

**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 11 d  
65594 Runkel-Dehrn  
Telefon: 06431 973857  
Telefax: 06431 973858  
email: j.loew@buero-loew.de  
**Datum: 26.03.2025**  
Az.: 8/24-jl-zv-agmon /gr

**Az. des Gerichts: 13 K 8/24**

## **GUTACHTEN**

über den **Verkehrswert** (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch für das mit einem **Wohnhaus mit ehem. Ökonomieteil bebaute Grundstück in 52156 Monschau - Höfen, Hauptstraße 57**



**Der Verkehrswert des Grundstücks - ohne Eintragungen in Abteilung II des Grundbuchs - wurde zum Stichtag 04.03.2025 ermittelt mit rd.**

**200.000,00 €**

### **Ausfertigung Nr. 1**

Dieses Gutachten besteht aus 77 Seiten. Das Gutachten wurde in sechs Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

<b>Inhaltsverzeichnis</b>	<b>Seite</b>
1. Allgemeine Angaben .....	3
1.1.1 Zu der privatrechtlichen und öffentlichen-rechtlichen Situation.....	4
1.2 Zum Objekt / Besonderheiten / Maßgaben.....	4
1.3 Allgemeine Maßgaben .....	7
1.4 Radonbelastung .....	7
1.4 Zu den Ausführungen in diesem Gutachten .....	8
2. Grundstücksbeschreibung.....	9
2.1 Grundstücksdaten.....	9
2.2 Tatsächliche Eigenschaften .....	9
2.2.1 Lage des Grundstücks innerhalb des Stadtteils .....	9
2.3.5 Bauordnungsrechtliche Gegebenheiten .....	12
2.4 Grundstücksbeschaffenheit .....	12
2.5 Erschließung .....	12
2.6 Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten .....	13
2.7 Baugrund und Grundwasser .....	13
2.8 Immissionen und störende nachbarliche Betriebe; Altlasten.....	13
2.9 Rechtliche Gegebenheiten.....	14
3. Exemplarische Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen.....	15
3.1 Wohnhaus .....	15
3.1.1 exemplarische Beschreibung der Ausstattung .....	20
3.1.2 Raumliste.....	22
3.1.3 Raumliste ehem. Ökonomiegebäude .....	24
4. Ermittlung des Verkehrswerts.....	25
4.1 Verfahrenswahl mit Begründung.....	25
4.2 Bodenwertermittlung .....	26
4.3 Sachwertermittlung .....	26
4.3.1 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe.....	27
4.3.2 Sachwertberechnung .....	32
4.3.3 Erläuterung zur Sachwertberechnung .....	33
4.4 Ertragswertermittlung .....	42
4.4.1 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe .....	43
4.4.2 Ertragswertberechnung.....	45
4.4.3 Erläuterung zur Ertragswertberechnung.....	46
4.5 Verkehrswert.....	48
5. Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software .....	51
6. Verzeichnis der Anlagen.....	52

## 1. Allgemeine Angaben

### Angaben zum Bewertungsobjekt

<b>Art des Bewertungsobjekts:</b>	Grundstück, bebaut mit einem Wohnhaus und einem ehem. Ökonomieteil
<b>Objektadresse:</b>	Hauptstraße 57 52156 Monschau - Höfen
<b>Grundbuchangaben:</b>	Grundbuch von Höfen Blatt 3061, laufende Nummer 1
<b>Katasterangaben:</b>	Gemarkung Höfen Flur 11, Flurstück 181, Fläche 744 m <sup>2</sup>

### Angaben zum Auftraggeber

<b>Auftraggeber:</b>	Amtsgericht Monschau Laufenstraße 38 52156 Monschau
	Auftrag vom 06.01.2025

### Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

<b>Grund der Gutachtenerstellung:</b>	Zwangsversteigerung
<b>Wertermittlungsstichtag:</b>	04.03.2025
<b>Qualitätsstichtag:</b>	04.03.2025, entspricht dem Wertermittlungsstichtag
<b>Tage der Ortsbesichtigungen:</b>	10.02.2025 und 04.03.2025
<b>herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:</b>	Mit div. Schreiben und Telefonaten wurden die für die Gutachtenerstellung benötigten Objektunterlagen angefordert. Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt: <ul style="list-style-type: none"><li>• unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 25.07.2024</li></ul> Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft: <ul style="list-style-type: none"><li>• Flurkartenauszug im Maßstab 1:1.000</li><li>• Bauzeichnungen (Grundrisse, Ansichten, Schnitte)</li><li>• Bauzahlen</li><li>• Vertrag Abteilung II des Grundbuches</li><li>• Auskünfte von Behörden</li><li>• Bodenrichtwert</li></ul>

**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 Zum Objekt / Besonderheiten / Maßgaben**

- Der Bauschein für das Wohnhaus stammt aus 1966. Gemäß Angaben des Eigentümers im Ortstermin wurde das Gebäude allerdings erst 1969 errichtet. Das Baujahr des ehemaligen Ökonomiegebäudes soll gemäß Angaben im Ortstermin um 1930 liegen.
- Das Wohnhaus soll gemäß Angaben im Ortstermin anstelle eines Vorgängerbaus errichtet worden sein. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass im Keller Bauteile dieses Vorgängerbaus wieder verwendet wurden.
- Entgegen der Baugenehmigung aus 1966 wurde nordseitig eine weitere Dachgaube errichtet.
- Das Gebäude wird derzeit als Zweifamilienwohnhaus (Erd- und Obergeschoss) genutzt.
- Es bestehen bezüglich der beiden Wohnungen Wohnungsrechte. Der ermittelte Verkehrswert berücksichtigt die Auswirkungen dieser Rechte nicht.

- An dem Wohnhaus besteht ein erheblicher Investitionsbedarf, um das Gebäude an heutige Anforderungen an Wohnraum heran zu führen.
- Auch an dem ehemaligen Ökonomiegebäude besteht ein erheblicher Investitionsbedarf.
- 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 Wertermittlungstichtag 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 Ausstattungsstandard und die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (boG) zutreffend zu ermitteln. Der Ausstattungsstandard bestimmt die Höhe der Normalherstellungskosten (NHK) und die Gesamtnutzungsdauer (GND). Dabei kommt es bei dem Ausstattungsstandard nicht auf die tatsächliche vorhandene Ausstattung an, sondern um vergleichbare oder ähnliche Ausstattung. Diese wird anhand der Gebäudeteile in 1 bis 5 (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 reagiert. Wird über Kaufpreise von Objekten mit vorhandenen boG verhandelt, so holt in der Regel ein Kaufinteressent vorab keine detaillierten Kostenvoranschläge ein, sondern nimmt für einen abweichenden Objektzustand Abschläge vor. Dabei ist sicherlich zwischen unabwendbaren Reparaturen (z.B. defekte Heizung, undichtes Dach), Restbauarbeiten und Unterhaltungsstau/Modernisierungen zu unterscheiden. Ohne eine funktionierende Heizung ist ein Gebäude nur eingeschränkt nutzbar. Also wird ein Marktteilnehmer eine unabwendbare und sofortige Erneuerung der Heizungsanlage in voller Höhe berücksichtigen. Eine veraltete, aber noch nutzbare Ausstattung, die aber den Gebrauch des Objektes noch möglich macht, wird in der Regel mit einem Abschlag berücksichtigt und nicht mit tatsächlich aufzuwendenden Kosten (die ohnehin je nach Standard unterschiedlich hoch sein können).

- Bei einer Wertermittlung wird zunächst der Wert des Normalobjektes (ohne boG) im Sinne eines Substitutionsgebäudes mittels NHK in einem Wertermittlungsmodell ermittelt (da nur Normalobjekte untereinander vergleichbar sind). Das angewendete Modell bestimmt die anzuwendenden Parameter. Das Korrekturglied zwischen dem Normalobjekt und dem jeweiligen Bewertungsobjekt sind die boG. Daher werden diese gemäß ImmoWertV auch zwingend nach der Marktanpassung (Sachwertfaktor) berücksichtigt. Nur so kann sich dem Marktwert genähert werden.
- Es ist auch insbesondere darauf hinzuweisen, dass ein Verkehrswert keinen „Absolutwert“ darstellt. Vielmehr ist hinzunehmen, dass er allenfalls den wahrscheinlichsten Wert darstellt aber immer in einer Bandbreite. So liegen Wertermittlungsergebnisse mit Differenzen von  $\pm 10\%$  bis  $15\%$  noch immer in einem für Wertermittlungszwecke ausreichenden Vertrauensrahmen.
- **Grundsätzlich gilt: Kosten  $\neq$  Wert.**
- Die angrenzenden Grundstücke bildeten in der Vergangenheit mit dem Bewertungsgrundstück eine wirtschaftliche Einheit (Gartenbaubetrieb).
- Von dem Nachbargrundstück 215 ist ein geringfügiger Überbau eines Foliengewächshauses vorhanden.
- Der Verkehrswert unterstellt geräumte und besenreine Gebäude und berücksichtigt keine Belange des Brand- und Schallschutzes.

### 1.3 Allgemeine Maßgaben

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 der Gebäude vermutlich vornehmen würde (Risikoabschlag). Es ist vor konkreten vermögenswirksamen Dispositionen unbedingt zu empfehlen, eine detaillierte Ursachen-erforschung und Kostenermittlung durchführen zu lassen.

Es wird weiter ausdrücklich darauf hingewiesen, dass keine Untersuchungen über

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

durchgeführt wurden.

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

### 1.4 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 Raumluft 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](http://www.kemski-bonn.de) und [www.radon-info.de](http://www.radon-info.de). Ein kostenloses Merkblatt kann unter der Email-Adresse [service@bmu.de](mailto:service@bmu.de) angefordert werden.

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

#### **1.4 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. Grundstücksbeschreibung

### 2.1 Grundstücksdaten

<b>Ort:</b>	52156 Monschau - Höfen			
<b>Straße und Hausnummer:</b>	Hauptstraße 57			
<b>Amtsgericht:</b>	Monschau			
<b>Grundbuch von:</b>	Höfen Blatt 3061			
<b>Katasterbezeichnung:</b>	Gemarkung Höfen lfd. Nr. 1	Flur 11	Flurstück 181	Größe: 744 m <sup>2</sup>
<b>Wirtschaftsart:</b>	Gebäude- und Freifläche			

### 2.2 Tatsächliche Eigenschaften

<b>Stadt Monschau<sup>1</sup>:</b>	Einwohnerzahl:	ca. 12.000
<b>Stadtteil Höfen:</b>	Einwohnerzahl:	ca. 2.100

#### 2.2.1 Lage des Grundstücks innerhalb des Stadtteils

<b>Lage:</b>	Ortskern	
<b>Entfernungen:</b>	zu einer Hauptstraße:	am Objekt
	Zur nächsten Bushaltestelle:	am Objekt
	zum Hauptbahnhof Aachen:	ca. 37 km
<b>Verkehrslage des Grundstücks:</b>	mitteltgute Verkehrslage	
<b>Wohn- und Geschäftslage:</b>	einfache Wohnlage, als Geschäftslage nicht geeignet	
<b>Nachbarschaft und Umgebung:</b>	Wohnen, Gastronomie, Vereinshalle, ehem. Gewerbebetrieb, Grundschule	
<b>Ausblick:</b>	Es ist kein nennenswerter Ausblick vorhanden.	

