

Dipl.-Ing. Joachim Löw

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

Amtsgericht Monschau
Laufenstraße 38

52156 Monschau

Niedertiefenbacher Weg 11 d
65594 Runkel – Dehrn
Telefon: 06431 / 97 38 57
Fax: 06431 / 97 38 58
eMail: j.loew@buero-loew.de
Az.: 8/24-jl-zv-agmon /gr
Datum: 12.03.2025

Az. des Gerichts: 13 K 9/24

G U T A C H T E N

über den **Verkehrswert** (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch für **das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück in 52156 Monschau – Mützenich, Reichensteiner Straße 26**



Der Verkehrswert des Grundstücks wurde zum Stichtag **27.02.2025** ermittelt mit rd.

260.000,00 €

Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten besteht aus 71 Seiten. Es wurde in fünf Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

| Inhaltsverzeichnis | Seite |
|--|-------|
| 1. Allgemeine Angaben | 3 |
| 1.1 Zum Auftrag | 5 |
| 1.1.1 Zu der privatrechtlichen und öffentlichen-rechtlichen Situation | 5 |
| 1.2 Zum Objekt / Besonderheiten / Maßgaben | 5 |
| 1.3 Allgemeine Maßgaben | 7 |
| 1.4 Radonbelastung | 8 |
| 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 Planungsrechtliche Gegebenheiten | 11 |
| 2.3.1 Flächennutzungsplan | 11 |
| 2.3.2 Festsetzungen im Bebauungsplan „Mützenich Nr. 3 d“ | 11 |
| 2.3.3 Bodenordnung | 11 |
| 2.3.4 Entwicklungsstufe und Erschließungszustand | 11 |
| 2.3.5 Bauordnungsrechtliche Gegebenheiten | 12 |
| 2.4 Grundstücksbeschaffenheit | 12 |
| 2.5 Erschließung | 12 |
| 2.6 Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten | 12 |
| 2.7 Baugrund und Grundwasser | 13 |
| 2.8 Immissionen und störende nachbarliche Betriebe; Altlasten | 13 |
| 2.9 Rechtliche Gegebenheiten | 13 |
| 3. Exemplarische Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen | 14 |
| 3.1 Wohnhaus | 14 |
| 3.1.1 Exemplarische Beschreibung der Ausstattung | 17 |
| 3.1.2 Raumliste | 19 |
| 4. Ermittlung des Verkehrswerts | 21 |
| 4.1 Verfahrenswahl mit Begründung | 21 |
| 4.2 Bodenwertermittlung | 22 |
| 4.2.1 Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks | 23 |
| 4.3 Sachwertermittlung | 24 |
| 4.3.1 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe | 25 |
| 4.3.2 Sachwertberechnung | 29 |
| 4.3.3 Erläuterung zur Sachwertberechnung | 30 |
| 4.4 Ertragswertermittlung | 37 |
| 4.4.1 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe | 38 |
| 4.4.2 Ertragswertberechnung | 40 |
| 4.4.3 Erläuterung zur Ertragswertberechnung | 41 |
| 4.5 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen | 43 |
| 4.5.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen | 43 |
| 4.5.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse | 44 |
| 4.5.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse | 44 |
| 4.5.4 Gewichtung der Verfahrensergebnisse | 44 |
| 4.6 Verkehrswert | 45 |
| 5. Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software | 48 |
| 6. Verzeichnis der Anlagen | 49 |

1. Allgemeine Angaben

Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts: Grundstück, bebaut mit einem Einfamilienwohnhaus (mit Garage im Kellergeschoss)

Objektadresse: 52156 Monschau - Mützenich
Reichensteiner Straße 26

Grundbuchangaben: Grundbuch von Mützenich
Blatt 254 B, laufende Nummer 3

Katasterangaben: Gemarkung Mützenich
Flur 20, Flurstück 736
Größe: 925 m²

Angaben zum Auftraggeber

Auftraggeber: Amtsgericht Monschau
Laufenstraße 38
52156 Monschau

Auftrag vom 03.02.2025

Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung: Zwangsversteigerung zur Aufhebung der Gemeinschaft

Wertermittlungsstichtag: 27.02.2025

Qualitätsstichtag: 27.02.2025

Tag der Ortsbesichtigung: 27.02.2025

Umfang der Besichtigung: Es konnten alle Gebäudeteile besichtigt werden.

