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: 26.05.2026

Az. des Gerichts: 13 K 2/26

G U T A C H T E N

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

a) für das mit einem denkmalgeschützten Wohnhaus bebaute Grundstück in 52156 Monschau, Unterer Mühlenberg 25 sowie

b) für drei unbebaute, kleine, steile Hanggrundstücke



Der Gesamtverkehrswert der Grundstücke wurde zum Stichtag 13.05.2026 ermittelt mit rd.

54,00 €

Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten besteht aus 74 Seiten. Das Gutachten wurde in fünf Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

2

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 ... 4
2. Grundstücksbeschreibung ... 8
2.1 Grundstücksdaten ... 8
2.2 Tatsächliche Eigenschaften ... 8
2.2.1 Lage der Grundstücke 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 Zulässigkeit von Bauvorhaben nach § 34 BauGB ... 10
2.3.3 Bodenordnung, Denkmalschutz (Flurstück 475) ... 10
2.3.4 Entwicklungsstufe und Erschließungszustand (Flurstück 475) ... 10
2.3.5 Bauordnungsrechtliche Gegebenheiten (Flurstück 475) ... 10
2.4 Grundstücksbeschaffenheit (Flurstück 475) ... 11
2.5 Erschließung ... 11
2.6 Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten (Flurstück 475) ... 11
2.7 Baugrund und Grundwasser ... 12
2.8 Immissionen und störende nachbarliche Betriebe; Altlasten ... 12
2.9 Rechtliche Gegebenheiten ... 12
3. Exemplarische Beschreibung des Gebäudes und der Außenanlagen ... 13
3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung ... 13
3.2 Wohnhaus ... 13
3.2.1 Exemplarische Beschreibung der Ausstattung ... 16
3.2.2 Raumliste ... 17
4. Ermittlung der Verkehrswerte ... 18
4.1 Wertermittlung für das Grundstück lfd. Nr. 1, Flurstück 475 ... 19
4.1.1 Verfahrenswahl mit Begründung ... 19
4.1.2 Bodenwertermittlung ... 19
4.1.3 Ertragswertermittlung - zum Nachweis der Unwirtschaftlichkeit – ... 20
4.1.3.1 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe ... 21
4.1.3.2 Ertragswertberechnung ... 24
4.1.3.3 Erläuterung zur Ertragswertberechnung ... 25
4.1.4 Sachwertermittlung ... 27
4.1.4.1 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe ... 28
4.1.4.2 Sachwertberechnung ... 30
4.1.4.3 Erläuterung zur Sachwertberechnung ... 31
4.1.5 Wert des Grundstücks lfd. Nr. 1, Flurstück 475 ... 36
4.2 Wertermittlung für das Grundstück lfd. Nr. 2, Flurstück 209 ... 37
4.2.1 Verfahrenswahl mit Begründung ... 37
4.2.2 Bodenwertermittlung ... 37
4.2.3 Vergleichswertermittlung ... 37
4.2.4 Wert des Grundstücks lfd. Nr. 2, Flurstück 209 ... 37
4.3 Wertermittlung für das Grundstück lfd. Nr. 3, Flurstück 499 ... 38
4.3.1 Verfahrenswahl mit Begründung ... 38
4.3.2 Bodenwertermittlung ... 38
4.3.3 Vergleichswertermittlung ... 38
4.3.4 Wert des Grundstücks lfd. Nr. 3, Flurstück 499 ... 38
4.4 Wertermittlung für das Grundstück lfd. Nr. 4, Flurstück 498 ... 39
4.4.1 Verfahrenswahl mit Begründung ... 39
4.4.2 Bodenwertermittlung ... 39
4.4.3 Vergleichswertermittlung ... 39
4.4.4 Wert des Grundstücks lfd. Nr. 4, Flurstück 498 ... 39
4.5 Verkehrswerte ... 40
5. Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software ... 42
6. Verzeichnis der Anlagen ... 43

1. Allgemeine Angaben

Angaben zu den Bewertungsobjekten

Art der Bewertungsobjekte:	a) Grundstück, bebaut mit einem denkmalgeschützten Wohnhaus b) drei unbebaute Steilhanggrundstücke
Objektadresse:	52156 Monschau a) Unterer Mühlenberg 25 b) Austraße (ohne Hausnummer)
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Monschau Blatt 937 a) lfd. Nr. 1 b) lfd. Nr. 2 lfd. Nr. 3 lfd. Nr. 4
Katasterangaben:	Gemarkung Monschau Flur 9 a) Flurstück 475, Fläche: 330 m² b) Flurstück 209, Fläche: 46 m² Flurstück 499, Fläche: 21 m² Flurstück 498, Fläche: 42 m²

Angaben zum Auftraggeber

Auftraggeber:	Amtsgericht Monschau Laufenstraße 38 52156 Monschau Auftrag vom 24.04.2026 (Datum des Auftragsschreibens)

Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung
Wertermittlungsstichtag:	13.05.2026
Qualitätsstichtag:	13.05.2026
Tag der Ortsbesichtigung:	13.05.2026

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 05.02.2026

Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- Flurkartenauszug im Maßstab 1:1.000
- Bauzeichnungen
- Bodenrichtwert
- Auskünfte von Behörden

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 vom Eigentümer 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

- Das Flurstück 475 ist mit einem denkmalgeschützten Wohnhaus bebaut. Das Gebäude ist derzeit unbewohnt und auch nicht bewohnbar. Vermutlich 2025 wurden an dem Gebäude behördlich angeordnete Sicherungsmaßnahmen (Notsicherungen / Notabdichtungen) durchgeführt. Die aufgewendeten Kosten beliefen sich auf rund 87.500,00 €. Es besteht allerdings weiter dringender Sanierungsbedarf.

- Das Gebäude ist nur mit einer Kernsanierung wieder bewohnbar zu machen. Die hierfür vermutlich aufzuwendenden Kosten sind - wie die Ertragswertermittlung nachweist - unwirtschaftlich. Die Differenz zwischen dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert der baulichen (und sonstigen) Anlagen und den Investitionen, insbesondere für Instandsetzung / Modernisierung / Umnutzung der baulichen (und sonstigen) Anlagen (besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale) ist negativ. Durch den bestehenden Denkmalschutz kommt aber eine Liquidation[1] des Gebäudes nicht in Frage. Insofern ist kein positiver Verkehrswert des Grundstücks zu ermitteln. Da im Zwangsversteigerungsverfahren kein negativer Verkehrswert festgesetzt werden kann, beträgt der Verkehrswert für das Zwangsversteigerungsverfahren null Euro.
- Es ist ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass die zu investierenden Kosten derzeit nicht exakt zu ermitteln sind. Der Verkehrswert ist daher faktisch negativ.
- Das Gebäude (Westgiebel) steht an der Grenze zu dem Nachbargrundstück „Unterer Mühlenberg 23“. In der Giebelwand befinden sich Fenster und im Kellergeschoss eine Türe, die direkt auf das Nachbargrundstück führt. Regelungen hierzu sind nicht bekannt.
- Es besteht eine Baulast (Bauverbot) für einen Teil des östlich an das Wohnhaus angrenzenden Grundstücksbereichs. Dies hat seine Historie in den achtziger Jahren des letzten Jahrhunderts. Ein Voreigentümer hatte eine weitere Bebauung mit Erschließung von der Ausstraße geplant. Das Vorhaben wurde allerdings nicht realisiert. Die Baulast wurde zusätzlich mit einer Grunddienstbarkeit gesichert.
- Das Grundstück liegt in steiler Hanglage mit eingeschränkt nutzbaren Außenanlagen. Diese sind derzeit vernachlässigt, ungepflegt und es werden teilweise abgängige Gegenstände gelagert. Parkmöglichkeit (Stellplatz) ist nur für einen Kleinwagen vorhanden.
- Zu dem Versteigerungsverfahren gehören weiter drei kleine, unbebaute Steilhanggrundstücke. Eine genaue (visuelle) Feststellung der einzelnen Grundstücksgrenzen ist in der Örtlichkeit nicht möglich. Eine Stützmauer aus Bruchsteinen befindet sich vermutlich auf dem Flurstück 209. Der statische Zustand der Mauer ist unbekannt. Der optische Zustand lässt allerdings vermuten, dass in absehbarer Zeit Unterhaltungsmaßnahmen erforderlich werden.
- Der Wert der unbebauten Steilhanggrundstücke ist unbedeutend, da weder baulich noch freizeitmäßig nutzbar. Der ermittelte Verkehrswert ist daher nur symbolisch zu sehen. Im Grunde sind diese Grundstücke nichts wert. Im Falle von ggfs. erforderlichen Aufwendungen zum Erhalt der Stützmauer wäre der Wert des Flurstücks 209 sogar negativ.

[1] Eine Liquidationsmöglichkeit würde wegen des geringen Bodenwerts wahrscheinlich wegen der zu erwartenden Abbruchkosten ebenfalls zu einem eher negativen Verkehrswert führen.

- Abschließend ist noch einmal ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass sich die tatsächlich aufzuwendenden Kosten der Instandsetzung des Gebäudes in diesem Verfahren nicht ermitteln lassen. Die eingesetzten Beträge dienen ausschließlich dem Nachweis der Unwirtschaftlichkeit.
- 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 Markteilnehmer eine unabwendbare und sofortige Erneuerung der Heizungsanlage in voller Höhe berücksichtigen. Eine veraltete, aber noch nutzbare Ausstattung, die aber den Gebrauch des Objektes noch möglich macht, wird in der Regel mit einem Abschlag berücksichtigt und nicht mit tatsächlich aufzuwendenden Kosten (die ohnehin je nach Standard unterschiedlich hoch sein können).
- Bei einer Wertermittlung wird zunächst der Wert des Normalobjektes (ohne boG) im Sinne eines Substitutionsgebäudes mittels NHK in einem Wertermittlungsmodell ermittelt (da nur Normalobjekte untereinander vergleichbar sind). Das angewendete Modell bestimmt die anzuwendenden Parameter.

Das Korrekturglied zwischen dem Normalobjekt und dem jeweiligen Bewertungsobjekt sind die boG. Daher werden diese gemäß ImmoWertV auch zwingend nach der Marktanpassung (Sachwertfaktor) berücksichtigt. Nur so kann sich dem Marktwert genähert werden.

- Es ist auch insbesondere darauf hinzuweisen, dass ein Verkehrswert keinen „Absolutwert“ darstellt. Vielmehr ist hinzunehmen, dass er allenfalls den wahrscheinlichsten Wert darstellt, aber immer in einer Bandbreite. So liegen Wertermittlungsergebnisse mit Differenzen von ± 10 bis 15 % noch immer in einem für Wertermittlungszwecke ausreichenden Vertrauensrahmen.
- **Grundsätzlich gilt: Kosten ≠ 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 Ursachen-erforschung 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:	52156 Monschau
Straße und Hausnummer:	Unterer Mühlenberg 25
Amtsgericht:	Monschau
Grundbuch von:	Monschau Blatt 937

Katasterbezeichnung: Gemarkung Monschau

a)	lfd. Nr. 1	Flur 9	Flurstück 475	Größe: 330 m²
b)	lfd. Nr. 2	Flur 9	Flurstück 209	Größe: 46 m²
	lfd. Nr. 3	Flur 9	Flurstück 499	Größe: 21 m²
	lfd. Nr. 4	Flur 9	Flurstück 498	Größe: 42 m²

Wirtschaftsart: a) + b) Gebäude- und Freifläche

2.2 Tatsächliche Eigenschaften

Gesamtstadt Monschau:	Einwohnerzahl:	ca. 12.500
Kernstadt Monschau:	Einwohnerzahl:	ca. 1.700

2.2.1 Lage der Grundstücke innerhalb der Stadt

Lage: historischer Stadtkern

Entfernungen:

Entfernung zum Stadtzentrum:	ca. 300 m
Entfernung zu einer Hauptstraße:	ca. 2 km
Entfernung zum Busbahnhof Monschau:	ca. 700 m
Entfernung zum Hauptbahnhof Aachen:	ca. 31 km

Verkehrslage der Grundstücke: mittelgute Verkehrslage

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

Nachbarschaft: Wohnen

Ausblick: Es ist ein Ausblick Richtung Aukloster und Haller Ruine vorhanden.

2.2.2 Lage der Stadt

Städteregion:	Aachen	
Regierungsbezirk:	Köln	
Bundesland:	Nordrhein-Westfalen	
Entfernungen:	zum Sitz der Städteregion Aachen	ca. 34 km
	zur Landeshauptstadt Düsseldorf	ca. 110 km
	nach Imgenbroich	ca. 3 km
	nach Simmerath	ca. 8 km
	nach Eupen (Belgien)	ca. 24 km
	nach Köln	ca. 100 km
nächster Anschluss an eine Bundesautobahn:	A 44 von Aachen nach Eisenach	
	Anschluss Aachen-Lichtenbusch	ca. 24 km

2.2.3 Infrastruktur

Am Ort sind keine Geschäfte mit Waren des täglichen Bedarfs vorhanden. Die nächsten Geschäfte sowie Verbrauchermärkte und Tankstellen befinden sich in Imgenbroich. Die nächsten größeren Einkaufsorte sind Aachen und Eupen (Belgien).

Kindergarten, Grundschule, Realschule und Gymnasium befinden sich am Ort. Eine Sekundarschule ist in Simmerath vorhanden.

Ärzte und Zahnärzte befinden sich am Ort. Apotheken sind in Imgenbroich vorhanden. Ein Krankenhaus befindet sich in Simmerath.

Eine Bankzweigstelle ist am Ort vorhanden. Eine Postfiliale befindet sich in Imgenbroich.

2.3 Planungsrechtliche Gegebenheiten

2.3.1 Flächennutzungsplan

Darstellung: M – gemischte Baufläche

2.3.2 Zulässigkeit von Bauvorhaben nach § 34 BauGB

Es besteht für die Grundstücke / das Gebiet kein Bebauungsplan. Die zu bewertenden Grundstücke liegen innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile - Innenbereich. Die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist gemäß den Bestimmungen des § 34 BauGB zu beurteilen.

„Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.“ (§ 34 Abs. 1 BauGB)

2.3.3 Bodenordnung, Denkmalschutz (Flurstück 475)

Das zu bewertende Grundstück ist gemäß Grundbuchauszug vom 05.02.2026 in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

Es besteht nach Auskunft der Denkmalfachbehörde Denkmalschutz.

2.3.4 Entwicklungsstufe und Erschließungszustand (Flurstück 475)
(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 (Flurstück 475)

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 (Flurstück 475)

topografische Grundstückslage:	starke Hanglage	
Gestalt und Größe:	Straßenfront:	ca. 23 m
	mittlere Tiefe:	ca. 14 m
	Grundstücksgröße:	330 m²
Grundstücksform:	fast regelmäßige, rechteckige Grundstücksform	
Höhenlage zur Straße:	normal	
Grundstückslage:	Grundstück in Straßenreihe	

2.5 Erschließung

Straßenart:	Anliegerstraße
Verkehrsbelastung:	zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung kein nennenswerter Verkehr
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn[2] mit Natursteinpflaster gepflastert, keine Gehwege, keine Parkmöglichkeiten im öffentlichen Straßenraum vorhanden
Straßenbeleuchtung:	vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	nicht bekannt, vermutlich Strom und Wasser aus öffentlicher Versorgung, nicht bekannt, vermutlich Kanalanschluss, Telefonanschluss

2.6 Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten (Flurstück 475)

Grenzbebauung:	zweiseitige Grenzbebauung
Hinweise:	Fenster und eine Türöffnung in der Grenzwand zum Nachbargrundstück „Unterer Mühlenberg 23“ vorhanden. Regelungen hierzu sind nicht bekannt.

[2] schmale Fahrbahn

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 besteht folgende, nicht bewertete Eintragung:

lfd. Nr. 1
beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Verbot der Bebauung jedweder Art) zugunsten der Stadt Monschau

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 (Flurstück 475): siehe Anlage 4

3. Exemplarische Beschreibung des Gebäudes 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 Wohnhaus

Nutzung:	leerstehend, unbewohnbar
Gebäudestellung:	freistehend
Ausbau:	Das Gebäude ist unterkellert. Der Dachraum ist nicht ausgebaut.
Vollgeschosszahl:	2
Geschosse:	Kellergeschoss, Erdgeschoss und Dachgeschoss
Baujahr:	nicht bekannt, vermutlich vor 1900
Modernisierungen:	keine Modernisierungen

Konstruktionsart:	Fachwerk
Gründung:	nicht bekannt, vermutlich Bruchstein
Kellerwände:	soweit ersichtlich, überwiegend Bruchsteinmauerwerk
Außenwände:	Holzfachwerk (Eichenfachwerk) Giebelseite Erdgeschoss: Bruchstein Im Kellergeschoss ist auf der westlichen Giebelseite eine Betonstützmauer vorhanden.
Innenwände:	nicht bekannt, vermutlich überwiegend Fachwerk, teilweise Leichtbauweise Kellergeschoss: teilweise Bruchstein, teilweise Mauerwerk, teilweise Holzständer
Geschossdecken:	Kellergeschoss: Holzbalken Erdgeschoss: Holzbalken Dachgeschoss: Holzbalken

Treppen

Geschosstreppe:	Treppe aus Holz, kein Stufenbelag, einfaches Holzgeländer mit Holzhandlauf, Zustand: vernachlässigt
Kellertreppe:	schadhafte Holzstiege
Treppe zum Dachraum:	Holzstiege

Dach

Dachkonstruktion:	Holzdach ohne Dachaufbauten
Dachform:	Krüppelwalmdach
Dacheindeckung:	südliche Dachhälfte: alter Naturschiefer nördliche Dachhälfte: ohne feste Bedachung
Wärmedämmung:	Dach ohne Wärmedämmung
Dachentwässerung:	Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech

Außenansicht:	teilweise verputzt und gestrichen Giebel: teilweise vorgehängte Fassade aus Naturschiefer Nordseite: Folienabdeckung
Sockel:	verputzt und gestrichen

Heizung: ehemalige Zentralheizung, Brennstoff: Öl

Heizkessel Fabrikat: Viessmann

Baujahr: 1978

Brennstofflagerung: Lagerung im kellergeschweißten Stahltank, Tankgröße: 5.000 Liter, Baujahr: 1964

Warmwasserversorgung: über Durchlauferhitzer

Kamin: nicht bekannt, Schornstein vermutlich aus Bruchstein

Elektroinstallation: einfache Ausstattung, technisch überaltert

Anmerkung: Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass vom Sachverständigen keine Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (Heizung, Wasserversorgung, Elektro-installation, etc.) vorgenommen wurden.

Besondere Bauteile: keine vorhanden

Zustand des Gebäudes

Bau- und Unterhaltungszustand: Sanierungsbedarf

Baumängel / Bauschäden / Unterhaltungs- und Modernisierungs-besonderheiten:

- Feuchtigkeitsschäden
- Rissbildungen
- tierischer Schädlingsbefall
- ältere Fenster
- veraltete Haustechnik
- Innenausbau inkl. Sanitär modernisierungsbedürftig
- ältere Dacheindeckung, in absehbarer Zeit erneuerungs-bedürftig
- ältere Dachentwässerung, schadhaft
- ältere Heizung, in absehbarer Zeit erneuerungsbedürftig
- energetische Ertüchtigung erforderlich

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

Außenanlagen:

- Versorgungs- und Entwässerungsanlagen bestehen vermutlich vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz (nicht bekannt).
- Die Außenanlagen sind vernachlässigt.
- keine wesentliche Einfriedung
- keine Wege- und Hofbefestigung
- kleiner befestigter Stellplatz aus Beton
- keine Gartenanlagen
- Teilweise wird Sperrmüll und Bauschutt gelagert.

3.2.1 Exemplarische Beschreibung der Ausstattung

Fußböden

Keller:	teilweise schadhaftes Natursteinpflaster, teilweise schadhafter, einfacher Estrich
Wohn- und Schlafräume:	entfällt, abgängig
Sanitär:	entfällt, abgängig
Küche:	entfällt, abgängig
Flur:	entfällt, abgängig
Innenansichten:	entfällt, abgängig
Sanitär:	entfällt, abgängig
Deckenflächen:	entfällt, abgängig
Fenster:	ältere Fenster aus Holz mit einfacher Verglasung und Sprossen
Türen:	entfällt, abgängig
Eingangstüre:	Türe aus Holz mit Lichtausschnitt und einfacher Verglasung (Bleiverglasung)
Sanitäre Installationen:	entfällt, abgängig

sonstige Ausstattung

Heizung:	Rippenheizkörper mit älteren Thermostatventilen
Elektroinstallation:	einfache Ausstattung
Besondere Einrichtungen:	keine wesentlichen vorhanden
Ausstattung des Objekts / Gesamtbeurteilung:	sanierungsbedürftig
Grundrissgestaltung:	individuell
Stellplatz / Garage:	Es ist keine Garage vorhanden, lediglich ein Stellplatz für einen Kleinwagen.

3.2.2 Raumliste

Lfd. Nr.	Bezeichnung	Bemerkungen
1.	**Kellergeschoss**	Raumhöhe im Lichte = zwischen ca. 2,10 m und 2,60 m
1.1	Kellerflur mit Türe zum Nachbargrundstück	Sanierungsbedarf, z.B. Feuchtigkeitsschäden, Holzteile teilweise mit tierischem Schädlingsbefall, teilweise Rissbildungen, Fußboden teilweise schadhaft, veraltete Haustechnik, voll mit Sperrmüll
1.2	Keller I	
1.3	Keller II (zwei Stufen tiefer als 1.1)	
1.4	Keller III (über 1.3) mit Türe zum Außenbereich	
1.5	Heizungskeller	
1.6	Öllagerraum (über 1.5)	
2.	**Erdgeschoss**	Raumhöhe im Lichte = ca. 2,60 m
2.1	Hauseingang mit Treppenhaus	Sanierungsbedarf, erhebliche Schäden, unbewohnbar, teilweise voll mit Sperrmüll
2.2	Zwischenflur (ohne Fenster)	
2.3	WC (ohne Fenster)	
2.4	Raum I (verschlossen)	
2.5	Bad / Dusche (ohne WC)	
2.6	Raum II	
2.7	Küche	
3.	**Dachgeschoss**	Raumhöhe im Lichte = ca. 2,80 m
3.1	Flur mit Treppenhaus	überwiegend entkernt, Sanierungsbedarf, teilweise voll mit Sperrmüll
3.2	Raum I	
3.3	Raum II (über 3.2) mit Sanitäranschlüssen	
3.4	Raum III	
3.5	Raum IV	
3.6	ehem. WC (ohne Fenster), in Leichtbauweise vom Treppenhaus abgetrennt	
4.	**Dachraum** mit zwei sanierungs-bedürftigen Mansardräumen	Länge unter First = ca. 6,80 m + 3,72 m entkernt, nur teilweise begehbar, Sanierungsbedarf

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

4. Ermittlung der Verkehrswerte

Nachfolgend werden die Verkehrswerte

a) für das mit einem denkmalgeschützten Wohnhaus bebaute Grundstück in 52156 Monschau, Unterer Mühlenberg 25 sowie

b) für drei unbebaute, kleine, steile Hanggrundstücke

zum Wertermittlungsstichtag 13.05.2026 ermittelt.

Grundstücksdaten

a)

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Monschau	937	1	
Gemarkung	**Flur**	**Flurstück**	**Fläche**
Monschau	9	475	330 m²

b)

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Monschau	937	2	
Gemarkung	**Flur**	**Flurstück**	**Fläche**
Monschau	9	209	46 m²

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Monschau	937	3	
Gemarkung	**Flur**	**Flurstück**	**Fläche**
Monschau	9	499	21 m²

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Monschau	937	4	
Gemarkung	**Flur**	**Flurstück**	**Fläche**
Monschau	9	498	42 m²

Grundstücksbezeichnung	**Nutzung/Bebauung**	**Fläche**
lfd. Nr. 1, Flurstück 475	denkmalgeschütztes Wohnhaus	330 m²
lfd. Nr. 2, Flurstück 209	unbebaut (Steilhang)	46 m²
lfd. Nr. 3, Flurstück 499	unbebaut (Steilhang)	21 m²
lfd. Nr. 4, Flurstück 498	unbebaut (Steilhang)	42 m²
Summe der Grundstücksflächen		**439 m²**

4.1 Wertermittlung für das Grundstück lfd. Nr. 1, Flurstück 475

4.1.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls wäre der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des **Sachwertfahrens** (gem. §§ 35 – 39 ImmoWertV) zu ermitteln. Um aber den Nachweis der Unrentierlichkeit der erforderlichen Kernsanierung zu erbringen, wird vorrangig das Ertragswertverfahren (gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV) durchgeführt.

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

Zur Plausibilisierung wird eine **Sachwertermittlung** zur Beurteilung der Nachhaltigkeit des Werts der baulichen Substanz durchgeführt.

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

Der **Bodenwert** ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i. d. R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV). 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

4.1.2 Bodenwertermittlung

Ermittlung des Bodenwerts	
beitragsfreier relativer Bodenwert (€/m²)	**= 95,00 €/m²**
Fläche (m²)	× 330 m²
beitragsfreier Bodenwert	**= 31.350,00 €** **rd. 31.500,00 €**

4.1.3 Ertragswertermittlung - zum Nachweis der Unwirtschaftlichkeit –

Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 – 34 ImmoWertV 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) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

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

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

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

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

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

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

4.1.3.1 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV)

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 (§ 21 ImmoWertV)

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 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)

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)

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). 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 Abs. 3 ImmoWertV)

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)

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)

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.

4.1.3.2 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	**Mieteinheit**	Fläche	**marktüblich erzielbare Nettokaltmiete**		
	unterstellte Nutzung	(m²)	(€/m²)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnhaus	Wohnhaus	ca. 156	7,00[3]	1.092,00	13.104,00

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		**13.104,00 €**
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (**vgl. Einzelaufstellung**)	–	**2.805,08 €**
jährlicher Reinertrag	=	**10.298,92 €**
Reinertragsanteil des Bodens **2,30 %** von **31.500,00 €** [Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei)]	–	**724,50 €**
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	=	**9.574,42 €**
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV) bei LZ = **2,30 %** Liegenschaftszinssatz und RND = **68** Jahren Restnutzungsdauer	×	**34,216**
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	=	**327.598,35 €**
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	**31.500,00 €**
vorläufiger Ertragswert	=	**359.098,35 €**
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	–	**422.000,00 €**
Ertragswert	=	**-62.901,65 €**

Die Differenz zwischen dem **marktangepassten vorläufigen Ertragswert der baulichen** (und sonstigen) **Anlagen** und den Investitionen insbesondere für Instandsetzung / Modernisierung / Umnutzung der baulichen (und sonstigen) Anlagen (besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale) ist negativ.

marktangepasster vorläufiger Ertragswert der baulichen (und sonstigen) Anlagen		**327.598,35 €**
Investitionen für Instandsetzung / Modernisierung / Umnutzung	–	**422.000,00 €**
Differenz	=	**-94.401,65 €**

Aus diesem Grund würde ein wirtschaftlich handelnder Marktteilnehmer die vorhandenen baulichen (und sonstigen) Anlagen möglichst kurzfristig beseitigen. **Dem steht aber der Denkmalschutz im Wege.**

[3] nach erfolgter Kernsanierung

4.1.3.3 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Berechnungen der Wohn- bzw. Nutzflächen wurden von mir durchgeführt. Sie orientieren sich an der Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (WMR), in der die von der Rechtsprechung insbesondere für Mietwertermittlungen entwickelten Maßgaben zur wohnwertabhängigen Anrechnung der Grundflächen auf die Wohnfläche systematisiert sind, sofern diesbezügliche Besonderheiten nicht bereits in den Mietansätzen berücksichtigt sind (vgl. [2], Teil 1, Kapitel 15) bzw. an der in der regionalen Praxis üblichen Nutzflächenermittlung. Die Berechnungen können demzufolge teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (WoFlV; 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 Stadt Monschau 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.)	1 Whg. × 359,00 €	359,00 €
Instandhaltungskosten			
Wohnen	Wohnungen (Whg.)	156 m² × 14,00 €/m²	2.184,00 €
Mietausfallwagnis			
Wohnen	2,0 % vom Rohertrag		262,08 €
Summe			**2.805,08 €**

Liegenschaftszinssatz

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

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
- des in [1], Kapitel 3.04 veröffentlichten Gesamtsystems der bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze als Referenz- und Ergänzungssystem, in dem die Liegenschaftszinssätze gegliedert nach Objektart, Restnutzungsdauer des Gebäudes sowie Objektgröße (d. h. des Gesamtgrundstückswerts) angegeben sind, sowie
- eigener Marktbeobachtungen des Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v. g. bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze

bestimmt.

Gesamtnutzungsdauer

Vgl. Erläuterungen zum Sachwertverfahren.

Restnutzungsdauer

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Vgl. Erläuterungen zum Sachwertverfahren.

4.1.4 Sachwertermittlung

Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 – 39 ImmoWertV 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) 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 i.d.R. im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 – 26 ImmoWertV 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) 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).

4.1.4.1 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV)

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)

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 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)

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)

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)

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 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)

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)

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)

siehe Erläuterungen in der Ertragswertermittlung

4.1.4.2 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Wohnhaus
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	671,00 €/m² BGF
Berechnungsbasis • Brutto-Grundfläche (BGF)	 x	 ca. 396 m²
durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	265.716,00 €
Baupreisindex (BPI) 13.05.2026 (2010 = 100)	x	193,4/100
durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	513.894,74 €
Regionalfaktor	x	1,0
regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	513.894,74 €
Alterswertminderung • Modell • Gesamtnutzungsdauer (GND) • Restnutzungsdauer (RND) • prozentual • Faktor	 x	 linear 80 Jahre 68 Jahre 15,00 % 0,85
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	436.810,53 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		**436.810,53 €**
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	**8.000,00 €**
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	**444.810,53 €**
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	**31.500,00 €**
vorläufiger Sachwert	=	**476.310,53 €**
Sachwertfaktor	×	**0,75**
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	–	**35.000,00 €**
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	**322.232,90 €**
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	–	**422.000,00 €**
Sachwert	=	**-99.767,10 €**
	rd.	**-100.000,00 €**[4]

[4] Der negative Verkehrswert kann sich je nach tatsächlichen Aufwendungen der Instandsetzung weiter ins Minus verändern. Er dient lediglich als Nachweis der Unrentierlichkeit.

4.1.4.3 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

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

z. B.

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

Herstellungskosten

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

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010)
Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen 2	3	4
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 %	0,5	0,5	
Fußböden	5,0 %		1,0	
Sanitäreinrichtungen	9,0 %		1,0	
Heizung	9,0 %		1,0	
sonstige technische Ausstattung	6,0 %		0,5	0,5
insgesamt	100,0 %	5,5 %	91,5 %	3,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 3	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)
Dach	
Standardstufe 3	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 3	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Innenwände und -türen	
Standardstufe 3	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen
Deckenkonstruktion und Treppen	
Standardstufe 2	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppen in einfacher Art und Ausführung
Standardstufe 3	Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz
Fußböden	
Standardstufe 3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 3	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest
Heizung	
Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen
Standardstufe 4	zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe, hochwertige Abdeckungen, dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher, mehrere LAN- und Fernsehanschlüsse

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: denkmalgeschütztes Wohnhaus	
Nutzungsgruppe:	Ein- und Zweifamilienhäuser
Anbauweise:	freistehend
Gebäudetyp:	KG, EG, OG, nicht ausgebautes DG

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäudestandardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
2	635,00	5,5	34,93
3	730,00	91,5	667,95
4	880,00	3,0	26,40
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 729,28 gewogener Standard = 3,0			

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		729,28 €/m² BGF
Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Sprengnetter		
• Fachwerkhäuser (Eiche)	×	0,92
NHK 2010 für das Bewertungsgebäude	=	670,94 €/m² BGF
	rd.	**671,00 €/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) 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)
pauschale Schätzung	8.000,00 €

Gesamtnutzungsdauer

Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart sowie dem Gebäudeausstattungsstandard. Sie ist deshalb wertermittlungstechnisch dem Gebäudetyp zuzuordnen und ebenfalls aus [1], Kapitel 3.02.5 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 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

Das vermutlich vor 1900 errichtete Gebäude wurde nicht (wesentlich) modernisiert.

Für eine nachhaltige wirtschaftliche Nutzbarkeit ist eine Kernsanierung erforderlich, die im Wertermittlungsansatz als bereits durchgeführt unterstellt wird.

Aufgrund der unterstellten Kernsanierung wird zunächst das „vorläufige fiktive Baujahr“ in Ansatz gebracht.

Zur Ermittlung des „vorläufigen fiktiven Baujahrs“ aufgrund der unterstellten Kernsanierung werden folgende Einflussgrößen herangezogen:

- Jahr der Kernsanierung: 2026,
- übliche Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre.

Da bei der Kernsanierung (Entkernung und Erneuerung) einige Gebäudeteile erhalten bleiben, wird nicht das Jahr der Kernsanierung als „vorläufiges fiktives Baujahr“ angesetzt. In Abhängigkeit vom Umfang der erhalten bleibenden Gebäudeteile wird dem Gebäude nachfolgend ein „vorläufiges fiktives Alter im Jahr der Kernsanierung“ zugeordnet.

erhalten bleibende Gebäudeteile	prozentuale Anteile
• für Fundamente, Fassaden und Dachkonstruktionen	5 %
• für Gebäudedecken	5 %
• für tragende / nicht tragende Wände	5 %
Summe	**15 %**

Daraus ergibt sich folgender Abschlag am bzw. folgendes fiktives Alter im Erneuerungsjahr:

80 Jahre Gesamtnutzungsdauer × 15 % = 12 Jahre.

Das „vorläufige fiktive neue Baujahr“ des Gebäudes aufgrund der unterstellten Kernsanierung beträgt somit:

Jahr der Kernsanierung 2026 – fiktives Alter im Erneuerungsjahr 12 Jahre = 2014.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen fiktiven neuen“) Gebäudealter (2026 – 2014 = 12 Jahre) ergibt sich eine Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 12 Jahre =) 68 Jahren

Alterswertminderung

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

Sachwertfaktor

Der angesetzte objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor wird auf der Grundlage

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

bestimmt.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

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

marktübliche Abschläge	Abschlag
Baulast, Denkmalschutz, steile Hanglage, keine ausreichenden Parkmöglichkeiten auf dem Grundstück	-35.000,00 €

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	Wertbeeinflussung insg.
Bauschäden (pauschale Schätzung)	-100.000,00 €
Sanierungskosten[5] • 156 m² x 2.000 €	-312.000,00 €
weitere Besonderheiten • Räumungskosten	-10.000,00 €
Summe	**-422.000,00 €**

4.1.5 Wert des Grundstücks lfd. Nr. 1, Flurstück 475

Der **Wert für das Grundstück lfd. Nr. 1, Flurstück 475** wird zum Wertermittlungsstichtag 13.05.2026 mit rd.

0,00 €

in Worten: null Euro

geschätzt.

[5] reine pauschale Kennwertkosten. Die tatsächlichen Kosten können hiervon erheblich (eher nach oben) abweichen.

4.2 Wertermittlung für das Grundstück lfd. Nr. 2, Flurstück 209

4.2.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Nach den Regelungen der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Bodenwert i. d. R. im **Vergleichswertverfahren** zu ermitteln (vgl. § 40 In absehbarer Zeit. 1 ImmoWertV).

4.2.2 Bodenwertermittlung

Ermittlung des Bodenwerts		
Bodenwert (€/m²)	**=**	**0,50 €/m²**
Fläche (m²)	×	46 m²
Bodenwert	**=**	**23,00 €**

4.2.3 Vergleichswertermittlung

Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)		**23,00 €**
Wert der Außenanlagen	**+**	**0,00 €**
Vergleichswert	**=**	**23,00 €**

4.2.4 Wert des Grundstücks lfd. Nr. 2, Flurstück 209

Der **Wert für das Grundstück lfd. Nr. 2, Flurstück 209** wird zum Wertermittlungsstichtag 13.05.2026 mit rd.

23,00 €

in Worten: dreiundzwanzig Euro

geschätzt.

4.3 Wertermittlung für das Grundstück lfd. Nr. 3, Flurstück 499

4.3.1 Verfahrenswahl mit Begründung

wie vor

4.3.2 Bodenwertermittlung

Ermittlung des Bodenwerts		
Bodenwert (€/m²)	**=**	**0,50 €/m²**
Fläche (m²)	×	21 m²
Bodenwert	**=** **rd.**	**10,50 €** **10,00 €**

4.3.3 Vergleichswertermittlung

Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)		**10,00 €**
Wert der Außenanlagen	**+**	**0,00 €**
Vergleichswert	**=**	**10,00 €**

4.3.4 Wert des Grundstücks lfd. Nr. 3, Flurstück 499

Der **Wert für das Grundstück lfd. Nr. 3, Flurstück 499** wird zum Wertermittlungsstichtag 13.05.2026 mit rd.

10,00 €

in Worten: zehn Euro

geschätzt.

4.4 Wertermittlung für das Grundstück lfd. Nr. 4, Flurstück 498

4.4.1 Verfahrenswahl mit Begründung

wie vor

4.4.2 Bodenwertermittlung

Ermittlung des Bodenwerts		
Bodenwert (€/m²)	**=**	**0,50 €/m²**
Fläche (m²)	×	42 m²
beitragsfreier Bodenwert	**=**	**21,00 €**

4.4.3 Vergleichswertermittlung

Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)		**21,00 €**
Wert der Außenanlagen	**+**	**0,00 €**
Vergleichswert	**=**	**21,00 €**

4.4.4 Wert des Grundstücks lfd. Nr. 4, Flurstück 498

Der **Wert für das Grundstück lfd. Nr. 4, Flurstück 498** wird zum Wertermittlungsstichtag 13.05.2026 mit rd.

21,00 €

in Worten: einundzwanzig Euro

geschätzt.

4.5 Verkehrswerte

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

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

Der Gesamtverkehrswert

a) für das mit einem denkmalgeschützten Wohnhaus bebaute Grundstück in 52156 Monschau, Unterer Mühlenberg 25 sowie

b) für drei unbebaute, kleine, steile Hanggrundstücke

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Monschau	937	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Monschau	9	475

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Monschau	937	2
Gemarkung	Flur	Flurstück
Monschau	9	209

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Monschau	937	3
Gemarkung	Flur	Flurstück
Monschau	9	499

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Monschau	937	4
Gemarkung	Flur	Flurstück
Monschau	9	498

wird zum Wertermittlungsstichtag 13.05.2026 mit rd.

54,00 €

in Worten: vierundfünfzig Euro

geschätzt.

Die Einzelwerte der Grundstücke und deren Summe betragen zum Wertermittlungsstichtag:

Grundstücksbezeichnung	Nutzung/Bebauung	Fläche	Grundstückswert
lfd. Nr. 1, Flurstück 475	Wohnhaus	330 m²	0,00 €
lfd. Nr. 2, Flurstück 209	unbebaut (Steilhang)	46 m²	23,00 €
lfd. Nr. 3, Flurstück 499	unbebaut (Steilhang)	21 m²	10,00 €
lfd. Nr. 4, Flurstück 498	unbebaut (Steilhang)	42 m²	21,00 €
Summe		**439 m²**	**54,00 €**

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

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

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

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

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

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

Runkel-Dehrn, 26.05.2026

_____

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

BauNVO:
Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

BauO NRW:
Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen

BGB:
Bürgerliches Gesetzbuch

ZVG:
Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

ImmoWertV:
Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV

WoFlV:
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 u.a:** Verkehrswertermittlung von Grundstücken

[5] **Gerardy u.a.:** Praxis der Grundstücksbewertung

6. Verzeichnis der Anlagen

1.) Lage im Raum

2.) Ausschnitt aus dem Stadtplan

3.) unbeglaubigte Abzeichnung der Flurkarte

4.) Auszug aus dem Baulastenverzeichnis

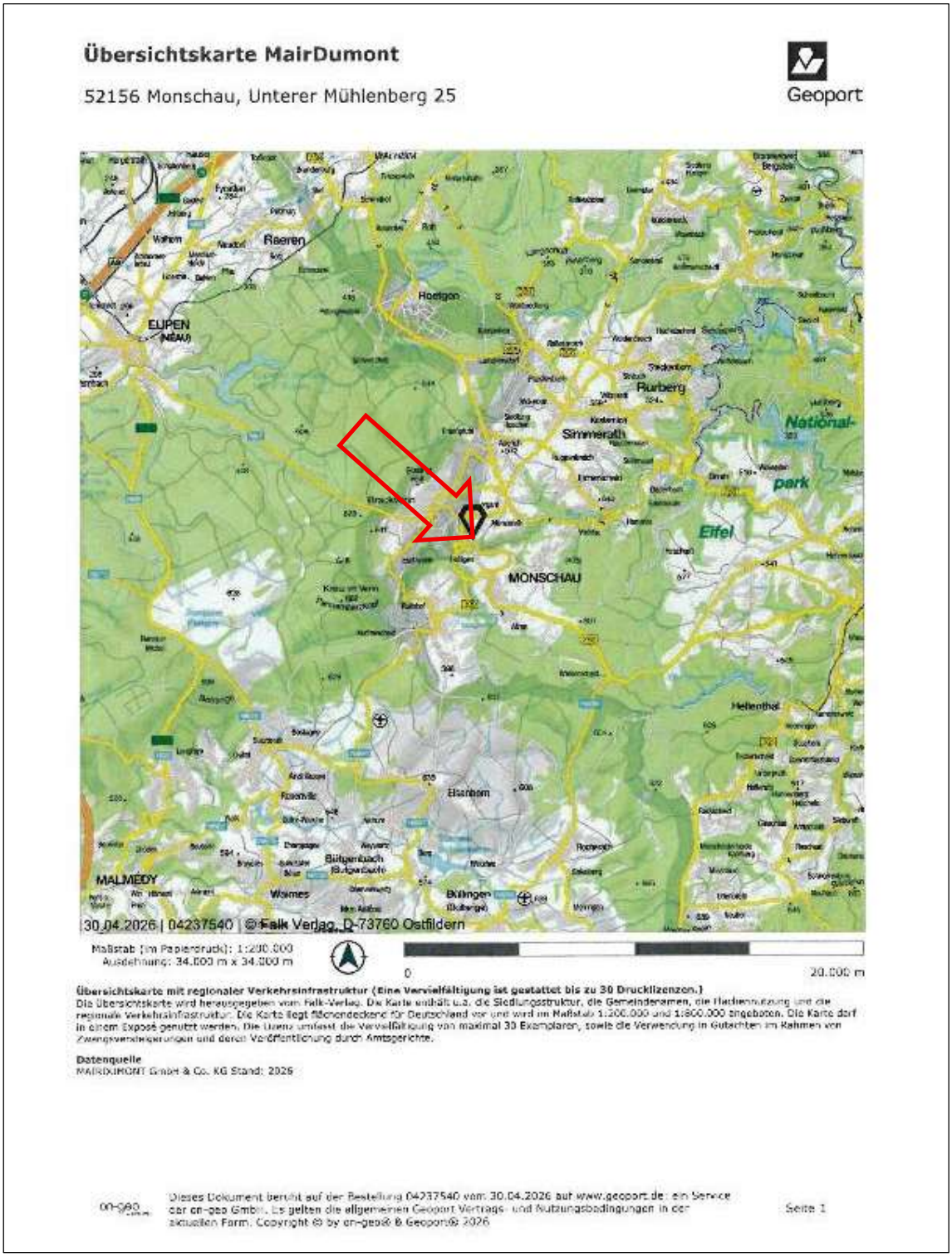
5.) Berechnung der Brutto-Grundfläche (BGF)

6.) Berechnung der Wohn- und Nutzflächen

7.) Geländeschnitt

8.) Fotos

Anlage 1) Lage im Raum



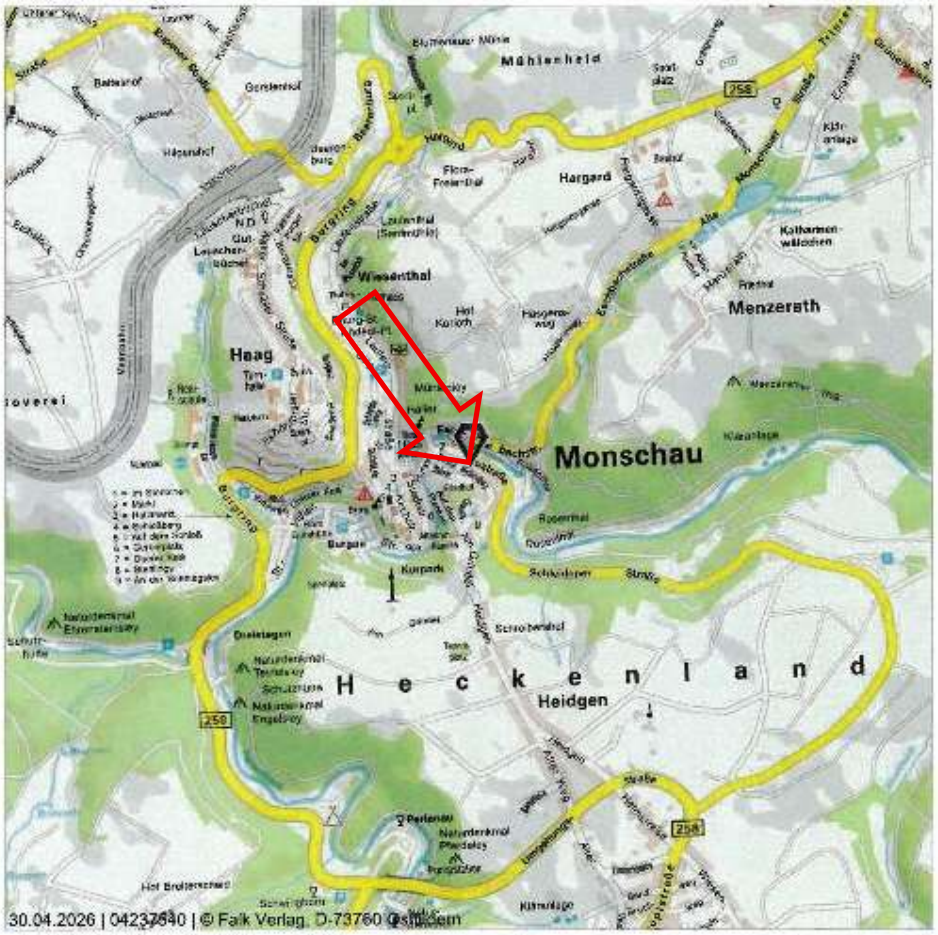
lizenziert über www.geoport.de

Anlage 2) Ausschnitt aus dem Stadtplan

Regionalkarte MairDumont

52156 Monschau, Unterer Mühlenberg 25

Geoport



Maßstab (im Papierdruck): 1:20.000
Ausdehnung: 3.400 m x 3.400 m

0 2.000 m

Regionalkarte mit Verkehrsinfrastruktur (Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Drucklizenzen.)
Die Regionalkarte wird herausgegeben vom Falk-Verlag. Er enthält u.a. die Bebauung, Straßennamen, Topografie und die Verkehrsinfrastruktur der Stadt. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:10.000 bis 1:30.000 angeboten. Die Karte darf in einem Exposé genutzt werden. Die Lizenz umfasst die Vervielfältigung von maximal 30 Exemplaren, sowie die Verwendung in Gutachten im Rahmen von Zwangsversteigerungen und deren Veröffentlichung durch Amtsgerichte.

Datenquelle
NAVDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2026

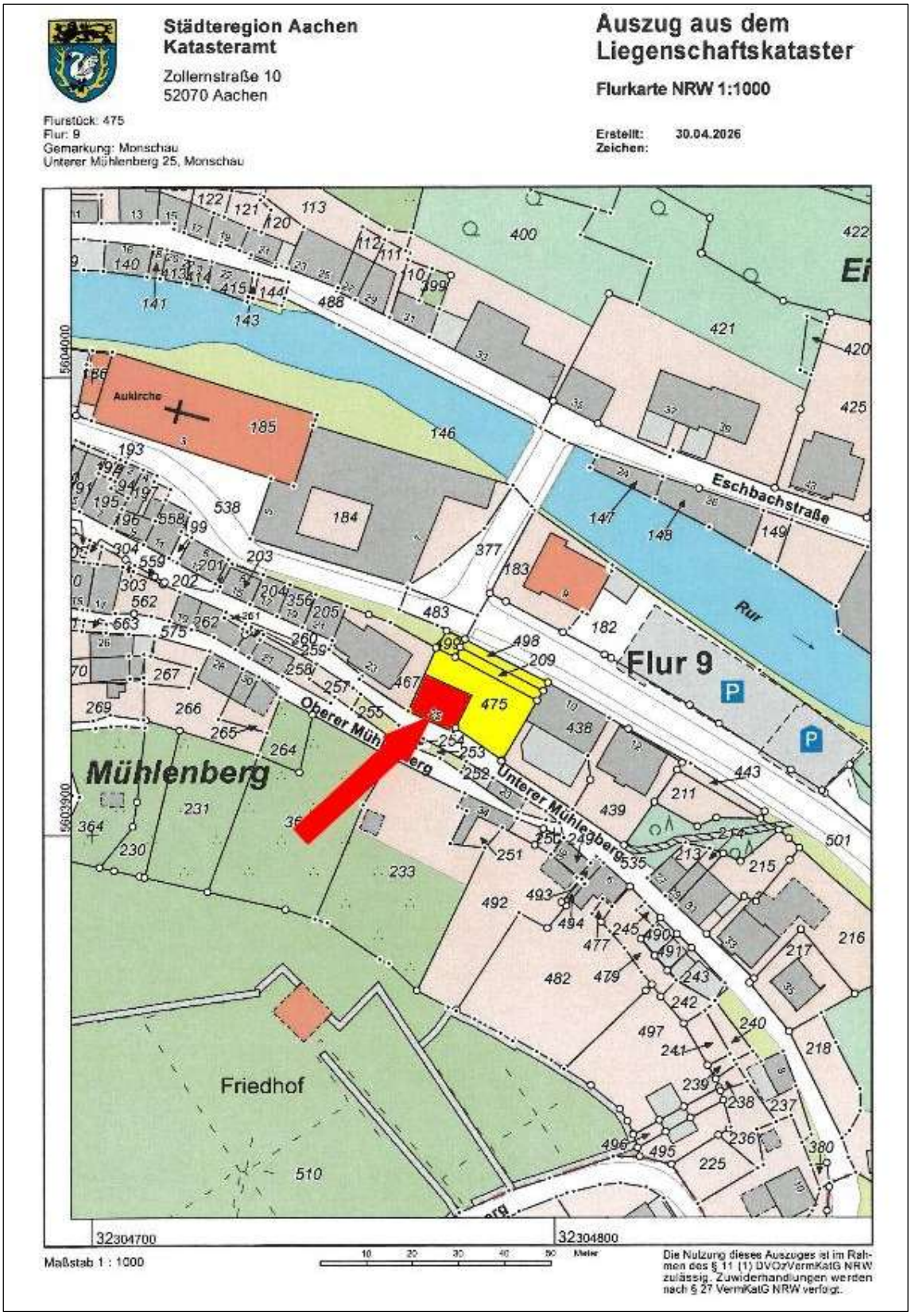
on-geo

Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 04237540 vom 30.04.2026 auf 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® 2026

Seite 1

lizenziert über www.geoport.de

Anlage 3) unbeglaubigte Abzeichnung der Flurkarte



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

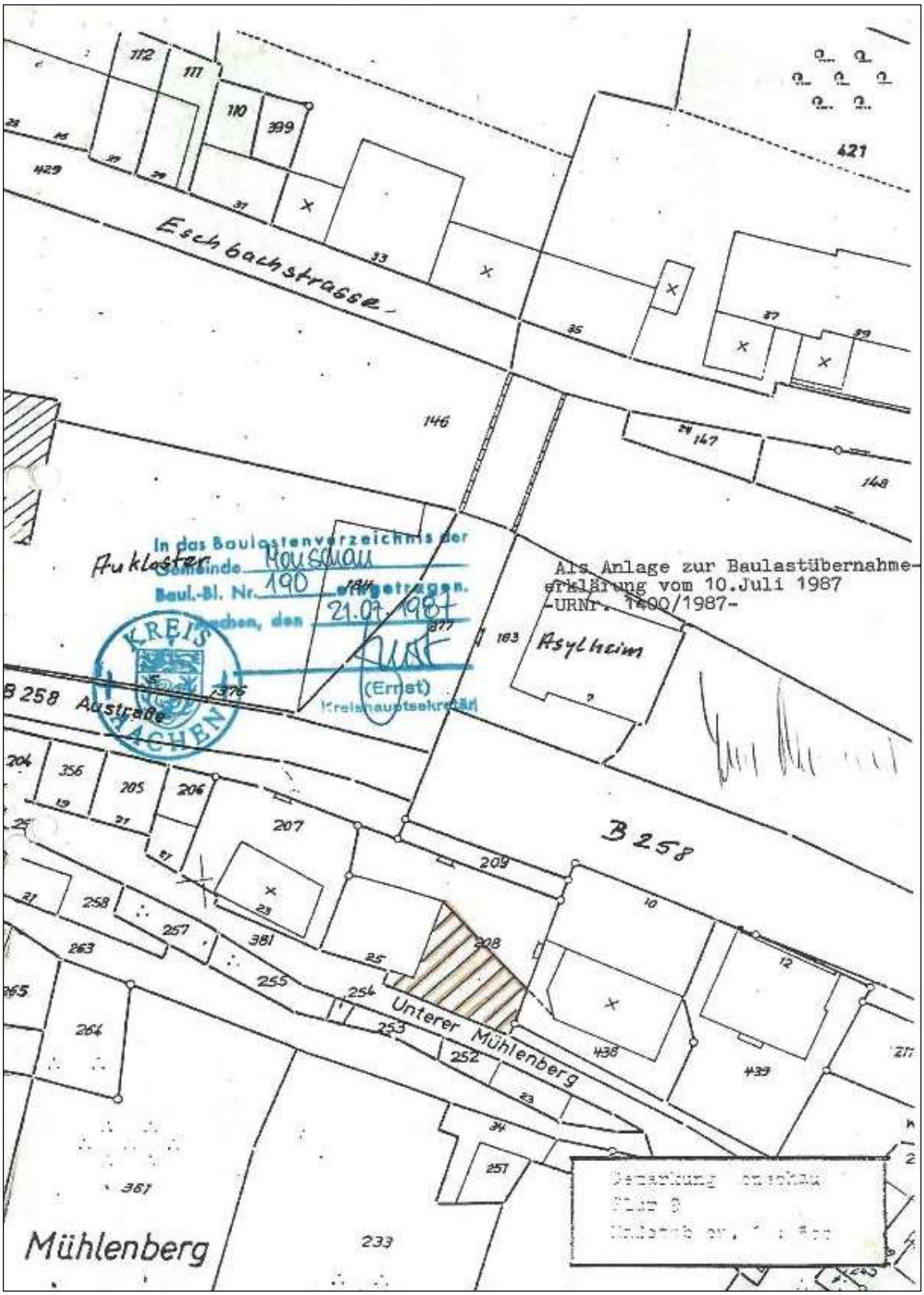
Anlage 4) Auszug aus dem Baulastenverzeichnis

Baulastenverzeichnis von Monschau **Baulastenblatt-Nr.** 795
Seite: 1

Grundstück: Unterer Mühlenberg 25

Gemarkung: Monschau **Flur:** 9 **Flurstück** 475

Lfd.-Nr.	Inhalt der Baulast	Bemerkungen
1	2	3
1	Mit Fortführungsbeleg des Liegenschaftskatasters Nr. 49, Jahrgang 2004, B4 508/04 vom 07.12.2004, wurde aus den Flurstücken 212, 381 und 474 Monschau, Gemarkung Monschau, Flur 9, ein neues Flurstück 535. Das Baulastenblatt Monschau 190 (Flurstück 474 und 475) wurde daher heute geschlossen. Die Baulast bezieht sich nunmehr auf die Flurstücke 475 und 535: Übernahme der öffentlich-rechtlichen Verpflichtung, den noch nicht bebauten von der B258 aus gesehenen hinteren Grundstücksbereich (ehemaliges Grundstücks 208) von jeweder Bebauung freizuhalten. Die genaue Lage und Größe der Baulastfläche ist dem der Baulastübernahmeerklärung vom 10.07.1987 beigefügten Plan zu entnehmen. Die Baulastfläche ist dort rot schraffiert gekennzeichnet. Eingetragen am: **09.06.2005** KREIS AACHEN Verteiler: ☒ Original ☐ Stadt Monschau	Nach Baulastenblatt MON190 Baulastübernehmer/in: Baulastbegünstigte/r: Wie vor siehe auch Baulastenblatt Monschau 794, lfd. Nr. 1


Eschbachstrasse
B 258 Aachen
B 258
Asylheim
Unterer Mühlenberg
Mühlenberg
421
146
147
148
207
209
208
233
361
264
263
257
258
255
254
253
252
438
439
In das Baulastenverzeichnis der
Gemeinde Monschau
Baul.-Bl. Nr. 190
eingetragen.
Aachen, den 21.07.1987
(Ernst)
Kreisamtsekretär
KREIS AACHEN
Als Anlage zur Baulastübernahme-
erklärung vom 10.Juli 1987
-URNr. 1400/1987-

Baulastenblatt-Nr. 190

BAULASTÜBERNAHMEERKLÄRUNG

Ich, bin alleiniger Eigentümer des Grundstückes Gemarkung Monschau, Flur 9, Flurstück 208, im folgenden Baulastgrundstück genannt.

Ich beabsichtige, das Nachbargrundstück Gemarkung Monschau, Flur 9, Flurstück 209, käuflich zu erwerben und dieses Grundstück gemeinsam mit dem Baulastgrundstück zu bebauen. Gemäß den Wünschen der Stadt Monschau darf ein Stück des Baulastgrundstückes nicht bebaut werden.
Aus diesem Grunde übernehme ich hiermit gegenüber der Bauaufsichtsbehörde die öffentlich-rechtliche Verpflichtung, den von der B 258 her gesehenen hinteren Teil des Baulastgrundstückes von allen baulichen Anlagen freizuhalten. Die Vorderseite der von jeder Bebauung freizuhaltenden Baulastfläche beginnt vom Standort der B 258 aus - gesehen von der vorderen linken Ecke des Hauses Unterer Mühlenberg Nr. 25 - und verläuft schräg auf die hintere rechte abgeschrägte Hausecke des Hauses Nr. 10 an der B 258 bis zur linken Grundstücksgrenze.
Die seitliche Begrenzung der Baulastfläche, vom Standort der B 258 aus gesehen, bildet die linke Hausseite des Hauses Unterer Mühlenberg Nr. 25 und die Flurstücksgrenze der beiden Flurstücke 208 und 438.
Die hintere Flucht der Baulastflächengrenze - Standort B 258 - bildet die Straßengrundstücksgrenze Unterer Mühlenberg von der Flurstücksgrenze 208/438 bis etwa 2,50 m über Haus Nr. 25 - Unterer Mühlenberg, reichend bis zu diesem Haus.
Die genaue Lager der Baulastfläche ist in der Flurkarte des Katasteramtes des Kreises Aachen vom 31.03.1987 in rot schraffiert dargestellt. Eine Flurkarte ist jeder Abschrift dieser Erklärung beigefügt.

Mir ist bekannt, daß diese Baulast in das Baulastenverzeichnis des Kreises Aachen eingetragen wird und auch evtl. Rechtsnachfolgern gegenüber wirksam ist. Rechte Dritter werden durch diese Baulast nicht betroffen.

Ich wurde darüber belehrt, daß diese Baulast auf Antrag gelöscht werden kann, jedoch nur dann, wenn an deren Aufrechterhaltung kein öffentliches Interesse mehr besteht.

(Monschau, den) lies: den 10. Juli 1987

Scanned 21.08.2002 d.u.

Anlage 5) **Brutto-Grundfläche (BGF)**
(ohne Bereich c)

Kellergeschoss			
Bereich a		98,90 m² [6]	
Erdgeschoss			
Bereich a		98,90 m²	
Obergeschoss			
Bereich a		98,90 m²	
Dachgeschoss			
Bereich a		98,90 m²	
Brutto-Grundfläche insgesamt			**395,60 m²** **rd. 396,00 m²**

[6] gemäß Geoportal

Anlage 6) Berechnung der Wohn- und Nutzflächen

WOHNFLÄCHEN

Erdgeschoss			
Hauseingang mit Treppenhaus	~ 2,60 m x 4,95 m + 0,78 m x 0,80 m - 0,90 m x 2,10 m - 0,95 m x 1,36 m	~ 10,31 m²	
Zwischenflur	~ 0,95 m x 1,05 m	~ 1,00 m²	
WC	~ 1,11 m x 1,83 m	~ 2,03 m²	
Raum I	~ 2,20 m x 2,87 m	~ 6,31 m²	
Bad / Dusche	~ 2,09 m x 3,27 m + 0,50 m x 0,99 m	~ 7,33 m²	
Raum II	~ 3,35 m x 9,98 m	~ 33,43 m²	
Küche	~ 4,86 m x 3,07 m	~ 14,92 m²	
Wohnfläche Erdgeschoss insgesamt			**~ 75,33 m²**

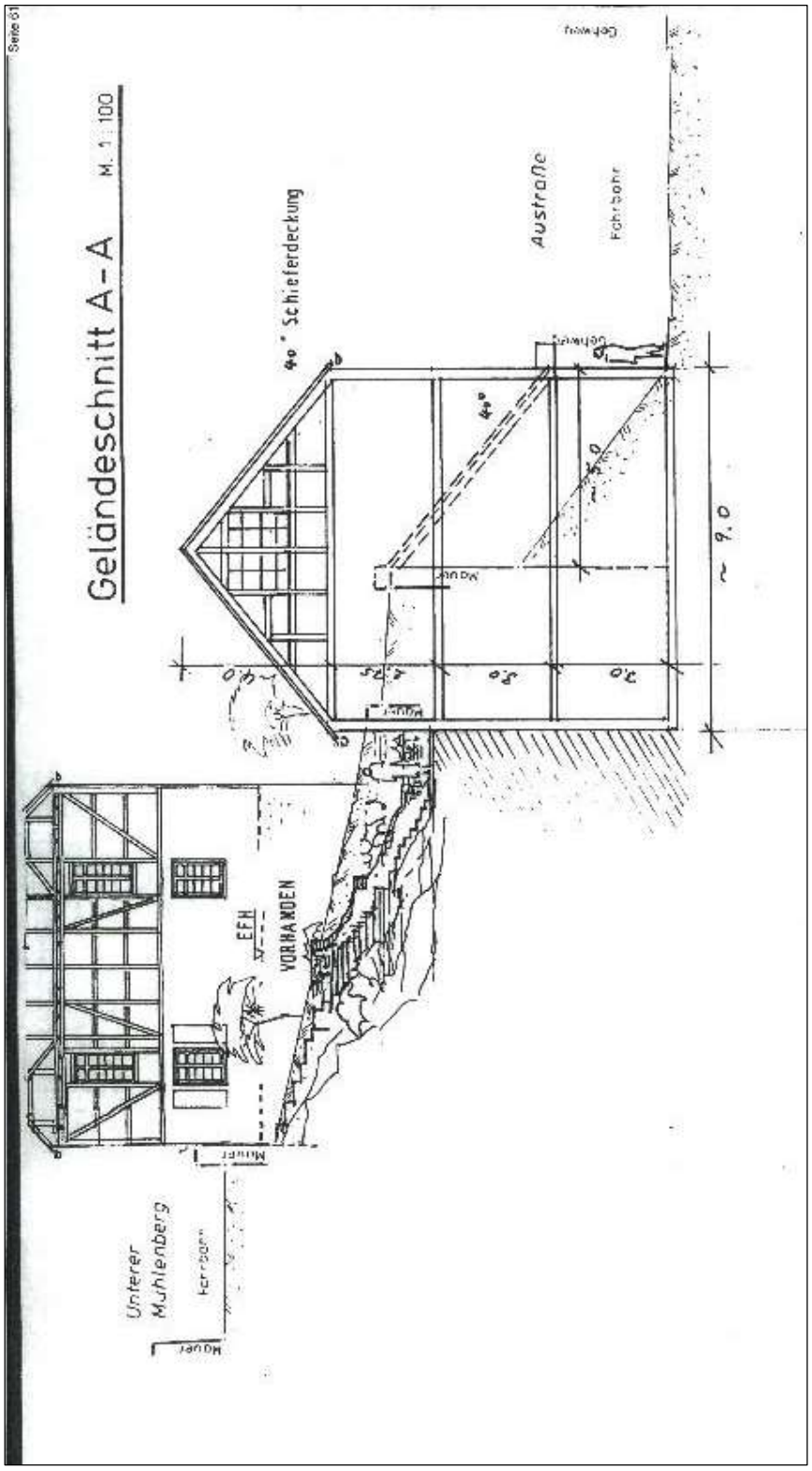
Dachgeschoss			
Flur mit Treppenhaus	~ 3,37 m x 4,86 m - 1,60 m x 1,00 m - 0,95 m x 1,75 m	~ 13,12 m²	
Raum I	~ 3,37 m x 3,34 m + 0,44 m x 0,88 m	~ 11,65 m²	
Raum II	~ 1,28 m x 2,40 m + 0,80 m x 0,98 m	~ 3,85 m²	
Raum III	~ 10,38 m x 3,34 m	~ 34,67 m²	
Raum IV	~ 3,42 m x 4,82 m	~ 16,48 m²	
ehem. WC	~ 1,15 m x 0,86 m	~ 0,99 m²	
Wohnfläche Dachgeschoss insgesamt			**~ 80,76 m²**

Wohnflächen insgesamt	**~ 156,09 m²** **rd. 156,00 m²**

NUTZFLÄCHEN

Kellergeschoss			
Kellerflur	~ 6,31 m x 2,12 m	~ 13,38 m²	
Keller I	~ 1,51 m x 1,28 m + 4,07 m x 2,36 m + 0,58 m x 2,47 m	~ 12,97 m²	
Keller II	~ 2,74 m x 3,73 m	~ 10,22 m²	
Keller III	~ 2,80 m x 4,16 m	~ 11,65 m²	
Heizungskeller	~ 2,35 m x 2,91 m	~ 6,84 m²	
Öllagerraum	~ 2,83 m x (2,07 m + 0,83 m)	~ 8,21 m²	
Nutzfläche Kellergeschoss insgesamt			**~ 63,27 m²** **rd. 63,00 m²**

Anlage 7) Geländeschnitt



Hinweis: Das im Schnitt dargestellte Gebäude wurde nicht errichtet.

Anlage 8) Fotos



Bild 1: Blick in die Erschließungsstraße mit Bewertungsobjekt



Bild 2: Blick in die Erschließungsstraße mit Bewertungsobjekt



Bild 3: Gebäudeansicht



Bild 4: Gebäudeansicht



Bild 5: Gebäudeansicht



Bild 6: Gebäudeansicht



Bild 7: Gebäudeansicht



Bild 8: Gebäudeansicht



Bild 9: Gebäudeansicht
(Das Gebäude steht auf der Grundstücksgrenze.)



Bild 10: Gebäudeansicht
(Ausgang Keller auf Nachbargrundstück 467)



Bild 11: Hauseingang



Bild 12: Kellertreppe



Bild 13: Kellertreppe



Bild 14: Innenansichten Keller (Beispiel)



Bild 15: Innenansicht Keller (Beispiel)



Bild 16: Innenansicht Keller (Beispiel)



Bild 17: Innenansicht Keller (Beispiel)



Bild 18: Innenansicht Keller (Beispiel)



Bild 19: Innenansicht Keller (Beispiel)



Bild 20: Innenansicht Keller (Beispiel)



Bild 21: Innenansicht Keller (Beispiel)



Bild 22: Innenansicht Keller (Beispiel)



Bild 23: Innenansicht Keller (Beispiel)



Bild 24: Innenansicht Keller (Beispiel)



Bild 25: Innenansicht Erdgeschoss (Beispiel)



Bild 26: Innenansicht Erdgeschoss (Beispiel)



Bild 27: Innenansicht Erdgeschoss (Beispiel)



Bild 28: Innenansicht Erdgeschoss (Beispiel)



Bild 29: Innenansicht Erdgeschoss (Beispiel)



Bild 30: Innenansicht Erdgeschoss (Beispiel)



Bild 31: Innenansicht Erdgeschoss (Beispiel)



Bild 32: Innenansicht Erdgeschoss (Beispiel)



Bild 33: Innenansicht Erdgeschoss (Beispiel)



Bild 34: Innenansicht Erdgeschoss (Beispiel)



Bild 35: Innenansicht Erdgeschoss (Beispiel)



Bild 36: Innenansicht Erdgeschoss (Beispiel)



Bild 37: Innenansicht Erdgeschoss (Beispiel)



Bild 38: Innenansicht Erdgeschoss (Beispiel)



Bild 39: Innenansicht Erdgeschoss (Beispiel)



Bild 40: Treppe Erd- / Obergeschoss



Bild 41: Innenansicht Obergeschoss (Beispiel)



Bild 42: Innenansicht Obergeschoss (Beispiel)



Bild 43: Innenansicht Obergeschoss (Beispiel)



Bild 44: Innenansicht Obergeschoss (Beispiel)



Bild 45: Innenansicht Obergeschoss (Beispiel)



Bild 46: Innenansicht Obergeschoss (Beispiel)



Bild 47: Innenansicht Obergeschoss (Beispiel)



Bild 48: Innenansicht Obergeschoss (Beispiel)



Bild 49: Innenansicht Obergeschoss (Beispiel)



Bild 50: Innenansicht Obergeschoss (Beispiel)



Bild 51: Treppe Ober- / Dachgeschoss



Bild 52: Innenansicht Dachgeschoss (Beispiel)



Bild 53: Innenansicht Dachgeschoss (Beispiel)



Bild 54: Innenansicht Dachgeschoss (Beispiel)



Bild 55: Innenansicht Dachgeschoss (Beispiel)



Bild 56: Innenansicht Dachgeschoss (Beispiel)



Bild 57: Haustechnik (Beispiel)



Bild 58: Haustechnik (Beispiel)



Bild 59: Haustechnik (Beispiel)



Bild 60: Haustechnik (Beispiel)



Bild 61: Haustechnik (Beispiel)



Bild 62: Haustechnik (Beispiel)



Bild 63: Haustechnik (Beispiel)



Bild 64: Haustechnik (Beispiel)



Bild 65: Haustechnik (Beispiel)



Bild 66: Schäden (Beispiel)



Bild 67: Schäden (Beispiel)



Bild 68: Schäden (Beispiel)



Bild 69: Schäden (Beispiel)



Bild 70: Schäden (Beispiel)



Bild 71: Schäden (Beispiel)



Bild 72: Schäden (Beispiel)



Bild 73: Schäden (Beispiel)



Bild 74: Schäden (Beispiel)



Bild 75: Schäden (Beispiel)



Bild 76: Schäden (Beispiel)



Bild 77: Schäden (Beispiel)



Bild 78: Schäden (Beispiel)



Bild 79: Schäden (Beispiel)



Bild 80: Schäden (Beispiel)



Bild 81: Steilhanggrundstücke
Parzellen 209, 489, 498



Bild 82: Steilhanggrundstücke
Parzellen 209, 489, 498



Bild 83: Steilhanggrundstücke
Parzellen 209, 489, 498



Bild 84: Steilhanggrundstücke
Parzellen 209, 489, 498
(Blick vom Grundstück 475
Richtung Austraße)