---

<sup>1</sup> 7 Stadtteile

## 2.2.2 Lage des Stadtteils

**Städteregion:** Aachen

**Regierungsbezirk:** Köln

**Bundesland:** Nordrhein-Westfalen

**Entfernungen zu zentralen  
Orten in der Region:**

zur Kernstadt Monschau	ca. 5 km
zum Sitz der Städteregion, Aachen	ca. 40 km
zur Landeshauptstadt Düsseldorf	ca. 115 km
nach Köln	ca. 85 km
nach Imgenbroich	ca. 8 km
nach Simmerath	ca. 14 km
nach Eupen	ca. 26 km

**nächste Anschlüsse an  
Bundesautobahnen:**

A 44 von Aachen nach Eisenach Anschluss Aachen - Lichtenbusch	ca. 30 km
A 1 von Oldenburg nach Saarbrücken Anschluss Mechernich	ca. 45 km

## 2.2.3 Infrastruktur

In Höfen befindet sich eine Tankstelle.

Alle Geschäfte mit Waren des täglichen Bedarfs, Verbrauchermärkte und Tankstellen befinden sich in Konzen, Imgenbroich und Simmerath. Die nächsten größeren Einkaufsorte sind Simmerath, Imgenbroich, Aachen, Eupen und Köln.

Kindergarten und Grundschule sind am Ort vorhanden. Sekundarschulen befinden sich in Imgenbroich, Simmerath und Hürtgenwald. Das nächste Gymnasium ist in Monschau vorhanden.

Ärzte und Zahnärzte befinden sich in Monschau, Kalterherberg und Imgenbroich, die nächsten Apotheken sind in Imgenbroich vorhanden. Das nächste Krankenhaus befindet sich in Simmerath.

Bankzweigstellen und die nächsten Postfilialen befinden sich in Imgenbroich, Kalterherberg und Monschau.

## 2.3 Planungsrechtliche Gegebenheiten

### 2.3.1 Flächennutzungsplan

**Darstellung:** M - gemischte Baufläche

### 2.3.2 Festsetzungen im Bebauungsplan „Höfen Nr. 4 – Zentrum“

**Datum:** 06.04.2001

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

**Maß der baulichen Nutzung:** Grundflächenzahl GRZ: 0,4  
Geschossflächenzahl: GFZ: 0,8  
Zahl der Vollgeschosse: II

**Bauweise:** offen

**Hinweis:** Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Landschaftsplans VI.

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

### 2.3.3 Bodenordnung

Das zu bewertende Grundstück ist gemäß Grundbuchauszug vom 25.07.2024 in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

### 2.3.4 Entwicklungsstufe und Erschließungszustand (Grundstücksqualität)

#### Zustand und Entwicklung von Grund und Boden

**gemäß § 3 ImmoWertV21:** baureifes Land

**Erschließungszustand:** voll erschlossen

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

### 2.3.5 Bauordnungsrechtliche Gegebenheiten

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

## 2.4 Grundstücksbeschaffenheit

<b>Topografische Grundstückslage:</b>	fast eben
<b>Gestalt und Größe:</b>	Straßenfront: ca. 25 m mittlere Tiefe: ca. 35 m Grundstücksgröße: 744 m <sup>2</sup>
<b>Grundstücksform:</b>	trapezförmige Grundstücksform
<b>Grundstückslage:</b>	Grundstück in Straßenreihe

## 2.5 Erschließung

<b>Straßenart:</b>	Ortsdurchgangsstraße
<b>Verkehrsbelastung:</b>	zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung mäßiger Verkehr
<b>Straßenausbau:</b>	voll ausgebaut, Fahrbahn asphaltiert, beiderseitig gepflasterte Gehwege, keine Parkstreifen oder Parkbuchten, jedoch sind im öffentlichen Straßenraum ausreichende Parkmöglichkeiten vorhanden
<b>Straßenbeleuchtung:</b>	vorhanden
<b>Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:</b>	Strom und Wasser aus öffentlicher Versorgung, Gas nicht vorhanden, Kanalanschluss an öffentliche Entsorgung, Telefonanschluss

## 2.6 Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten

- Grenzbebauung:** keine Grenzbebauung des Hauptgebäudes, Nebengebäude im Bauwisch
- Hinweis:** Es besteht ein geringfügiger Überbau eines Foliengewächshauses vom Grundstück 215.
- Grundstückseinfriedung:** Buchenhecke

## 2.7 Baugrund und Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich)

nicht bekannt, vermutlich gewachsener, normal tragfähiger Baugrund

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

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

## 2.8 Immissionen und störende nachbarliche Betriebe; Altlasten

**Immissionen:** Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung waren geringe Immissionen (Lärmbelästigung durch Straßenverkehr) 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 Grundbuches bestehen folgende, nicht bewertete Eintragungen:

- Wohnungsrechte

### 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 Städtereion Aachen keine Eintragung.

### 3. Exemplarische Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

#### 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.

#### 3.1 Wohnhaus

<b>Nutzung:</b>	Wohnnutzung
<b>Gebäudestellung:</b>	einseitig angerbaut an ein ehem. Ökonomiegebäude
<b>Ausbau:</b>	Das Gebäude ist unterkellert. Das Dachgeschoss ist ausgebaut. Der Dachraum ist nicht ausgebaut.
<b>Vollgeschosszahl:</b>	1
<b>Geschosse:</b>	Kellergeschoss, Erdgeschoss, Dachgeschoss
<b>Baujahr:</b>	gemäß Bauschein 1966, gemäß Auskunft im Ortstermin 1969
<b>Modernisierung:</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Sanitär Erdgeschoss ca. 2010</li><li>• Sanitär Dachgeschoss ca. 2017</li><li>• Erneuerung Heizung 2006</li></ul>

<b>Konstruktionsart:</b>	gemäß Baubeschreibung Massivbau
<b>Gründung:</b>	gemäß Baubeschreibung Streifenfundamente aus Beton B 80
<b>Kellerwände:</b>	gemäß Baubeschreibung Kellersteine, d = 30 cm
<b>Außenwände:</b>	gemäß Baubeschreibung Hohlblocksteine HBL 25 Außenwandstärke 24 cm Wärme- und Schallschutz nicht bekannt
<b>Innenwände:</b>	gemäß Baubeschreibung tragende Wände Hohlblocksteine, nicht tragende Wände Schwemmsteine
<b>Geschossdecken:</b>	Kellergeschoss: gemäß Baubeschreibung Stahlbeton B225 Erdgeschoss: gemäß Baubeschreibung Stahlbeton B225 Dachgeschoss: gemäß Baubeschreibung Holzbalken

### Treppen

<b>Geschosstreppe:</b>	Treppe aus Stahl mit Stufen aus Holz, kein Stufenbelag, einfacher Handlauf, Zustand der Treppe dem Baujahr entsprechend
<b>Kellertreppen:</b>	aus Beton mit Stufenbelag Agglomarmor
<b>Treppe zum Dachraum:</b>	einläufige Holzstiege

### Dach

<b>Dachkonstruktion:</b>	Holzdach mit 2 Dachaufbauten
<b>Dachform:</b>	Satteldach
<b>Dacheindeckung:</b>	Betondachsteine
<b>Wärmedämmung:</b>	nicht bekannt
<b>Dachentwässerung:</b>	Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech

<b><u>Außenansicht:</u></b>	teilweise Verblendung aus Klinker, teilweise vorgehängte Fassade aus Faserzementplatten, teilweise Fassadenbegrünung
<b>Sockel:</b>	überwiegend verputzt und gestrichen (schadhaft), teilweise Klinkerriemchen
<b><u>Heizung:</u></b>	Zentralheizung Brennstoff: Öl Heizkessel: Fabrikat Viessmann Baujahr: 2006 Leistung: 24 kW Brenner: Fabrikat Weishaupt Baujahr: 1996
<b>Brennstofflagerung:</b>	im Keller, 5 Kunststoffanks à 1.000 ltr., Baujahr nicht bekannt (älteres Baujahr)
<b>Warmwasserversorgung:</b>	über Elektro-Durchlauferhitzer
<b>Kamin:</b>	soweit ersichtlich 2 Kamine aus Mauerwerk, über Dach verschiefert
<b>Elektroinstallation:</b>	einfache Ausstattung, technisch überaltert, im Kellergeschoss auf Putz verlegt
<b>Anmerkung:</b>	Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass vom Sachverständigen keine Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (Heizung, Wasserversorgung, Elektroinstallation, etc.) vorgenommen wurden.
<b>Besondere Bauteile:</b>	Eingangstreppe (schadhaft)

## Zustand des Gebäudes

### **Bau- und**

**Unterhaltungszustand:** normal bis mäßig  
Es besteht ein deutlicher Unterhaltungsstau.

**Grundrissgestaltung:** zweckmäßig

**Belichtung / Besonnung:** ausreichend

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

- Feuchtigkeitsschäden im Keller
- ältere Fenster in absehbarer Zeit erneuerungsbedürftig
- veraltete Haustechnik
- Innenausbau modernisierungsbedürftig
- Holzteile im Anstrich erneuerungsbedürftig
- ältere Dacheindeckung in absehbarer Zeit erneuerungsbedürftig
- ältere Fassade
- ältere Heizung in absehbarer Zeit erneuerungsbedürftig

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

**Wirtschaftliche  
Wertminderung:** keine bekannt

**Nebengebäude:**

- ehem. Ökonomiegebäude mit einfachen Stalleinbauten, Außenwände soweit ersichtlich teilweise Fachwerk mit Ausfachung Bimsstein, überwiegend Bruchstein, teilweise schadhaft. Dachkonstruktion aus Holz, teilweise Satteldach, teilweise Walmdach, Dacheindeckung Betondachsteine. Dachentwässerung aus Zinkblech (teilweise schadhaft).
  - Außenansicht: teilweise unverputzt (Bruchsteine)  
überwiegend verputzt und gestrichen
  - Türe: Holzbrettertüre ohne Lichtausschnitt mit Unterhaltungsstau
  - Tore: Schiebetore aus Holz ohne Lichtausschnitt
  - Fenster: 1 Stahlfenster, einfach verglast mit Unterhaltungsstau,  
1 Holzfenster, einfach verglast  
2 Drahtglasscheiben
  - Fußboden: tlw. Ziegelsteine, tlw. einfacher Beton
  - Wände: überwiegend unverputzt, tlw. verputzt und ehemals gestrichen, tlw. Gipskarton (schadhaft)
  - Anmerkung: Fassaden überarbeitungsbedürftig, Dacheindeckung schadhaft, Fußboden Überarbeitungsbedürftig, tlw. kleinere Rissbildungen, Bruchsteinmauerwerk tlw. schadhaft

**Außenanlagen:**

Die Außenanlagen sind teilweise vernachlässigt. .