**herangezogene Unterlagen,
Erkundigungen, Informationen:**

Mit div. Schreiben und Telefonaten wurden die Gutachtenerstellung benötigten Objektunterlagen angefordert.

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

- unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 26.11.2024

Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- Flurkartenauszug im Maßstab 1:1.000
- Bauzeichnungen (Grundrisse, Ansichten, Schnitte)
- Berechnung der Brutto-Grundfläche und der Wohn- und Nutzflächen
- Auskünfte von Behörden
- Bodenrichtwert
- Bauzeichnungen (Grundrisse, Ansichten, Schnitte)
- Berechnung der Brutto-Grundfläche und der Wohn- und Nutzflächen

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 Eigentümerinnen schriftliche Bestätigungen einzuholen.

1.2 Zum Objekt / Besonderheiten / Maßgaben

- Das Gebäude steht zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung leer.
- Es sind im Kellergeschoss hangseitig erhebliche Feuchtigkeitsschäden vorhanden, die vermutlich auch die Bodenplatte betreffen.
- Der Innenausbau ist teilweise überarbeitungsbedürftig.
- Teile der technischen Einrichtungen (Alarmsicherung, Art der Brauchwassersammlung/Hauswasserwerk) sind im Wirkungsgrad und in der Funktion nicht bekannt.
- Es ist insbesondere darauf hinzuweisen, dass es sich bei einer Wertermittlung gem. § 194 BauGB um eine Marktwertermittlung handelt. Das heißt, es ist zu ermitteln was zum jeweiligen Wertermittlungsstichtag ein Marktteilnehmer vermutlich unter Berücksichtigung des Objektzustandes bereit gewesen wäre für ein solches Objekt zu zahlen. Einer solchen Wertermittlung kommt es im Wesentlichen darauf an den 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 ≠ Wert.**
- Diese Wertermittlung ist aufgrund fehlender Informationen zur technischen Ausstattung, der vorhandenen Feuchtigkeitsschäden und deren Ursache mit einer erhöhten Unsicherheit behaftet.
- Der ermittelte Verkehrswert berücksichtigt keine Belange des Brand- und Schallschutzes.
- Der ermittelte Verkehrswert unterstellt ein geräumtes und besenreines Gebäude.

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 des Gebäudes vermutlich vornehmen würde (Risikoabschlag). Es ist vor konkreten vermögenswirksamen Dispositionen unbedingt zu empfehlen, eine detaillierte Ursachenforschung und Kostenermittlung durchführen zu lassen. Es wird weiter ausdrücklich darauf hingewiesen, dass keine Untersuchungen über

- die Standsicherheit des Gebäudes
- 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 und www.radon-info.de. Ein kostenloses Merkblatt kann unter der Email-Adresse service@bmu.de angefordert werden.

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

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

Ort: 52156 Monschau - Mützenich
Straße und Hausnummer: Reichensteiner Straße 26
Amtsgericht: Monschau
Grundbuch von: Mützenich
Blatt 254 B
Katasterbezeichnung: Gemarkung Mützenich
lfd. Nr. 3 Flur 20 Flurstück 736 Größe: 925 m²
Wirtschaftsart: Gebäude- und Freifläche
Brandversicherung: Württembergische Versicherung
Bewertungsstichtag: nicht bekannt
Wert: nicht bekannt

2.2 Tatsächliche Eigenschaften

Stadt Monschau¹: Einwohnerzahl: ca. 12.000
Stadtteil Mützenich: Einwohnerzahl: ca. 2.200

2.2.1 Lage des Grundstücks innerhalb des Stadtteils

Lage: Innerortslage
Entfernungen: zum Ortszentrum: ca. 800 m
zu einer Hauptstraße: am Objekt
zum Hauptbahnhof Aachen: ca. 32 km
Verkehrslage des Grundstücks: mittelgute Verkehrslage
Wohn- und Geschäftslage: mittelgute Wohnlage, als Geschäftslage nicht geeignet
Nachbarschaft und Umgebung: Wohnen, 2 Sägewerke
Ausblick: Es ist ein Ausblick Richtung Südosten vorhanden.

