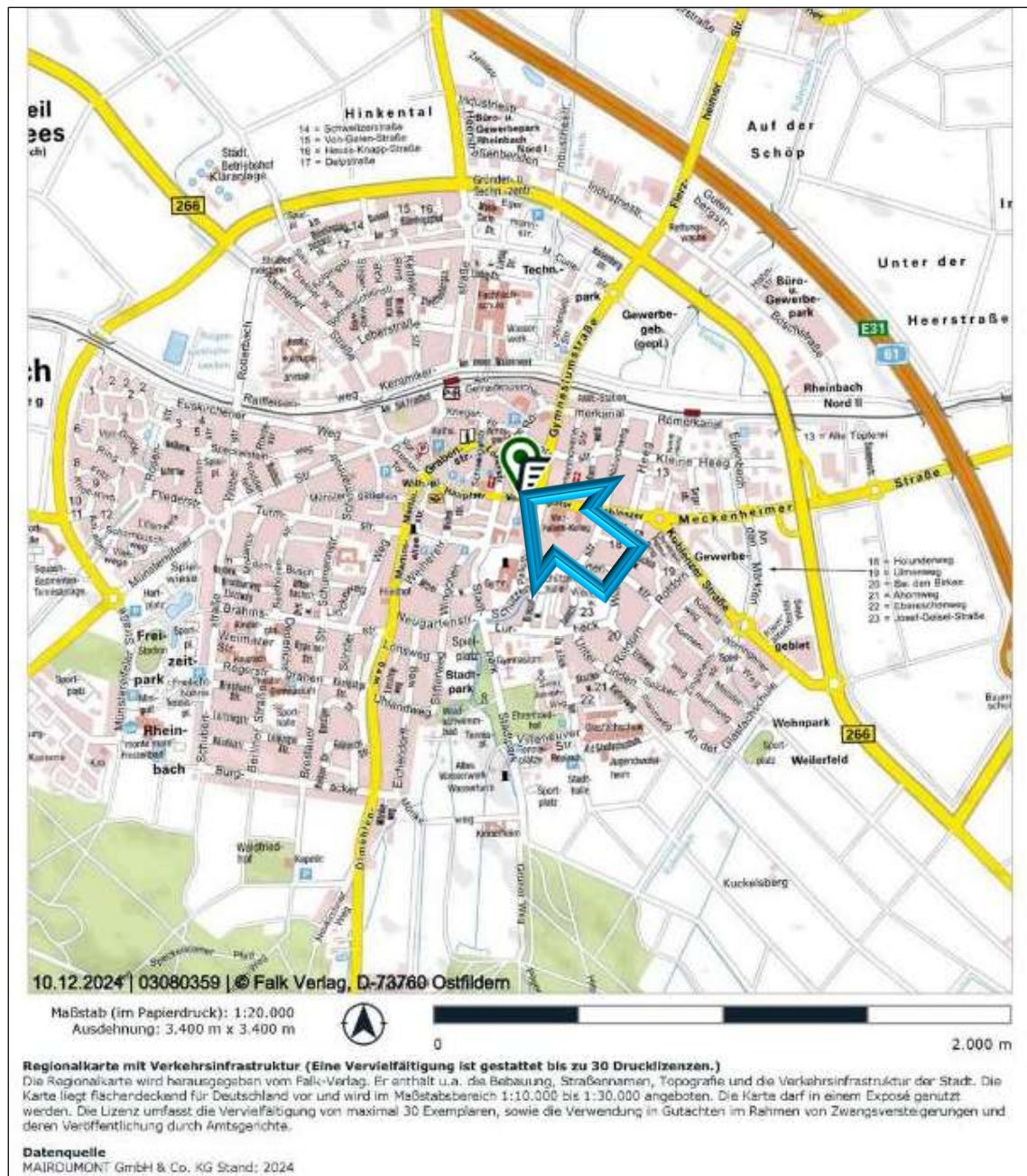
6. Verzeichnis der Anlagen

- 1.) Lage im Raum**
- 2.) Ausschnitt aus dem Stadtplan**
- 3.) unbeglaubigte Abzeichnung der Flurkarte**
- 4.) Übersicht der Gebäude**
- 5.) Berechnung der Brutto-Grundfläche**
- 6.) Berechnung der Wohn- und Nutzflächen**
- 7.) Bauzeichnungen**
- 8.) Fotoliste**

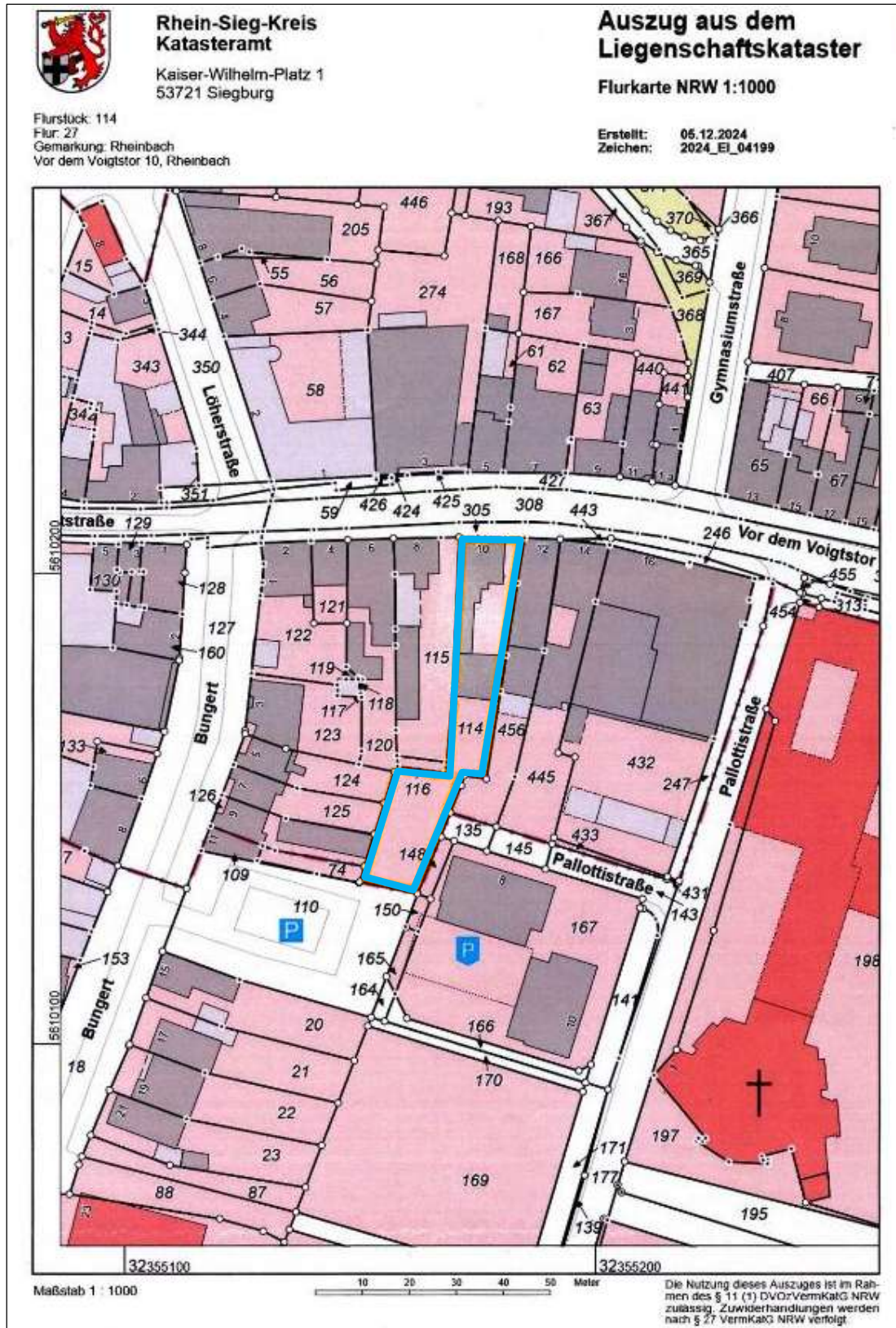
Anlage 1) Lage im Raum

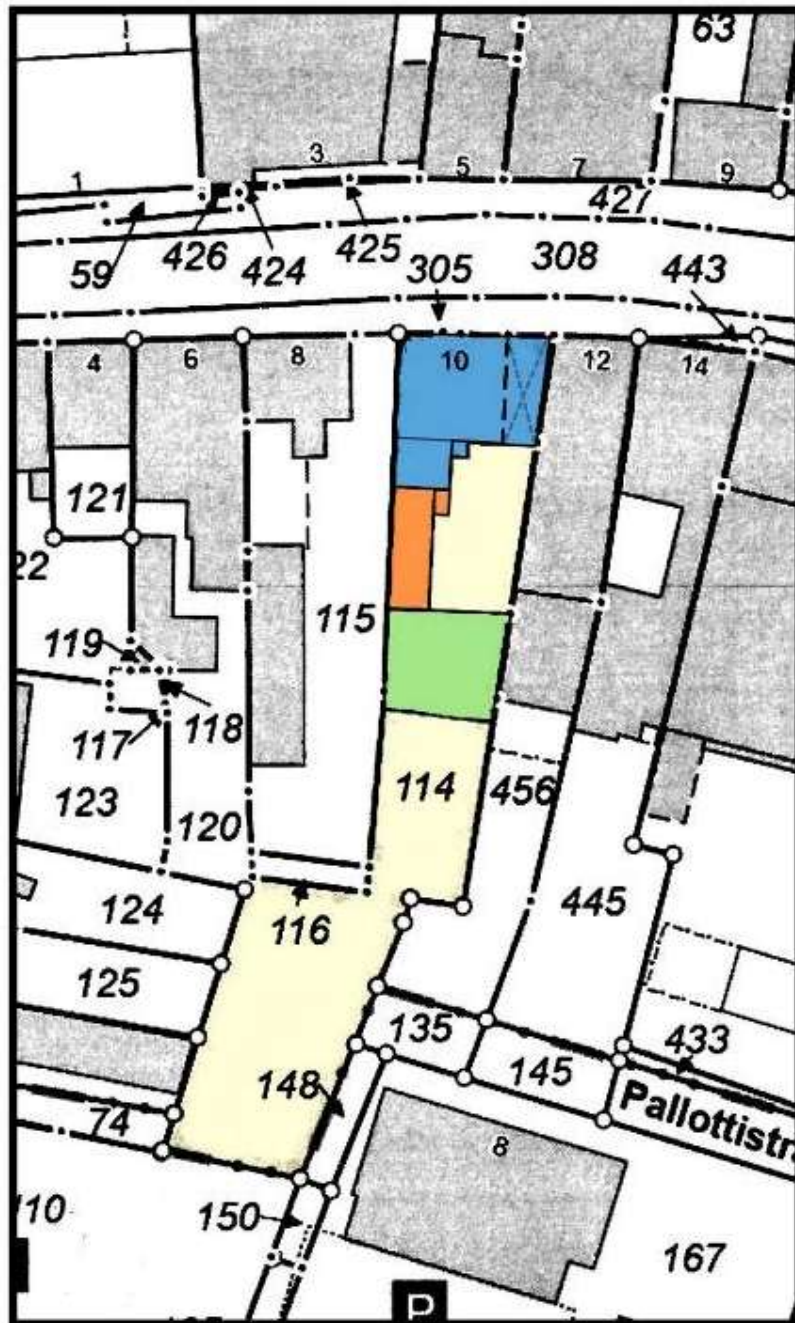
© Datengrundlage: Falk Verlag, 73760 Ostfildern
<http://www.sprengnetter.de>

Anlage 2) Ausschnitt aus dem Stadtplan



© Datengrundlage: Falk Verlag, 73760 Ostfildern
<http://www.sprengnetter.de>

Anlage 3) unbeglaubigte Abzeichnung der Flurkarte

Anlage 4) Übersicht der Gebäude**LEGENDE**

- VORDERHAUS MIT ANBAU
- ZWISCHENBAU
- EHEMALIGE SCHEUNE

Anlage 5) Berechnung der Brutto-Grundfläche

VORDERHAUS MIT ANBAU			
Kellergeschoss			
Bereich a: <u>Vorderhaus</u>			~ 52,42 m ²
Erdgeschoss			
Bereich a: <u>Vorderhaus</u>		~ 94,09 m ²	
Bereich a: <u>Anbau</u>		~ 23,00 m ²	~ 117,09 m ²
Obergeschoss			
Bereich a: <u>Vorderhaus</u>		~ 128,35 m ²	
Bereich a: <u>Anbau</u>		~ 23,00 m ²	~ 151,35 m ²
Dachgeschoss			
Bereich a: <u>Vorderhaus</u>		~ 128,35 m ²	
Bereich a: <u>Anbau</u>		~ 23,00 m ²	~ 151,35 m ²
Brutto-Grundfläche (überschläglich) Vorderhaus mit Anbau insgesamt			~ 472,21 m² <u>rd. 472,00 m²</u>

ZWISCHENBAU			
Erdgeschoss			
Bereich a		~ 43,93 m ²	
Obergeschoss			
Bereich a		~ 43,93 m ²	
Brutto-Grundfläche (überschläglich) Zwischenbau insgesamt			~ 87,86 m² <u>rd. 88,00 m²</u>

EHEMALIGE SCHEUNE

Erdgeschoss			
Bereich a		103,26 m ²	
Obergeschoss			
Bereich a		103,26 m ²	
Dachgeschoss			
Bereich a		103,26 m ²	
Brutto-Grundfläche ehemalige Scheune insgesamt			309,78 m² rd. <u>310,00 m²</u>

Anlage 6) Berechnung der Wohn- und Nutzflächen**WOHNFLÄCHEN****VORDERHAUS MIT ANBAU****Wohnung 1 - Erdgeschoss**
(gemäß Aufmaß)

Diele / Wohnen / Essen		34,06 m ²	
Zimmer 1		22,04 m ²	
Bad		5,69 m ²	
Zimmer 2		14,07 m ²	
Küche		12,71 m ²	
Wohnfläche Wohnung 1 - Erdgeschoss insgesamt			88,57 m² rd. 89,00 m²

Wohnung 2 - Obergeschoss

- Wohnung war vor Ort nicht einsehbar.
- Planvorlagen sind nicht verfügbar.

Wohnfläche Wohnung 2 - Obergeschoss insgesamt vermutlich **rd. 60,00 m²**

Wohnung 3 - Obergeschoss
(gemäß Aufmaß)

Flur		6,07 m ²	
Abstellraum		1,96 m ²	
Zimmer 1		15,84 m ²	
Bad		3,75 m ²	
Küche		6,56 m ²	
Zimmer 2 / Wohnen		24,21 m ²	
Wohnfläche Wohnung 3 - Obergeschoss			58,39 m² rd. 58,00 m²

Wohnflächen Vorderhaus mit Anbau insgesamt vermutlich **rd. 207,00 m²**

ZWISCHENBAU

Erdgeschoss (gemäß Aufmaß)			
Flur		1,73 m ²	
Zimmer 1		8,05 m ²	
Zimmer 2		15,39 m ²	
WC		1,51 m ²	
Wohnfläche Erdgeschoss			26,68 m²

Obergeschoss (gemäß Aufmaß)			
Zimmer 1		25,34 m ²	
Küche		3,07 m ²	
Zimmer 2		4,73 m ²	
DU/WC		3,01 m ²	
Wohnfläche Obergeschoss			36,15 m²

Wohnfläche Zwischenbau insgesamt			62,83 m² rd. <u>63,00 m²</u>
---	--	--	---

EHEMALIGE SCHEUNE

Obergeschoss			
Flur		3,57 m ²	
Küche		10,95 m ²	
Wohnen / Essen		33,27 m ²	
Diele		4,98 m ²	
Zimmer		15,52 m ²	
Abstellraum		1,31 m ²	
WC		1,34 m ²	
Bad		6,07 m ²	
Balkon angerechnet zu ¼		2,10 m ²	
Wohnfläche Obergeschoss			79,11 m²

Dachgeschoss (ab ~ 1,50 m Höhe)			
Flur		2,46 m ²	
Diele		4,10 m ²	
Zimmer 1		13,55 m ²	
Zimmer 2		20,69 m ²	
Zimmer 3		16,63 m ²	
Bad		8,39 m ²	
Loggia angerechnet zu ¼		1,33 m ²	
Wohnfläche Dachgeschoss			67,15 m²

Wohnfläche ehemalige Scheune insgesamt	146,26 m² rd. 146,00 m²
---	--

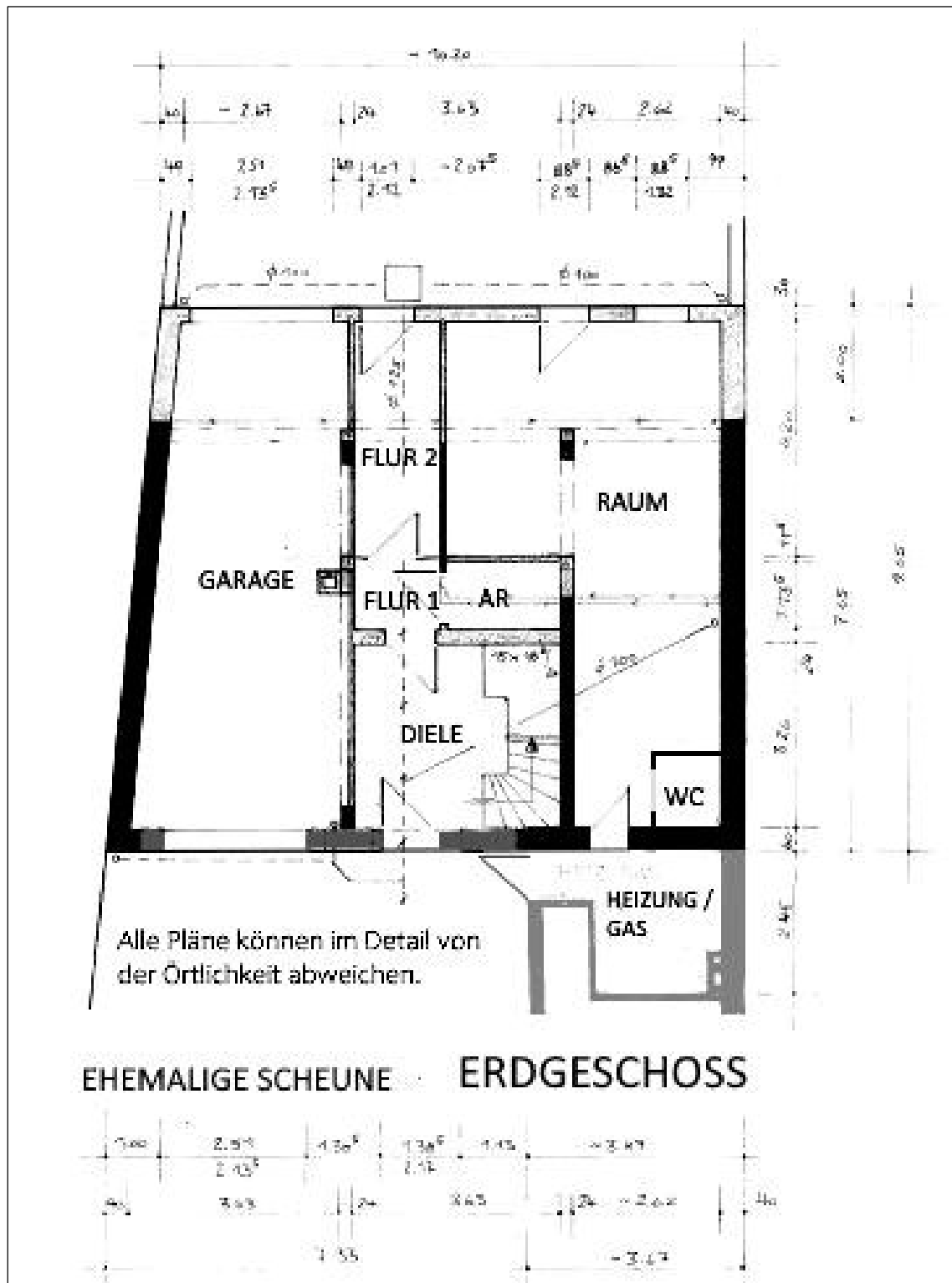
Zusammenstellung der Wohnflächen			
Vorderhaus mit Anbau vermutlich		rd. 207,00 m²	
Wohnung Nr. 1 - Erdgeschoss	rd. 89,00 m²		
Wohnung Nr. 2 - Obergeschoss vermutlich	rd. 60,00 m²		
Wohnung Nr. 3 - Obergeschoss	rd. 58,00 m²		
Zwischenbau Erd- und Obergeschoss		rd. 63,00 m²	
ehemalige Scheune Ober- und Dachgeschoss		rd. 146,00 m²	
Wohnflächen insgesamt vermutlich			<u>rd. 416,00 m²</u>

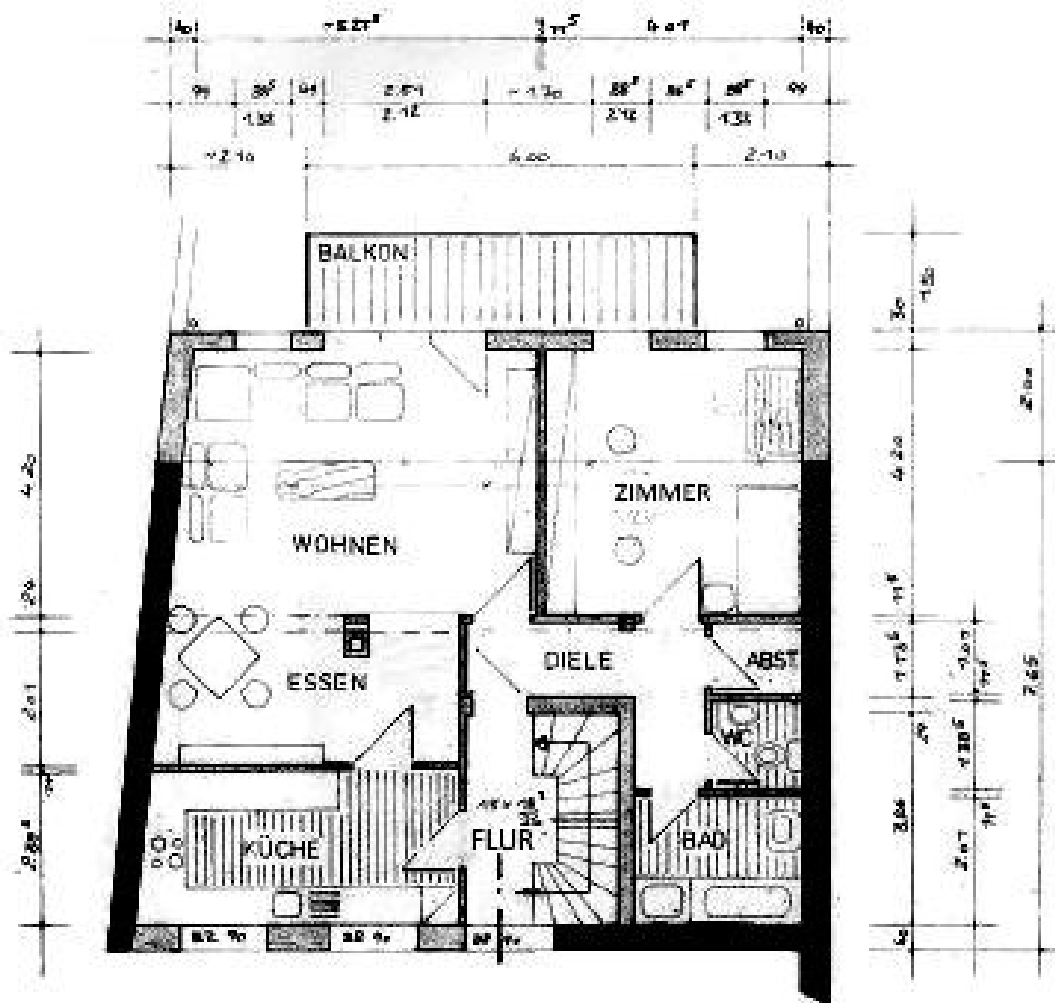
NUTZFLÄCHEN

EHEMALIGE SCHEUNE

Erdgeschoss			
Diele (Treppenhaus)		9,65 m ²	
Flur 1		1,64 m ²	
Flur 2		5,04 m ²	
Abstellraum		1,99 m ²	
Raum		31,36 m ²	
WC		1,53 m ²	51,21 m ²
Garage			27,73 m ²
Nutzflächen ehemalige Scheune insgesamt			<u>rd. 78,94 m²</u> <u>rd. 79,00 m²</u>

Anlage 7) Bauzeichnungen
Es wurden nur Bauzeichnungen zum Umbau der ehemaligen
Scheune zur Verfügung gestellt





EHEMALIGE SCHEUNE OBERGESCHOSS