Versorgungs- und Entwässerungsanlagen bestehen vermutlich vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz (nicht bekannt).

keine wesentliche Einfriedung

Hofbefestigung aus Asphalt (schadhaft)

keine wesentlichen Gartenanlagen

teilweise hohe Rotbuchenhecke

**3.1.1 exemplarische Beschreibung der Ausstattung****Fußböden:****Keller:**

überwiegend Estrich, teilweise gefliest

**Wohn- und Schlafräume:**

Wohnräume im Erdgeschoss Teppichboden,  
im Dachgeschoss Laminat  
Schlafräume im Erdgeschoss PVC-Belag,  
im Dachgeschoss Teppichboden

**Bäder:**

Erdgeschoss: Fliesen  
Dachgeschoss: Vinyl

**Gäste-WC Erdgeschoss:**

Agglomarmor

**Küchen:**

Erdgeschoss: PVC-Belag  
Dachgeschoss: Fliesen

**Flure:**

Erdgeschoss: Fliesen (Agglomarmor)  
Dachgeschoss: Laminat

**Innenansichten:**

überwiegend tapeziert

**Bäder:**

Erdgeschoss und Dachgeschoss Fliesen raumhoch

**Gäste-WC Erdgeschoss:**

Fliesen ca. 1,60 m hoch, darüber Anstrich

**Küchen:**

jeweils Fliesenspiegel an Objektwand

<b>Deckenflächen:</b>	Raufasertapeten, im Schlafzimmer Dachgeschoss Holzpaneele
<b>Fenster:</b>	ältere Holzfenster, überwiegend einfach verglast, teilweise mit Isolierverglasung, vermutlich aus dem Baujahr 1969
<b>Rollläden:</b>	soweit ersichtlich Rollläden aus Kunststoff
<b>Innentüren:</b>	einfache, glatte Holztüren, einfache Beschläge, Holzzargen
<b>Eingangstüre:</b>	ältere Leichtmetalltüre mit Lichtausschnitt, seitliches Lichtteil aus Glasbausteinen

### **Sanitäre Installation**

<b>Bad Erdgeschoss:</b>	Wanne, Dusche mit Kabine, WC, Waschbecken, einfache Ausstattung und Qualität, teilweise weiße, teilweise farbige Sanitärobjekte
<b>Bad Dachgeschoss:</b>	Wanne, Dusche mit Kabine, WC, Waschbecken, einfache Ausstattung und Qualität, weiße Sanitärobjekte
<b>Gäste-WC:</b>	WC, Waschecken, einfache Ausstattung und Qualität, weiße Sanitärobjekte, elektrische Zwangsventilation

### **Sonstige Ausstattung**

<b>Küchenausstattungen:</b>	nicht in der Wertermittlung enthalten
<b>Beheizung:</b>	überwiegend über Rippenheizkörper, teilweise Stahlradiatoren
<b>Elektroinstallation:</b>	einfache Ausstattung, im Kellergeschoss auf Putz verlegt
<b>Kommunikationstechnik:</b>	DSL
<b>Besondere Einrichtungen:</b>	keine vorhanden

<b>Ausstattung des Objekts / Gesamtbeurteilung:</b>	einfache, überwiegend dem Baujahr entsprechend Das Objekt erfüllt noch heutige Anforderungen an Wohnraum.
---	--

### 3.1.2 Raumliste

Lfd. Nr.	Bezeichnung	Bemerkungen
<b>1.</b>	<b>Kellergeschoss</b>	Raumhöhe i.L. ca. 2,10 m
1.1	Kellerflur	Bodeneinlauf, Feuchtigkeitsschäden, kein Fenster, Fußboden Fliesen
1.2	Waschküche mit zweiter Kellertreppe	Revisionschacht, Feuchtigkeitsschäden, einfache Dusche ohne Kabine
1.3	Keller I	Feuchtigkeitsschäden, Unterhaltungsstau
1.4	Keller II	Feuchtigkeitsschäden, Unterhaltungsstau
1.5	Heizungskeller	Feuchtigkeitsschäden, Unterhaltungsstau, Rissbildungen
1.6	Abstellraum unter der Geschosstreppe	
<b>2.</b>	<b>Erdgeschoss</b>	Raumhöhe i.L. ca. 2,48 m
2.1	Hauseingang mit Windfang, Treppenhaus und Türe zum WC	Eingangstüre zur Wohnung Erdgeschoss aus Ganzglas, Eingangstüre zum Dachgeschoss Holz-schiebetüre
2.2	Flur mit Kellertreppe	kein Fenster
2.3	Küche mit Türe zum Hauswirtschaftsraum (4 Stufen tiefer)	älterer Feuchtigkeitsschaden
2.4	Gäste-WC	Ausstattung aus dem Baujahr, kein Fenster, nur Kaltwasseranschluss, älterer Feuchtigkeitsschaden
2.5	Wohnzimmer	
2.6	Schlafzimmer	
2.7	Bad	
2.8	Raum I mit Türe zu 2.7 und 2.1	

Lfd. Nr.	Bezeichnung	Bemerkungen
<b>3.</b>	<b>Dachgeschoss</b>	Raumhöhe i.L. ca. 2,36 m
3.1	Flur mit Treppenhaus und Stiege zum Dachraum	
3.2	Bad	
3.3	Küche	
3.4	Wohnzimmer	
2.5	Schlafzimmer	
<b>4.</b>	<b>Dachraum</b>	Raumhöhe unter First ca. 1,95 m i.L. Länge unter First ca. 9,90 m Fußboden Holzdielen, Unterspannbahn, keine Dämmung, nicht winddicht

**Anmerkung:**

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

### 3.1.3 Raumliste ehem. Ökonomiegebäude

Lfd. Nr.	Bezeichnung	Bemerkungen
<b>1.</b>	<b>Erdgeschoss</b>	
1.1	Flur	kein Fenster, Unterhaltungsstau
1.2	Scheune	raumhoch bis unter First, Unterhaltungsstau, schiefer Fußboden
1.3	Stall I	Raumhöhe i.L. ca. 2,20 m, Unterhaltungsstau
1.4	Stall II	Raumhöhe i.L. ca. 2,40 m, Unterhaltungsstau
1.5	Werkstatt	Raumhöhe i.L. ca. 2,10 m
1.6	ehem. Büro	Raumhöhe i.L. ca. 2,00 m kein Fenster, Unterhaltungsstau, in Leichtbauweise von 1.1 abgetrennt
1.7	Hauswirtschaftsraum 2 Stufen höher als 1.1	Verbindungstüre zur Küche Erdgeschoss, 4 Stufen höher, Kellertreppe II massiver Einbau, Sanitäranschluss Fußboden: alte Terrazzofliesen Wände: überwiegend halbhoch alte Fliesen, darüber verputzt und gestrichen Fenster: einfach verglastes Holzfenster Türe: Hoftüre aus Holz

#### Anmerkung:

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass in dem vorstehenden Gutachten nur diejenigen Schäden aufgeführt sind, die zum Zeitpunkt der Ortsbeichtigung 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 - **ohne Eintragungen in Abteilung II des Grundbuchs** - für das mit einem Wohnhaus mit ehemaligen Ökonomieteil bebaute Grundstück in 52156 Monschau - Höfen, Hauptstraße 57, zum Wertermittlungsstichtag 04.03.2025 ermittelt.

##### Grundstücksdaten

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Höfen	3061	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Höfen	11	181	744 m <sup>2</sup>

#### 4.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21), ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des **Sachwertverfahrens** zu ermitteln, insbesondere weil diese üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind.

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

Zusätzlich wird eine **Ertragswertermittlung** (gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV 21) durchgeführt; das Ergebnis wird jedoch nur unterstützend, vorrangig als von der Sachwertberechnung unabhängige Berechnungsmethode, bei der Ermittlung des Verkehrswerts herangezogen.

Der vorläufige Ertragswert nach dem allgemeinen Ertragswertverfahren (gem. § 28 ImmoWertV 21) ergibt sich aus dem Bodenwert und dem kapitalisierten jährlichen Reinertragsanteil der baulichen Anlagen zum Wertermittlungsstichtag.

Der **Bodenwert** ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i. d. R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

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

## 4.2 Bodenwertermittlung

<b>Ermittlung des Bodenwerts</b>	
aktueller, beitragsfreier relativer Bodenwert (€/m <sup>2</sup> )	75,00 €/m <sup>2</sup>
Fläche (m <sup>2</sup> )	× 744 m <sup>2</sup>
<b>beitragsfreier Bodenwert</b>	<b>= 55.800,00 €</b>
	<b>rd. 56.000,00 €</b>

## 4.3 Sachwertermittlung

### Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### 4.3.1 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

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

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

#### Normalherstellungskosten

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

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

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

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

### **Baukostenregionalfaktor**

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

### **Gesamtnutzungsdauer**

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

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

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

### **Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV 21)**

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

### **Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile**

Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile, wie beispielsweise besondere Bauteile, besondere (Betriebs-)Einrichtungen und sonstige Besonderheiten (u.a. Ausbauszuschlag) können durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten berücksichtigt werden.

## **Außenanlagen**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 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 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.

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

### Hinweise auf Schadstoffrisiken

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

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

### 4.3.2 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Wohnhaus	ehem. Ökonomieteil
<b>Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)</b>	=	937,00 €/m <sup>2</sup> BGF	250,00 €/m <sup>2</sup> BGF
<b>Berechnungsbasis</b>			
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	ca. 285 m <sup>2</sup>	ca. 180 m <sup>2</sup>
<b>Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile</b>	+	13.500,00 €	0,00 €
<b>Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010</b>	=	280.545,00 €	45.000,00 €
<b>Baupreisindex (BPI) 04.03.2025 (2010 = 100)</b>	x	184,7/100	184,7/100
<b>Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag</b>	=	518.166,62 €	83.115,00 €
<b>Regionalfaktor</b>	x	1,0	1,0
<b>Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag</b>	=	518.166,62 €	83.115,00 €
<b>Alterswertminderung</b>			
• Modell		linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre	80 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		47 Jahre	47 Jahre
• prozentual		41,25 %	41,25 %
• Faktor	x	0,5875	0,5875
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen</b>	=	<b>304.422,89 €</b>	<b>48.830,06 €</b>

<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)</b>		<b>353.252,95 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen</b>	+	<b>10.000,00 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen</b>	=	<b>363.252,95 €</b>
<b>beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)</b>	+	<b>56.000,00 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert</b>	=	<b>419.252,95 €</b>
<b>Sachwertfaktor</b>	x	<b>0,86</b>
<b>marktangepasster vorläufiger Sachwert</b>	=	<b>360.557,54 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	-	<b>160.000,00 €<sup>2</sup></b>
<b>Sachwert</b>	=	<b>200.557,54 €</b>
	<b>rd.</b>	<b>200.000,00 €</b>

<sup>2</sup> Es handelt sich um eine reine Schätzung um die Wertminderung bezogen auf den Kaufpreis zu ermitteln. Den Ansätzen liegt keine Kostenermittlung zu Grunde. Es ist vor einer vermögenswirksamen Disposition dringend zu empfehlen eine Kostenermittlung unter der Prämisse der individuellen Vorstellungen erstellen zu lassen. Aus diesem Grund kann der Verkehrswert je nach geplanten Maßnahmen höher oder niedriger ausfallen.

### 4.3.3 Erläuterung zur 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.

Bauteil	Wägungsanteil	Standardstufen			
		1	2	3	4
	[%]				
Außenwände	23,0 %				1,0
Dach	15,0 %			1,0	
Fenster und Außentüren	11,0 %				1,0
Innenwände und -türen	11,0 %			1,0	
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %			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 %	0,0 %	0,0 %	66,0 %	34,0 %

**Beschreibung der ausgewählten Standardstufen**

<b>Außenwände</b>	
Standardstufe 4	Verblendmauerwerk, zweischalig, hinterlüftet, Vorhangfassade (z.B. Naturschiefer); Wärmedämmung (nach ca. 2005)
<b>Dach</b>	
Standardstufe 3	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)
<b>Fenster und Außentüren</b>	
Standardstufe 4	Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendigere Rahmen, Rollläden (elektr.); höherwertige Türanlage z.B. mit Seitenteil, besonderer Einbruchschutz
<b>Innenwände und -türen</b>	
Standardstufe 3	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen
<b>Deckenkonstruktion und Treppen</b>	
Standardstufe 3	Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz
<b>Fußböden</b>	
Standardstufe 3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten
<b>Sanitäreinrichtungen</b>	
Standardstufe 3	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest
<b>Heizung</b>	
Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel
<b>Sonstige technische Ausstattung</b>	
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen

**Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:  
Wohnhaus**

Nutzungsgruppe:	Ein- und Zweifamilienhäuser
Anbauweise:	freistehend
Gebäudetyp:	KG, EG, ausgebautes Dachgeschoss

**Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes**

Standardstufe nach Modernisierung	tabellierte NHK 2010 [€/m <sup>2</sup> BGF]	relativer Gebäudestan- dardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m <sup>2</sup> BGF]
3	835,00	66,0	551,10
4	1.005,00	34,0	341,70
gewogene, standardbezogene NHK 2010 gewogener Standard = 3,3			= 892,80

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	892,80 €/m <sup>2</sup> BGF	
Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Anlage 4 zu § 12 Abs. 5 Satz 3 ImmoWertV 21		
• Zweifamilienhaus	×	1,05
<b>NHK 2010 für das Bewertungsgebäude Wohnhaus</b>	=	937,44 €/m <sup>2</sup> BGF
	<b>rd.</b>	<b>937,00 €/m<sup>2</sup> BGF</b>

### Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: ehem. Ökonomieteil

Nutzungsgruppe:	Lagergebäude
Gebäudetyp:	Lagergebäude ohne Mischnutzung, Kaltlager

### Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m <sup>2</sup> BGF]	relativer Gebäudestandardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m <sup>2</sup> BGF]
2	250,00	100,0	250,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 Standard = 2,0			= 250,00

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

<b>NHK 2010 für das Bewertungsgebäude ehem. Ökonomiegebäude</b>	=	<b>250,00 €/m<sup>2</sup> BGF</b>
---	---	-----------------------------------

### 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. Ausbauzuschläge. Bei älteren und/oder schadhafte und/oder nicht zeitgemäßen werthaltigen einzelnen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Gebäude: Wohnhaus	
Bezeichnung	durchschnittliche Herstellungskosten
<b>besondere Bauteile (pauschal)</b>	<b>13.500,00 €</b>

### 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 Wertermittlungstichtag veränderten Baupreisverhältnisse zu berücksichtigen, wird der vom Statistischen Bundesamt zum Wertermittlungstichtag zuletzt veröffentlichte und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Baupreisindex verwendet. Da sich der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex nicht auf das Basisjahr der NHK 2010 bezieht, ist dieser auf das Basisjahr 2010=100 umzurechnen. Sowohl die vom Statistischen Bundesamt veröffentlichten als auch die auf die für Wertermittlungszwecke notwendigen weiteren Basisjahre umgerechneten Baupreisindizes sind auch in [1], Kapitel 4.04.1 abgedruckt.

### **Baukostenregionalfaktor**

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

### **Baunebenkosten**

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

### **Außenanlagen**

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

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
<b>pauschale Schätzung</b>	<b>10.000,00 €</b>

### **Gesamtnutzungsdauer**

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

### **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 Instandhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

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

### Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Wohnhaus

Das (gemäß Angaben des Eigentümers) 1969 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 11,5 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	maximale Punkte	tatsächliche Punkte	
		durchgeführte Maßnahmen	unterstellte Maßnahmen
Dacherneuerung inkl. der Verbesserung der Wärmedämmung im Dach bzw. Dämmung der obersten Geschossdecke	4	0,0	0,0
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	0,0	2,0
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser etc.)	2	0,0	2,0
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0,0	0,0
Wärmedämmung der Außenwände	4	0,0	4,0
Modernisierung von Bädern / WCs etc.	2	1,0	0,5
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden und Treppen	2	0,0	2,0
wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0,0	0,0
<b>Summe</b>		<b>1,0</b>	<b>10,5</b>

Ausgehend von den 11,5 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „überwiegend modernisiert“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2025 – 1969 = 56 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 56 Jahre =) 24 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "überwiegend modernisiert" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Sprengnetter/Kierig" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 47 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1992.

## Alterswertminderung

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

## Sachwertfaktor

Der angesetzte objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor wird auf der Grundlage der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung des in [1], Kapitel 3.03 veröffentlichten Gesamt- und Referenzsystems der bundesdurchschnittlichen Sachwertfaktoren, in dem die Sachwertfaktoren insbesondere gegliedert nach Objektart, Wirtschaftskraft der Region, Bodenwertniveau und Objektgröße (d.h. Gesamtgrundstückswert) angegeben sind, sowie eigener Marktbeobachtungen des Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v. g. bundesdurchschnittlichen Sachwertfaktoren und des lage- und objektabhängigen Sprengnetter-Sachwertfaktors aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal bestimmt.

## Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale<sup>3</sup>

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.

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

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

---

<sup>3</sup> sofern diese Kaufpreis bildend wirken

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

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

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

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

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		Wertbeeinflussung insg. <sup>4</sup>
Bauschäden		-30.000,00 €
• Wohnhaus	-20.000,00 €	
• ehem. Ökonomiegebäude	-10.000,00 €	
unterstellte Modernisierungen		-130.000,00 €
• Wohnhaus	-130.000,00 €	
<b>Summe</b>		<b>-160.000,00 €</b>

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

<b>Wertminderung infolge erforderlicher Modernisierungsmaßnahmen für das Gebäude „Wohnhaus“</b>			
<b>Modernisierungskosten u.ä.:</b>			
Ø relative Kosten für die bei den Modernisierungspunkten unterstellten Maßnahmen (bei 10,50 Modernisierungspunkten)			1.303,00 €/m <sup>2</sup>
Wohnfläche	×		ca. 142 m <sup>2</sup>
Ø Kosten für die bei den Modernisierungspunkten unterstellten Maßnahmen	=		185.026,00 €
Ø Kosten unterstellter Investitionen insgesamt	=		185.026,00 €
Baukosten-Regionalfaktor	×		0,93
regionalisierte Kosten der unterstellten Investitionen insgesamt	=		172.074,18 €
gesamter regionalisierter Kostenanteil der „gestaltbaren“ Maßnahmen	=		172.074,18 €
relative regionalisierte Neubaukosten			3.585,00 €/m <sup>2</sup>
Wohnfläche	×		ca. 142 m <sup>2</sup>
regionalisierte Neubaukosten HK	=		509.070,00 €
relativer Anteil der zu erneuernden gestaltbaren Substanz NS			0,34
Erstnutzungsfaktor			1,24
<b>Ermittlung des Wertzuschlags wegen Gestaltungsmöglichkeit, Investitionen und Erst-/Eigennutzung (GEZ):</b>			
GEZ = vorl. marktangepasster Sachwert	×	NS	x (Erstnutzungsfaktor – 1)
GEZ = 360.419,65 €	×	0,34	x (1,24 – 1) = 29.410,24 €
<b>Ermittlung des Wertzuschlags wegen der eingesparten anteiligen Schönheitsreparaturen:</b>			
eingesparte Schönheitsreparaturen			176,00 €/m <sup>2</sup>
Wohn-/Nutzfläche	×		ca. 142 m <sup>2</sup>
Kostenanteil	×		10,5 Punkte/ 20 Punkte
Werterhöhung wegen eingesparter anteiliger Schönheitsreparaturen	=		13.120,80 €
<b>Gesamtwerteinfluss der unterstellten Modernisierungen u.ä.:</b>			
gesamte abzuziehende Kosten für die unterstellten Maßnahmen	–		172.074,18 €
Werterhöhung wegen Gestaltungsmöglichkeit, Investitionen und Erst-/Eigennutzung	+		29.410,24 €
Werterhöhung wegen eingesparter anteiliger Schönheitsreparaturen	+		13.120,80 €
<b>Werteinfluss der unterstellten Modernisierungsmaßnahmen u.ä.</b>	=		<b>–129.543,14 €</b>
			<b>rd. –130.000,00 €</b>

## 4.4 Ertragswertermittlung

### Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

Hierbei ist zu beachten, dass der Reinertrag für ein 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.

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

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

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

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

##### **Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Erläuterungen hierzu siehe Punkt 4.3.1 der Sachwertermittlung auf Seite 30 – 31.

#### 4.4.2 Ertragswertberechnung

Gebäude- bezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m <sup>2</sup> )	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete nach Modernisierung		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage		(€/m <sup>2</sup> )	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnhaus  ehem. Ökonomieteil	1	Wohnung EG	ca. 72	7,00	504,00	6.048,00
	2	Wohnung DG	ca. 70	7,00	490,00	5.880,00
	3	Lager/Abstell- raum	ca. 150	1,50	225,00	2.700,00
<b>Summe</b>			<b>292,00</b>		<b>1.219,00</b>	<b>14.628,00</b>

<b>jährlicher Rohertrag</b> (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		<b>14.628,00 €</b>
<b>Bewirtschaftungskosten</b> (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	-	<b>3.704,16 €</b>
<b>jährlicher Reinertrag</b>	=	<b>10.923,84 €</b>
<b>Kapitalisierungsfaktor</b> (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 1,90 % Liegenschaftszinssatz und RND = 47 Jahren Restnutzungsdauer	x	<b>30,902</b>
<b>kapitalisierter jährlicher Reinertrag</b>	=	<b>337.568,50 €</b>
<b>abgezinster Bodenwert</b> (0,413 x 56.000,00 €)	+	<b>23.128,00 €</b>
<b>vorläufiger Ertragswert des Grundstücks</b>	=	<b>360.696,50 €</b>
<b>marktangepasster vorläufiger Ertragswert des Grundstücks</b>	=	<b>360.696,50 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	-	<b>160.000,00 €<sup>5</sup></b>
<b>Ertragswert des Grundstücks</b>	=	<b>200.696,50 €</b>
	rd.	<b>201.000,00 €</b>

<sup>5</sup> Es handelt sich um eine reine Schätzung um die Wertminderung bezogen auf den Kaufpreis zu ermitteln. Den Ansätzen liegt keine Kostenermittlung zu Grunde. Es ist vor einer vermögenswirksamen Disposition dringend zu empfehlen eine Kostenermittlung unter der Prämisse der individuellen Vorstellungen erstellen zu lassen. Aus diesem Grund kann der Verkehrswert je nach geplanten Maßnahmen höher oder niedriger ausfallen.

### 4.4.3 Erläuterung zur 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.

#### Rohrertrag

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

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

#### Bewirtschaftungskosten

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

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

#### Bewirtschaftungskosten (BWK)

BWK-Anteil			
Verwaltungskosten			
Wohnen	Wohnungen (Whg.)	2 Whg. × 351,00 €	702,00 €
Gewerbe		3,0 % vom Rohertrag	81,00 €
Instandhaltungskosten			
Wohnen	Wohnungen (Whg.)	142,00 m <sup>2</sup> × 13,80 €/m <sup>2</sup>	1.959,60 €
Gewerbe	Gewerbeeinheiten (G)	150,00 m <sup>2</sup> × 4,10 €/m <sup>2</sup>	615,00 €
Mietausfallwagnis			
Wohnen	2,0 % vom Rohertrag		238,56 €
Gewerbe	4,0 % vom Rohertrag		108,00 €
<b>Summe</b>			<b>3.704,16 €</b>

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

**Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

Vgl. Erläuterungen zum Sachwertverfahren (Seite 39 – 40).

#### 4.5 Verkehrswert

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

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

#### Der Verkehrswert für das mit einem Wohnhaus mit ehem. Ökonomieteil bebaute Grundstück in 52156 Monschau - Höfen, Hauptstraße 57

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Höfen	3061	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Höfen	11	181

wird zum Wertermittlungsstichtag 04.03.2025 mit rd.

**200.000,00 €**

in Worten: **zweihunderttausend 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.

7

Runkel-Dehrn, 26.03.2025

---

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.

## 5. Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

### Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung -

**BauGB:**

Baugesetzbuch

**BauNVO:**

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

**BauO NRW:**

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen

**BGB:**

Bürgerliches Gesetzbuch

**ZVG:**

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

**ImmoWertV:**

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

**WoFIV:**

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

**WMR:**

Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung

**DIN 283:**

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

**II. BV:**

Zweite Berechnungsverordnung – Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen

**BetrKV:**

Betriebskostenverordnung – Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

### Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- [4] Kleiber u.a.; Verkehrswertermittlung von Grundstücken
- [5] Gerady u.a.: 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**

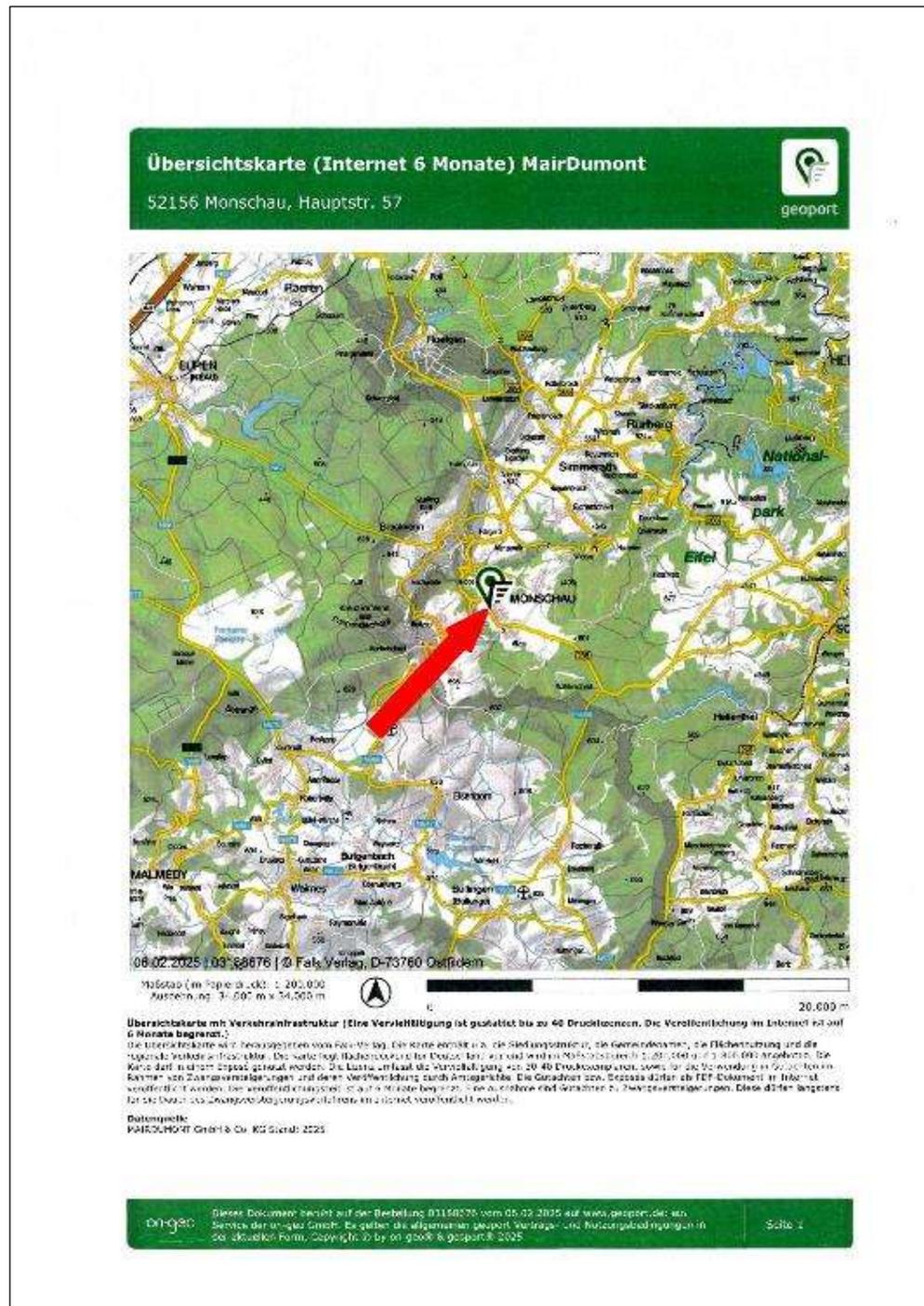
**Anlage 4: Bauleitplanung**

**Anlage 5: Bauzeichnungen**

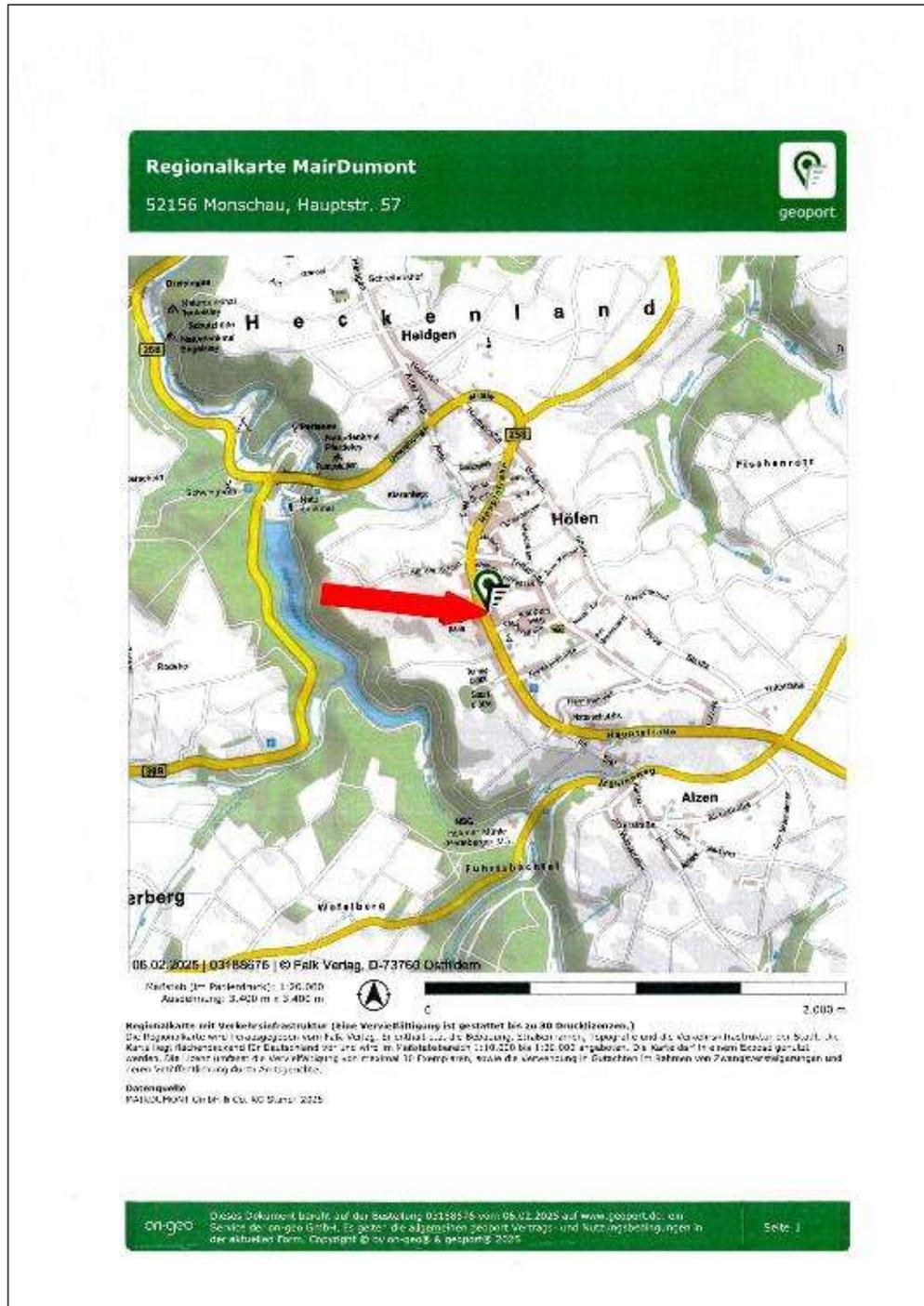
**Anlage 6: Bauzahlen**

**Anlage 7: Fotos**

## Anlage 1) Auszug aus der Straßenkarte

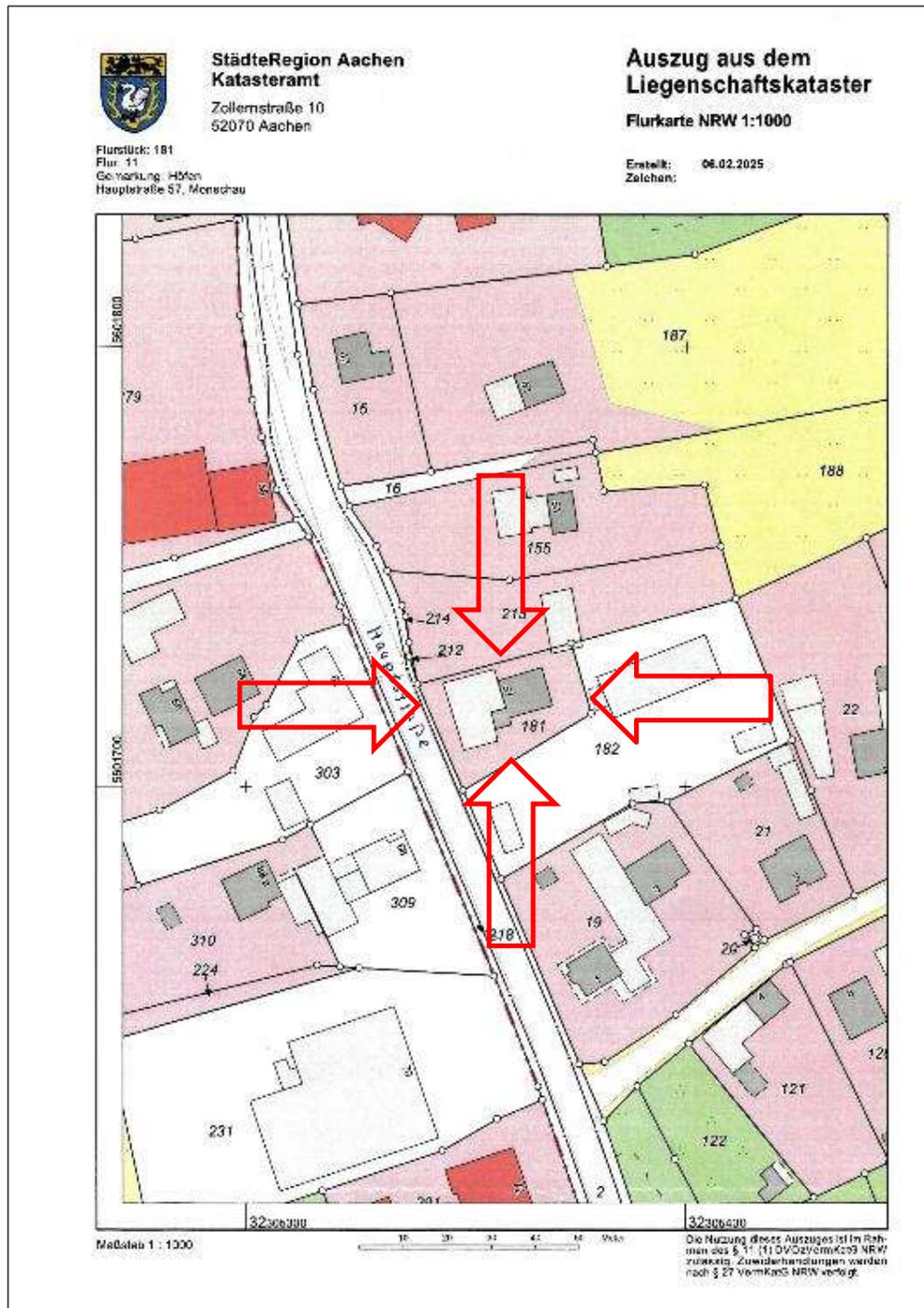
lizenzieren über [www.geoport.de](http://www.geoport.de)

### Anlage 2) Lage im Stadtteil



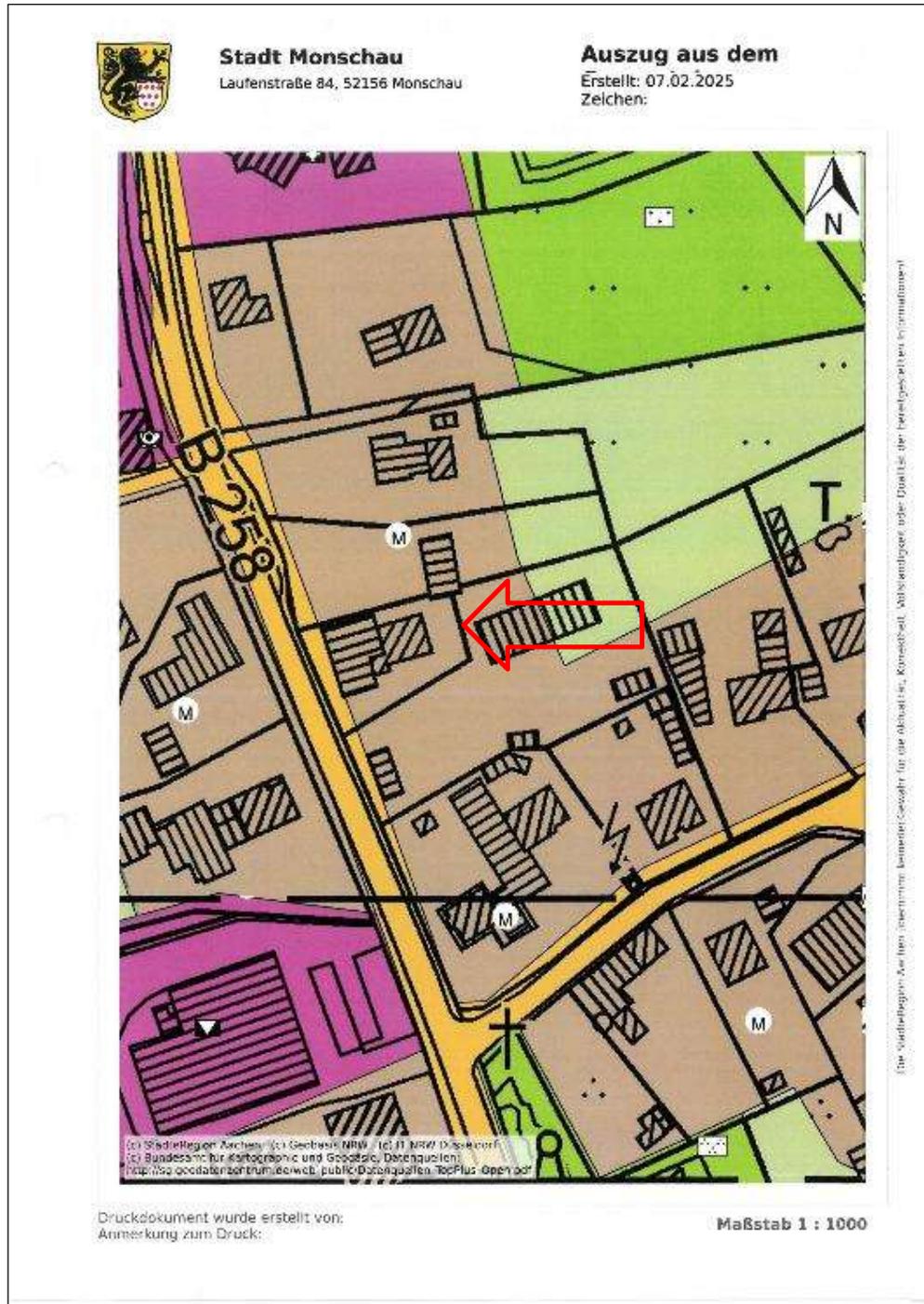
lizenziert über [www.geoport.de](http://www.geoport.de)

### Anlage 3) Auszug aus der Liegenschaftskarte

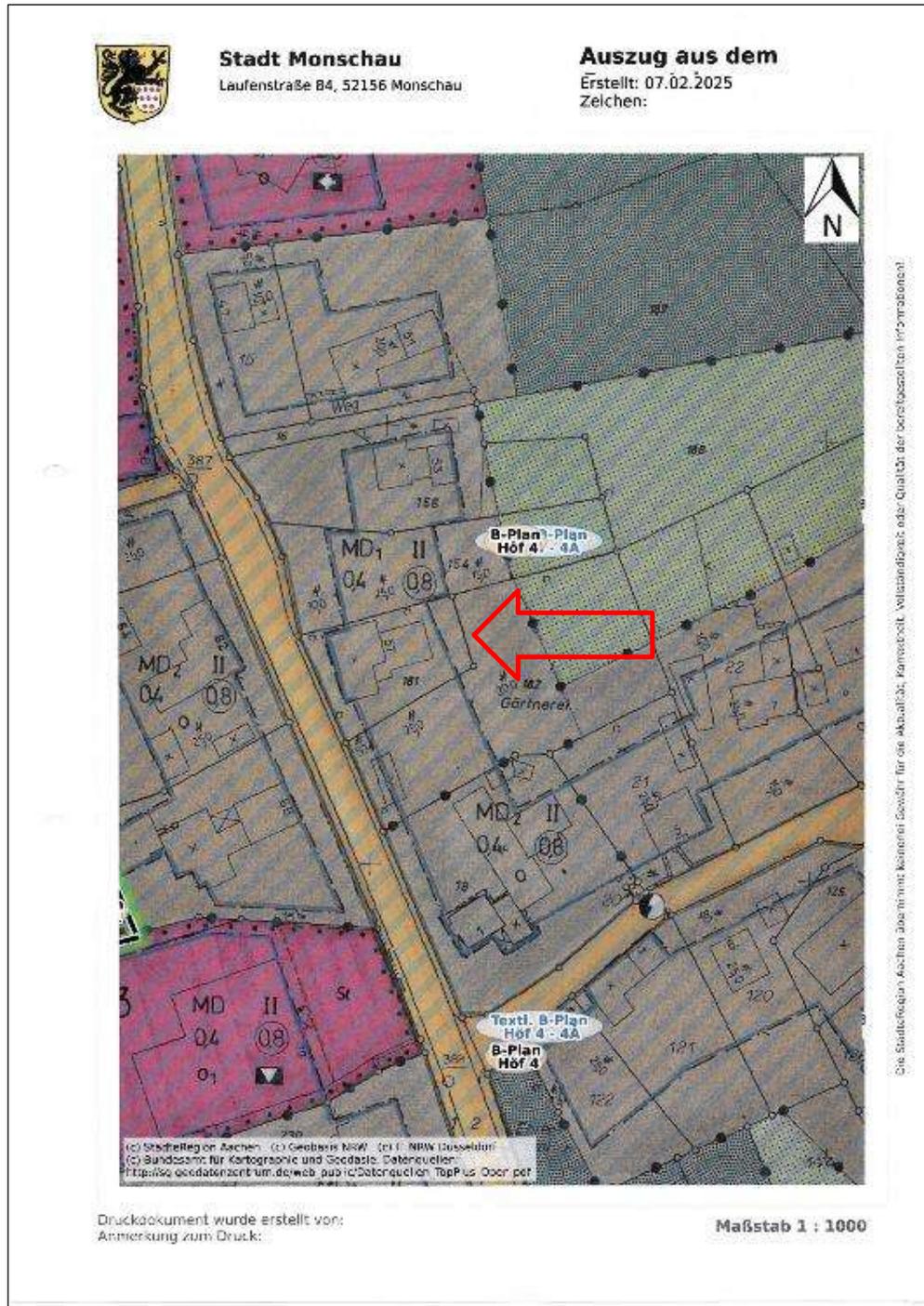


© Geobasisdaten: Landesvermessung NRW, Bonn  
<http://www.GEObasis.nrw.de>

**Anlage 4) Bauleitplanung**  
Seite 1 von 2



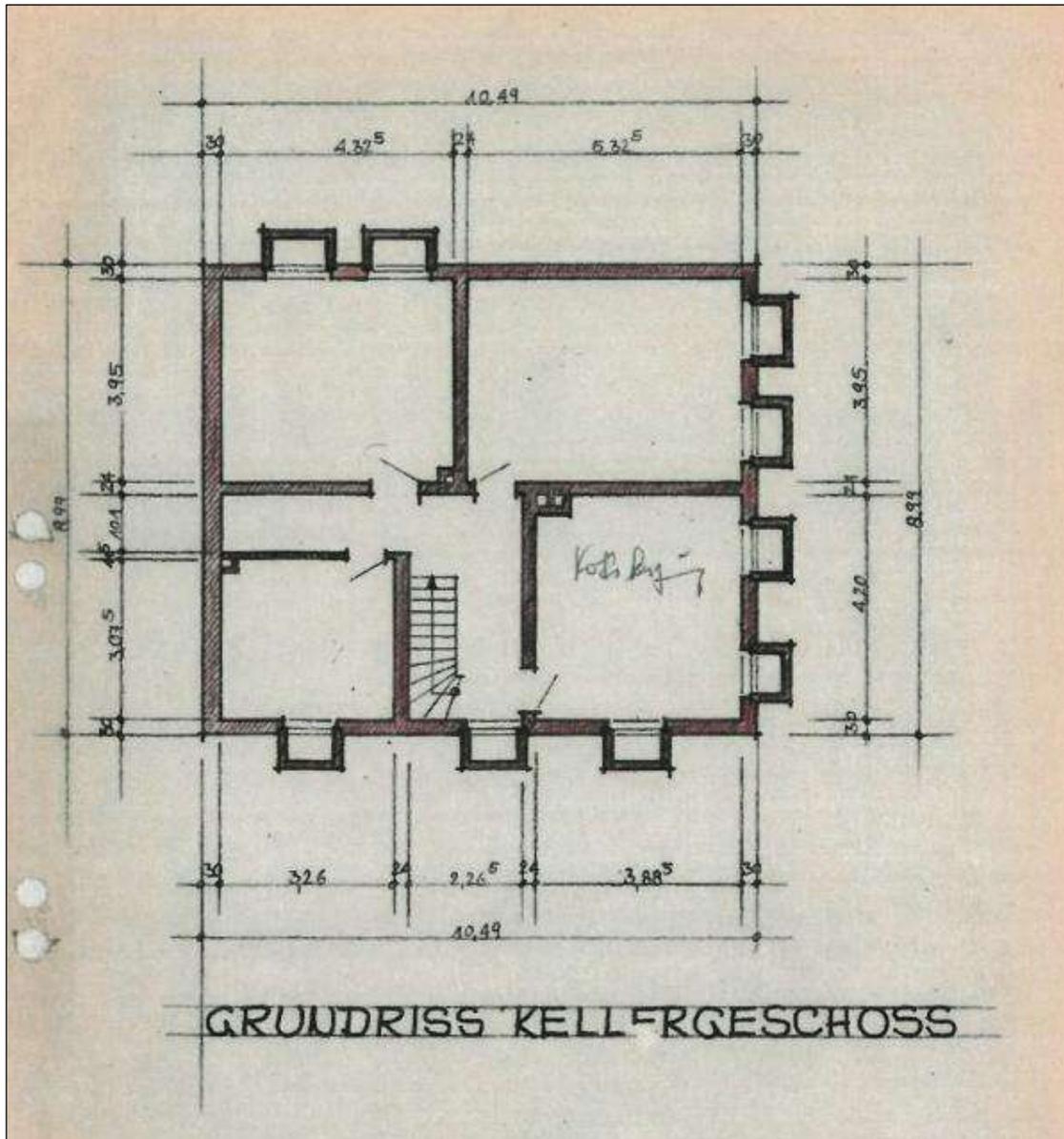
Flächennutzungsplan



Bebauungsplan



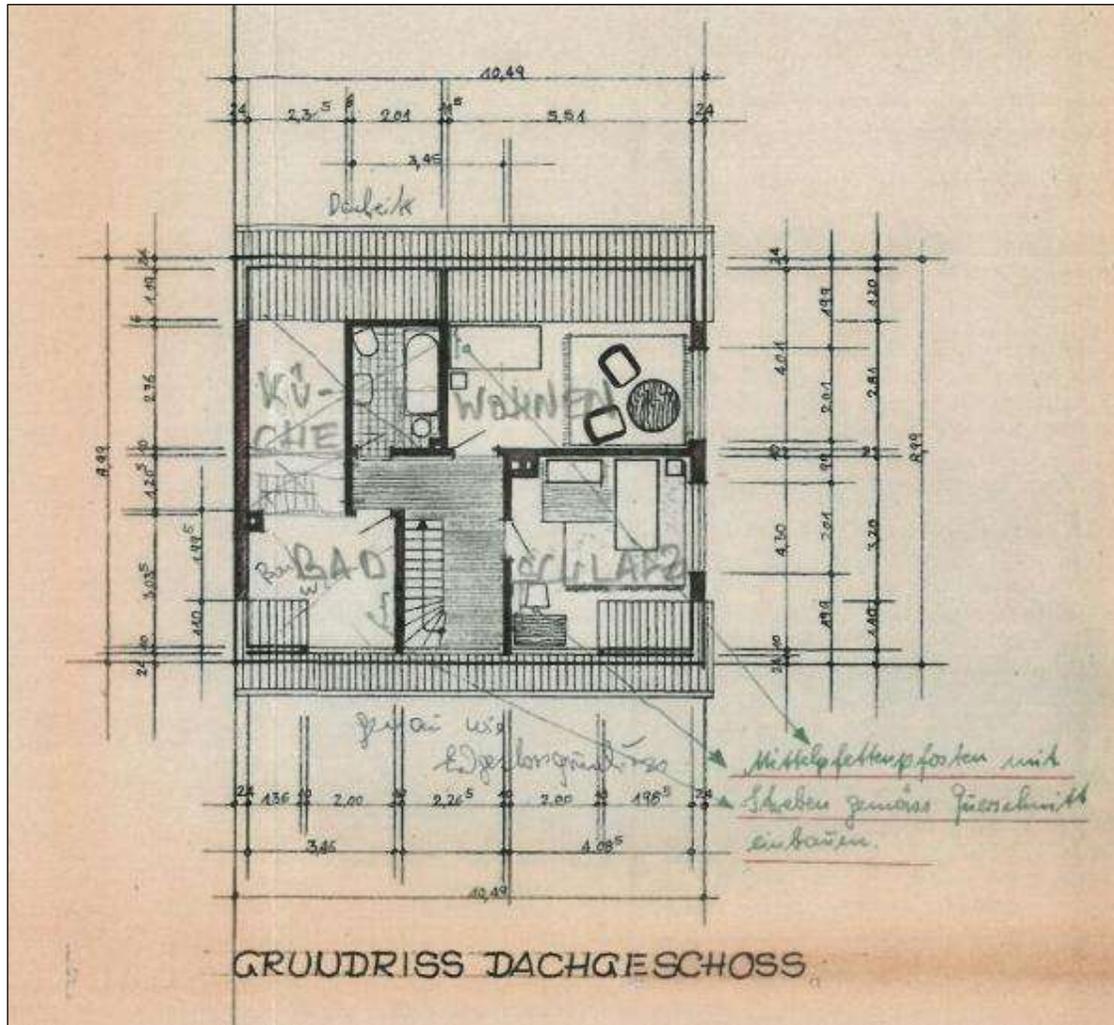
Seite 2 von 7



Kellergeschoss



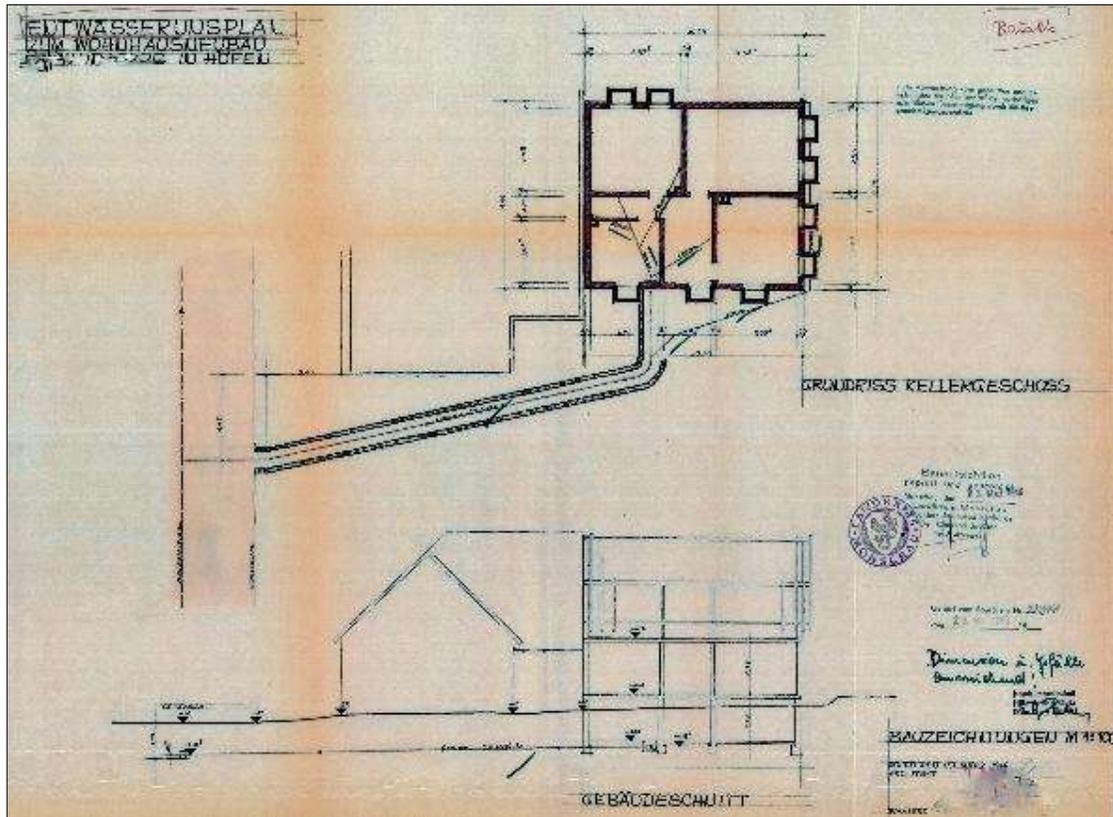
Seite 4 von 7



Dachgeschoss



Seite 6 von 7



Entwässerungsplan/Schnitt



**Anlage 6) Bauzahlen**

<b><u>A) Bruttogrundfläche</u></b>			
<b><u>Wohnhaus</u></b>			
Kellergeschoss	~ 10,49 m x 8,99 m	= 94,31 m <sup>2</sup>	
Erdgeschoss	~ 10,49 m x 8,99 m	= 94,31 m <sup>2</sup>	
Dachgeschoss	~ 10,49 m x 8,99 m	= 94,31 m <sup>2</sup>	
<b>Bruttogrundfläche Wohnhaus</b>		<b>= 282,03 m<sup>2</sup></b>	<b><u>rd. 285 m<sup>2</sup></u></b>

<b><u>ehem. Ökonomiegebäude</u></b>			
Fläche	~ 11,85 m x 15,95 m =	189,01 m <sup>2</sup>	= 179,07 m <sup>2</sup>
	-~ 2,65 m x 3,75 m =	<u>9,94 m<sup>2</sup></u>	
<b>Bruttogrundfläche ehem. Ökonomiegebäude</b>			<b><u>rd. 180 m<sup>2</sup></u></b>

<b>B) Wohnfläche</b>			
<b><u>Wohnhaus</u></b>			
<b><u>Erdgeschoss</u></b>			
Hausflur mit Keller- treppe	~ 1,16 m x 2,237 m = 2,75 m <sup>2</sup> +~ 0,97 m x 2,42 m = <u>2,40 m<sup>2</sup></u>	= 5,15 m <sup>2</sup>	
Küche mit Türe zum Hauswirtschaftsraum	~ 3,05 m x 3,24 m	= 11,83 m <sup>2</sup>	
Gäste-WC	~ 1,99 m x 1,00 m	= 1,99 m <sup>2</sup>	
Wohnzimmer	~ 3,92 m x 4,33 m	= 16,97 m <sup>2</sup>	
Schlafzimmer	~ 5,28 m x 3,93 m	= 20,75 m <sup>2</sup>	
Bad	~ 3,84 m x 2,16 m = 8,29 m <sup>2</sup> -~ 0,42 m x 0,91 m = 0,38 m <sup>2</sup>	= 7,91 m <sup>2</sup>	
Raum I	~ 3,87 m x 1,88 m	= 7,28 m <sup>2</sup>	
<b>Wohnfläche Erdgeschoss</b>		<b>= 71,88 m<sup>2</sup></b>	<b><u>rd. 72 m<sup>2</sup></u></b>
<b><u>Dachgeschoss</u></b>			
Flur mit Treppen- haus	~ 2,35 m x 4,28 m = 10,06 m <sup>2</sup> +~ 1,21 m x 1,09 m = 1,32 m <sup>2</sup> -~ 3,16 m x 1,23 m = <u>3,69 m<sup>2</sup></u>	= 7,69 m <sup>2</sup>	
Bad	~ 2,67 m x 1,26 m = 3,36 m <sup>2</sup> +~ 2,05 m x 3,00 m = 6,15 m <sup>2</sup> -~ 0,88 m x 0,29 m = - <u>0,26 m<sup>2</sup></u>	= 9,25 m <sup>2</sup>	
Küche	~ 2m13 m x 3,70 m = 7,88 m <sup>2</sup> +~ 2,19 m x 3,92 m = <u>8,53 m<sup>2</sup></u>	= 16,46 m <sup>2</sup>	
Wohnzimmer	~ 3,80 m x 5,41 m	= 20,56 m <sup>2</sup>	
Schlafzimmer	~ 1,87 m x 4,00 m = 7,48 m <sup>2</sup> +~ 2,01 m x 4,34 m = <u>8,72 m<sup>2</sup></u>	= 16,20 m <sup>2</sup>	
<b>Wohnfläche Dachgeschoss</b>		<b>= 70,16m<sup>2</sup></b>	<b><u>rd. 70 m<sup>2</sup></u></b>
<b>Wohnfläche insgesamt (Erdgeschoss und Dachgeschoss)</b>			<b><u>rd. 142 m<sup>2</sup></u></b>

<b><u>C) Nutzflächen</u></b>			
<b><u>Wohnhaus</u></b>			
<b><u>Kellergeschoss</u></b>			
Eingangsflur	~ 4,20 m x 1,80 m = 4,96 m <sup>2</sup> +~ 1,11 m x 1,49 m = <u>1,65 m</u>	= 6,61 m <sup>2</sup>	
Waschküche	~ 2,92 m x 4,19 m = 12,23 m <sup>2</sup> +~ 0,40 m x 1,00 m = <u>0,40 m<sup>2</sup></u>	= 12,63 m <sup>2</sup>	
Keller I	~ 3,94 m x 4,30 m	= 16,94 m <sup>2</sup>	
Keller II	~ 4,34 m x 3,94 m	= 21,04 m <sup>2</sup>	
Heizungskeller	~ 4,18 m x 3,89 m	= 16,26 m <sup>2</sup>	
Abstellraum unter der Geschosstreppe	~ 0,92 m x 0,95 m	= <u>0,49 m<sup>2</sup></u>	
<b>Nutzfläche Kellergeschoss Wohnhaus</b>		<b>= 73,97 m<sup>2</sup></b>	<b><u>rd. 74 m<sup>2</sup></u></b>

<b><u>ehem. Ökonomiegebäude</u></b>			
<b><u>Erdgeschoss</u></b>			
Flur	~ 7,90 m x 1,29 m	= 10,19 m <sup>2</sup>	
Scheune	~ 10,77 m x 3,48 m = 37,48 m <sup>2</sup> +~ 4,13 m x 4,05 m = 16,73 m <sup>2</sup> -~ 3,50 m x 0,90 m = - <u>3,15 m<sup>2</sup></u>	= 51,36 m <sup>2</sup>	
Stall I	~ 5,00 m x 8,52 m	= 42,06 m <sup>2</sup>	
Werkstatt	~ 2,24 m x 4,88 m	= 10,93 m <sup>2</sup>	
ehem. Büro	~ 1,94 m x 3,94 m	= 7,72 m <sup>2</sup>	
Hauswirtschaftsraum <sup>6</sup>	~ 2,59 m x 1,89 m	= <u>4,90 m<sup>2</sup></u>	
<b>Nutzfläche ehem. Ökonomiegebäude</b>		<b>= 151,72 m<sup>2</sup></b>	<b><u>rd. 150 m<sup>2</sup></u></b>

<sup>6</sup> Verbindungstreppe zur Küche Erdgeschoss Wohnhaus

**Anlage 7) Fotos**

Seite 1 von 10



Bild 1: Blick in die Erschließungsstraße mit Bewertungsobjekt

Bild 2: Blick in die Erschließungsstraße mit Bewertungsobjekt



Bild 3: Gesamtgebäudeansicht

Bild 4: Gesamtgebäudeansicht

Seite 2 von 10



Bild 5: Ansicht Wohngebäude (Beispiel)

Bild 6: Ansicht Wohngebäude (Beispiel)



Bild 7: Ansicht Wohngebäude (Beispiel)

Bild 8: Ansicht Wohngebäude (Beispiel)

Seite 3 von 10



Bild 9: Ansicht ehem. Ökonomiegebäude (Beispiel)



Bild 10: Ansicht ehem. Ökonomiegebäude (Beispiel)



Bild 11: Ansicht ehem. Ökonomiegebäude (Beispiel)



Bild 12: Ansicht ehem. Ökonomiegebäude (Beispiel)

Seite 4 von 10



Bild 13: Ansicht ehem. Ökonomiegebäude



Bild 14: Haustechnik (Beispiel)



Bild 15: Haustechnik (Beispiel)



Bild 16: Haustechnik (Beispiel)

Seite 5 von 10



Bild 17: Haustechnik (Beispiel)



Bild 18: Unterhaltungsstau/Schäden Wohnhaus (Beispiel)



Bild 19: Unterhaltungsstau/Schäden Wohnhaus (Beispiel)



Bild 20: Unterhaltungsstau/Schäden Wohnhaus (Beispiel)



Bild 21: Unterhaltungsstau/Schäden  
Wohnhaus (Beispiel)



Bild 22: Unterhaltungsstau/Schäden  
Wohnhaus (Beispiel)



Bild 23: Unterhaltungsstau/Schäden  
Wohnhaus (Beispiel)



Bild 24: Unterhaltungsstau/Schäden  
Wohnhaus (Beispiel)

Seite 7 von 10



Bild 25: Unterhaltungsstau/Schäden  
Wohnhaus (Beispiel)



Bild 26: Unterhaltungsstau/Schäden  
Wohnhaus (Beispiel)



Bild 27: Unterhaltungsstau/Schäden  
Wohnhaus (Beispiel)



Bild 28: Unterhaltungsstau/Schäden  
Wohnhaus (Beispiel)

Seite 8 von 10



Bild 29: Unterhaltungsstau/Schäden  
ehem. Ökonomiegebäude  
(Beispiel)



Bild 30: Unterhaltungsstau/Schäden  
ehem. Ökonomiegebäude  
(Beispiel)



Bild 31: Unterhaltungsstau/Schäden  
ehem. Ökonomiegebäude  
(Beispiel)



Bild 32: Unterhaltungsstau/Schäden  
ehem. Ökonomiegebäude  
(Beispiel)



Bild 33: Unterhaltungsstau/Schäden ehem. Ökonomiegebäude (Beispiel)



Bild 34: Unterhaltungsstau/Schäden ehem. Ökonomiegebäude (Beispiel)



Bild 35: Unterhaltungsstau/Schäden ehem. Ökonomiegebäude (Beispiel)



Bild 36: Außenanlagen (Beispiel)

Seite 10 von 10



Bild 37: Außenanlagen (Beispiel)



Bild 38: Außenanlagen (Beispiel)



Bild 39: Außenanlagen (Beispiel)



Bild 40: Überbau