

Dipl.-Ing. Joachim Löw

Von der IHK 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 973857
Telefax: 06431 973858
eMail: j.loew@buero-loew.de

Datum: 02.08.2024

Az. des Gerichts: 13 K 3/24

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch des
im Wohnungsgrundbuch von Monschau, Blatt 960 eingetragenen 149/1.000 Miteigentumsanteils an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in 52156 Monschau, Rosenthal 13, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Dachgeschoss, im Aufteilungsplan mit Nr. VI bezeichnet



Der Verkehrswert des Wohnungseigentums¹ wurde zum Stichtag 23.07.2024 ermittelt mit rd.

20.000,00 €

Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten besteht aus 42 Seiten. Das Gutachten wurde in fünf analogen Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen und einer digitalen Ausfertigung erstellt.

¹ Das Wohnungseigentum wurde nicht hergestellt, es handelt sich lediglich um einen Dachraum.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben.....	4
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt.....	4
1.2	Angaben zum Auftraggeber.....	4
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	4
1.4	Besonderheiten / Maßgaben	5
2	Grund- und Bodenbeschreibung	8
2.1	Lage.....	8
2.1.1	Großräumige Lage	8
2.1.2	Kleinräumige Lage	8
2.2	Gestalt und Form	9
2.3	Erschließung, Baugrund etc.	9
2.4	Privatrechtliche Situation	10
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation.....	10
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz.....	10
2.5.2	Bauplanungsrecht	10
2.5.3	Bauordnungsrecht.....	11
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	11
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	11
2.8	Derzeitige Nutzung.....	11
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen sowie WEG-spezifischer Regelungen	12
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	12
3.2	Gemeinschaftliches Eigentum - Mehrfamilienhaus	12
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	12
3.2.2	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	13
3.2.3	Allgemeine technische Gebäudeausstattung.....	14
3.2.4	Besondere Bauteile / Einrichtungen im gemeinschaftlichen Eigentum, Zustand des Gebäudes	14
3.3	Außenanlagen.....	14
3.3.1	Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum.....	14
3.3.2	Außenanlagen mit Sondernutzungsrechten fremden Wohnungseigentum zugeordnet	14
3.4	Sondereigentum an der Wohnung im Dachgeschoss.....	15
3.4.1	Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung	15
3.4.2	Raumausstattungen und Ausbauzustand	15

3.5	Sondernutzungsrechte Sondereigentum und besondere Regelungen.....	15
4	Ermittlung des Verkehrswerts.....	16
4.1	Grundstücksdaten, Bewertungsteilbereiche	16
4.2	Verfahrenswahl	16
4.3	Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „bebaubare Fläche“	16
4.3.1	Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums.....	17
4.4	Ertragswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „bebaubare Fläche“	17
4.4.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	17
4.4.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe.....	18
4.4.3	Ertragswertberechnung	21
4.4.4	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung.....	21
4.5	Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Felshang“	22
4.5.1	Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums.....	22
4.6	Vergleichswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Felshang“	23
4.7	Verkehrswert.....	23
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur	25
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	25
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	25
6	Verzeichnis der Anlagen.....	26

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Wohnungseigentum in einem Mehrfamilienhaus ²
Objektadresse:	Rosenthal 13 52156 Monschau
Grundbuchangaben:	Wohnungsgrundbuch von Monschau, Blatt 960, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Monschau, Flur 2, Flurstück 235, 936 m ²

1.2 Angaben zum Auftraggeber

Auftraggeber:	Amtsgericht Monschau Laufenstraße 38 52156 Monschau Auftrag vom 18.06.2024 (Datum des Auftragsschreibens)
---------------	--

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Zwangsversteigerung
Wertermittlungstichtag:	23.07.2024
Qualitätstichtag:	23.07.2024 entspricht dem Wertermittlungstichtag
Tag der Ortsbesichtigung:	23.07.2024
Umfang der Besichtigung etc.:	Mit div. Schreiben, Telefonaten und Akteneinsichten wurden die für die Gutachtenerstellung benötigten Objektunterlagen eingeholt. Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt: unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 05.04.2024 Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft: Flurkartenauszug im Maßstab 1:1.000 Bauzeichnungen (Grundrisse, Ansichten, Schnitte) Teilungserklärung, Aufteilungspläne Bodenrichtwert Auskünfte von Behörden

² Das Wohnungseigentum wurde nicht hergestellt, es handelt sich lediglich um einen Dachraum.

herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:

mit div. Schreiben, Telefonaten und Akteneinsichten wurden die für die Gutachtenerstellung benötigten Objektunterlagen eingeholt.

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

- unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 05.04.2024

Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

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

Gutachtenerstellung unter Mitwirkung von

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

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

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

1.4 Besonderheiten / Maßgaben

- Anlässlich der Ortsbesichtigung wurde festgestellt, dass es sich bei dem zu bewertenden Wohnungseigentum VI nicht um eine ausgebaute Wohnung handelt, sondern um einen Dachraum mit einfachsten Einbauten (Abstellräume in Leichtbauweise). Die derzeit vorhandene Nutzfläche beträgt ca. 87 m²
- Eine bauaufsichtliche Genehmigung für den Ausbau des Dachgeschosses zu Wohnzwecken liegt nicht vor und ist nach Lage der Dinge (Planungsrecht, Baurecht, Stellplatzfrage, Denkmalschutz, Satzung der Stadt über die besonderen Anforderungen an die Baugestaltung zur Pflege und zum Schutz der baulichen Eigenart des Ortsbildes in der Stadt Monschau (Ortsstatut) vom 05.07.2010 - Geltungsbereich II) nicht zwingend erkennbar.
- Der elektronisch übermittelten Bauakte der Bauaufsichtsbehörde der Städteregion Aachen konnte zwar eine genehmigte Abgeschlossenheitsbescheinigung für die Wohnung VI entnommen werden, da diese aber die baurechtliche Zulässigkeit nicht von Rechts wegen prüft, kann daher kein Rechtsanspruch auf Erteilung einer Baugenehmigung hergeleitet werden.
- In den Aufteilungsplänen zur Teilungserklärung vom 28. September 2008 sind dem Plan für das Dachgeschoss keine Raumaufteilungen zu entnehmen (Anlage 4).
- Diese Wertermittlung orientiert sich an der vorgefundenen Nutzung.
- Im dem zu bewertenden Sondereigentum (Dachgeschoss) befindet sich auch der Standort der zentralen Heizungsanlage für alle Wohnungen. Ob diese dort verbleibt, kann nicht beantwortet werden. Im ungünstigsten Fall (wenn der jetzige oder ein künftiger Eigentümer die Entfernung verlangt) entstehen Kosten zur Verlagerung, die nach sachverständiger Auffassung (keine juristische Wertung) von der Hauseigentümergeinschaft zu tragen wären. Über Höhe der Kosten kann keine Auskunft erteilt werden.

- Es besteht Denkmalschutz:

13
79-220
Wörter

M. 19. Jh.; *Umtragung*
3geschossiger Bruchsteinbau, straßenseitige
Trauffront zu 7 Achsen mit Eingang in der
Mittelachse, rechts und links des Eingangs
ein vermauertes Fenster, die Fenster mit
Blausteinfensterbänken, linke Giebelfront
zu 2 Fensterachsen, vor der rechten Giebel-
front niedrigerer Anbau, dessen Giebelseite
mit 3 rundbogigen Öffnungen im EG und halb-
rundem Fenster im OG, auf der straßenseitigen
Trauffront teilweise vermauertes Einfahrts-
tor

- Es besteht zu Gunsten eines anderen Miteigentümers ein alleiniges Sondernutzungsrecht an einer Grundstücksfläche (Anlage).
- Regelungen über Stellplatzflächen sind nicht getroffen.
- Vor einer vermögenswirksamen Disposition wird dringend empfohlen die Hausverwaltung zu kontaktieren und die Teilungserklärung nebst Aufteilungsplänen bei dem Grundbuchamt des Amtsgerichts Monschau einzusehen.
- Belange des Brand- und Schallschutzes sind nicht Gegenstand dieser Wertermittlung.
- Es ist insbesondere darauf hinzuweisen, dass es sich bei einer Wertermittlung gem. § 194 BauGB um eine Marktwertermittlung handelt. Das heißt, es ist zu ermitteln was zum jeweiligen Wertermittlungsstichtag ein Marktteilnehmer vermutlich unter Berücksichtigung des Objektzustandes bereit gewesen wäre für ein solches Objekt zu zahlen. Einer solchen Wertermittlung kommt es im Wesentlichen darauf an den Ausstattungsstandart und die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (boG) zutreffend zu ermitteln. Der Ausstattungsstandart bestimmt die Höhe der Normalherstellungskosten (NHK) und die Gesamtnutzungsdauer (GND). Dabei kommt es bei dem Ausstattungsstandart nicht auf die tatsächliche 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 verhandelt, so holt in der Regel ein Kaufinteressent vorab keine detaillierte Kostenvoranschläge ein, sondern nimmt für einen abweichenden Objektzustand Abschläge vor. Dabei ist sicherlich zwischen unabwendbaren Reparaturen (z.B. defekte Heizung, undichtes Dach), Restbauarbeiten und Unterhaltungsstau/Modernisierungen zu unterscheiden. Ohne eine funktionierende Heizung ist ein Gebäude nur eingeschränkt nutzbar. Also wird ein Marktteilnehmer eine unabwendbare und sofortige Erneuerung der Heizungsanlage in voller Höhe berücksichtigen. Eine veraltete, aber noch nutzbare Ausstattung, die aber den Gebrauch des Objektes noch möglich macht, wird in der Regel mit einem Abschlag berücksichtigt und nicht mit tatsächlich aufzuwendenden Kosten (die ohnehin je nach Standard unterschiedlich hoch sein können).
- Bei einer Wertermittlung wird zunächst der Wert des Normalobjektes (ohne boG) im Sinne eines Substitutionsgebäudes mittels NHK in einem Wertermittlungsmodell ermittelt (da nur Normalobjekte untereinander vergleichbar sind). Das angewendete Modell bestimmt die anzuwendenden Parameter. Das Korrekturglied zwischen dem Normalobjekt und dem jeweiligen Bewertungsobjekt sind die boG. Daher werden diese gemäß ImmoWertV auch zwingend nach der Marktanpassung (Sachwertfaktor) berücksichtigt. Nur so kann sich dem Marktwert genähert werden.
- Es ist auch insbesondere darauf hinzuweisen, dass ein Verkehrswert keinen „Absolutwert“ darstellt. Vielmehr ist hinzunehmen, dass er allenfalls den wahrscheinlichsten Wert darstellt aber immer in einer Bandbreite. So liegen Wertermittlungsergebnisse mit Differenzen von ± 10 bis 15% noch immer in einem für Wertermittlungszwecke ausreichenden Vertrauensrahmen.
- **Grundsätzlich gilt: Kosten $\neq$ Wert.**

Radonbelastung

Im Bereich der Kommunen Monschau und Simmerath wurde in verschiedenen Gebäuden eine erhöhte Konzentration von Radon festgestellt. Radon ist ein natürliches, radioaktives Edelgas. Durch Undichtigkeiten des Gebäudes kann Radon in das Gebäude eindringen und langfristig zu Gesundheitsschäden führen.

In Monschau wurde bei 17,4% der Gebäude im Erdgeschoss und bei 26% der Gebäude im Kellergeschoss der Grenzwert von 200 Becquerel je Kubikmeter Raumlufte überschritten. In Simmerath betrug das Verhältnis 12,5% und 30%.

Die Untersuchung auf Radon erfordert Messungen in einem Zeitraum zwischen 3 und 5 Monaten und ist im Rahmen einer Verkehrswertermittlung nicht durchführbar. Bei grundsätzlichen Bedenken ist ein Test zu empfehlen. Informationen hierzu sind erhältlich unter www.kemski-bonn.de und www.radon-info.de. Ein kostenloses Merkblatt kann unter der Email-Adresse service@bmu.de angefordert werden.

Hinweis: Der in diesem Gutachten ermittelte Verkehrswert enthält keinerlei Berücksichtigung einer evtl. vorhandenen Belastung von Radon über dem Grenzwert.

Zu den Ausführungen in diesem Gutachten

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

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Nordrhein-Westfalen
Städteregion:	Aachen
Ort und Einwohnerzahl:	Monschau, mit Stadtteilen ca. 12.500 Einwohner
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<u>nächstgelegene größere Städte/Gemeinden:</u> Aachen (ca. 30 km entfernt) Köln (ca. 75 km entfernt) Maastricht (ca. 60 km entfernt) Eupen (ca. 20 km entfernt) Imgenbroich (ca. 3,5 km entfernt) Simmerath (ca. 8 km entfernt) <u>Landeshauptstadt:</u> Düsseldorf (ca. 110 km entfernt) <u>Autobahnzufahrt:</u> Aachen-Lichtenbusch (ca. 24 km entfernt) <u>Bahnhof:</u> Aachen (ca. 30 km entfernt) <u>Flughafen:</u> Köln-Bonn (ca. 85 km entfernt)

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Stadttrand; Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 600 m. Geschäfte des täglichen Bedarfs ca. 3,5 km entfernt; Schulen und Ärzte in fußläufiger Entfernung; Verwaltung (Stadtverwaltung) ca. 1,5 km entfernt; mittlere Wohnlage; als Geschäftslage nicht geeignet
Beeinträchtigungen:	keine
Topografie:	bebaute Fläche eben, ansonsten Steilhang (Fels)

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:

Straßenfront:

ca. 57 m;

mittlere Tiefe:

ca. 17 m;

Grundstücksgröße:

insgesamt 636m m²;

Bemerkungen:

unregelmäßige Grundstücksform

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

Anliegerstraße (Sackgasse);
Straße mit mäßigem Verkehr

Straßenausbau:

voll ausgebaut, Fahrbahn aus Asphalt;
Gehwege nicht vorhanden;
Parkplätze nicht vorhanden

Anschlüsse an Versorgungsleitungen
und Abwasserbeseitigung:

elektrischer Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung;
Kanalanschluss;
Telefonanschluss

Grenzverhältnisse, nachbarliche Ge-
meinsamkeiten:

einseitige Grenzbebauung des Wohngebäudes
(Straßenseitig)

Baugrund, Grundwasser (soweit au-
genscheinlich ersichtlich):

gewachsener, normal tragfähiger Baugrund;
keine Grundwasserschäden;
Gefahr von Hochwasser

Altlasten:

Gemäß schriftlicher Auskunft ist das Bewertungsobjekt im
Altlastenkataster nicht als Verdachtsfläche aufgeführt.

Anmerkung:

In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund-
und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie
in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte einge-
flossen ist. Darüber hinausgehende vertiefende Untersu-
chungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Dem Auftragnehmer liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 05.04.2024 vor.

Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Monschau, Blatt 960 folgende wertbeeinflussende Eintragungen:

Grunddienstbarkeit – Wegerecht

Beschränkt persönliche Dienstbarkeiten – Denkmalschutz

Reallast – Denkmalschutz

Anmerkung:

Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Diesbezüglich wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

Diesbezügliche Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Das Baulastenverzeichnis enthält keine wertbeeinflussenden Eintragungen.

Denkmalschutz:

Es besteht Denkmalschutz.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (W) dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Vorhaben ist nach § 35 BauGB zu beurteilen.

Erhaltungs- und Gestaltungssatzung:

Das Bewertungsobjekt liegt im Bereich einer Erhaltungs- und Gestaltungssatzung.

Bodenordnungsverfahren:

Das Grundstück ist zum Wertermittlungstichtag in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Gesamtvorhabens durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen und der Baugenehmigung und dem Bauordnungsrecht wurde nicht geprüft.

Bei dieser Wertermittlung wird die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücks- baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21), erschließungsbeitragsfrei
qualität):

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, teilweise schriftlich, teilweise telefonisch eingeholt.

Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.

2.8 Derzeitige Nutzung

Das Grundstück ist mit einem Wohngebäude bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen sowie WEG-spezifischer Regelungen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

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

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

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Mehrfamilienhaus, ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt; teilunterkellert; der Dachraum ist nicht ausgebaut; freistehend
Baujahr:	nicht bekannt, vermutlich um 1850
Modernisierung, soweit ersichtlich:	leicht renoviert Erneuerung der Heizung
Nutzfläche:	die Nutzfläche beträgt rd. 87 m ²
Energieeffizienz:	Ein Energieausweis liegt nicht vor
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei.
Außenansicht:	insgesamt unverputzt, Bruchstein

3.2.2 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	gemäß Bauunterlagen Kiesbeton
Kelleraußenwände:	Bruchsteinmauerwerk
Umfassungswände:	Bruchsteinmauerwerk
Innenwände im Dachgeschoss:	einfache Leichtbauweisen in Holzständerkonstruktion
Geschossdecken:	Holzbalken, Keller Gewölbedecke aus Bruchstein
Treppen:	<u>Kelleraußentreppe:</u> massiv <u>Geschosstreppen:</u> Holzkonstruktionen ohne Stufenbelag zweiläufig mit Zwischenpodest einfaches Holzgeländer
Hauseingang:	Eingangstür aus Holz, mit Lichtausschnitt
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach <u>Dachform:</u> Satteldach <u>Dacheindeckung:</u> Dachstein (Beton); Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech; Dachflächen innen einfach gedämmt

3.2.3 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	teilweise vorhanden; teilweise vorbereitet; auf Putz verlegt Zählerschrank im Bereich des gemeinschaftlichen Eigentums
Heizung:	Zentralheizung, mit flüssigen Brennstoffen (Flüssiggas); Brennstofflagerung Stahltank, oberirdisch; im Sondereigentum keine Heizung
Warmwasserversorgung:	im Sondereigentum keine

3.2.4 Besondere Bauteile / Einrichtungen im gemeinschaftlichen Eigentum, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	keine wesentlichen
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Bauschäden und Baumängel:	keine wesentlichen anlässlich der Ortsbesichtigung ersichtlich
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist befriedigend. Es besteht teilweise ein Unterhaltungsstau und Renovierungsbedarf.

3.3 Außenanlagen

3.3.1 Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, unbefestigte Stellplatzfläche, keine Gartenanlagen und Pflanzungen, keine Einfriedung

3.3.2 Außenanlagen mit Sondernutzungsrechten fremden Wohnungseigentum zugeordnet

Stellplatz- und Gartenfläche

3.4 Sondereigentum an der Wohnung im Dachgeschoss

3.4.1 Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung

Lage des Sondereigentums im Gebäude:	Das Sondereigentum liegt im Dachgeschoss, im Aufteilungsplan mit Nr. VI bezeichnet.	
Nutzfläche:	die Nutzfläche beträgt gemäß dem eigenen Aufmaß ca. 87 m ²	
Raumaufteilung/Fläche:	Flur ohne Fenster	9,42 m ²
	Abstellraum I	5,42 m ²
	Raum I mit Standort Zentralheizung, Dachflächenfenster schadhaft	25,55 m ²
	Abstellraum II ohne Fenster	7,07 m ²
	Abstellraum III ohne Fenster	6,57 m ²
	Raum II mit Dachflächenfenster schadhaft	26,46 m ²
	Abstellraum IV ohne Fenster	6,14 m
Besonnung/Belichtung:	schlecht	

3.4.2 Raumausstattungen und Ausbauzustand

Bodenbeläge:	Spanplatten ohne Belag
Wandbekleidungen:	Gipskartonplatten ohne Belag; Giebelwände Bruchstein unverputzt
Dachschrägen:	Gipskartonplatten ohne Belag
Fenster:	Dachflächenfenster, schadhaft
Türen:	keine
sanitäre Installation:	keine
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Bauschäden und Baumängel:	keine wesentlichen erkennbar

3.5 Sondernutzungsrechte Sondereigentum und besondere Regelungen

Sondernutzungsrechte:	keine
Erträge aus gemeinschaftlichem Eigentum:	nicht bekannt
Erhaltungsrücklage (Instandhaltungsrücklage):	keine

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten, Bewertungsteilbereiche

Nachfolgend wird der Verkehrswert für den 149/1.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in 52156 Monschau, Rosenthal 13 verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Dachgeschoss, im Aufteilungsplan mit Nr. VI bezeichnet zum Wertermittlungsstichtag 23.07.2024 ermittelt:

Grundbuch- und Katasterangaben des Bewertungsobjekts

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Monschau	960	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Monschau	2	235	936 m ²

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

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	Bebauung/Nutzung	Fläche
bebaubare Fläche	Mehrfamilienhaus	436 m ²
Felshang	Unland	200 m ²
Summe der Bewertungsteilbereichsflächen		636 m²

Hinweis: Die Fläche des Sondernutzungsrechtes zugunsten eines anderen Miteigentümers beträgt ca. 300 m² und wird bei den Bewertungsteilbereichsflächen nicht angerechnet.

4.2 Verfahrenswahl

Ertragswertverfahren

4.3 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „bebaubare Fläche“

Ermittlung des Bodenwerts für den Bewertungsteilbereich „bebaubare Fläche“	
vorläufiger beitragsfreier relativer Bodenwert (€/m ²)	85,00 €/m ²
Fläche (m ²)	× 436 m ²
beitragsfreier Bodenwert	= 37.060,00 € <u>rd. 37.100,00 €</u>

4.3.1 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums

Ermittlung des anteiligen Bodenwerts	
Gesamtbodenwert	37.100,00 €
Miteigentumsanteil (ME)	× 149/1.000
anteiliger Bodenwert	= 5.527,90 € <u>rd. 5.530,00 €</u>

4.4 Ertragswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „bebaubare Fläche“

4.4.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.4.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

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

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)

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

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

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

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

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

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

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Soweit nichts anderes angegeben ist, wurde die Funktionsfähigkeit von Bauteilen und Anlagen sowie der technischen Ausstattung (z. B. Heizung, Elektro- und Wasserinstallation) nicht überprüft, die ordnungsgemäße Funktionsfähigkeit wird unterstellt.

Schäden oder Mängel an verdeckt liegenden oder in Folge von Besichtigungsstörungen nicht einsehbaren Bauteilen (z. B. durch lagerndes Material verstellt), die vom Gutachter oder Mitarbeitern des Gutachters nicht in Augenschein genommen werden konnten, bleiben in diesem Gutachten unberücksichtigt.

Bauphysikalische, statische oder chemische Untersuchungen, beispielsweise hinsichtlich gesundheitsschädigender Stoffe in den verwendeten Baumaterialien, sowie Untersuchungen auf Schadorganismen (pflanzliche oder tierische Schädlinge) - insbesondere in der Intensität, wie sie für ein Bauschadensgutachten notwendig sind – wurden nicht vorgenommen.

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.

4.4.3 Ertragswertberechnung

Gebäude- bezeichnung	Mieteinheit	Fläche	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	Nutzung/Lage	(m ²)	(€/m ²)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnungseigentum (Mehrfamilienhaus)	Abstellraum Dachge- schoss	ca. 87	1,25	108,75	1.305,00

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)		1.305,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (10,00 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	–	130,50 €
jährlicher Reinertrag	=	1.174,50 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 5,00 % Liegenschaftszinssatz und RND = 40 Jahren Restnutzungsdauer	×	17,159
kapitalisierter jährlicher Reinertrag	=	20.153,25 €
abgezinster Bodenwert (0,142 x 5.530,00 €)	+	785,26 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	=	20.938,51 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	–	1.000,00 €
Ertragswert des Wohnungseigentums	=	19.938,51 €
	rd.	20.000,00 €

4.4.4 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Nutzflächen

Die Berechnungen der Nutzflächen wurden von mir durchgeführt. Sie orientieren sich an der Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie. Die Berechnungen können demzufolge teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften 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 als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet und angesetzt. Dabei werden wesentliche Qualitätsunterschiede des Bewertungsobjektes hinsichtlich der mietwertbeeinflussenden Eigenschaften durch entsprechende Anpassungen berücksichtigt.

Bewirtschaftungskosten

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

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

Liegenschaftszinssatz

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz wurde auf der Grundlage eigener Marktbeobachtungen des Sachverständigen bestimmt.

Diskontierter Bodenwert

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das Sondereigentum betreffend

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Unterhaltungsbesonderheiten	-1.000,00 €
• pauschale Schätzung	

4.5 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Felshang“

beitragsfreier relativer Bodenwert (€/m ²)	=	0,50 €/m ²
Fläche (m ²)	×	200 m ²
beitragsfreier Bodenwert	=	100,00 €
	<u>rd.</u>	<u>100,00 €</u>

4.5.1 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums

Ermittlung des anteiligen Bodenwerts	
Gesamtbodenwert	100,00 €
Miteigentumsanteil (ME)	× 149/1.000
anteiliger Bodenwert	= 14,90 €
	<u>rd.</u> <u>15,00 €</u>

4.6 Vergleichswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Felshang“

anteiliger Bodenwert für den Bewertungsteilbereich „Felshang“ (vgl. Bodenwertermittlung)		15,00 €
anteiliger Wert der Außenanlagen	+	0,00 €
Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich „Felshang“	=	15,00 €

4.7 Verkehrswert

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

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

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	Ertragswert
bebaubare Fläche	20.000,00 €
Felshang	15,00 €
Summe	20.015,00 €

Der Verkehrswert für den 149/1.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in 52156 Monschau, Rosenthal 13 verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Dachgeschoss, im Aufteilungsplan mit Nr. VI bezeichnet

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Monschau	960	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Monschau	2	235

wird zum Wertermittlungstichtag 23.07.2024 mit rd.

20.000,00 € in Worten: zwanzigtausend Euro
--

geschätzt.

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

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

Runkel-Dehrn, 02.08.2024

Dipl.-Ing. Joachim Löw
vereidigter Sachverständiger

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

Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

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

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

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

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

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

5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung -

BauGB:

Baugesetzbuch

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

BauO NRW:

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

WEG:

Wohnungseigentumsgesetz – Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

ImmoWertV:

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

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:

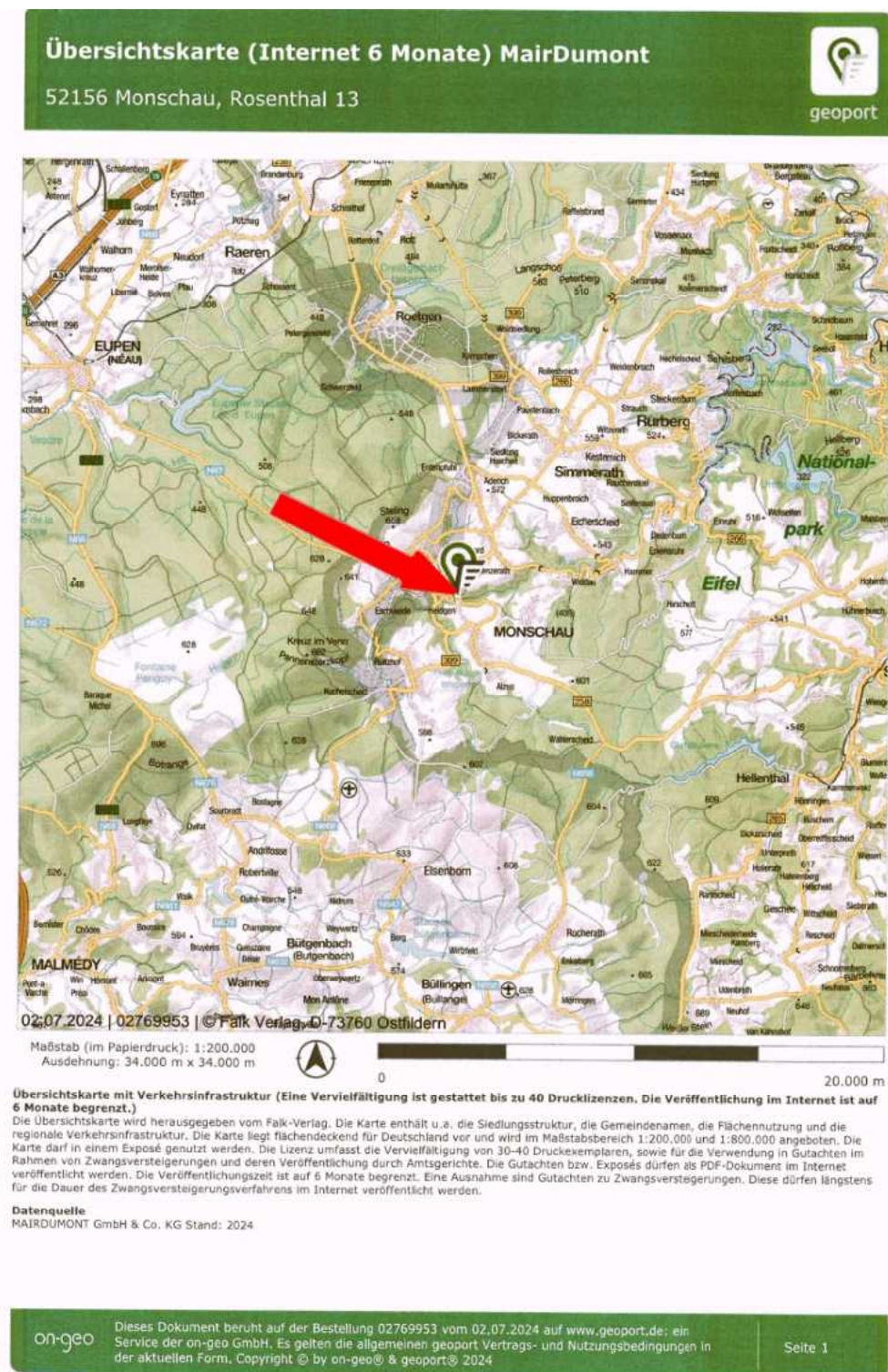
Betriebskostenverordnung – Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

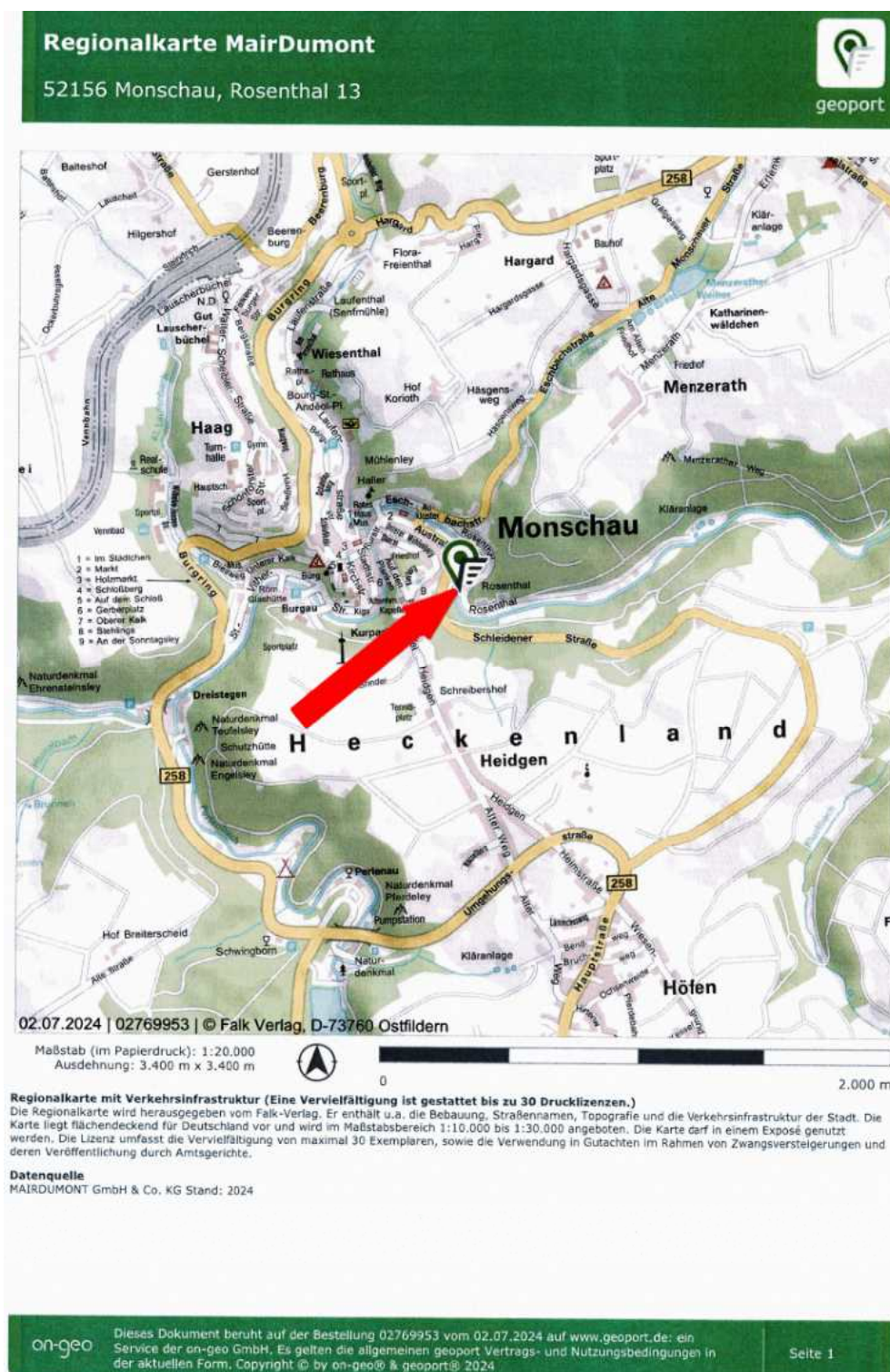
- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2019
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2019
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- [4] Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken~
- [5] T. Gerardy, R. Möckel, (Hrsg.), Praxis der Grundstücksbewertung

6 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte
- Anlage 2: Auszug aus dem Stadtplan
- Anlage 3: Auszug aus der Liegenschaftskarte
- Anlage 4: Aufteilungsplan, Ansicht, Schnitt
- Anlage 5: Sondernutzungsrecht
- Anlage 6: Fotos

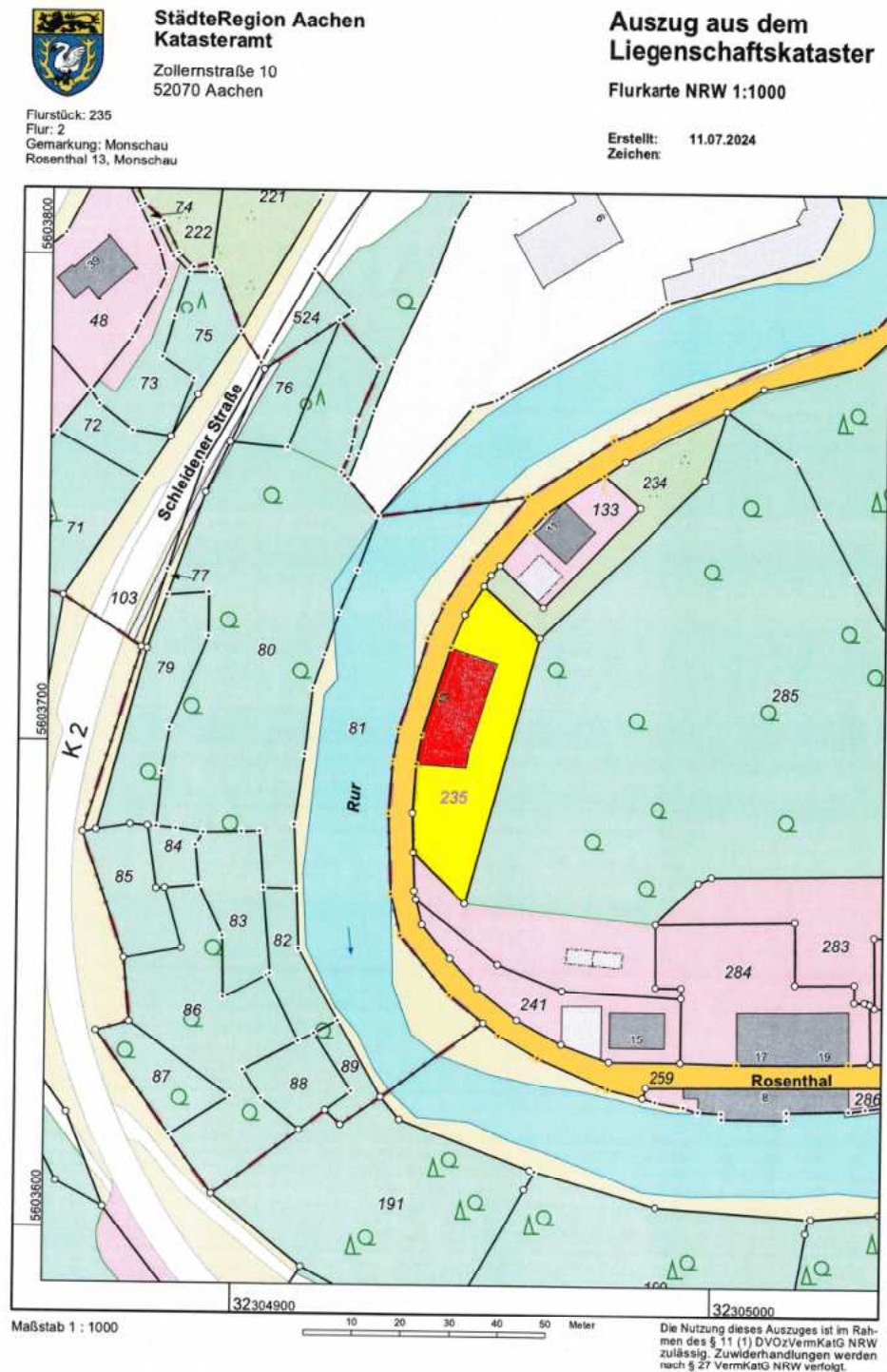
Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte(lizenzziert über www.geoport.de)

Anlage 2: Auszug aus dem Stadtplan



(lizenzziert über www.geoport.de)

Anlage 3: Auszug aus der Liegenschaftskarte



© Geobasisdaten: Landesvermessung NRW, Bonn

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

Anlage 4: Aufteilungsplan, Ansicht, Schnitt

Seite 1 von 3

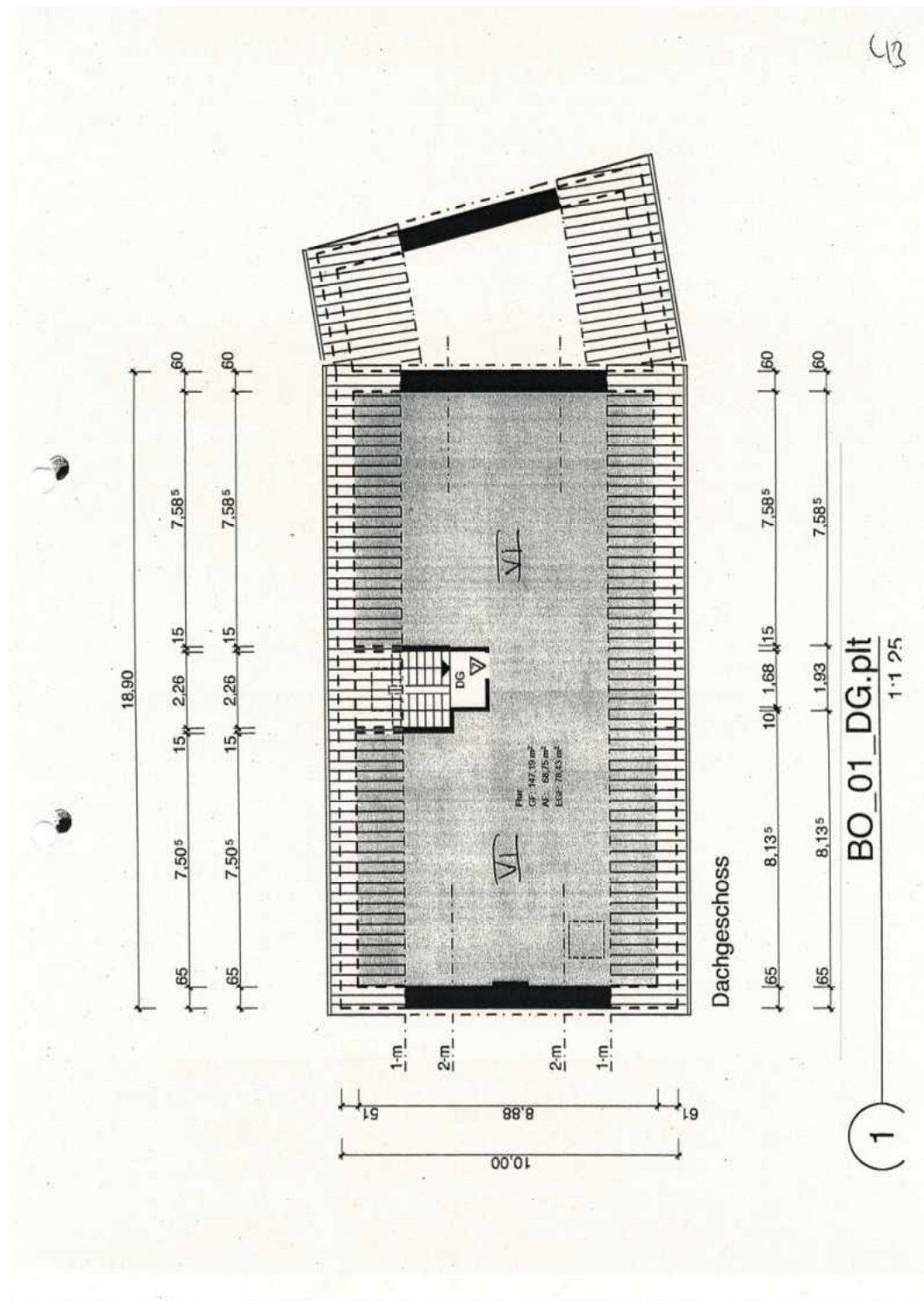


Bild 1: Dachgeschoss

Anlage 4: Aufteilungsplan, Ansicht, Schnitt

Seite 2 von 3

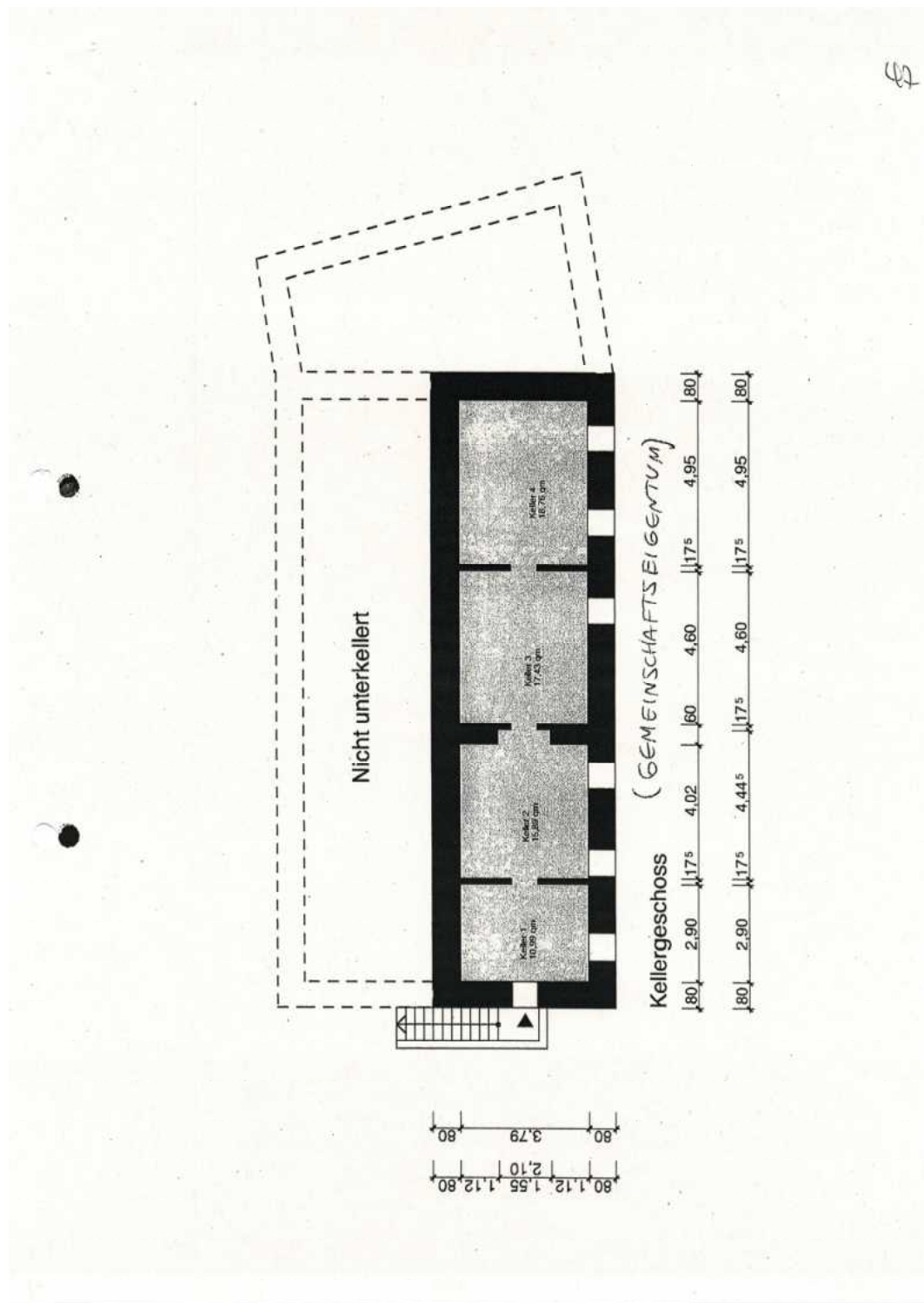


Bild 2: Kellergeschoss

Anlage 4: Aufteilungsplan, Ansicht, Schnitt

Seite 3 von 3

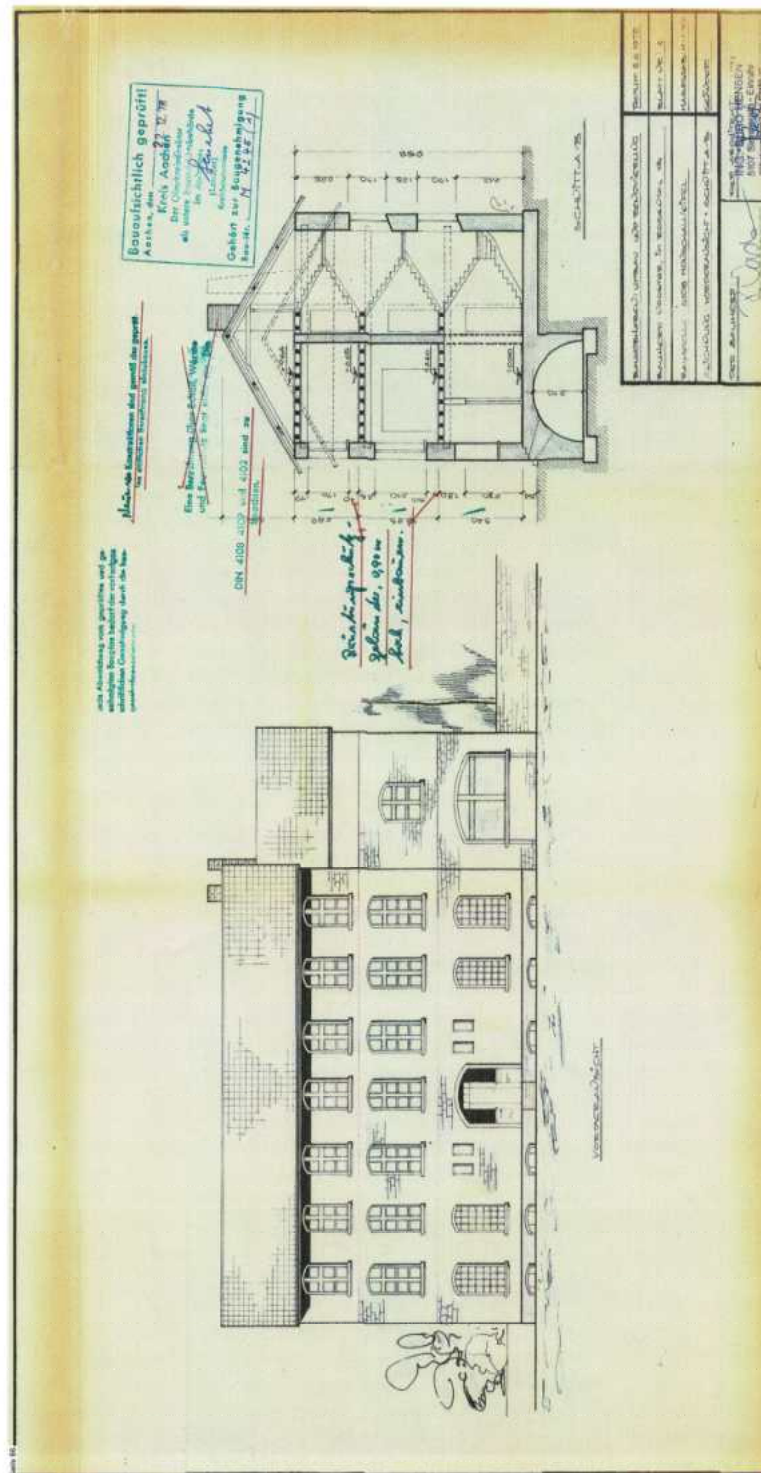
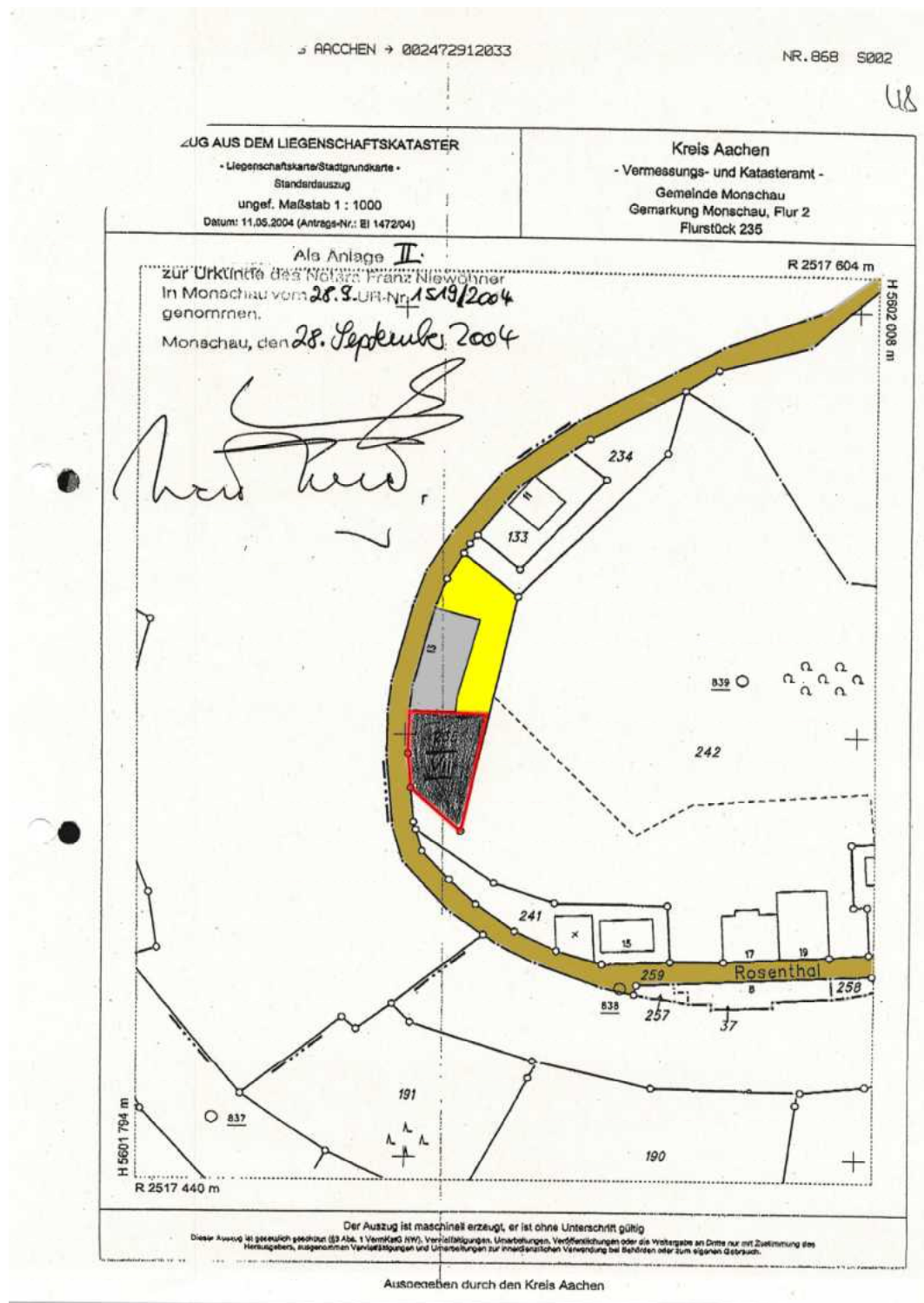


Bild 3: Straßenansicht/Schnitt

Anlage 5: Sondernutzungsrecht



Sondernutzungsrecht

Anlage 6: Fotos

Seite 1 von 9



Bild 1: Blick in die Erschließungsstraße mit Bewertungsobjekt



Bild 2: Blick in die Erschließungsstraße mit Bewertungsobjekt



Bild 3: Gebäudeansichten



Bild 4: Gebäudeansichten

Anlage 6: Fotos

Seite 2 von 9



Bild 5: Gebäudeansichten



Bild 6: Gebäudeansichten



Bild 7: Gebäudeansichten



Bild 8: Hauseingangsbereich

Anlage 6: Fotos

Seite 3 von 9



Bild 9: Kelleraußentreppe



Bild 10: Innenansichten
Dachgeschoss (W VI)



Bild 11: Innenansichten
Dachgeschoss (W VI)



Bild 12: Innenansichten
Dachgeschoss (W VI)

Anlage 6: Fotos

Seite 4 von 9



Bild 13: Innenansichten
Dachgeschoss (W VI)



Bild 14: Innenansichten
Dachgeschoss (W VI)



Bild 15: Innenansichten
Dachgeschoss (W VI)



Bild 16: Innenansichten
Dachgeschoss (W VI)

Anlage 6: Fotos

Seite 5 von 9



Bild 17: Innenansichten
Dachgeschoss (W VI)



Bild 18: Haustechnik (Beispiel)



Bild 19: Haustechnik (Beispiel)



Bild 20: gemeinschaftliches Eigentum
Eingangsbereich Erdgeschoss

Anlage 6: Fotos

Seite 6 von 9



Bild 21: gemeinschaftliches Eigentum
Treppenhaus



Bild 22: gemeinschaftliches Eigentum
Treppenhaus



Bild 23: gemeinschaftliches Eigentum
Treppenhaus mit Zugang Dach-
geschoss



Bild 24: gemeinschaftliches Eigentum
Kellerräume

Anlage 6: Fotos

Seite 7 von 9



Bild 25: gemeinschaftliches Eigentum
Kellerräume



Bild 26: gemeinschaftliches Eigentum
Kellerräume



Bild 27: gemeinschaftliches Eigentum
Kellerräume



Bild 28: gemeinschaftliches Eigentum
Kellerräume

Anlage 6: Fotos

Seite 8 von 9



Bild 29: Schäden Sondereigentum VI
(Beispiel)



Bild 30: Schäden gemeinschaftliches
Eigentum Keller (Beispiel)



Bild 31: Außenanlagen (Stellplätze)



Bild 32: Steilhang

Anlage 6: Fotos

Seite 9 von 9



Bild 33: Steilhang



Bild 34: Steilhang



Bild 35: Flüssiggastank



Bild 36: Aussicht Richtung Rur