

Amtsgericht Monechau
Laufenstraße 38
52156 Monschau

Niedertiefenbacher Weg 11d
65584 Runkel-Dehm
Telefon: 06431 / 97 38 57
Fax: 06431 / 97 38 58
eMail: j.loew@buero-loew.de
Datum: 17.11.2025

Az. des Gerichts: 004 K 005/22

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch des im Wohnungsgrundbuch von Rurberg, Blatt 1887, eingetragenen 142/1.000 Miteigentumsanteils an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in 52152 Simmerath-Rurberg, Waldenhöval 16, verbunden mit dem Sondereigentum an allen zu den im Aufteilungsplan mit Nr. 4 bezeichneten Wohnung gehörenden Räumen und Nebenräumen sowie dem Sondernutzungsrecht an der alleinigen Nutzung und Benutzung der Terrassen- und Gartenfläche, in der Anlage zur Bewilligung genommenen Skizze mit dem Buchstaben E bezeichnet



Der Verkehrswert des Wohnungseigentums wurde zum Stichtag 07.11.2025 ermittelt mit rd.

186.000,00 €

Ausfertigung Nr. 1

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

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Allgemeine Angaben.....	3
1.1 Zum Auftrag	4
1.1.1 Zu der privatrechtlichen und öffentlichen-rechtlichen Situation	4
1.2 Zu den Ausführungen in diesem Gutachten	4
1.3 Besonderheiten / Maßgaben.....	5
2. Grundstücksbeschreibung	9
2.1 Grundstücksdaten	9
2.2 Tatsächliche Eigenschaften	9
2.2.1 Lage des Grundstücks innerhalb des Ortsteils	9
2.2.2 Lage der Gemeinde	10
2.2.3 Infrastruktur	10
2.3 Planungsrechtliche Gegebenheiten.....	10
2.3.1 Flächennutzungsplan	10
2.3.2 Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 109 vom 02.08.1997.....	11
2.3.3 Bodenordnung, Denkmalschutz.....	11
2.3.4 Entwicklungsstufe und Erschließungszustand.....	11
2.3.5 Bauordnungsrechtliche Gegebenheiten	11
2.4 Grundstücksbeschaffenheit	12
2.5 Erschließung	12
2.6 Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten	12
2.7 Baugrund und Grundwasser.....	13
2.8 Immissionen und störende nachbarliche Betriebe; Altlasten.....	13
2.9 Rechtliche Gegebenheiten.....	13
3. Exemplarische Beschreibung des Gebäudes, in dem sich das Sondereigentum befindet und der Außenanlagen sowie WEG-spezifischer Regelungen.....	14
3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	14
3.2 Mehrfamilienhaus mit 6 Wohneinheiten	14
3.2.1 Exemplarische Beschreibung der Ausstattung der Wohnung Nr. 4	17
3.2.2 Sondernutzungsrechte	18
3.2.3 Beurteilung der Gesamtanlage	18
3.2.4 Raumliste Wohnung Nr. 4	19
4. Ermittlung des Verkehrswerts.....	20
4.1 Verfahrenswahl mit Begründung.....	20
4.2 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „A“	21
4.2.1 Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs.....	21
4.2.2 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung.....	22
4.2.3 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums.....	22
4.3 Sachwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „A“	23
4.3.1 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe.....	24
4.3.2 Sachwertberechnung	28
4.3.3 Erläuterung zur Sachwertberechnung	29
4.4 Ertragswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „A“	34
4.4.1 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	35
4.4.2 Ertragswertberechnung.....	37
4.4.3 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung.....	37
4.5 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Restfläche“	39
4.6 Vergleichswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Restfläche“	39
4.7 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen	40
4.7.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen.....	40
4.7.2 Verfahrensergebnisse	40
4.7.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse	40
4.7.4 Gewichtung der Verfahrensergebnisse	41
4.8 Verkehrswert	42
5. Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software.....	44
6. Verzeichnis der Anlagen	45

1. Allgemeine Angaben

Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts: Wohnungseigentum in einem Mehrfamilienhaus

Objektadresse: 52152 Simmerath-Rurberg
Weidenhövel 16

Grundbuchangaben: Wohnungsgrundbuch von Rurberg
Blatt 1887
lfd. Nr. 1

Katasterangaben: Gemarkung Rurberg
Flur 1, Flurstück 87
Fläche: 1.140 m²

Angaben zum Auftraggeber

Auftraggeber: Amtsgericht Monschau
Laufenstraße 38
52156 Monschau

Auftrag vom 30.09.2025
(Datum des Auftragschreibens)

Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung: Zwangsversteigerung
zur Aufhebung der Gemeinschaft

Wertermittlungstichtag: 07.11.2025

Qualitätstichtag: 07.11.2025, entspricht dem Wertermittlungstichtag

Tag der Ortsbesichtigung: 07.11.2025

**herangezogene Unterlagen,
Erkundigungen,
Informationen:**

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

Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- Flurkartenauszug im Maßstab 1:1.000
- unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 16.10.2025
- 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.

1.1 Zum Auftrag**1.1.1 Zu der privatrechtlichen und öffentlichen-rechtlichen Situation**

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

1.2 Zu den Ausführungen in diesem Gutachten

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

- Die Straße „Weidenhövel“ ist noch nicht erstmalig hergestellt. Bei einem erstmaligen Ausbau werden Anliegerkosten entstehen, deren Höhe derzeit nicht bekannt ist. Der Zeitpunkt des Ausbaus ist nicht bekannt. Nach Auskunft der Gemeinde Simmerath ist derzeit kein Ausbau geplant.
- Der Grundriss der Wohnung wurde abweichend von der Baugenehmigung geändert. Ein Teil des Wohn-/Essbereiches wurde abgetrennt und wird als Kinderzimmer genutzt. Das Schlafzimmer wurde in den Wohn-/Essbereich integriert. Die Küche wurde mit dem Abstellraum getauscht und der Abstellraum wird als zweites Kinderzimmer genutzt (siehe Anlage 8).
- Der im Nebengebäude (außerhalb des Gebäudes) befindliche Abstellraum (ca. 2 m²), im Aufteilungsplan mit Nr. 4 bezeichnet, wird von einem anderen Miteigentümer genutzt. Die Räume wurden offensichtlich vertauscht.
- Das Nebengebäude befindet sich in einem Anbau auf Souterrainebene und ist nur über eine im Freien liegende Treppenanlage erreichbar. Der Nutzwert ist deutlich eingeschränkt.
- Das Grundstück weist eine starke Hanglage von West nach Ost auf.
- Eine auf gesondertem Grundbuchblatt auf dem Grundstück befindliche Garage wird von dem Seerandweg erschlossen.
- Der ermittelte Verkehrswert unterstellt ein geräumtes und besenreines Sondereigentum.
- Vor einer vermögenswirksamen Disposition wird dringend empfohlen, die Teilungserklärung und den Aufteilungsplan einzusehen.
- Die monatliche Hausgeldvorauszahlung beträgt 200,00 €.
- Es besteht eine Erhaltungsrücklage in Höhe von rd. 22.000,00 €.
- Belange des Brand- und Schallschutzes sind nicht Gegenstand dieser Wertermittlung.
- 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 Ausstattungsstandart bestimmt die Höhe der Normalherstellungskosten (NHK) und die Gesamtnutzungsdauer (GND). Dabei kommt es bei dem Ausstattungsstandart nicht auf die tatsächlich vorhandene Ausstattung an, sondern um vergleichbare oder ähnliche Ausstattung. Diese wird anhand der Gebäudeteile in einfach, mittel, gehoben, stark gehoben und Luxus unterteilt. Die „boG“ sind als Wertminderungen zu verstehen und keinesfalls als Kosten im Einzelfall.

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

- Bei einer Wertermittlung wird zunächst der Wert des Normalobjektes (ohne boG) im Sinne eines Substitutionsgebäudes mittels NHK in einem Wertermittlungsmodell ermittelt (da nur Normalobjekte untereinander vergleichbar sind). Das angewandte 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.**

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die in diesem Gutachten aufgeführten besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale keine tatsächlichen Aufwendungen darstellen, sondern lediglich die Wertminderungen eingrenzen, die ein Marktteilnehmer bei dem Zustand des Gebäudes vermutlich vornehmen würde (Risikoabschlag). Es ist vor konkreten vermögenswirksamen Dispositionen unbedingt zu empfehlen, eine detaillierte Ursachenforschung und Kostenermittlung durchführen zu lassen.

Es wird weiter ausdrücklich darauf hingewiesen, dass keine Untersuchungen über

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

durchgeführt wurden.

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

2. Grundstücksbeschreibung

2.1 Grundstücksdaten

Ort:	52152 Simmerath-Rurberg		
Straße und Hausnummer:	Weidenhövel 16		
Amtsgericht:	Monschau		
Wohnungsgrundbuch von:	Rurberg Blatt 1887		
Katasterbezeichnung:	Gemarkung Rurberg lfd. Nr. 1	Flur 1	Flurstück 87 Größe: 1.140 m ²
Wirtschaftsart:	Gebäude- und Freifläche		

2.2 Tatsächliche Eigenschaften

Gemeinde Simmerath:	Einwohnerzahl:	ca. 16.500
Ortsteil Rurberg:	Einwohnerzahl:	ca. 950

2.2.1 Lage des Grundstücks innerhalb des Ortsteils

Lage:	Ortsrandlage	
Entfernungen:	Entfernung zum Ortszentrum:	ca. 700 m
	Entfernung zu einer Hauptstraße (L 128):	ca. 1,3 km
	Entfernung zur nächsten Bushaltestelle:	ca. 1,0 km
	Entfernung zum Hauptbahnhof Aachen:	ca. 37 km
	Entfernung zum Hauptbahnhof Düren:	ca. 37 km

Verkehrslage des Grundstücks:	mittelgute Verkehrslage
Wohn- und Geschäftslage:	gute Wohnlage, als Geschäftslage nicht geeignet
Nachbarschaft:	Wohnen
Ausblick:	Es ist ein Ausblick Richtung Osten zum Rursee vorhanden.