¹ 7 Stadtteile

2.2.2 Lage des Stadtteils

Städteregion: Aachen

Regierungsbezirk: Köln

Bundesland: Nordrhein-Westfalen

| | | |
|---|-----------------------------------|------------|
| Entfernungen zu zentralen Orten in der Region: | zum Sitz der Städteregion, Aachen | ca. 35 km |
| | zur Landeshauptstadt Düsseldorf | ca. 100 km |
| | nach Köln | ca. 75 km |
| | nach Iimgenbroich | ca. 5 km |
| | nach Simmerath | ca. 9 km |
| | zur Kernstadt Monschau | ca. 5 km |

| | | |
|--|--|-----------|
| nächste Anschlüsse an Bundesautobahnen: | A 44 von Aachen nach Eisenach Anschluss Aachen - Lichtenbusch | ca. 24 km |
| | A 1 von Oldenburg nach Saarbrücken Anschluss Mechernich | ca. 45 km |

2.2.3 Infrastruktur

In Mützenich befindet sich ein Lebensmittelgeschäft.

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

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

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

Bankzweigstellen und die nächsten Postfilialen befinden sich in Iimgenbroich und Monschau.

2.3 Planungsrechtliche Gegebenheiten

2.3.1 Flächennutzungsplan

Darstellung: M - gemischte Baufläche

2.3.2 Festsetzungen im Bebauungsplan „Mützenich Nr. 3 d“ vom 03.01.1989 (BauNVO vom 15.09.1977)

Art der baulichen Nutzung: MD – Dorfgebiet

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

Bauweise: offen

Sonstige Festsetzungen: nur Einzelhäuser zulässig. Es besteht eine Gestaltungssatzung.

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 26.11.2024 in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

2.3.4 Entwicklungsstufe und Erschließungszustand (Grundstücksqualität)

Zustand und Entwicklung von Grund und Boden gemäß § 3 ImmoWertV21: baureifes Land

Erschließungszustand: 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

| | |
|---------------------------------------|--|
| Topografische Grundstückslage: | ganz leicht hängig |
| Gestalt und Größe: | Straßenfront: ca. 18 m mittlere Tiefe: ca. 49 m Grundstücksgröße: 925 m ² |
| Grundstücksform: | fast regelmäßige, rechteckige Grundstücksform |
| Höhenlage zur Straße: | leicht ansteigend |
| Grundstückslage: | Grundstück in Straßenreihe |

2.5 Erschließung

| | |
|--|---|
| Straßenart: | Ortsdurchgangsstraße |
| Verkehrsbelastung: | zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung mäßiger Verkehr |
| Straßenausbau: | voll ausgebaut, Fahrbahn asphaltiert, keine Gehwege, keine Parkstreifen oder Parkbuchten |
| Straßenbeleuchtung: | vorhanden |
| Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung: | Strom und Wasser aus öffentlicher Versorgung, Gas nicht vorhanden, Kanalanschluss an öffentliche Entsorgung, Telefonanschluss |

2.6 Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten

| | |
|-----------------------|---------------------|
| Grenzbebauung: | keine Grenzbebauung |
|-----------------------|---------------------|

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 keine Immissionen feststellbar. Lärmbelästigungen durch angrenzende Sägewerke sind zeitweise möglich.

Altlasten: Altlasten sind nicht bekannt.

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

2.9 Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

Grundbuchlich gesicherte Belastungen:

In Abteilung II des Grundbuchs bestehen folgende, nicht bewertete Eintragungen:

- Beschränkt persönliche Dienstbarkeit – Wohnungsrecht
- Rückauflassungsvormerkung.

Hinweis: Der Berechtigte zu 1. und 2. ist verstorben.

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 Baulistenverzeichnis:

Das Baulistenverzeichnis enthält gemäß Geoportal der Städteregion 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 schrieben, 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

| | |
|--------------------------|--|
| Nutzung: | Wohnnutzung (z. Z. leer stehend) |
| Gebäudestellung: | freistehend |
| Ausbau: | Das Gebäude ist unterkellert. Das Dachgeschoss ist komplett ausgebaut. Der Dachraum ist nicht ausgebaut. |
| Vollgeschosszahl: | 1 |
| Geschosse: | Kellergeschoss, