

Dipl.-Ing. Joachim Löw

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

Amtsgericht Monschau  
Laufenstraße 38  
**52156 Monschau**

Niedertiefenbacher Weg 11d  
65594 Runkel-Dehrn  
Telefon: 06431 / 97 38 57  
Fax: 06431 / 97 38 58  
eMail: j.loew@buero-loew.de  
**Datum: 02.09.2025 / m**

**Az. des Gerichts: 13 K 1/25**

## GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch des im Wohnungsgrundbuch von Steckenborn, Blatt 750, eingetragenen 1/2 Miteigentumsanteils an dem mit einem Zweifamilienhaus bebauten Grundstück in 52152 Simmerath-Steckenborn, Hechelscheid 43/43a, verbunden mit dem Sondereigentum an allen zu den im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichneten Wohnung gehörenden Räumen und Nebenräumen



Der Verkehrswert des Wohnungseigentums wurde zum Stichtag 21.08.2025 ermittelt mit rd.

**110.000,00 €**

### Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten besteht aus 67 Seiten. Das Gutachten wurde in neun Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Allgemeine Angaben .....	3
1.1 Zum Auftrag .....	4
1.1.1 Zu der privatrechtlichen und öffentlichen-rechtlichen Situation .....	4
1.2 Zu den Ausführungen in diesem Gutachten .....	4
1.3 Besonderheiten / Maßgaben des Auftraggebers .....	5
2. Grundstücksbeschreibung .....	8
2.1 Grundstücksdaten .....	8
2.2 Tatsächliche Eigenschaften .....	8
2.2.1 Lage des Grundstücks innerhalb des Ortsteils .....	8
2.2.2 Lage der Stadt .....	9
2.2.3 Infrastruktur .....	9
2.3 Planungsrechtliche Gegebenheiten .....	9
2.3.1 Flächennutzungsplan .....	9
2.3.2 Festsetzungen im textlichen Bebauungsplan „Hobbytierhaltung Steckenborn“ .....	10
2.3.3 Bodenordnung, Denkmalschutz .....	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 und Grundwasser .....	11
2.8 Immissionen und störende nachbarliche Betriebe; Alllasten .....	12
2.9 Rechtliche Gegebenheiten .....	12
3. Exemplarische Beschreibung des Gebäudes, in dem sich das Sondereigentum befindet und der Außenanlagen sowie WEG-spezifischer Regelungen .....	13
3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung .....	13
3.2 Zweifamilienwohnhaus .....	13
3.2.1 Exemplarische Beschreibung der Ausstattung der Wohnung 1 .....	16
3.2.2 Raumliste .....	18
4. Ermittlung des Verkehrswerts .....	20
4.1 Verfahrenswahl mit Begründung .....	20
4.2 Bodenwertermittlung .....	20
4.2.1 Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks .....	21
4.2.2 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums .....	21
4.3 Sachwertermittlung .....	22
4.3.1 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe .....	23
4.3.2 Sachwertberechnung .....	26
4.3.3 Erläuterung zur Sachwertberechnung .....	27
4.4 Ertragswertermittlung .....	32
4.4.1 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe .....	33
4.4.2 Ertragswertberechnung .....	35
4.4.3 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung .....	35
4.5 Verkehrswert .....	38
5. Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software .....	40
6. Verzeichnis der Anlagen .....	41

## 1. Allgemeine Angaben

### Angaben zum Bewertungsobjekt

**Art des Bewertungsobjekts:** Wohnungseigentum in einem Zweifamilienhaus

**Objektadresse:** 52152 Simmerath-Steckenborn  
Hechelscheid 43/43a

**Grundbuchangaben:** Wohnungsgrundbuch von Steckenborn  
Blatt 750  
lfd. Nr. 1

**Katasterangaben:** Gemarkung Steckenborn  
Flur 2, Flurstück 196  
Fläche: 719 m<sup>2</sup>

### Angaben zum Auftraggeber

**Auftraggeber:** Amtsgericht Monschau  
Laufenstraße 38  
52156 Monschau

Auftrag vom 18.07.2025  
(Datum des Auftragsschreibens)

### Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

**Grund der Gutachtenerstellung:** Zwangsversteigerung  
zur Aufhebung der Gemeinschaft

**Wertermittlungstichtag:** 21.08.2025

**Qualitätsstichtag:** 21.08.2025, entspricht dem Wertermittlungstichtag

**Tag der Ortsbesichtigung:** 21.08.2025

**herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:**

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

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

- unbeglaubigter Grundbuchauszug

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

- Teilungserklärung und Aufteilungspläne

Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- Flurkartenauszug im Maßstab 1:1.000
- Bauzeichnungen (Grundrisse, Ansichten, Schnitte)
- Teilungserklärung
- Bodenrichtwert
- Auskünfte von Behörden

**Gutachtenerstellung unter Mitwirkung von:**

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

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

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

## **1.1 Zum Auftrag**

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

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

## **1.2 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.

### 1.3 Besonderheiten / Maßgaben des Auftraggebers

Die Örtlichkeit weicht von der Teilungserklärung und den Aufteilungsplänen in folgenden Bereichen ab:

- Der Eingangsvorbau zu der Wohnung 1 ist nicht mit Nr. 1 gekennzeichnet und ist daher gemeinschaftliches Eigentum.
- Das ausgebaute Dachgeschoss über dem Obergeschoss der Wohnung 1 ist nicht mit Nr. 1 gekennzeichnet und ist daher gemeinschaftliches Eigentum.
- Das nach der Teilungserklärung ausgebaute Dachgeschoss über dem Obergeschoss der Wohnung 2 ist nicht mit Nr. 2 gekennzeichnet und ist daher gemeinschaftliches Eigentum. Eine Baugenehmigung liegt vor.
- Ein nach der Teilungserklärung im Erdgeschoss an die Garage 1 angebauter Pferdestall (Nutzer: Eigentümer Wohnung 2) ist keinem Sondereigentum zugewiesen und ist daher gemeinschaftliches Eigentum. Eine Baugenehmigung liegt vor.
- Ein nach der Teilungserklärung errichteter Paddock vor dem Pferdestall ist keinem Sondereigentum zugewiesen und ist daher gemeinschaftliches Eigentum.
- Ein vorhandener Carport ist keinem Sondereigentum zugewiesen und ist daher gemeinschaftliches Eigentum.
- Sondernutzungsrechte sind nicht vereinbart.
- Ein im Keller der Wohnung 1 installierter Festbrennstoffkessel ist außer Betrieb. Die Beheizung erfolgt derzeit über eine ölbefeuerte Zentralheizung (Standort: Heizraum Erdgeschoss – gemeinschaftliches Eigentum).
- Im Keller des Wohnungseigentums 1 befindet sich die Wasseruhr für das gesamte Anwesen. Die Wohnung 2 verfügt über einen Zwischenzähler.
- Sowohl an dem Sondereigentum als auch an dem gemeinschaftlichen Eigentum besteht ein Investitionsbedarf.
- Es ist insbesondere darauf hinzuweisen, dass es sich bei einer Wertermittlung gemäß § 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 einer solchen Wertermittlung kommt es im Wesentlichen darauf an, den Ausstattungsstandart und die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (boG) zutreffend zu ermitteln. Der Ausstattungsstandard bestimmt die Höhe der Normalherstellungskosten (NHK) und die Gesamtnutzungsdauer (GND). Dabei kommt es bei dem Ausstattungsstandard nicht auf die tatsächlich vorhandene Ausstattung an, sondern um vergleichbare oder ähnliche Ausstattung. Diese wird anhand der Gebäudeteile in einfach, mittel, gehoben, stark gehoben und Luxus unterteilt. Die „boG“ sind als Wertminderungen zu verstehen und keinesfalls als Kosten im Einzelfall.

So kommt es bei der Wertermittlung in der Regel nicht darauf an, einzelne Kostenwerte detailliert zu bestimmen, zu addieren und in Abzug zu bringen. Vielmehr ist einzuordnen, mit welchen Abschlägen ein wirtschaftlich vernünftiger Marktteilnehmer auf vorhandene boG's reagiert. Wird über Kaufpreise von Objekten mit vorhandenen boG's verhandelt, so holt in der Regel ein Kaufinteressent vorab keine detaillierten Kostenvoranschläge ein, sondern nimmt für einen abweichenden Objektzustand Abschläge vor. Dabei ist sicherlich zwischen unabwendbaren Reparaturen (z.B. defekte Heizung, undichtes Dach), Restbauarbeiten und Unterhaltungsstau/Modernisierungen zu unterscheiden. Ohne eine funktionierende Heizung ist ein Gebäude nur eingeschränkt nutzbar. Also wird ein Marktteilnehmer eine unabwendbare und sofortige Erneuerung der Heizungsanlage in voller Höhe berücksichtigen. Eine veraltete, aber noch nutzbare Ausstattung, die aber den Gebrauch des Objektes noch möglich macht, wird in der Regel mit einem Abschlag berücksichtigt und nicht mit tatsächlich aufzuwendenden Kosten (die ohnehin je nach Standard unterschiedlich hoch sein können).

- Bei einer Wertermittlung wird zunächst der Wert des Normalobjektes (ohne boG) im Sinne eines Substitutionsgebäudes mittels NHK in einem Wertermittlungsmodell ermittelt (da nur Normalobjekte untereinander vergleichbar sind). Das angewendete Modell bestimmt die anzuwendenden Parameter. Das Korrekturglied zwischen dem Normalobjekt und dem jeweiligen Bewertungsobjekt sind die boG. Daher werden diese gemäß ImmoWertV auch zwingend nach der Marktanpassung (Sachwertfaktor) berücksichtigt. Nur so kann sich dem Marktwert genähert werden.
- Es ist auch insbesondere darauf hinzuweisen, dass ein Verkehrswert keinen „Absolutwert“ darstellt. Vielmehr ist hinzunehmen, dass er allenfalls den wahrscheinlichsten Wert darstellt, aber immer in einer Bandbreite. So liegen Wertermittlungsergebnisse mit Differenzen von  $\pm 10$  bis 15 % noch immer in einem für Wertermittlungszwecke ausreichenden Vertrauensrahmen.
- **Grundsätzlich gilt: Kosten  $\neq$  Wert.**
- Die Flächen im Dachgeschoss über der Wohnung 1 und des Eingangsvorbaus werden bei der Ertragswertermittlung nicht berücksichtigt, da nicht dem Sondernutzungsrecht zugeordnet.
- Belange des Brand- und Schallschutzes sind nicht Gegenstand dieser Wertermittlung.
- Der ermittelte Verkehrswert unterstellt ein geräumtes und besenreines Sondereigentum.
- Der ermittelte Verkehrswert ist aufgrund der geschilderten Umstände mit einer deutlichen Unsicherheit behaftet.

- Nach Auskunft im Ortstermin besteht keine Hausverwaltung.
- Eine Instandhaltungsrücklage besteht nach Auskunft im Ortstermin nicht.
- Ein Hausgeld wird nach Auskunft im Ortstermin nicht gezahlt.
- Vor einer vermögenswirksamen Disposition wird dringend empfohlen die Teilungserklärung und die Abgeschlossenheitsbescheinigung einzusehen.

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

<b>Ort:</b>	52152 Simmerath-Steckenborn		
<b>Straße und Hausnummer:</b>	Hechelscheid 43/43a		
<b>Amtsgericht:</b>	Monschau		
<b>Wohnungsgrundbuch von:</b>	Steckenborn Blatt 750		
<b>Katasterbezeichnung:</b>	Gemarkung Steckenborn Ifd. Nr. 1	Flur 2	Flurstück 196 Größe: 719 m <sup>2</sup>
<b>Wirtschaftsart:</b>	Gebäude- und Freifläche		

### 2.2 Tatsächliche Eigenschaften

<b>Gemeinde Simmerath:</b>	Einwohnerzahl:	ca. 16.600
<b>Ortsteil Steckenborn:</b>	Einwohnerzahl:	ca. 1.400

#### 2.2.1 Lage des Grundstücks innerhalb des Ortsteils

<b>Lage:</b>	Innerortslage	
<b>Entfernungen:</b>	Entfernung zum Ortszentrum Steckenborn:	ca. 1,7 km
	Entfernung zu einer Hauptstraße:	ca. 1,5 km
	Entfernung zur nächsten Bushaltestelle:	ca. 600 m
	Entfernung zum Hauptbahnhof Aachen:	ca. 33 km
<b>Verkehrslage des Grundstücks:</b>	einfache Verkehrslage	
<b>Wohn- und Geschäftslage:</b>	gute Wohnlage, als Geschäftslage nicht geeignet	
<b>Nachbarschaft:</b>	Wohnen, Außenbereich	
<b>Ausblick:</b>	Es ist ein Ausblick Richtung Süden vorhanden.	

## 2.2.2 Lage der Stadt

<b>Städteregion:</b>	Aachen	
<b>Regierungsbezirk:</b>	Köln	
<b>Bundesland:</b>	Nordrhein-Westfalen	
<b>Entfernungen:</b>	zum Hauptort der Gemeinde – Simmerath	ca. 7 km
	zum Sitz der Städteregion Aachen	ca. 34 km
	zur Landeshauptstadt Düsseldorf	ca. 100 km
	nach Monschau	ca. 16 km
	nach Roetgen	ca. 16 km
	nach Nideggen	ca. 18 km
	nach Köln	ca. 75 km
<b>nächster Anschluss an eine Bundesautobahn:</b>	A 44 von Aachen nach Eisenach Anschluss Aachen-Lichtenbusch	ca. 25 km

## 2.2.3 Infrastruktur

Bäckereien sind am Ort vorhanden. Metzgereien, Verbrauchermärkte und Tankstellen befinden sich in Simmerath. Die nächsten größeren Einkaufsorte sind Aachen, Stolberg, Eschweiler und Düren.

Kindergarten und Grundschule befinden sich am Ort. Eine Hauptschule ist in Simmerath vorhanden. Sekundarschulen befinden sich in Simmerath und Vossenack. Gymnasien sind in Monschau und Vossenack vorhanden.

Ärzte, Zahnärzte, Apotheken und ein Krankenhaus befinden sich in Simmerath.

Eine Bankzweigstelle und eine Postfiliale sind in Simmerath vorhanden.

## 2.3 Planungsrechtliche Gegebenheiten

### 2.3.1 Flächennutzungsplan

**Darstellung:** M – gemischte Baufläche

### 2.3.2 Festsetzungen im textlichen Bebauungsplan „Hobbytierhaltung Steckenborn“ vom 13.01.2016

**Art der baulichen Nutzung:** MD - Dorfgebiet

**Maß der baulichen Nutzung:** Bautiefe bis max. 45 m ab Straßenbegrenzungslinie der Verkehrsfläche

**Bauweise:** offen

**Anmerkung:** Bezüglich weiterer, evtl. verkehrswertbeeinflussender Festsetzungen ist der rechtsgültige Bebauungsplan bei der Gemeinde Simmerath einzusehen.

### 2.3.3 Bodenordnung, Denkmalschutz

Das zu bewertende Grundstück ist gemäß Grundbuchauszug (Anlage zum Auftragsschreiben) in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

Es besteht gemäß Begründung zum Bebauungsplan kein Denkmalschutz.

### 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 Grundstückes als erschließungsbeitragsfrei zu bewerten. Es kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass noch Beiträge oder Gebühren anfallen können, die nicht bekannt geworden sind. Insofern muss eine Haftung für die Erschließungssituation ausdrücklich ausgeschlossen werden.

### 2.3.5 Bauordnungsrechtliche Gegebenheiten

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

## 2.4 Grundstücksbeschaffenheit

<b>topografische Grundstückslage:</b>	ganz leicht hängig	
<b>Gestalt und Größe:</b>	Straßenfront:	ca. 48 m
	mittlere Tiefe:	ca. 18 m
	Grundstücksgröße:	719 m <sup>2</sup>
<b>Grundstücksform:</b>	unregelmäßige, poligonale Grundstücksform	
<b>Höhenlage zur Straße:</b>	von der Straße ganz leicht ansteigend	
<b>Grundstückslage:</b>	Grundstück in Straßenreihe	

## 2.5 Erschließung

<b>Straßenart:</b>	Anliegerstraße
<b>Verkehrsbelastung:</b>	kein nennenswerter Verkehr
<b>Straßenausbau:</b>	voll ausgebaut, keine Gehwege, keine Parkstreifen oder Parkbuchten, jedoch ausreichende Parkmöglichkeiten im öffentlichen Straßenraum vorhanden
<b>Straßenbeleuchtung:</b>	vorhanden
<b>Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:</b>	nicht bekannt, vermutlich Strom und Wasser aus öffentlicher Versorgung, Gasanschluss nicht vorhanden, Kanalanschluss, Telefonanschluss

## 2.6 Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten

<b>Grenzbebauung:</b>	einseitige Grenzbebauung, Nordseite des Gebäudes im Bauwuch
-----------------------	---

## 2.7 Baugrund und Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich)

nicht bekannt, vermutlich gewachsener, normal tragfähiger Baugrund

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

**Baugrunduntersuchungen wurden im Rahmen dieses Gutachtens nicht durchgeführt.**

## 2.8 Immissionen und störende nachbarliche Betriebe; Altlasten

**Immissionen:** Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung waren keine Immissionen feststellbar.

**Altlasten:** Altlasten sind nicht bekannt.

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

## 2.9 Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

**Grundbuchlich gesicherte Belastungen:**

In Abteilung II des Grundbuchs bestehen gemäß Grundbuchauszug (Anlage zum Auftragsschreiben) 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 des Geoportals der Städteregion Aachen enthält keine Eintragung.

### **3. Exemplarische Beschreibung des Gebäudes, in dem sich das Sondereigentum befindet und der Außenanlagen sowie WEG-spezifischer Regelungen**

#### **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 Zweifamilienwohnhaus**

<b>Nutzung:</b>	Wohnnutzung
<b>Gebäudestellung:</b>	freistehend
<b>Ausbau:</b>	Das Gebäude ist teilunterkellert. Das Dachgeschoss ist teilausgebaut.
<b>Vollgeschosszahl:</b>	2
<b>Geschosse:</b>	Kellergeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss
<b>Baujahr:</b>	soweit bekannt, 1923

**Modernisierungen:** In den letzten Jahren keine wesentlichen Modernisierungen ersichtlich.

- 1980 Fenster erneuert
- 1990 Dacheindeckung erneuert
- 1998/99 Innenausbau inkl. Sanitär modernisiert
- 2010 Erneuerung Heizung (gebraucht, Baujahr: 1995)

**Konstruktionsart:** soweit ersichtlich, teilweise Fachwerk, teilweise Massivbau

**Gründung:** nicht bekannt, vermutlich Fundamente aus Bruchstein

**Kellerwände:** soweit ersichtlich, Bruchsteinmauerwerk

**Außenwände<sup>1</sup>:** Erdgeschoss: soweit ersichtlich, Ziegelsteine  
Obergeschoss: soweit ersichtlich, Fachwerk

**Innenwände:** soweit ersichtlich und gemäß Auskunft im Ortstermin, Holzfachwerk

**Geschossdecken:** Kellergeschoss: soweit ersichtlich, Stahlbeton  
Erdgeschoss: nicht bekannt, vermutlich Holzbalken  
Obergeschoss: nicht bekannt, vermutlich Holzbalken

### Treppen

**Geschosstreppe:** einläufige Treppe aus Holz mit Stufenbelag aus Teppichboden (Erd- und Obergeschoss), einfaches, gedrechseltes Holzgeländer mit Handlauf, Zustand: dem Baujahr entsprechend

**Kellertreppe:** nicht bekannt, vermutlich Treppe aus Beton mit Stufenbelag aus Fliesen

**Treppe zum Dachraum:** Treppe aus Holz (wie Erd- und Obergeschoss) ohne Belag

### Dach

**Dachkonstruktion:** Holzdach ohne Dachaufbauten

**Dachform:** teilweise Satteldach, teilweise Krüppelwalmdach

**Dacheindeckung:** soweit ersichtlich, Betondachsteine

**Wärmedämmung:** nicht bekannt, Dach vermutlich mit einfacher Wärmedämmung

**Dachentwässerung:** Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech

**Außenansicht:** Erdgeschoss: verputzt und gestrichen  
Obergeschoss: teilweise Stülpschalung aus Holz, teilweise Holzfachwerk

**Sockel:** verputzt und gestrichen

---

<sup>1</sup> teilweise mit vermutlich innenliegender älterer Wärmedämmung (Gipskarton mit Hartschaum)

<b>Heizung:</b>	Zentralheizung, Brennstoff: Öl
<b>Heizkessel Fabrikat:</b>	Viessmann
<b>Baujahr:</b>	1995
<b>Leistung:</b>	22 kW
<b>Brennstofflagerung:</b>	Lagerung im Keller, kellergeschweißter Stahltank, Tankgröße: 3.600 ltr., Baujahr: 1986
<b>Warmwasserversorgung:</b>	zentral über die Heizung
<b>Kamine:</b>	nicht bekannt, vermutlich Schornsteine aus Mauerwerk, über Dach verschiefert
<b>Elektroinstallation:</b>	einfache Ausstattung, teilweise technisch überaltert
<b>Anmerkung:</b>	Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass vom Sachverständigen keine Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (Heizung, Wasserversorgung, Elektroinstallation, etc.) vorgenommen wurden.
<b>Besondere Bauteile (Gemeinschaftseigentum):</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Eingangsvorbau (Wohnung 1)</li><li>• Pferdestall (Wohnung 2)</li><li>• Carport</li></ul>
<b>Gemeinschaftsräume:</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Werkstatt</li><li>• Heizungskeller</li></ul>

### **Zustand des Sondereigentums**

<b>Bau- und Unterhaltungszustand:</b>	überwiegend normal, teilweise mäßig Es besteht teilweise ein Unterhaltungsstau.
<b>Grundrissgestaltung:</b>	für das Baujahr zeittypisch
<b>Belichtung / Besonnung:</b>	überwiegend ausreichend, teilweise schlecht

<b>Baumängel / Bauschäden / Unterhaltungs- und Modernisierungsbesonderheiten:</b>	teilweise kleinere Rissbildungen
---	----------------------------------

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

<b>Wirtschaftliche Wertminderung:</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• mangelnder Wärme- und Schallschutz</li><li>• teilweise schiefe und schwingende Fußböden</li></ul>
---------------------------------------	---

## **Zustand des Gemeinschaftseigentums**

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

- teilweise ältere Dacheindeckung, in absehbarer Zeit erneuerungsbedürftig
- Fassade teilweise überarbeitungsbedürftig
- Einfriedung schadhaft
- Eingangsvorbau Wohnung 1 mit ehemaligem Feuchtigkeitsschaden
- Dach teilweise mit Restbauarbeiten

### **Nebengebäude (Sondereigentum):**

keine vorhanden

### **Nebengebäude (Gemeinschaftseigentum):**

- Eingangsvorbau (Wohnung 1) in Holzkonstruktion
- einfacher Carport in Holzkonstruktion
- ehemaliger Pferdestall in Holzkonstruktion

### **Außenanlagen:**

- Versorgungs- und Entwässerungsanlagen bestehen vermutlich vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz (nicht bekannt).
- Wege- und Hofbefestigung aus Betonverbundpflaster
- einfache, teilweise ungepflegte und vernachlässigte Gartenanlagen, Baum- und Strauchpflanzungen

## **3.2.1 Exemplarische Beschreibung der Ausstattung der Wohnung 1 im Erd- und Obergeschoss**

### **Fußböden**

<b>Keller:</b>	Fliesen
<b>Wohnräume:</b>	PVC auf alten, schadhaften Fliesen
<b>Schlafräume:</b>	Teppichboden
<b>Bad:</b>	Fliesen
<b>Gäste-WC:</b>	Kleinmosaik
<b>Küche:</b>	Granitfliesen
<b>Flur:</b>	teilweise Terrazzo (Erdgeschoss), teilweise Fertigparkett (Obergeschoss)
<b>Terrasse:</b>	Betonplatten

<b><u>Innenansichten:</u></b>	teilweise Holz, Nut und Feder, teilweise Strukturputz, teilweise Glasfasertapeten
<b>Bad:</b>	Fliesen raumhoch
<b>Gäste-WC:</b>	einfache Fliesen, ca. 1,50 m hoch, darüber Anstrich
<b>Deckenflächen:</b>	<u>Erdgeschoss</u> verputzt mit Sichtbalken  <u>Dachgeschoss</u> teilweise Gipskarton, gestrichen, teilweise Strukturputz, teilweise Holzpaneele, teilweise tapeziert
<b>Fenster:</b>	überwiegend Fenster aus Holz mit Isolierverglasung (Baujahr: 1981), in der Küche: Fenster aus Kunststoff mit Isolierverglasung (Baujahr: ca. 2000)
<b>Rollläden:</b>	keine Rollläden vorhanden
<b>Türen:</b>	soweit vorhanden, einfache Holztüren, teilweise mit Lichtausschnitt, einfache Beschläge
<b>Wohnungseingangstüre:</b>	ältere Holztüre mit Lichtausschnitt und einfacher Verglasung

### **Sanitäre Installation**

<b>Bad:</b>	Wanne, Dusche mit Kabine, Waschbecken, WC, normale Ausstattung und Qualität, weiße Sanitärobjekte
<b>Gäste-WC:</b>	Waschbecken, WC, einfache Ausstattung und Qualität, weiße Sanitärobjekte

### **sonstige Ausstattung**

<b>Beheizung:</b>	überwiegend Rippenheizkörper, teilweise Plattenheizkörper, teilweise Fußbodenheizung (Erdgeschoss: Wohnen / Essen, Küche, WC, Obergeschoss: Bad)
<b>Besondere Einrichtungen:</b>	keine vorhanden
<b>Ausstattung des Objekts / Gesamtbeurteilung:</b>	einfach Das Objekt erfüllt noch heutige Anforderungen an Wohnraum.
<b>Grundrissgestaltung:</b>	zweckmäßig
<b>Besonnung / Belichtung:</b>	ausreichend
<b>Unterhaltungs- besonderheiten:</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• teilweise Unterhaltungsstau (insbesondere Dachraum)</li><li>• veraltete Haustechnik</li></ul>

### 3.2.2 Raumliste

Lfd. Nr.	Bezeichnung	Bemerkungen
<b>1.</b>	<b>Kellergeschoss</b>	Raumhöhe im Lichte: ca. 1,83 m
1.1	Raum mit Heizöltank	
1.2	Heizungskeller mit Abwurfschacht	gemeinsame Wasseruhr, Niveauversätze, baualtersbedingte Feuchtigkeitsschäden, erheblicher Unterhaltungsstau
<b>2.</b>	<b>Erdgeschoss</b>	Raumhöhe im Lichte: ca. 2,47 m
2.1	Windfang	Schiebetüre aus Holz, keine Heizung, Unterhaltungsstau
2.2	Flur mit Treppenhaus (eine Stufe höher als 2.1)	
2.3	Wohnen / Essen	
2.4	Küche mit Terrassentüre	
2.5	WC	
	<u>Gemeinschaftseigentum</u>	Raumhöhe im Lichte: ca. 2,53 m
2.6	Werkstatt	Fußboden: Estrich Wände: teilweise Mauerwerk, gestrichen, teilweise verputzt und gestrichen Decke: Stahlbeton, gestrichen Fenster: ehemalige Stallfenster aus Stahl mit einfacher Verglasung Türen: fh-Türen Anmerkung: teilweise Unterhaltungsstau
2.7	Heizraum	kein Fenster, Unterhaltungsstau
<b>3.</b>	<b>Obergeschoss</b>	Raumhöhe im Lichte: ca. 2,30 m
3.1	Flur mit Treppenhaus	teilweise Unterhaltungsstau
3.2	Raum I	
3.3	Raum II (über 3.2)	
3.4	Raum III	Unterhaltungsstau
3.5	Bad / WC	

Lfd. Nr.	Bezeichnung	Bemerkungen
<b>4.</b>	<b>Dachraum</b>	Raumhöhe im Lichte: ca. 2,40 m
4.1	Flur mit Treppenhaus	Fußboden: älterer Teppichboden Wände: Holz, Nut und Feder Decke: Holz, Nut und Feder Fenster: keine
4.2	Raum I	Fußboden: älterer Teppichboden Wände: Strukturputz Schrägen und Decke: Holz, Nut und Feder Fenster: Holz mit Isolierverglasung, mangelnde Brüstungshöhe Türe: ältere Holztüre mit Lichtausschnitt Heizung: Rippenheizkörper Anmerkung: Unterhaltungsstau, ehemaliger Wasserschaden
4.3	Raum II (Abstellraum)	kein Fenster, Unterhaltungsstau, ansonsten ähnlich wie 4.2
<b>5.</b>	<b>Garage</b>	Raumhöhe im Lichte: ca. 2,60 m Fußboden: Beton Wände: teilweise Ziegelsteinmauerwerk, teilweise Holzständer Decke: Holz Fenster: keine Tor: älteres Stahlschwingtor Anmerkung: einfache Elektroinstallation, Starkstrom, erheblicher Unterhaltungsstau

**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 den 1/2 Miteigentumsanteil an dem mit einem Zweifamilienhaus bebauten Grundstück in 52152 Simmerath-Steckenborn, Hechelscheid 43/43a, verbunden mit dem Sondereigentum an allen zu den im Aufteilungsplan mit Nummer 1 bezeichneten Wohnung gehörenden Räumen und Nebenräumen zum Wertermittlungsstichtag 21.08.2025 ermittelt.

##### Grundbuch- und Katasterangaben des Bewertungsobjekts

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Steckenborn	750	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Steckenborn	2	196	719 m <sup>2</sup>

#### 4.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Wohnungs- oder Teileigentum kann mittels Vergleichswertverfahren bewertet werden. Hierzu benötigt man geeignete Kaufpreise für Zweitverkäufe von gleichen oder vergleichbaren Wohnungs- oder Teileigentumen oder die Ergebnisse von diesbezüglichen Kaufpreisauswertungen.

Eine Sachwertermittlung sollte insbesondere dann angewendet werden, wenn zwischen den einzelnen Wohnungseigentumen in derselben Eigentumsanlage keine wesentlichen Wertunterschiede (bezogen auf die Flächeneinheit m<sup>2</sup> Wohn- oder Nutzfläche) bestehen, wenn der zugehörige anteilige Bodenwert sachgemäß geschätzt werden kann und der objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor (Marktanpassungsfaktor) bestimmbar ist.

Die Anwendung des Ertragswertverfahrens ist für Wohnungseigentum (Wohnungen) immer dann geraten, wenn die ortsüblichen Mieten zutreffend durch Vergleich mit gleichartigen vermieteten Räumen ermittelt werden können und der objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz bestimmbar ist.

#### 4.2 Bodenwertermittlung

##### Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt (mittlere Lage) **105,00 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 01.01.2025**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	800 m <sup>2</sup>

##### Beschreibung des Gesamtgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	21.08.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Grundstücksfläche (f)	=	719 m <sup>2</sup>

#### 4.2.1 Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 21.08.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Gesamtgrundstücks angepasst.

I. beitragsfreier Zustand	
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= <b>105,00 €/m<sup>2</sup></b>

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts			
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor
Stichtag	01.01.2025	21.08.2025	× 1,0

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen			
Lage	mittlere Lage	einfache Lage	× 0,9
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 94,50 €/m <sup>2</sup>
Fläche (m <sup>2</sup> )	800	719	× 1,04
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,0
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= <b>98,28 €/m<sup>2</sup></b>

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts	
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= <b>98,28 €/m<sup>2</sup></b>
Fläche	× 719 m <sup>2</sup>
beitragsfreier Bodenwert	= 70.663,32 € <b>rd. 71.000,00 €</b>

#### 4.2.2 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums

Ermittlung des anteiligen Bodenwerts	
Gesamtbodenwert	71.000,00 €
Miteigentumsanteil (ME)	× 1/2
anteiliger Bodenwert	= <b>35.500,00 €</b>

### 4.3 Sachwertermittlung

#### Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### 4.3.1 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

#### Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen werden durch Multiplikation der Gebäudefläche (m<sup>2</sup>) des **(Norm)Gebäudes** mit **Normalherstellungskosten** (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Den so ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten sind noch die Werte **von besonders zu veranschlagenden Bauteilen** und **besonderen (Betriebs) Einrichtungen** hinzuzurechnen.

#### Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Gebäudestandard ('Normobjekt'). Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m<sup>2</sup> Brutto-Grundfläche“ oder „€/m<sup>2</sup> Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. 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.

### **Außenanlagen**

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

### **Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV 21)**

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

Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV 21 ermittelten „vorläufigen Sachwerte“ (= Substanzwerte). Er wird vorrangig gegliedert nach der Objektart (er ist z.B. für Einfamilienhausgrundstücke anders als für Geschäftsgrundstücke), der Region (er ist z.B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) und der Objektgröße.

Durch die sachrichtige Anwendung des aus Kaufpreisen für vergleichbare Objekte abgeleiteten Sachwertfaktors ist das Sachwertverfahren ein echtes Vergleichspreisverfahren.

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

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

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

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

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

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen 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 gerufen kann. Dabei ist zudem zu berücksichtigen, dass es sich bei der Verkehrswertermittlung um eine Schätzung handelt und auch Baumängel und Bauschäden danach bewertet werden, welchen Einfluss sie auf den Kreis potentieller Erwerber haben. So wirken sich geringfügige Mängel zum einen gar nicht auf den Verkehrswert aus, zum anderen sind Mängel auch in der allgemeinen Einschätzung des Objektes stillschweigend enthalten. Denn ein Verkehrswertgutachten soll lediglich den Immobilienmarkt widerspiegeln, also aus dem Marktverhalten Rückschlüsse auch bezüglich der Beurteilung von Baumängeln und Bauschäden ziehen. In der Regel werden Abschläge gebildet, die sich nicht auf die Höhe der Kosten, die tatsächlich entstehen können, belaufen.

## 4.3.2 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Wohnungseigentum in einem Zweifamilienhaus	Garage
<b>Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)</b>	=	700,00 €/m <sup>2</sup> BGF	365,00 €/m <sup>2</sup> BGF
<b>Berechnungsbasis</b>			
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	anteilig ca. 250 m <sup>2</sup>	ca. 28 m <sup>2</sup>
<b>durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010</b>	=	175.000,00 €	10.220,00 €
<b>Baupreisindex (BPI) 21.08.2025 (2010 = 100)</b>	x	188,6/100	188,6/100
<b>durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag</b>	=	330.050,00 €	19.274,92 €
<b>Regionalfaktor</b>	x	1,0	1,0
<b>regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag</b>	=	330.050,00 €	19.274,92 €
<b>Alterswertminderung</b>			
• Modell		linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre	80 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		37 Jahre	37 Jahre
• prozentual		53,75 %	53,75 %
• Faktor	x	0,4625	0,4625
<b>alterswertgeminderte regionalisierte durchschnittliche Herstellungskosten</b>	=	152.648,12 €	8.914,65 €
<b>anteilig mit</b>	x	100 %	100 %
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen</b>	=	152.648,12 €	8.914,65 €

<b>vorläufiger anteiliger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen) des Wohnungseigentums insgesamt</b>		<b>161.562,77 €</b>
<b>vorläufiger anteiliger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen</b>	+	<b>8.078,14 €</b>
<b>vorläufiger anteiliger Sachwert der baulichen Anlagen</b>	=	<b>169.640,91 €</b>
<b>beitragsfreier anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)</b>	+	<b>35.500,00 €</b>
<b>vorläufiger anteiliger Sachwert</b>	=	<b>205.140,91 €</b>
<b>Sachwertfaktor (Marktanpassung)</b>	x	<b>0,91</b>
<b>marktangepasster vorläufiger anteiliger Sachwert des Wohnungseigentums</b>	=	<b>186.678,23 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	-	<b>76.500,00 €</b>
<b>(marktangepasster) Sachwert des Wohnungseigentums</b>	=	<b>110.178,23 €</b>
	rd.	<b>110.000,00 €</b>

### 4.3.3 Erläuterung zur Sachwertberechnung

#### Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen [Brutto-Grundflächen (BGF)] wurde von mir durchgeführt. Die Berechnungen weichen modellbedingt teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277 – Ausgabe 2005 bzw. WoFIV) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Die Abweichungen bestehen daher insbesondere in wertbezogenen Modifizierungen (vgl. [2], Teil 1, Kapitel 16 und 17);

z. B.

- (Nicht)Anrechnung der Gebäudeteile c (z. B. Balkone) und
- Anrechnung von (ausbaubaren, aber nicht ausgebauten) Dachgeschossen.

#### Herstellungskosten

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

#### 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 schadhafte Außenanlagen erfolgt die Sachwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Außenanlagen	vorläufiger <u>anteiliger</u> Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 5,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (161.562,77 €)	8.078,14 €

## Gesamtnutzungsdauer

Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der Modellvorgabe des zuständigen Gutachterausschusses der Städteregion Aachen mit 80 Jahren.

## Restnutzungsdauer

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

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

### Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das **Wohnungseigentum in einem Zweifamilienhaus**

Das vermutlich 1923 errichtete Gebäude wurde in den letzten 10 bis 20 Jahren nicht (wesentlich) modernisiert.

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

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

Hieraus ergeben sich 9,5 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	maximale Punkte	tatsächliche Punkte	
		durchgeführte Maßnahmen	unterstellte Maßnahmen
Dacherneuerung inkl. der Verbesserung der Wärmedämmung im Dach bzw. Dämmung der obersten Geschossdecke	4	0,0	0,5
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	0,0	2,0
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser etc.)	2	0,0	2,0
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0,0	2,0
Wärmedämmung der Außenwände	4	0,0	0,0
Modernisierung von Bädern / WCs etc.	2	1,0	0,0
Modernisierung des Innenausbau, z.B. Decken, Fußböden und Treppen	2	0,5	1,5
wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0,0	0,0
<b>Summe</b>		<b>1,5</b>	<b>8,0</b>

Ausgehend von den 9,5 Modernisierungspunkten ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „mittlerer Modernisierungsgrad“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2025 – 1923 = 102 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 102 Jahre =) 0 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "mittlerer Modernisierungsgrad" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Sprengnetter/Kierig" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 37 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1982.

### Alterswertminderung

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

### Sachwertfaktor

Der angesetzte objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor wird auf der Grundlage

- des in [1], Kapitel 3.03 veröffentlichten Gesamt- und Referenzsystems der bundesdurchschnittlichen Sachwertfaktoren, in dem die Sachwertfaktoren insbesondere gegliedert nach Objektart, Wirtschaftskraft der Region, Bodenwertniveau und Objektgröße (d.h. Gesamtgrundstückswert) angegeben sind, sowie
- eigener Marktbeobachtungen des Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v. g. bundesdurchschnittlichen Sachwertfaktoren

bestimmt.

**Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

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

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

**Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das gemeinschaftliche Eigentum betreffend**

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		<u>anteilige</u> Wertbeeinflussung insg.
Unterhaltungsbesonderheiten		-12.500,00 €
• Unterhaltungsstau	-25.000,00 €	
• Abweichung des Ist-Zustandes von Teilungserklärung und Aufteilungsplänen	-10.000,00 €	
• Mitbenutzung von gemeinschaftlichem Eigentum	10.000,00 €	

**Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das Sondereigentum betreffend**

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Modernisierungsbesonderheiten	-64.000,00 €
• Wohnungseigentum in einem Zweifamilienhaus	

<b>Wertminderung infolge erforderlicher Modernisierungsmaßnahmen für das „Wohnungseigentum in einem Zweifamilienhaus“</b>			
<b>Modernisierungskosten u.ä.:</b>			
Ø relative Kosten für die bei den Modernisierungspunkten unterstellten Maßnahmen (bei 8 Modernisierungspunkten)			933,00 €/m <sup>2</sup>
Wohnfläche	×		ca. 102 m <sup>2</sup>
Ø Kosten unterstellter Investitionen insgesamt	=		95.166,00 €
Baukosten-Regionalfaktor	×		0,85
gesamter regionalisierter Kostenanteil der „gestaltbaren“ Maßnahmen	=		80.891,10 €
relative regionalisierte Neubaukosten			3.011,00 €/m <sup>2</sup>
Wohnfläche	×		ca. 102 m <sup>2</sup>
regionalisierte Neubaukosten	=		307.122,00 €
relativer Anteil der zu erneuernden gestaltbaren Substanz			0,26
Erstnutzungsfaktor			1,25
<b>Ermittlung des Wertzuschlags wegen Gestaltungsmöglichkeit, Investitionen und Erst-/Eigennutzung (GEZ):</b>			
GEZ = vorl. marktangepasster Sachwert	×	NS	x (Erstnutzungsfaktor – 1)
GEZ = 205.140,91 €	×	0,26	x (1,25 – 1) = 12.134,08 €
<b>Ermittlung des Wertzuschlags wegen der eingesparten anteiligen Schönheitsreparaturen:</b>			
eingesparte Schönheitsreparaturen			117,00 €/m <sup>2</sup>
Wohnfläche	×		ca. 102 m <sup>2</sup>
Kostenanteil	×		8 Pkte/20 Pkte
Werterhöhung wegen eingesparter anteiliger Schönheitsreparaturen	=		4.773,60 €
<b>Gesamtwerteinfluss der unterstellten Modernisierungen u.ä.:</b>			
gesamte abzuziehende Kosten für die unterstellten Maßnahmen	–		80.891,10 €
Werterhöhung wegen Gestaltungsmöglichkeit, Investitionen und Erst-/Eigennutzung	+		12.134,08 €
Werterhöhung wegen eingesparter anteiliger Schönheitsreparaturen	+		4.773,60 €
<b>Werteinfluss der unterstellten Modernisierungsmaßnahmen u.ä.</b>	=		–63.983,42 €
	rd.		<b>–64.000,00 €</b>

## 4.4 Ertragswertermittlung

### Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **4.4.1 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe**

##### **Rohrertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)**

Der Rohrertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohrertrags 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 Rohrertrags 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 Rohrertrag nur die Bewirtschaftungskosten(anteile) in Abzug gebracht, die vom Eigentümer zu tragen sind, d. h. nicht zusätzlich zum angesetzten Rohrertrag auf die Mieter umgelegt werden können.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

siehe Erläuterungen in der Sachwertermittlung

#### 4.4.2 Ertragswertberechnung

Gebäude- bezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m <sup>2</sup> )	Anzahl (Stk.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung			(€/m <sup>2</sup> bzw. (€/Stk.))	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnungseigentum (Wohnungseigentum in einem Zwei- familienhaus)	1	Wohnung	ca. 102		6,60	673,20	8.078,40
Wohnungseigentum (Garage)	2	Garage		1,0	50,00	50,00	600,00
Summe			ca. 102	1,0		723,20	8.678,40

<b>jährlicher Rohertrag</b> (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		<b>8.678,40 €</b>
<b>Bewirtschaftungskosten</b> (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	-	<b>2.151,17 €</b>
<b>jährlicher Reinertrag</b>	=	<b>6.527,23 €</b>
<b>Kapitalisierungsfaktor</b> (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = <b>2,00</b> % Liegenschaftszinssatz und RND = <b>37</b> Jahren Restnutzungsdauer	×	<b>25,969</b>
<b>kapitalisierter jährlicher Reinertrag</b>	=	<b>169.505,64 €</b>
<b>abgezinster Bodenwert</b> (0,481 x 35.500,00 €)	+	<b>17.075,50 €</b>
<b>marktangepasster vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums</b>	=	<b>186.581,14 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	-	<b>76.500,00 €</b>
<b>Ertragswert des Wohnungseigentums</b>	=	<b>110.081,14 €</b>
	rd.	<b>110.000,00 €</b>

#### 4.4.3 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

##### Wohn- bzw. Nutzflächen

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

##### 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 Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke aus dem Mietspiegel der Gemeinde als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet und angesetzt. Dabei werden wesentliche Qualitätsunterschiede des Bewertungsobjektes hinsichtlich der mietwertbeeinflussenden Eigenschaften durch entsprechende Anpassungen berücksichtigt.

### Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag, oder auch auf €/m<sup>2</sup> Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt.

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

### Bewirtschaftungskosten (BWK)

<b>BWK-Anteil</b>			
<b>Verwaltungskosten</b>			
Wohnen	Wohnungen (Whg.)	1 Whg. × 420,00 €	420,00 €
	Garagen (Gar.)	1 Gar. × 46,00 €	46,00 €
<b>Instandhaltungskosten</b>			
Wohnen	Wohnungen (Whg.)	ca. 102 m <sup>2</sup> × 13,80 €/m <sup>2</sup>	1.407,60 €
	Garagen (Gar.)	1 Gar. × 104,00 €	104,00 €
<b>Mietausfallwagnis</b>			
Wohnen	2,0 % vom Rohertrag		173,57 €
<b>Summe</b>			<b>2.151,17 €</b>

### Liegenschaftszinssatz

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz wurde auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
- eigener Marktbeobachtungen des Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v. g. bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze

bestimmt.

### Gesamtnutzungsdauer

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

### Restnutzungsdauer

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

**Diskontierter Bodenwert**

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

**Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

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

**Zustandsbesonderheiten**

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

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

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

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

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

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

**Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das gemeinschaftliche Eigentum betreffend**

<b>Summe</b>	<b>-12.500,00 €</b>
--------------	---------------------

**Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das Sondereigentum betreffend**

<b>Summe</b>	<b>-64.000,00 €</b>
--------------	---------------------

## 4.5 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 den 1/2 Miteigentumsanteil an dem mit einem Zweifamilienhaus bebauten Grundstück in 52152 Simmerath-Steckenborn, Hechelscheid 43/43a, verbunden mit dem Sondereigentum an allen zu den im Aufteilungsplan mit Nummer 1 bezeichneten Wohnung gehörenden Räumen und Nebenräumen**

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Steckenborn	750	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Steckenborn	2	196

wird zum Wertermittlungstichtag 21.08.2025 mit rd.

**110.000,00 €**

**in Worten: einhundertzehntausend Euro**

geschätzt.

### Hinweise zum Urheberrecht 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 Beschaffenheitsgarantie, bei arglistigem Verschweigen von Mängeln, sowie in Fällen der schuldhaften Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit. In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Einhaltung für die Erreichung des Vertragszwecks von besonderer Bedeutung ist (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadenersatzhaftung auf den vorhersehbaren und typischerweise eintretenden Schaden begrenzt. Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt. Ausgeschlossen ist die persönliche Haftung des Erfüllungsgehilfen, gesetzlichen Vertreters und Betriebsangehörigen des Auftragnehmers für von ihnen durch leichte Fahrlässigkeit verursachte Schäden.

Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im Rahmen der Gutachtenbearbeitung bezogen oder übermittelt werden, ist auf die Höhe des für den Auftragnehmer möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt.

Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 1.000.000,00 EUR begrenzt.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z.B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u.ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

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

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

Runkel-Dehrn, 02.09.2025

---

Dipl.-Ing. Joachim Löw

Urberschutz, 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

**BauNVO:**

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

**BauO NRW:**

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen

**BGB:**

Bürgerliches Gesetzbuch

**WEG:**

Wohnungseigentumsgesetz – Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht

**ZVG:**

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

**WoFIV:**

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

**WMR:**

Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung

**DIN 283:**

DIN 283 Blatt 2 “Wohnungen; Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen” (Ausgabe Februar 1962; obwohl im Oktober 1983 zurückgezogen findet die Vorschrift in der Praxis weiter Anwendung)

**II. BV:**

Zweite Berechnungsverordnung – Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen

**BetrKV:**

Betriebskostenverordnung – Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

### Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] **Sprengnetter (Hrsg.):** Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 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] **Kleiber:** Verkehrswertermittlung von Grundstücken
- [5] **T. Gerardy, R. Möckel (Hrsg.):** Praxis der Grundstücksbewertung

## **6. Verzeichnis der Anlagen**

- 1.) Lage im Raum**
- 2.) Ausschnitt aus dem Ortsplan**
- 3.) unbeglaubigte Abzeichnung der Flurkarte**
- 4.) Berechnung der Brutto-Grundfläche (BGF)**
- 5.) Berechnung der Wohn- und Nutzflächen**
- 6.) Aufteilungspläne / Bauzeichnungen**
- 7.) Fotos**

Anlage 1) Lage im Raum

Übersichtskarte (Internet 6 Monate) MairDumont

52152 Simmerath, Hechelscheid 43

12.08.2025 | 03605773 | © Falk Verlag, D-73760 Ostfildern

Maßstab (im Papierdruck): 1:200.000  
Ausdehnung: 34.000 m x 34.000 m

0 20.000 m

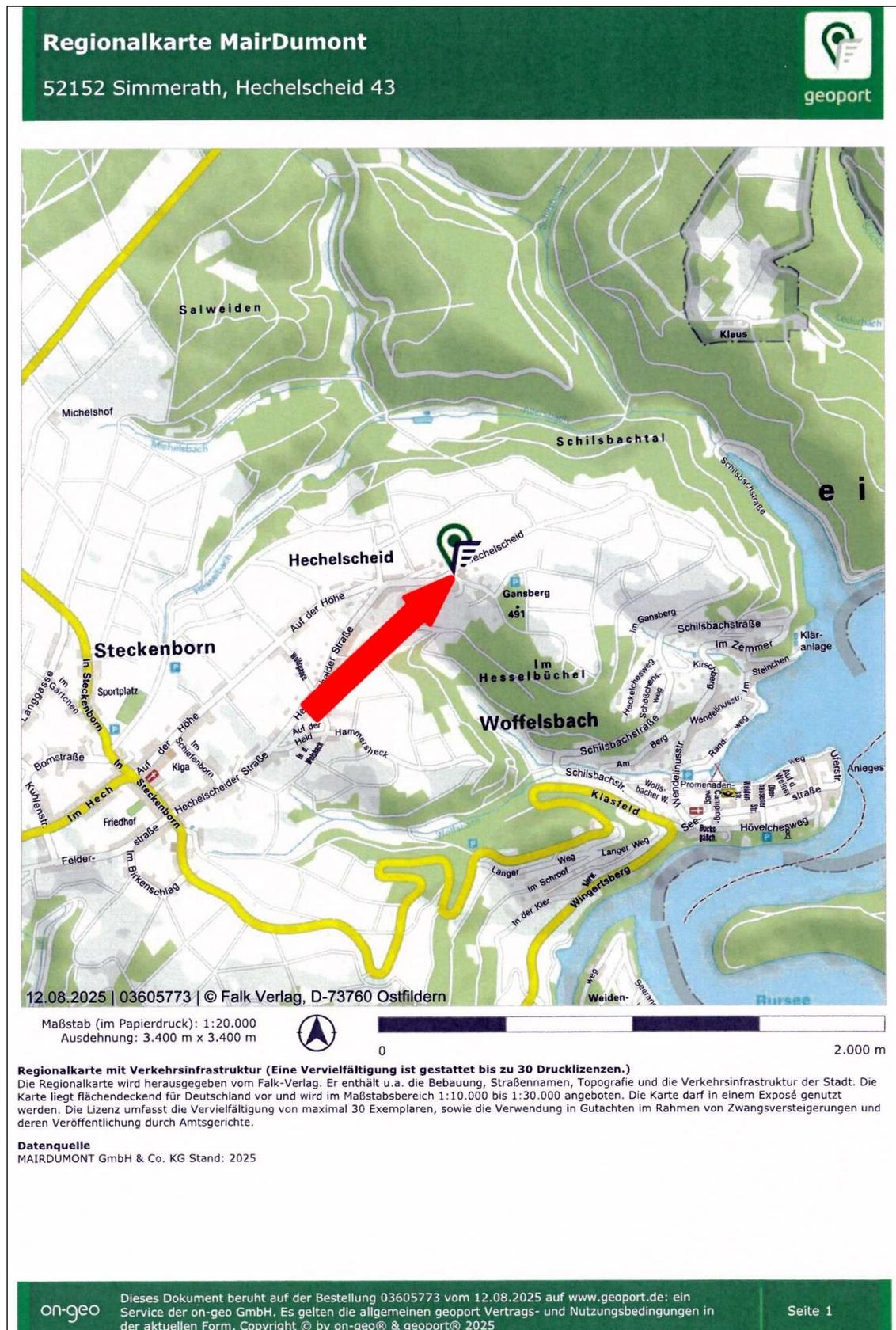
**Übersichtskarte mit Verkehrsinfrastruktur (Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 40 Drucklizenzen. Die Veröffentlichung im Internet ist auf 6 Monate begrenzt.)**  
 Die Übersichtskarte wird herausgegeben vom Falk-Verlag. Die Karte enthält u. a. die Siedlungsstruktur, die Gemeindenamen, die Flächennutzung und die regionale Verkehrsinfrastruktur. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:200.000 und 1:800.000 angeboten. Die Karte darf in einem Exposé genutzt werden. Die Lizenz umfasst die Vervielfältigung von 30-40 Druckexemplaren, sowie für die Verwendung in Gutachten im Rahmen von Zwangsversteigerungen und deren Veröffentlichung durch Amtsgerichte. Die Gutachten bzw. Exposés dürfen als PDF-Dokument im Internet veröffentlicht werden. Die Veröffentlichungszeit ist auf 6 Monate begrenzt. Eine Ausnahme sind Gutachten zu Zwangsversteigerungen. Diese dürfen längstens für die Dauer des Zwangsversteigerungsverfahrens im Internet veröffentlicht werden.

**Datenquelle**  
 MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2025

on-geo
Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 03605773 vom 12.08.2025 auf [www.geoport.de](http://www.geoport.de): ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & geoport® 2025
Seite 1

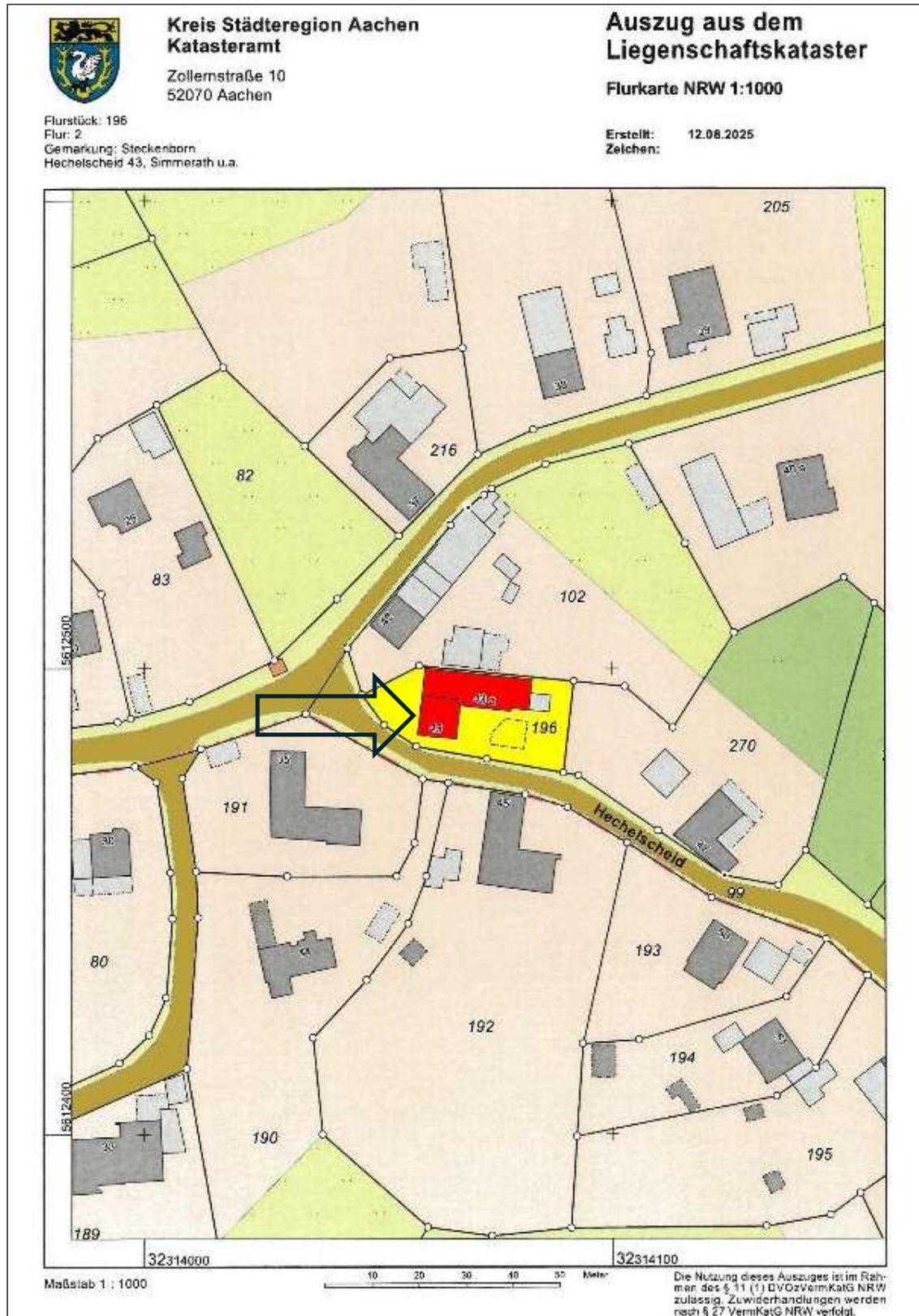
lizenziert über [www.geoport.de](http://www.geoport.de)

## Anlage 2) Ausschnitt aus dem Ortsplan



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

### Anlage 3) unbeglaubigte Abzeichnung der Flurkarte



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

**Anlage 4) Berechnung der Brutto-Grundfläche (BGF)  
gemäß Abgeschlossenheitsbescheinigung  
(ohne Bereich c)**

<b>Kellergeschoss</b>			
Bereich a	~ 8,20 m x 6,50 m - 3,60 m x 2,20 m	~ 45,38 m <sup>2</sup>	
<b>Erdgeschoss</b>			
Bereich a	~ 8,13 m x 8,485 m	~ 68,98 m <sup>2</sup>	
<b>Obergeschoss</b>			
Bereich a	~ 8,13 m x 8,485 m	~ 68,98 m <sup>2</sup>	
<b>Dachgeschoss</b>			
Bereich a	~ 8,13 m x 8,485 m	~ 68,98 m <sup>2</sup>	
<b>Brutto-Grundfläche insgesamt</b>			<b>252,32 m<sup>2</sup> rd. 250,00 m<sup>2</sup></b>

**Anlage 5) Berechnung der Wohn- und Nutzflächen****WOHNFLÄCHEN**

<b>Erdgeschoss</b>			
Flur mit Treppenhaus	~ 0,88 m x 1,00 m		
	+ 3,75 m x 1,10 m	~ 5,01 m <sup>2</sup>	
Wohnen / Essen	3,56 m x 7,46 m		
	- 0,78 m x 0,93 m	25,83 m <sup>2</sup>	
Küche	4,26 m x 3,14 m	13,38 m <sup>2</sup>	
WC	2,12 m x 1,36 m	2,88 m <sup>2</sup>	
<b>Wohnfläche Erdgeschoss insgesamt</b>			<b>~ 47,10 m<sup>2</sup></b>

<b>Obergeschoss</b>			
Flur mit Treppenhaus	0,89 m x 1,16 m		
	+ 0,86 m x 1,18 m		
	+ 1,01 m x 4,75 m	6,84 m <sup>2</sup>	
Raum I	4,12 m x 3,63 m	14,96 m <sup>2</sup>	
Raum II	3,36 m x 3,58 m		
	- 0,42 m x 0,51 m	11,82 m <sup>2</sup>	
Raum III	4,33 m x 2,66 m		
	+ 2,30 m x 0,60 m	12,90 m <sup>2</sup>	
Bad / WC	2,20 m x 3,66 m	8,05 m <sup>2</sup>	
<b>Wohnfläche Obergeschoss insgesamt</b>			<b>54,57 m<sup>2</sup></b>

<b>Wohnfläche Sondereigentum Nr. 1 insgesamt</b>			<b>~ 101,67 m<sup>2</sup></b> <b>rd. 102,00 m<sup>2</sup></b>
--	--	--	--

<b>NUTZFLÄCHEN</b>
--------------------

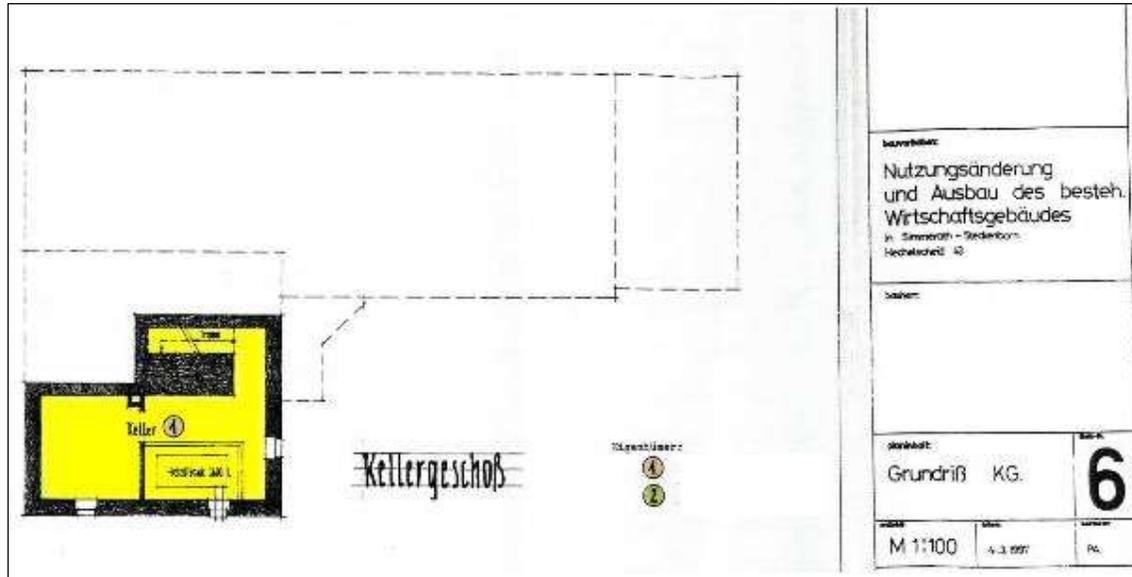
Kellergeschoss			
Raum mit Heizöltank	~ 2,24 m x 0,99 m + 3,28 m x 3,90 m	~ 15,01 m <sup>2</sup>	
Heizungskeller	~ 3,26 m x 3,15 m	~ 10,27 m <sup>2</sup>	
<b>Nutzfläche Kellergeschoss insgesamt</b>			~ 25,28 m <sup>2</sup> <u>rd. 25,00 m<sup>2</sup></u>

Erdgeschoss (Gemeinschaftseigentum)			
Werkstatt	~ 7,56 m x 4,79 m	~ 36,21 m <sup>2</sup>	
Heizraum	2,05 m x 2,50 m	5,13 m <sup>2</sup>	
<b>Nutzfläche Erdgeschoss (Gemeinschaftseigentum) insgesamt</b>			~ 41,34 m <sup>2</sup> <u>rd. 40,00 m<sup>2</sup></u>

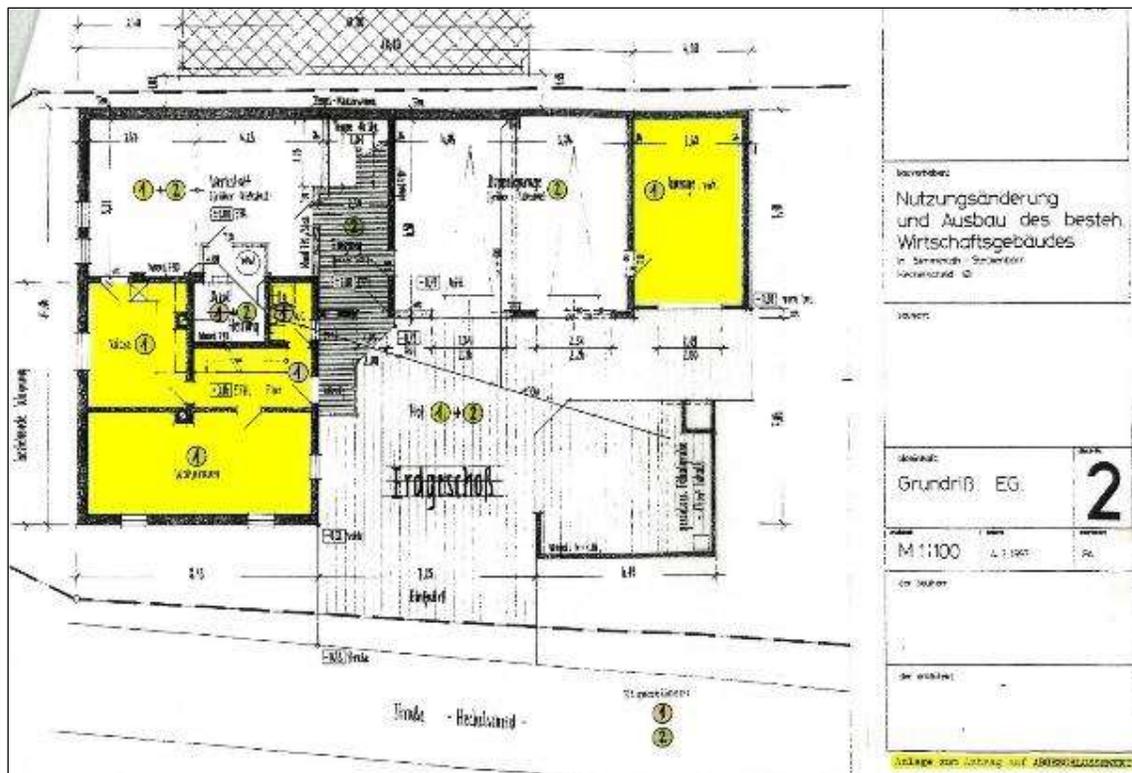
Dachraum			
Flur mit Treppenhaus	2,80 m x 2,00 m - 0,90 m x 2,37 m	3,47 m <sup>2</sup>	
Raum I	~ 4,40 m x 3,62 m - 0,56 m x 0,99 m	~ 15,39 m <sup>2</sup>	
Raum II	1,43 m x 4,35 m + 0,42 m x 1,16 m + 2,14 m x 2,33 m	11,70 m <sup>2</sup>	
<b>Nutzfläche Dachraum insgesamt</b>			~ 30,56 m <sup>2</sup> <u>rd. 31,00 m<sup>2</sup></u>

Garage			
Garage	~ 4,00 m x 6,50 m	~ 26,00 m <sup>2</sup>	
<b>Nutzfläche Garage insgesamt</b>			<u>rd. 26,00 m<sup>2</sup></u>

Anlage 6) Aufteilungspläne / Bauzeichnungen



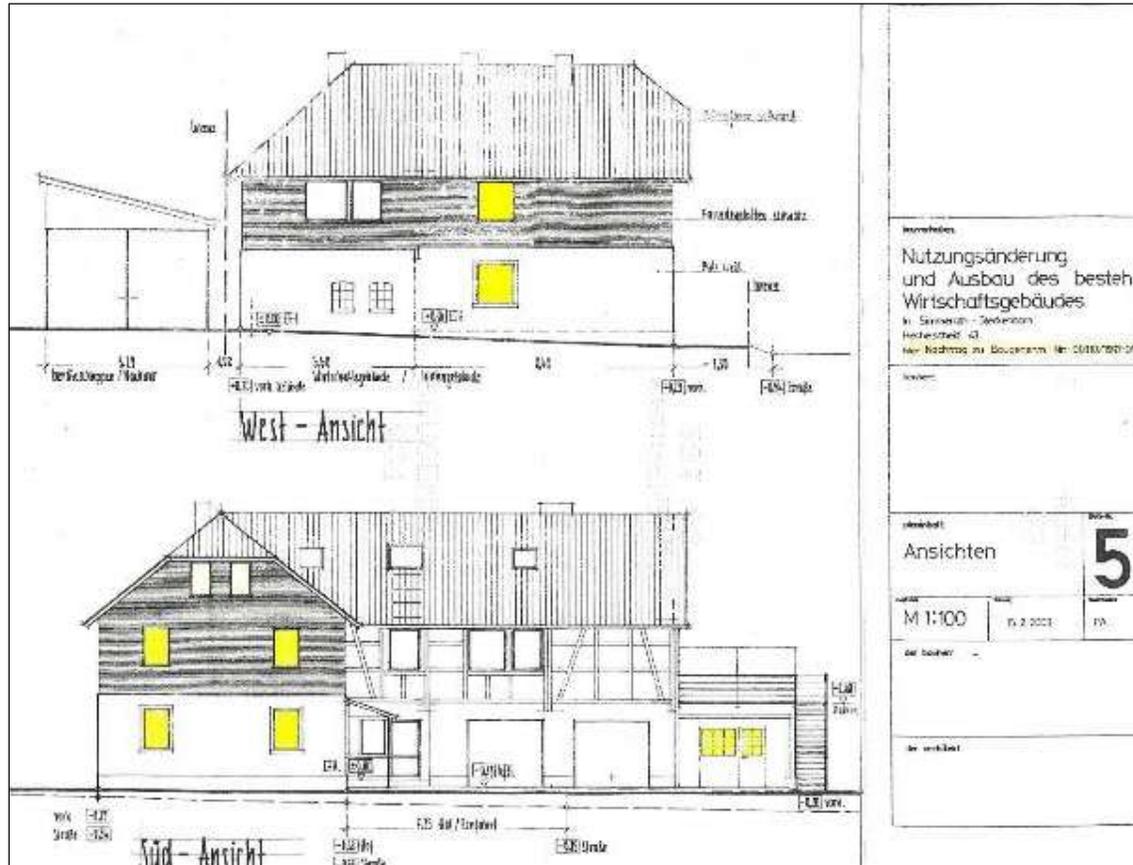
Keller



Erdgeschoss





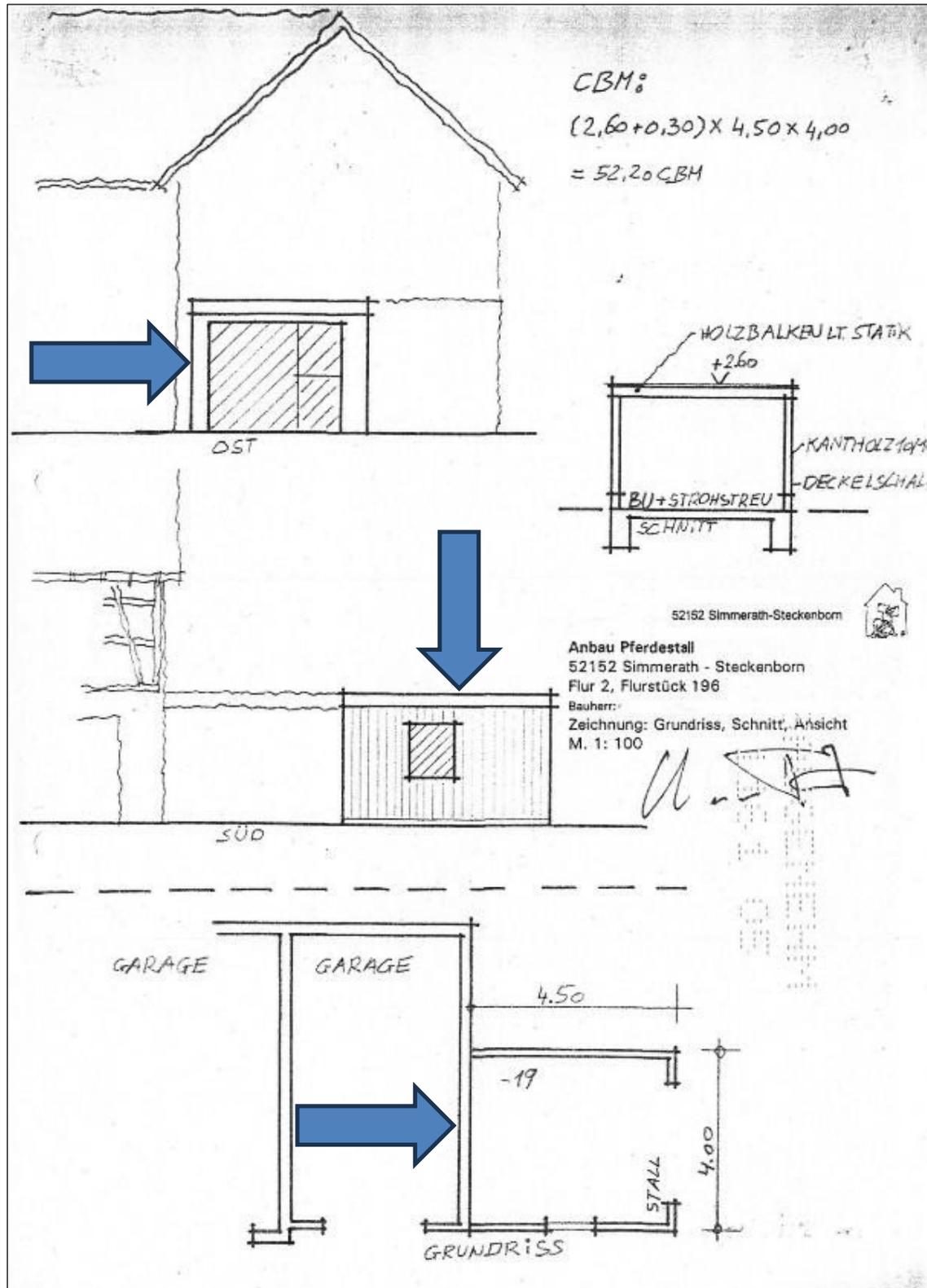


**West- und Südansichten**









**Pferdestall (gemeinschaftliches Eigentum)**

**Anlage 7) Fotos**



Bild 1: Blick in die Erschließungsstraße

Bild 2: Blick in die Erschließungsstraße mit Bewertungsobjekt



Bild 3: Blick in die Erschließungsstraße mit Bewertungsobjekt

Bild 4: Blick in die Erschließungsstraße mit Bewertungsobjekt



Bild 5: Gebäudeansicht



Bild 6: Gebäudeansicht



Bild 7: Gebäudeansicht



Bild 8: Gebäudeansicht



Bild 9: Gebäudeansicht



Bild 10: Gebäudeansicht



Bild 11: Gebäudeansicht



Bild 12: Gebäudeansicht



Bild 13: Gebäudeansicht



Bild 14: Gebäudeansicht



Bild 15: Haustechnik (Beispiel)



Bild 16: Haustechnik (Beispiel)



Bild 17: Haustechnik (Beispiel)



Bild 18: Haustechnik (Beispiel)



Bild 19: Haustechnik (Beispiel)



Bild 20: Haustechnik (Beispiel)



Bild 21: Haustechnik  
(alter Festbrennstoff-  
kessel, außer Betrieb)



Bild 22: Garage



Bild 23: Garage



Bild 24: Carport (gem. Eigentum)



Bild 25: Carport (gem. Eigentum)



Bild 26: ehem. Pferdestall  
(gem. Eigentum)



Bild 27: ehem. Pferdestall  
(gem. Eigentum)



Bild 28: Unterhaltungsstau / Schäden  
(Beispiel)



Bild 29: Unterhaltungsstau / Schäden  
(Beispiel)



Bild 30: Unterhaltungsstau / Schäden  
(Beispiel)



Bild 31: Unterhaltungsstau / Schäden  
(Beispiel)



Bild 32: Unterhaltungsstau / Schäden  
(Beispiel)



Bild 33: Unterhaltungsstau / Schäden (Beispiel)



Bild 34: Unterhaltungsstau / Schäden (Beispiel)



Bild 35: Unterhaltungsstau / Schäden (Beispiel)



Bild 36: Unterhaltungsstau / Schäden (Beispiel)



Bild 37: Unterhaltungsstau / Schäden (Beispiel)



Bild 38: Unterhaltungsstau / Schäden (Beispiel)



Bild 39: Außenanlagen (Beispiel)



Bild 40: Außenanlagen (Beispiel)



Bild 41: Außenanlagen (Beispiel)



Bild 42: Außenanlagen (Beispiel)



Bild 43: Außenanlagen (Beispiel)



Bild 44: Außenanlagen (Beispiel)



Bild 45: Außenanlagen (Beispiel)



Bild 46: Außenanlagen (Beispiel)



Bild 47: Außenanlagen (Beispiel)



Bild 48: Außenanlagen (Beispiel)