2.2.2 Lage der Gemeinde

Städteregion: Aachen

Regierungsbezirk: Köln

Bundesland: Nordrhein-Westfalen

Entfernungen:

zum Hauptort der Gemeinde – Simmerath	ca. 9 km
zum Sitz der Städteregion Aachen	ca. 40 km
zur Landeshauptstadt Düsseldorf	ca. 110 km
nach Köln	ca. 80 km
nach Düren	ca. 36 km
nach Monschau	ca. 17 km
nach Schleiden	ca. 18 km

nächster Anschluss an eine Bundesautobahn: A 4 von Aachen nach Görlitz
Anschluss Aachen-Lichtenbusch ca. 30 km

2.2.3 Infrastruktur

Eine Bäckerei ist in Woffelsbach vorhanden. Metzgereien, Verbrauchermärkte und Tankstellen befinden sich in Simmerath. Die nächsten größeren Einkaufsorte sind Aachen, Düren und Köln.

Ein Kindergarten befindet sich am Ort. Eine Grundschule ist in Steckenborn vorhanden. Eine Sekundarschule befindet sich in Simmerath. Ein Gymnasium ist in Monschau vorhanden.

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

Banken und eine Postfiliale sind in Simmerath vorhanden. Ein DHL Paketshop befindet sich in Woffelsbach.

2.3 Planungsrechtliche Gegebenheiten

2.3.1 Flächennutzungsplan

Darstellung: Wohnbaufläche

2.3.2 Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 109 vom 02.08.1997

Art der baulichen Nutzung: SO - Sondergebiet

Maß der baulichen Nutzung:

Grundflächenzahl	GRZ	0,2
Geschossflächenzahl	GFZ	0,4
Zahl der Vollgeschosse	II	

sonstige Festsetzungen: Es sind nur Gebäude für kleinere Beherbergungsbetriebe und für Freizeitwohnungen zulässig.

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

2.3.3 Bodenordnung, Denkmalschutz

Das zu bewertende Grundstück ist gemäß Grundbuchauszug vom 16.10.2025 in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

2.3.4 Entwicklungsstufe und Erschließungszustand (Grundstückequalität)

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

Erschließungszustand: teilweise 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.

Hinweis

Die Straße „Weidenhövel“ gilt nicht als erstmals erschlossen. Für den Fall der erstmaligen Erschließung fallen Beiträge an. Der Zeitpunkt der erstmaligen Erschließung ist nicht bekannt. Die erstmalige Erschließung ist nach Auskunft der Gemeinde derzeit nicht geplant.

2.3.5 Bauordnungsrechtliche Gegebenheiten

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

2.4 Grundstücksbeschaffenheit

topografische Grundstückslage:	starke Hanglage	
Gestalt und Größe:	Straßenfront	
	Weidenhövel:	ca. 30 m
	Seerandweg:	ca. 13 m
	mittlere Tiefe:	ca. 50 m
	Grundstücksgröße:	1.140 m ²
Grundstücksform:	unregelmäßige, polygonale Grundstücksform	
Höhenlage zur Straße:	Weidenhövel:	von der Straße abfallend
	Seerandweg:	von der Straße ansteigend
Grundstückslage:	Zweifrontengrundstück	

2.5 Erschließung

Straßenarten:	Weidenhövel:	nicht endausgebauter Weg
	Seerandweg:	Anliegerstraße
Verkehrslastung:	mäßiger Verkehr	
Straßenausbau:	Weidenhövel:	nicht endausgebaut, provisorisch befestigt, keine Gehwege, keine Parkstreifen oder Parkbuchten
	Seerandweg:	voll ausgebaut, Fahrbahn asphaltiert, einseitig Gehweg, keine Parkstreifen oder Parkbuchten
Straßenbeleuchtung:	Weidenhövel:	nicht vorhanden
	Seerandweg:	vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Strom und Wasser aus öffentlicher Versorgung, Kanalanschluss, Telefonanschluss.	

2.6 Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten

Grenzbebauung:	Grenzbebauung der Garagen
-----------------------	---------------------------

2.7 Baugrund und Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich)

nicht bekannt, vermutlich gewachsener, normal tragfähiger Baugrund

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

Baugrunduntersuchungen wurden im Rahmen dieses Gutachtens nicht durchgeführt.

2.8 Immissionen und störende nachbarliche Betriebe; Altlasten

Immissionen: Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung waren keine Immissionen feststellbar.

Altlasten: Altlasten sind nicht bekannt.

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

2.9 Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

Grundbuchlich gesicherte Belastungen: In Abteilung II des Grundbuchs bestehen keine wertbeeinflussenden Eintragungen.

Anmerkung: Schuldverhältnisse, die ggf. im Grundbuch in Abteilung III verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass diese ggf. beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Kaufpreises ausgeglichen bzw. bei Beleihungen berücksichtigt werden.

Nicht eingetragene Lasten und Rechte: Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte sind nach den vorliegenden Erkenntnissen nicht vorhanden. Es wurden vom Sachverständigen diesbezüglich auch keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

Eintragungen im Baulastenverzeichnis: Das Baulastenverzeichnis enthält gemäß Geoportal der Städteregion Aachen keine Eintragung.

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

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

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

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

3.2 Mehrfamilienhaus mit 6 Wohneinheiten

Nutzung:	Wohnnutzung ¹
Gebäudestellung:	freistehend
Ausbau:	Das Gebäude hat ein ausgebautes Untergeschoss. Das Dachgeschoss ist ausgebaut.
Vollgeschosszahl:	1
Gaschosse:	Untergeschoss, Erdgeschoss und Dachgeschoss
Baujahr:	1992
Modernisierung:	2016 Sanitär modernisiert

¹ nur Freizeitwohnungen zulässig

Konstruktionsart:	gemäß Baubeschreibung Massivbau
Gründung:	gemäß Baubeschreibung Fundamente aus Beton
Bodenplatte:	gemäß Baubeschreibung Bodenplatte aus Beton
Kellerwände:	gemäß Baubeschreibung Beton oder Mauerwerk Wandstärke: 36,5 cm
Außenwände:	gemäß Baubeschreibung Beton oder Mauerwerk mit außen- liegender Wärmedämmung Außenwandstärke: 30 cm
Innenwände:	<u>tragende Wände</u> gemäß Baubeschreibung Mauerwerk <u>nicht tragende Wände</u> gemäß Baubeschreibung KSV, Gasbeton oder Gipsdielen
Geschossdecken:	gemäß Baubeschreibung Stahlbeton Dachdecke: gemäß Baubeschreibung Stahlbeton bzw. Holzkonstruktion
<u>Treppen</u>	in der Eigentumswohnung keine Treppen vorhanden
<u>Dach</u>	
Dachkonstruktion:	gemäß Baubeschreibung Holzdach mit Dachaufbauten
Dachform:	Satteldach
Dacheindeckung:	gemäß Baubeschreibung Dachziegel aus Zement, Gauben mit Schweißbahn
Wärmedämmung:	Außenligend
Dachentwässerung:	soweit ersichtlich, Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech
<u>Außenansicht:</u>	verputzt und gestrichen
Gauben:	Seitenflächen mit Kunstschiefer verkleidet
<u>Heizung:</u>	Etagenheizung mit flüssigen Brennstoffen (Flüssiggas)
Heizkessel Fabrikat:	Vaillant
Brennstofflagerung:	Lagerung im Erdtank
Warmwasserversorgung:	über Durchlauferhitzer und Elektroboiler

Elektroinstallation: durchschnittliche Ausstattung

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

Besondere Bauteile (im Sondereigentum): Balkone

Gemeinschaftsräume gemäß Aufteilungsplan: Fahrradabstellraum

Zustand des Sondereigentums

Bau- und Unterhaltungszustand: baualtersgemäß

Grundrissgestaltung: individuell

Belichtung / Basonnung: ausreichend

Baumängel / Bauschäden / Unterhaltungs- und Modernisierungsbesonderheiten: keine wesentlichen ersichtlich

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

Wirtschaftliche Wertminderung: keine bekannt

Zustand des Gemeinschaftseigentums

Bau- und Unterhaltungszustand: baualtersgemäß

Baumängel / Bauschäden / Unterhaltungs- und Modernisierungsbesonderheiten: kleinere Feuchtigkeitsschäden, geringfügiger Unterhaltungstau, vermutlich durch die vorhandenen Instandhaltungsrücklage abgedeckt

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

Wirtschaftliche Wertminderung: keine bekannt

**Nebengebäude
(Sondereigentum):** keine vorhanden

Außenanlagen:

- Versorgungs- und Entwässerungsanlagen bestehen vermutlich vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz (nicht bekannt).
- Einfriedung: lebende Hecke
- Wege- und Hofbefestigung aus Betonverbundpflaster
- Gartenanlagen, Baum- und Strauchpflanzungen

3.2.1 Exemplarische Beschreibung der Ausstattung der Wohnung Nr. 4

Fußböden

Abstellraum: Estrich

Wohn- und Schlafräume: überwiegend Terracottafliesen, teilweise PVC

Bad: Feinsteinzeug

Küche: Terracottafliesen

Flur: Terracottafliesen

Balkon: Holz

Innenansichten: glatt verputzt mit Tapeten (weiß)

Bad: glatt verputzt mit Anstrich, im Nassbereich Fliesen raumhoch

Küche: kein Fliesenspiegel an der Objektwand

Deckenflächen: verputzt und geschnitten

Fenster: Fenster aus Holz mit Isolierverglasung

Rollläden: Rollläden aus Kunststoff (manuell)

Türen: normale, glatte Holztüren, normale Beschläge, Holzzargen

Eingangstüre: Holztüre mit Lichtausschnitten und Isolierverglasung

Sanitäre Installation

Bad: Dusche mit Abtrennung, Waschbecken, WC, normale Ausstattung und Qualität, weiße Sanitärobjekte

sonstige Ausstattung

Küchenausstattung: nicht in der Wertermittlung enthalten

Beheizung: Fußbodenheizung

Elektroinstallation: durchschnittliche Ausstattung

Kommunikationstechnik: DSL (vermutlich 100 MB)

Besondere Einrichtungen: keine vorhanden

**Ausstattung des Objekts /
Gesamtbeurteilung:**

Das Objekt erfüllt heutige Anforderungen an Wohnraum.

Grundrissgestaltung: zweckmäßig

Besonnung / Belichtung: ausreichend

Stellplatz / Garage: Zum Objekt gehört eine Garage (auf separatem Grundbuchblatt).

3.2.2 Sondernutzungsrechte

Sondernutzungsrecht: alleinige Nutzung und Benutzung der Terrassen- und Gartenfläche, in der Anlage zur Bewilligung genommenen Skizze mit dem Buchstaben E bezeichnet

Erträge aus gemeinschaftlichem Eigentum: keine

3.2.3 Beurteilung der Gesamtanlage

Die Gesamtanlage befindet sich insgesamt in einem dem Baujahr entsprechenden Zustand; die Gesamtanlage macht insgesamt einen ansprechenden Eindruck.

3.2.4 Raumliste Wohnung Nr. 4

Lfd. Nr.	Bezeichnung	Bemerkungen
		Raumhöhe im Lichte: ca. 2,47 m
1.	Wohnungseingang mit Flur	
2.	Kinderzimmer I	
3.	Wohnen / Essen	Kaminanschluss
4.	Balkon	
5.	Küche	
6.	Kinderzimmer II	
7.	Dusche / WC	Standort Gastherme
8.	Eingangsbereich vor dem Wohnungseingang	
9.	Abstellraum	Raumhöhe im Lichte: ca. 2,58 m

Anmerkung:

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

4. Ermittlung des Verkehrswerts

Nachfolgend wird der Verkehrswert für den im Wohnungsgrundbuch von Rurberg, Blatt 1887, eingetragenen 142/1.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in 52152 Simmerath-Rurberg, Weidenhövel 16, verbunden mit dem Sondereigentum an allen zu den im Aufteilungsplan mit Nr. 4 bezeichneten Wohnung gehörenden Räumen und Nebenräumen sowie dem Sondernutzungsrecht an der alleinigen Nutzung und Benutzung der Terrassen- und Gartenfläche, in der Anlage zur Bewilligung genommenen Skizze mit dem Buchstaben E bezeichnet zum Wertermittlungsstichtag 07.11.2025 ermittelt.

Grundbuch- und Katasterangaben des Bewertungsobjekts

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Rurberg	1887	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Rurberg	1	67	1.140 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	Rebauung/Nutzung	Fläche
A	Mehrfamilienhaus	800 m ²
Restfläche	Hang	340 m ²
Summe der Bewertungsteilbereichsflächen		1.140 m²

4.1 Verfahrenswahl mit Begründung

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

Eine Sachwertermittlung sollte insbesondere dann angewendet werden, wenn zwischen den einzelnen Wohnungs- oder Teileigentumen in derselben Eigentumsanlage keine wesentlichen Wertunterschiede (bezogen auf die Flächeneinheit m² Wohn- oder Nutzfläche) bestehen, wenn der zugehörige anteilige Bodenwert sachgemäß geschätzt werden kann und der objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor (Marktanpassungsfaktor) bestimmbar ist.

4.2 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „A“

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt (mittlere Lage) **110,00 €/m²** zum Stichtag **01.01.2025**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	800 m ²

Beschreibung des Bewertungsteilbereichs

Wertermittlungsstichtag	=	07.11.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Grundstücksfläche (f)	=	Gesamtgrundstück = 1.140 m ² Bewertungsteilbereich = 800 m ²

4.2.1 Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 07.11.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsteilbereichs angepasst.

I. beitragsfreier Zustand		
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	110,00 €/m²

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts			
	Richtwertgrundstück	Bewertungsteilbereich	Anpassungsfaktor
Stichtag	01.01.2025	07.11.2025	× 1,04 (E1)

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen			
Lage	mittlere Lage	gute Lage	× 1,1
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 125,84 €/m ²
Fläche (m ²)	800	800	× 1,0
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,0
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 125,84 €/m²

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts	
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 125,84 €/m ²
Fläche	× 800 m ²
beitragsfreier Bodenwert	= 100.672,00 € rd. 101.000,00 €

4.2.2 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1 - Stichtagsanpassung

Ermittlung des Anpassungsfaktors

Zugrunde gelegter Index: Index für baureifes Land (Deutschland)

	Datum	Index
Wertermittlungstichtag	07.11.2025	286,60
BRW-Stichtag	01.01.2025	276,30

Anpassungsfaktor (Stichtag) = Index (Wertermittlungstichtag) / Index (BRW-Stichtag) = 1,04

4.2.3 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums

Ermittlung des anteiligen Bodenwerts	
Gesamtbodenwert	101.000,00 €
Miteigentumsanteil (ME)	× 142/1.000
anteiliger Bodenwert	= 14.342,00 €
	rd. 14.300,00 €

4.3 Sachwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „A“

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 Wertermittlungstichtag 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 un bebaut 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 miteingefasst 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).

4.3.1 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen werden durch Multiplikation der Gebäudefläche (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.

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV)

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

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

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

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

Baukostenregionalfaktor

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

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

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.

Alterswertminderung (§ 38 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.

Baunebenkosten (Anlage 4 Nr. 1.1. Abs. 3 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.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

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

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV 21)

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

Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV 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.

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

Hinweise auf Schadstoffrisiken

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

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

4.3.2 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mehrfamilienhaus	
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	841,00 €/m ² BGF
Berechnungsbasis		
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	anteilig ca. 93 m ²
durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	78.213,00 €
Baupreisindex (BPI) 07.11.2025 (2010 = 100)	x	189,6/100
durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	148.291,85 €
Regionalfaktor	x	1,0
regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	148.291,85 €
Alterswertminderung		
• Modell		linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		48 Jahre
• prozentual		40,00 %
• Faktor	x	0,6
alterswertgeminderte regionalisierte durchschnittliche Herstellungskosten	=	88.975,11 €
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile (Zeltwert)	+	7.500,00 €
anteilig mit	x	100 %
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	96.475,11 €

vorläufiger anteiliger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen) des Wohnungseigentums insgesamt		96.475,11 €
vorläufiger anteiliger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	3.859,00 €
vorläufiger anteiliger Sachwert der baulichen Anlagen	=	100.334,11 €
beitragsfreier anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	14.300,00 €
vorläufiger anteiliger Sachwert	=	114.634,11 €
Sachwertfaktor (Marktanpassung)	x	1,50
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+	3.000,00 € ²
(marktangepasster) Sachwert des Wohnungseigentums	=	174.951,17 €
	rd.	175.000,00 €

² Sondernutzungsrecht E

4.3.3 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Brutto-Grundflächen (BGF)) wurde von mir durchgeführt. Die Berechnungen weichen modellbedingt teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277 – Ausgabe 2005) 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
Außenwände	23,0 %		1,0
Dach	15,0 %		1,0
Fenster und Außentüren	11,0 %		1,0
Innenwände und -türen	11,0 %	0,7	0,3
Deckenkonstruktion	11,0 %		1,0
Fußböden	5,0 %		1,0
Sanitäreinrichtungen	9,0 %		1,0
Heizung	9,0 %		1,0
sonstige technische Ausstattung	6,0 %		1,0
insgesamt	100,0 %	7,7 %	92,3 %

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; Dachdämmung (nach ca. 1995)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 3	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rolläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Innenwände und -türen	
Standardstufe 2	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen
Standardstufe 3	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen
Deckenkonstruktion	
Standardstufe 3	Betondecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); einfacher Putz
Fußböden	
Standardstufe 3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung; Fliesen, Kunststeinplatten
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 3	1 Bad mit WC je Wohneinheit; Dusche und Badewanne; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest
Heizung	
Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwärtekessel
sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen; Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010

Nutzungsgruppe:	Mehrfamilienhäuser
Gebäudetyp:	Mehrfamilienhäuser mit bis zu 6 WE

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäudestandardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
2	720,00	7,7	55,44
3	825,00	92,3	761,47
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =			816,91
gewogener Standard = 2,9			

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

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

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010		816,91 €/m ² BGF
Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Sprengnetter		
• fehlender Keller	x	1,03
NHK 2010 für das Bewertungsgebäude	=	841,42 €/m² BGF
	rd.	841,00 €/m² BGF

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Für die von den Normalherstellungskosten nicht erfassten werthaltigen einzelnen Bauteile werden pauschale Herstellungskosten- bzw. Zeitwertzuschläge in der Höhe geschätzt, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage der Zuschlagsschätzungen sind insbesondere die in [1], Kapitel 3.01.2, 3.01.3 und 3.01.4 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten bzw. Ausbausezuschläge. Bei älteren und/oder schadhaften und/oder nicht zeitgemäßen werthaltigen einzelnen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Bezeichnung	Zeitwert: anteilig
besondere Bauteile (pauschal) ³	7.500,00 €

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 hilfweise sachverständig geschätzt werden. Bei älteren und/oder schadhaften Außenanlagen erfolgt die Sachwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Außenanlagen	vorläufiger anteiliger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 4,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (96.475,11 €)	3.859,00 €

³ Balkon

Gesamtnutzungsdauer

Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der Modellvorgabe des zuständigen Gutachterausschusses.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Instandhaltungstaus 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 1992 errichtete Gebäude wurde nicht (wesentlich) modernisiert.

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

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

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

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte	Jahr
		Durchgeführte Maßnahmen	
Dacherneuerung inkl. der Verbesserung der Wärmedämmung im Dach bzw. Dämmung der obersten Geschosdecke	4	0,0	
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	0,0	
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser etc.)	2	0,0	
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0,0	
Wärmedämmung der Außenwände	4	0,0	
Modernisierung von Bädern / WCs etc.	2	2,0	2018
Modernisierung des Innenausbau, z.B. Decken, Fußböden und Treppen	2	0,0	
wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0,0	
Summe		2,0	

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

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2025 – 1992 = 33 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 33 Jahre =) 47 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastmethode "Sprengnetter/Kierig" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 48 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1993.

Alterswertminderung

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

Sachwertfaktor

Der angesetzte objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor wird auf der Grundlage

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

bestimmt.

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 Zu- oder Abschläge erforderlich.

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.

4.4 Ertragswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „A“

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 (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 **Rentanbarwert** 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 **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 Anlagen unter Verwendung des Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt.

Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von ‚Bodenwert‘ und ‚vorläufiger 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 vorläufigen Ertragswert sachgemäß zu berücksichtigen.

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

4.4.1 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

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.

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 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.

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV)

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).

Ertragswert / Rentenbarwert (§ 29 und § 34 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.

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 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 Wertermittlungstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

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

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

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

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

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

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

siehe Erläuterungen in der Sachwertermittlung

4.4.2 Ertragswertberechnung

Gebäude- bezeichnung	Mieteinheit	Fläche (m ²)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
			(€/m ²)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnungseigentum (Mehrfamilienhaus)	Wohnung EG links	ca. 79	8,50	671,50	8.058,00

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		8.058,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	-	1.671,36 €
jährlicher Reinertrag	=	6.386,64 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV) bei LZ = 2,20 % Liegenschaftszinssatz und RND = 48 Jahren Restnutzungsdauer	x	29,461
kapitalisierter jährlicher Reinertrag	=	188.156,80 €
abgezinster Bodenwert (0,352 x 14.300,00 €)	+	5.033,60 €
Ertragswert des Wohnungseigentums	=	193.190,40 €
	rd.	193.000,00 €

4.4.3 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

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

Rohertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück marktüblich erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten.

Die marktüblich erzielbare Miete wurde auf der Grundlage von verfügbaren Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke aus dem Mietspiegel der Gemeinde als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet und angesetzt. Dabei werden wesentliche Qualitätsunterschiede des Bewertungsobjektes hinsichtlich der mietwertbeeinflussenden Eigenschaften durch entsprechende Anpassungen berücksichtigt.

Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag, oder auch auf €/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. × 420,00 €	420,00 €
Instandhaltungskosten			
Wohnen	Wohnungen (Whg.)	79 m ² × 13,80 €/m ²	1.090,20 €
Mietausfallwagnis			
Wohnen	2,0 % vom Rohertrag		161,16 €
Summe			1.671,36 €

Liegenschaftszinssatz

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

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

bestimmt.

Gesamtnutzungsdauer

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

Restnutzungsdauer

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

Diskontierter Bodenwert

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

4.5 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Restfläche“

Entwicklungsstufe des zu bewertenden Grundstücks: besondere landwirtschaftliche Fläche		
Ausgehend von dem relativen Bodenwert für beitragspflichtiges baureifes Land wird zunächst der Wert für das besondere landwirtschaftliche Fläche mittels einer Entwicklungsstufenumrechnung abgeleitet.		
relativer Bodenwert (baureifes Land)		110,00 €/m ²
enthaltene Erschließungsbeiträge u. ä.		25,00 €/m ²
relativer beitragspflichtiger Bodenwert (baureifes Land)	=	85,00 €/m ²
Entwicklungsstufen-Anpassungsfaktor	×	0,15
relativer Bodenwert (werdendes Bauland)	=	12,75 €/m ²
Fläche	×	340 m ²
Bodenwert für das besondere landwirtschaftliche Fläche	=	4.335,00 €
	rd.	4.340,00 €

4.6 Vergleichswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Restfläche“

anteiliger Bodenwert für den Bewertungsteilbereich „Restfläche“ (vgl. Bodenwertermittlung)		616,00 €
anteiliger Wert der Außenanlagen (vgl. Einzelaufstellung)	+	24,64 €
Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich „Restfläche“	=	640,64 €
	rd.	650,00 €

Außenanlagen

Außenanlagen	vorläufiger anteiliger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 4,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (616,00 €)	24,64 €

4.7 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

4.7.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

Der Abschnitt „Verfahrenswahl mit Begründung“ dieses Verkehrswertgutachtens enthält die Begründung für die Wahl der in diesem Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswerts herangezogenen Wertermittlungsverfahren. Dort ist auch erläutert, dass sowohl das Vergleichswert-, das Ertragswert- als auch das Sachwertverfahren auf für vergleichbare Grundstücke gezahlten Kaufpreisen (Vergleichspreisen) basieren und deshalb Vergleichswertverfahren, d. h. verfahrensmäßige Umsetzungen von Preisvergleichen sind. Alle Verfahren führen deshalb gleichermaßen in die Nähe des Verkehrswerts.

Wie geeignet das jeweilige Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswerts ist, hängt dabei entscheidend von zwei Faktoren ab:

- von der Art des zu bewertenden Objekts (übliche Nutzung; vorrangig rendite- oder substanzwertorientierte Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr) und
- von der Verfügbarkeit und Zuverlässigkeit der zur Erreichung einer hohen Marktkonformität des Verfahrensergebnisses erforderlichen Daten.

4.7.2 Verfahrensergebnisse

Die Verfahrenswerte (Sachwert, Ertragswert) ergeben sich aus der Summe der einzelnen Verfahrenswerte der jeweiligen Bewertungsteilbereiche

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	Ertragswert	Sachwert
A	193.000,00 €	175.000,00 €
Restfläche	650,00 €	650,00 €
Summe	193.650,00 €	175.650,00 €

4.7.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Sachwert** wurde mit **rd. 175.650,00 €**,
und der **Ertragswert** mit **rd. 193.650,00 €** ermittelt.

4.7.4 Gewichtung der Verfahrensergebnisse

Da mehrere Wertermittlungsverfahren herangezogen wurden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen dieser Verfahren unter Würdigung (d. h. Gewichtung) deren Aussagefähigkeit abzuleiten (vgl. § 6 Abs. 4 ImmoWertV 21).

Die Aussagefähigkeit (das Gewicht) des jeweiligen Verfahrensergebnisses wird dabei wesentlich von den für die zu bewertende Objektart im **gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Preisbildungsmechanismen** und von der mit dem jeweiligen Wertermittlungsverfahren **erreichbaren Ergebniszuverlässigkeit** bestimmt.

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein Rendite- und Eigennutzungsobjekt. Bezüglich der zu bewertenden **Objektart** wird deshalb dem Sachwert das Gewicht 1,0 (c) und dem Ertragswert das Gewicht 1,0 (a) beigemessen.

Die zur marktkonformen Wertermittlung **erforderlichen Daten** standen für das Sachwertverfahren in guter Qualität (genauer Bodenwert, überörtlicher Sachwertfaktor) und für das Ertragswertverfahren in sehr guter Qualität (ausreichend gute Vergleichsmieten, örtlicher Liegenschaftszinssatz) zur Verfügung.

Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird deshalb dem Sachwertverfahren das Gewicht 0,5 (d) und dem Ertragswertverfahren das Gewicht 0,7 (b) beigemessen.

Insgesamt erhalten somit

das Ertragswertverfahren das Gewicht	1,0 (a)	× 0,7 (b)	= 0,7 und
das Sachwertverfahren das Gewicht	1,0 (c)	× 0,5 (d)	= 0,5 .

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt: $[175.650,00 \text{ €} \times 0,5 + 193.650,00 \text{ €} \times 0,7] \div 1,2 = \underline{\underline{\text{rd. } 186.000,00 \text{ €}}}$

4.8 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 Wertermittlungstrichtag eingetreten sind, bleiben unberücksichtigt.

Der Verkehrswert für den im Wohnungsgrundbuch von Rurberg, Blatt 1887, eingetragenen 142/1.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in 52162 Simmerath-Rurberg, Weidenhövel 16, verbunden mit dem Sondereigentum an allen zu den im Aufteilungsplan mit Nr. 4 bezeichneten Wohnung gehörenden Räumen und Nebenräumen sowie dem Sondernutzungsrecht an der alleinigen Nutzung und Benutzung der Terrassen- und Gartenfläche, in der Anlage zur Bewilligung genommenen Skizze mit dem Buchstaben E bezeichnet

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Rurberg	1887	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Rurberg	1	87

wird zum Wertermittlungstrichtag 07.11.2025 mit rd.

186.000,00 €

in Worten: einhundertsechsdachtzigtausend Euro

geschätzt.

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.

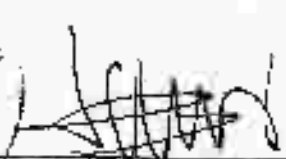
Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z.B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u.ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet 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.

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, 17.11.2025




Dipl.-Ing. Joachim Löw

Urnehmerschutz, 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.

5. Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

- in der zum Zeitpunkt der Gutachtererstellung 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

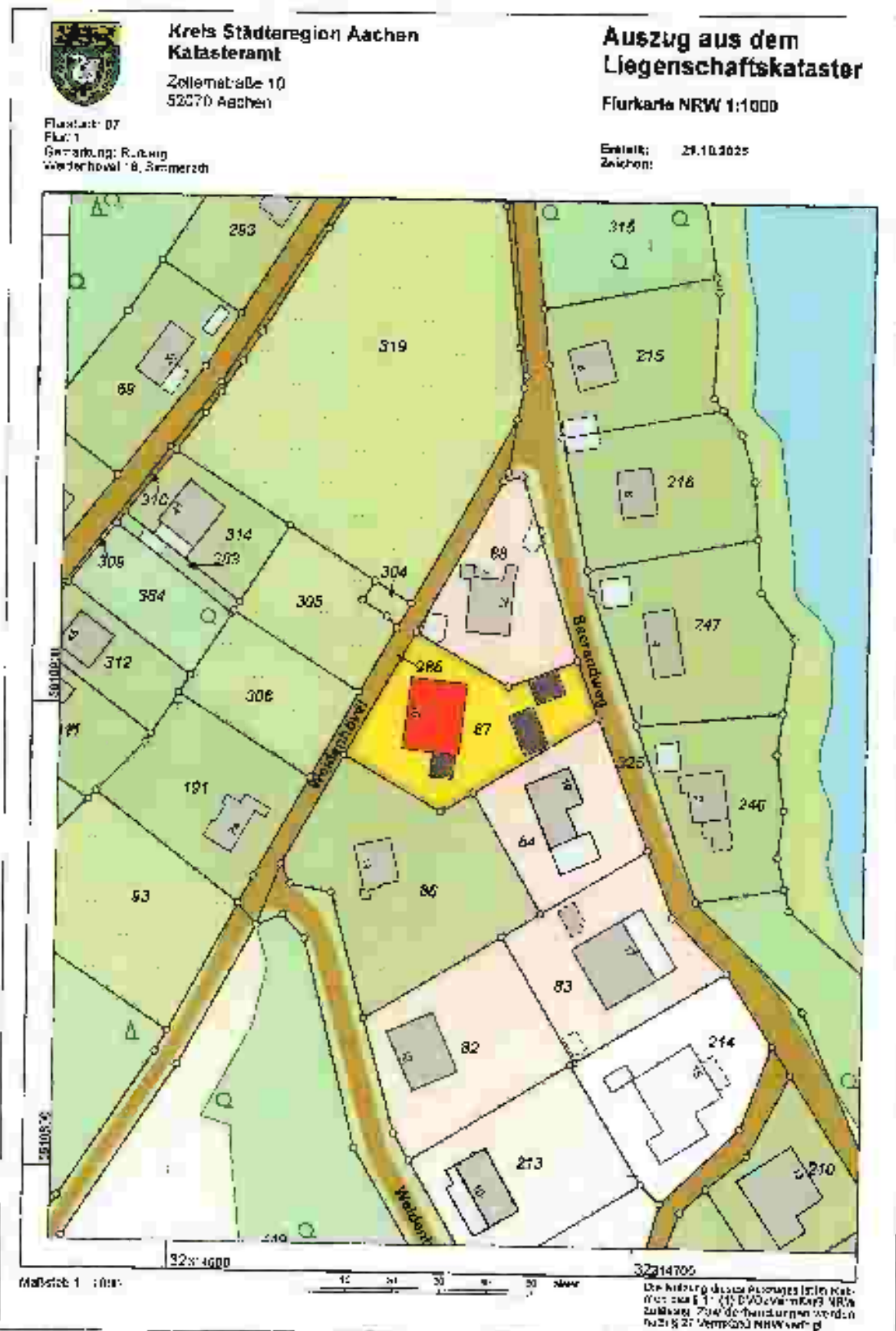
Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [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

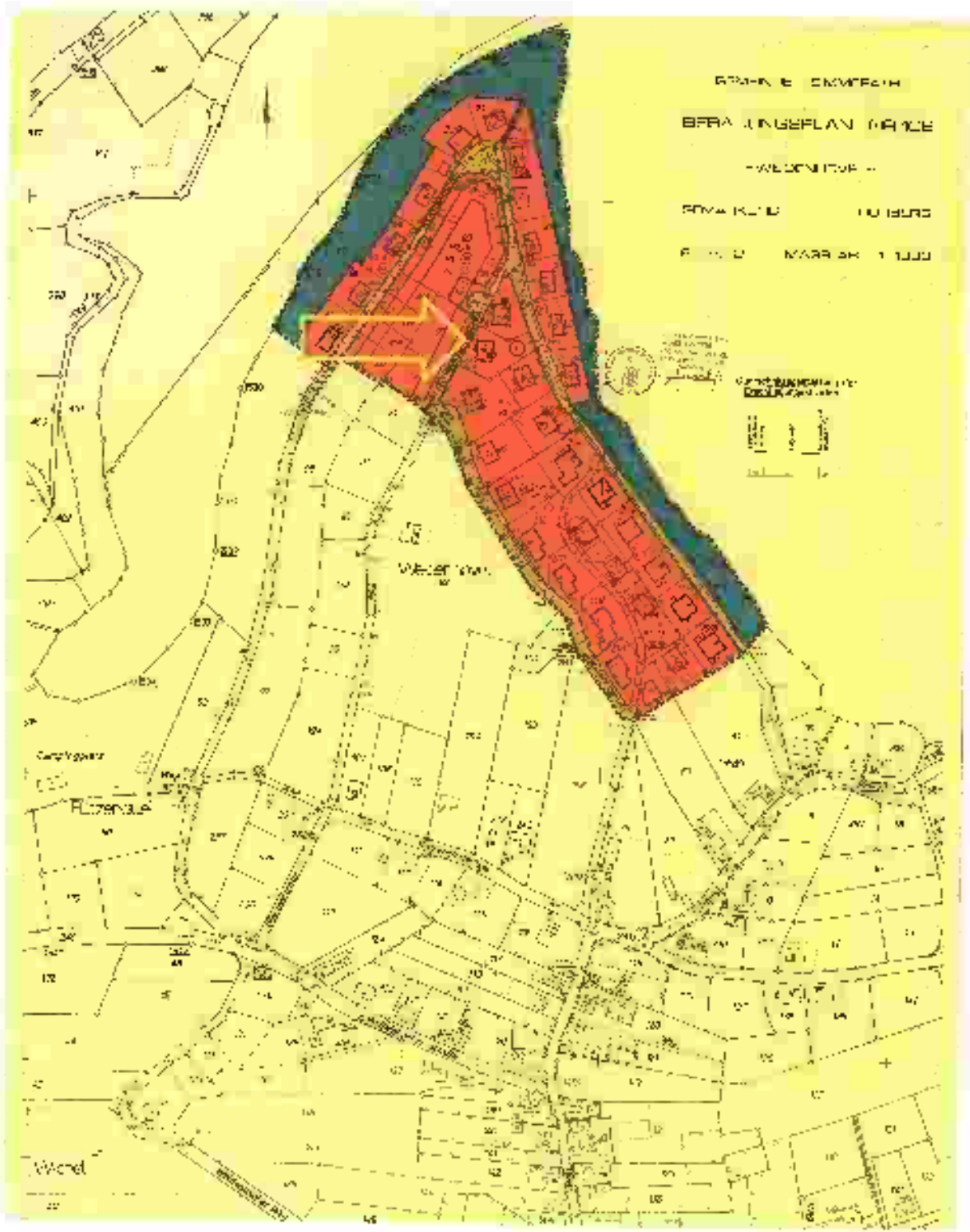
- 1.) **Lage im Raum**
- 2.) **Ausschnitt aus dem Ortsplan**
- 3.) **unbeglaubigte Abzeichnung der Flurkarte**
- 4.) **Auszug aus dem Bebauungsplan**
- 5.) **Bauschein**
- 6.) **Berechnung der Brutto-Grundfläche (BGF)**
- 7.) **Berechnung der Wohn- und Nutzflächen**
- 8.) **Aufteilungsplan**
- 9.) **Fotos**

Anlage 3) unbeglaubigte Abzeichnung der Flurkarte



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

Anlage 4) Auszug aus dem Bebauungsplan



**Anlage 6) Berechnung der Brutto-Grundfläche (BGF)
gemäß Bauakte
(ohne Bereich c)**

Brutto-Grundfläche gemäß Bauakte	
15,00 m x 11,99 m x 3	539,55 m ² rd. 540,00 m ²
anteilige Brutto-Grundfläche	
540,00 m ² : 409,00 m ² WFL	1,321/ m ² WFL
70,00 m ² WFL x 1,321	92,47 m ²
anteilige Brutto-Grundfläche	rd. 93,00 m²

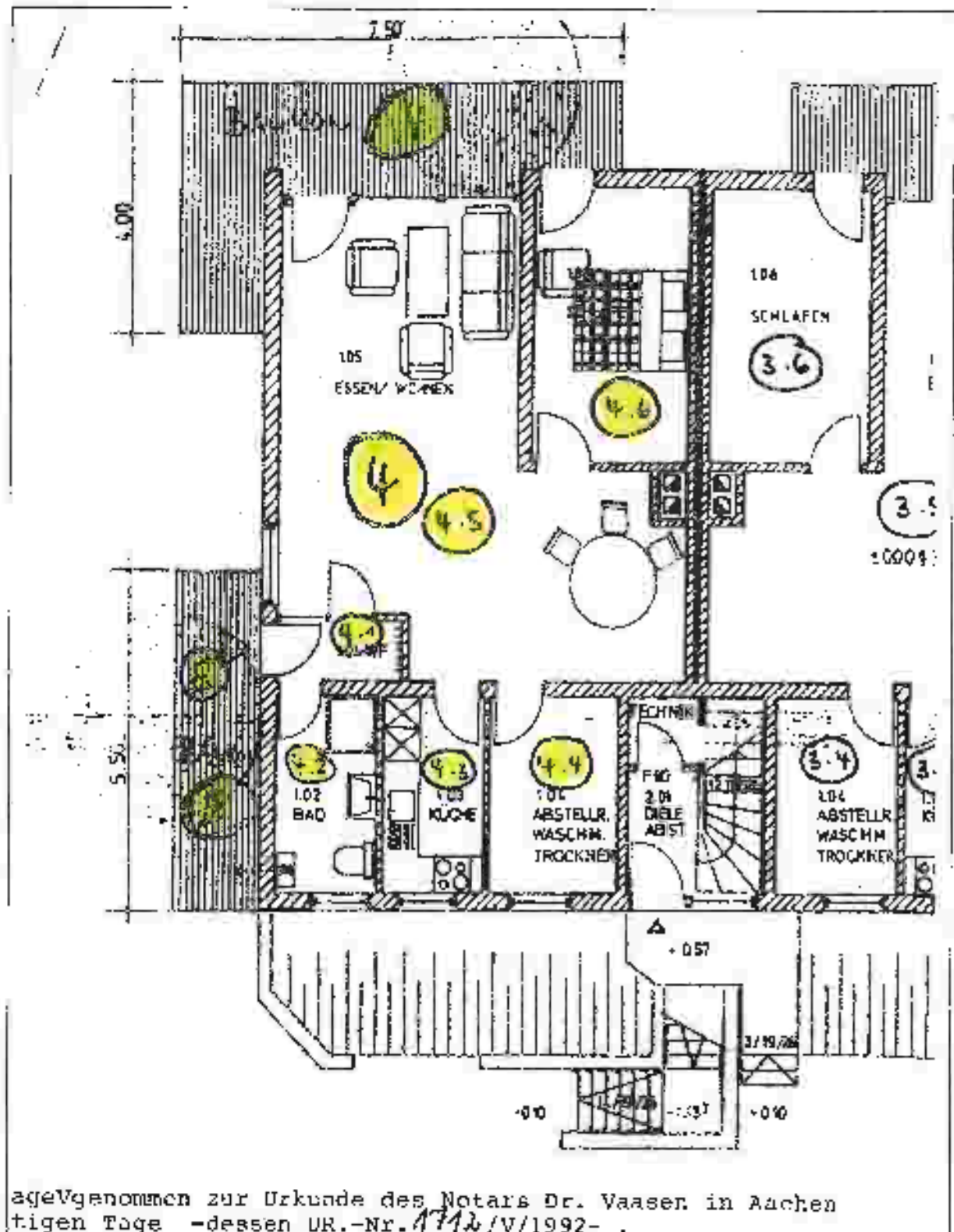
² ohne z.B. anteiligen Balken- und Sondernutzungsflächen

Anlage 7) Berechnung der Wohn- und Nutzflächen

WOHNFLÄCHE			
Wohnungseingang mit Flur	3,48 m x 1,39 m	4,84 m ²	
Kinderzimmer I	3,01 m x 3,37 m	10,14 m ²	
Wohnen / Essen	3,63 m x 4,59 m + 3,39 m x 7,08 m + 0,42 m x 0,52 m - 1,36 m x 0,63 m	40,02 m ²	
Balkon, angerechnet zu 1/2	1,34 m x 5,50 m 2 + 0,64 m x 1,83 m 2	4,27 m ²	
Küche	3,32 m x 1,55 m - 0,40 m x 0,41 m	4,99 m ²	
Kinderzimmer II	3,35 m x 2,17 m	7,27 m ²	
Dusche / WC	3,31 m x 1,77 m	5,86 m ²	
Eingangsbereich vor dem Wohnungseingang	1,35 m x 6,00 m 5	1,62 m ²	
Wohnfläche Sondereigentum Nr. 4 insgesamt			79,01 m² rd. 79,00 m²

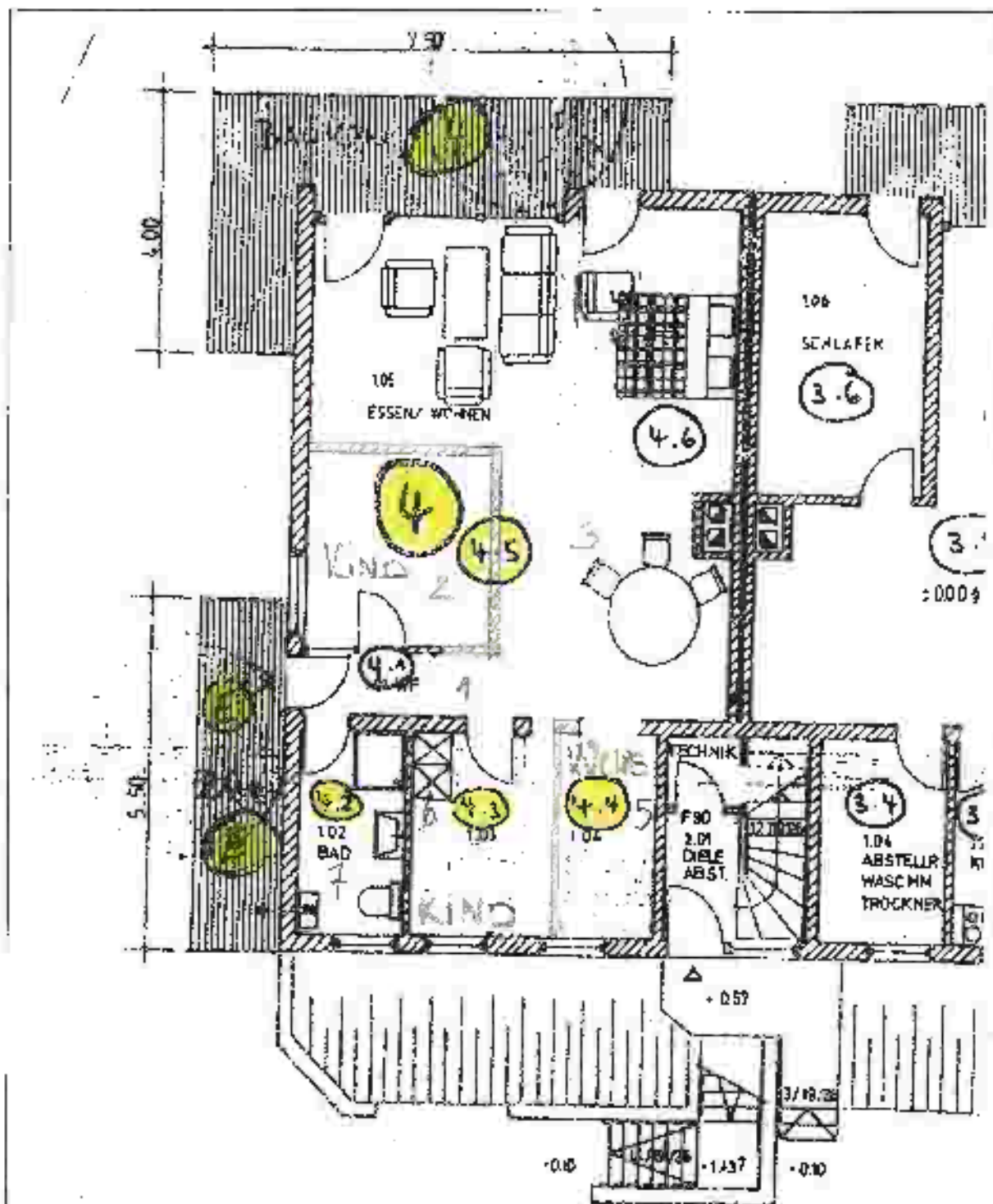
NUTZFLÄCHE			
Abstellraum	1,52 m x 1,16 m	1,76 m ²	
Nutzfläche Abstellraum insgesamt			1,76 m² rd. 2,00 m²

Anlage 8) Aufteilungsplan (unmaßstäblich)



den 15. Oktober 1992

Bild 1 Grundriss Wohnung Nr. 4 – gemäß Aufteilungsplan



LageVgenommen zur Urkunde des Notars Dr. Vaasen in Aachen
 stigen Tage -dessen UR.-Nr. 1772/V/1992-
 lage wurde der Beteiligten vorgelegt und von ihr geneh-

den 15. Oktober 1992

Bild 2 Grundriss Wohnung Nr. 4 - wie vorgafunden

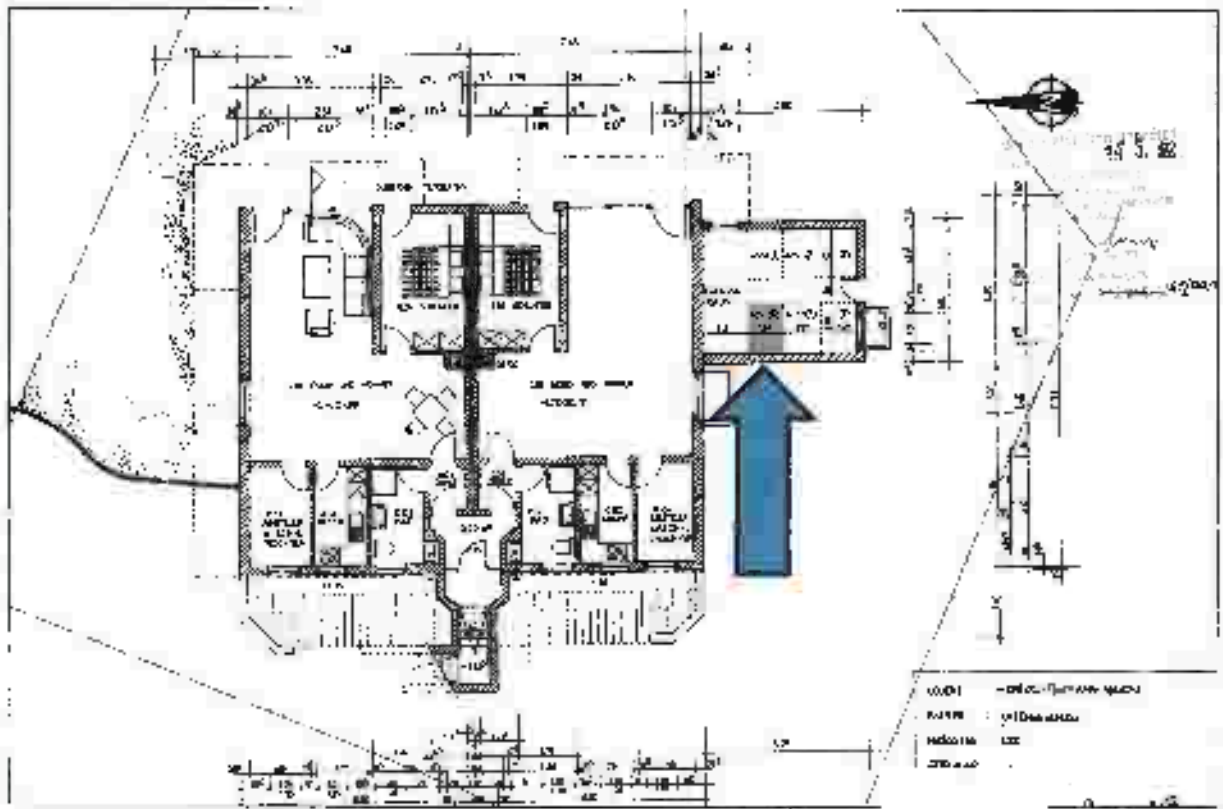


Bild 3 Grundriss Abstellraum Nr. 4

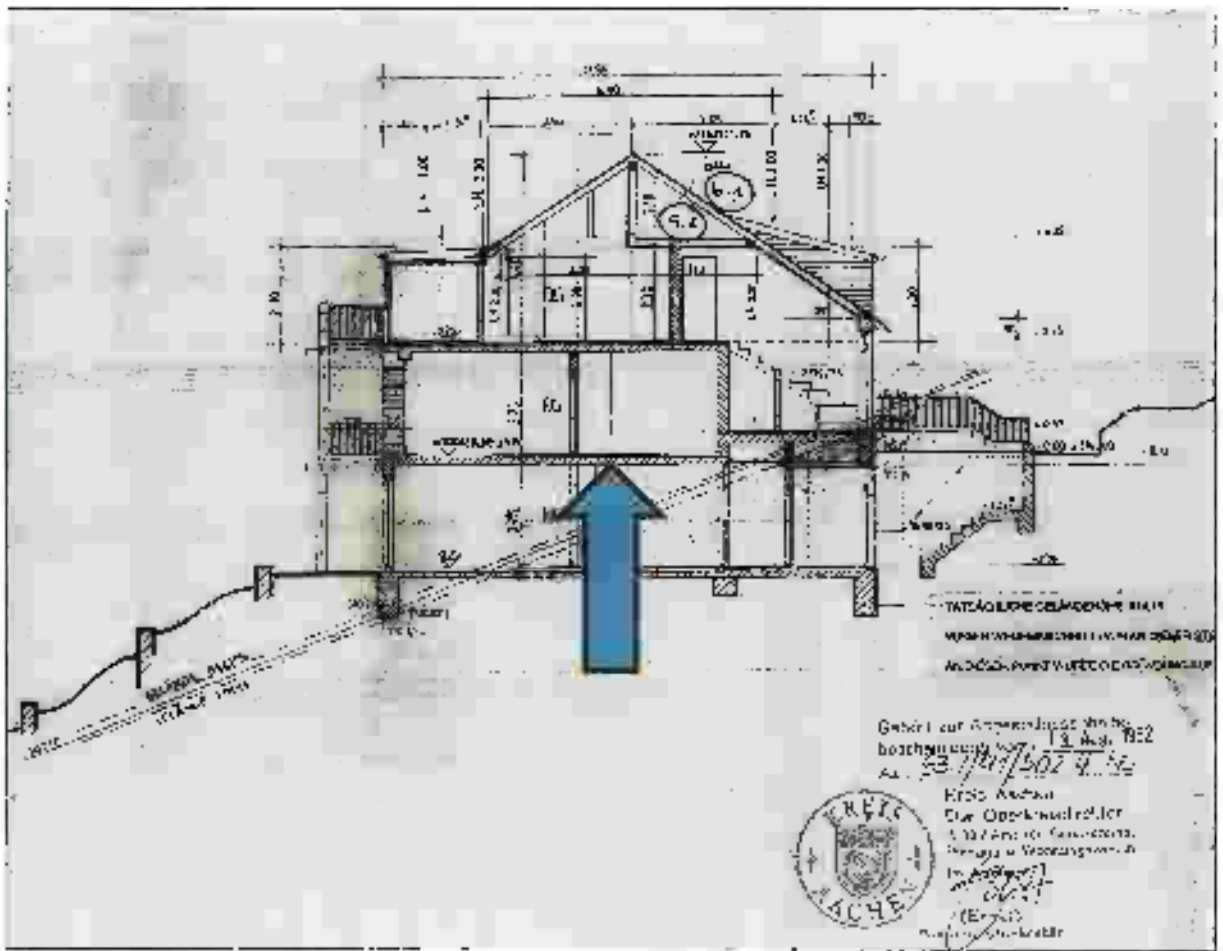


Bild 4 Schnitt

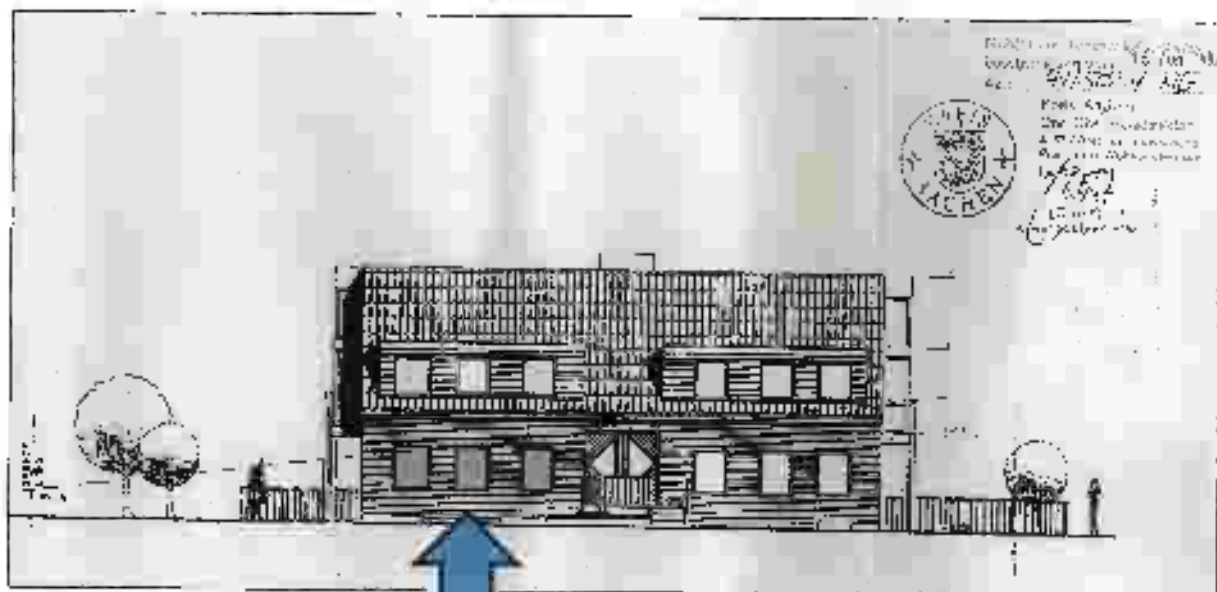


Bild 5 Straßenansicht

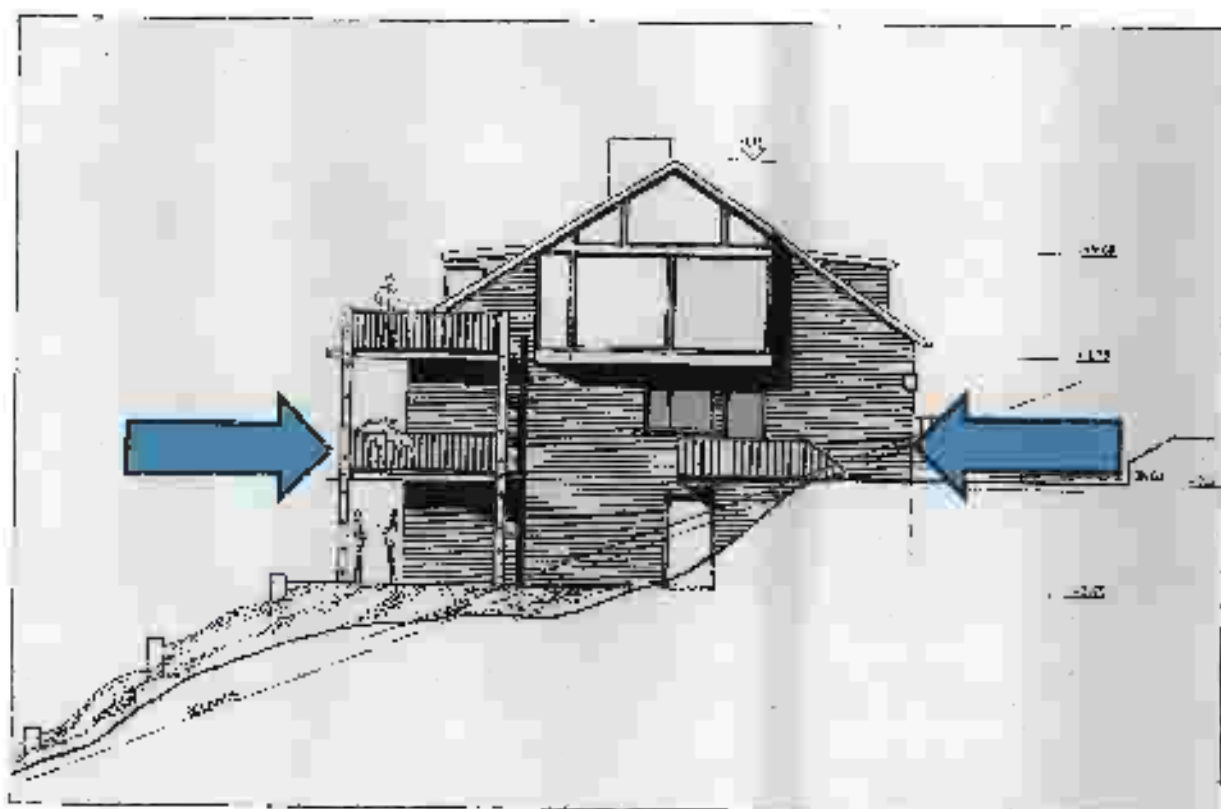


Bild 6 Nordansicht

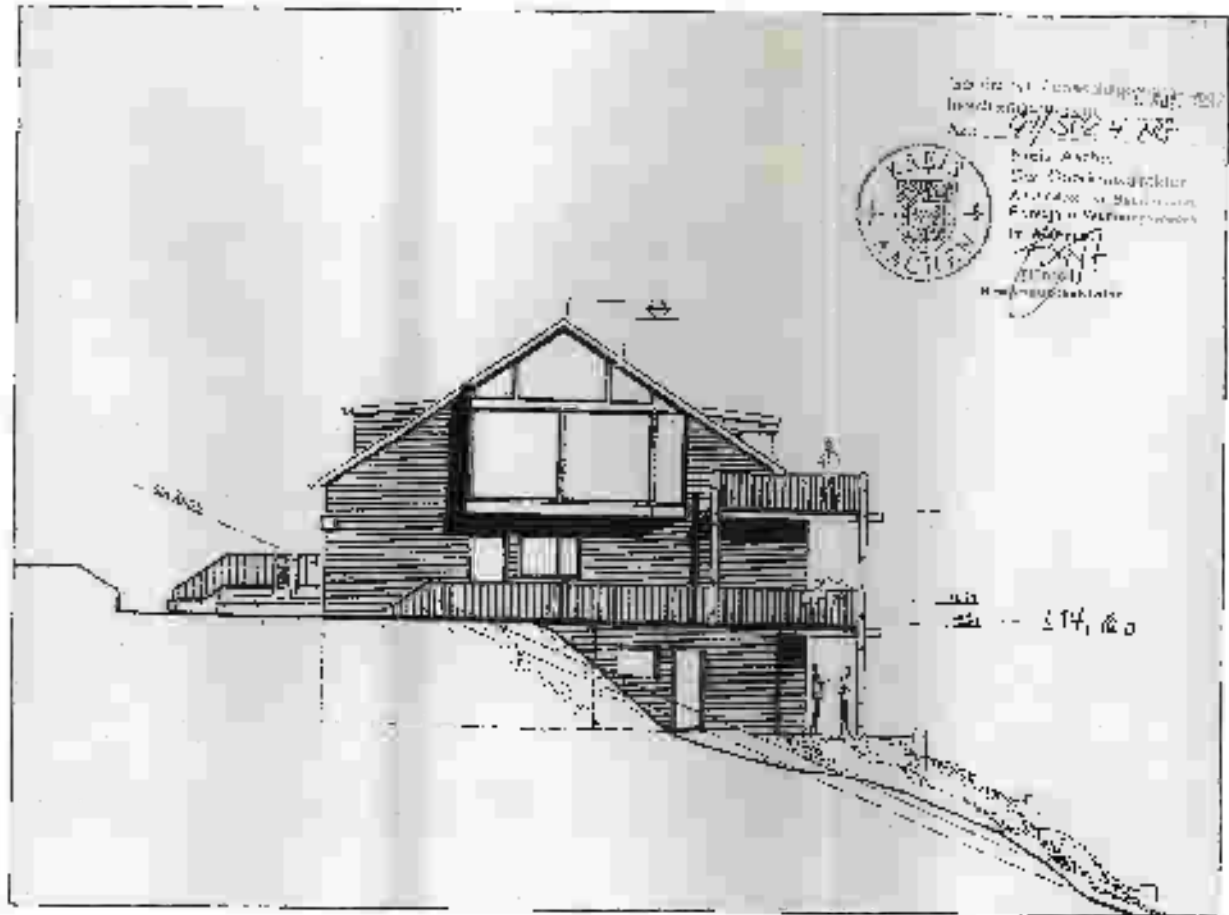


Bild 7 Südansicht



Bild 8 Seeseite

Anlage 9) Fotos



Bild 1: Blick in die Straße „Weidenhövel“

Bild 2: Blick in die Straße „Weidenhövel“



Bild 3: Blick in die Straße „Weidenhövel“

Bild 4: Blick in die Straße „Weidenhövel“



Bild 5: Blick in die Erschließungsstraße „Seerandweg“

Bild 6: Blick in die Erschließungsstraße „Seerandweg“



Bild 7: Blick in die Erschließungsstraße „Seerandweg“

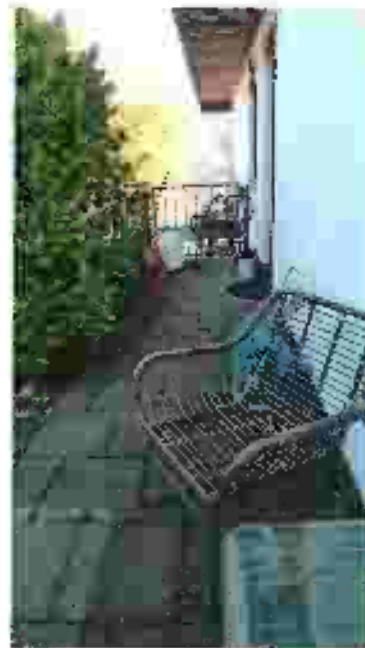


Bild 8: Zugang zur Wohnung Nr. 4 Sondernutzungsrecht E



Bild 9: Zugang zur Wohnung Nr. 4 Sondernutzungsrecht E



Bild 10: Zugang zur Straße „Weidenhövel“ vom Sondernutzungsrecht E



Bild 11: Gebäudeansicht „Weidenhövel“



Bild 12: Gebäudeansicht „Weidenhövel“



Bild 13: Gebäudeansicht „Weidenhövel“

Bild 14: Gebäudeansicht „Weidenhövel“

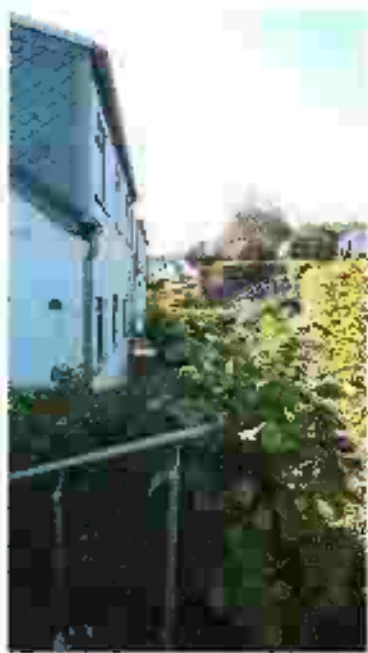


Bild 15: Gebäudeansicht
„Weidenhövel“



Bild 16: Giebelansicht Süden



Bild 17: Gebäudeansicht Osten

Bild 18: Zufahrt zum Grundstück vom „Seerandweg“

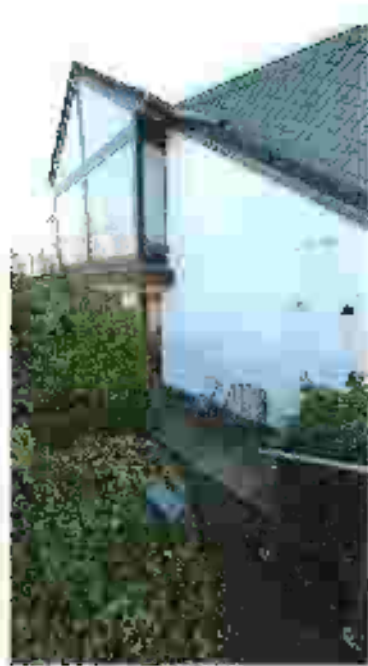


Bild 19: Gebäudenordgiebel mit Zugang zur Eigentumswohnung

Bild 20: Zugang zur Eigentumswohnung

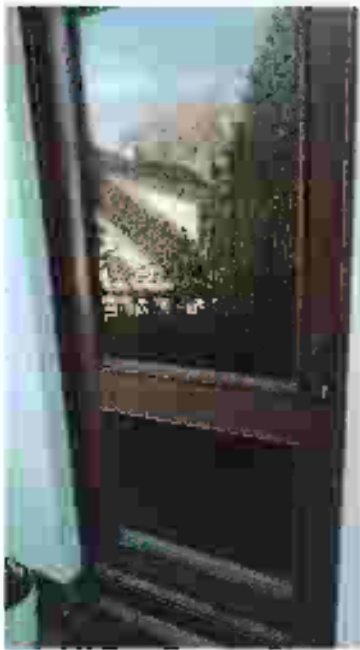


Bild 21: Wohnungseingang



Bild 22: Balkon Eigentumswohnung Nordseite



Bild 23: Haustechnik



Bild 24: Haustechnik



Bild 25: Haustechnik



Bild 26: Haustechnik



Bild 27: Haustechnik



Bild 28: Nebengebäude mit Abstellräumen



Bild 29: Zugang Nebengebäude mit Abstellräumen

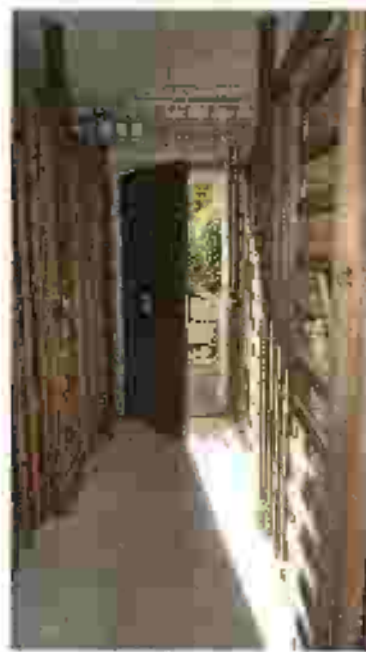


Bild 30: Nebengebäude



Bild 31: Nebengebäude

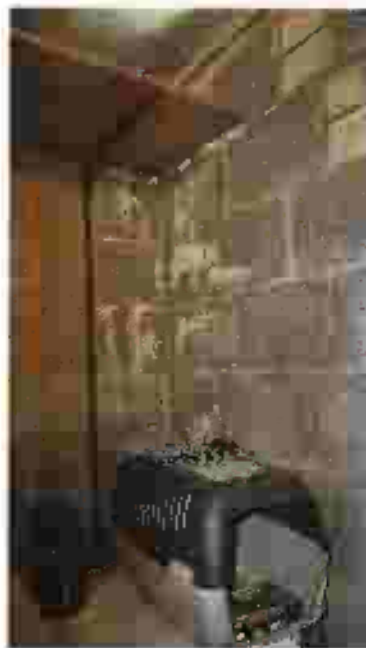


Bild 32: Nebengebäude, Feuchtigkeitsschäden



Bild 33: Außenanlagen



Bild 34: Außenanlagen



Bild 35: Außenanlagen



Bild 36: Außenanlagen

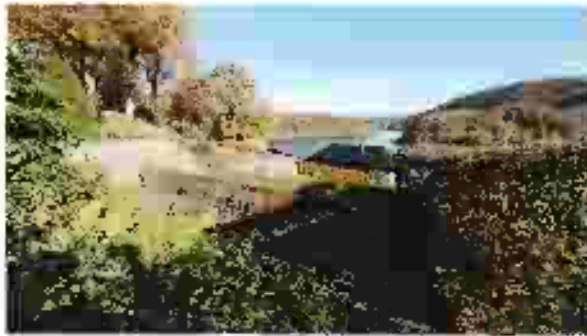


Bild 37: Außenanlagen

Bild 38: Außenanlagen



Bild 39: Außenanlagen, hier Garagenhof

Bild 40: Ausblick Richtung Rursee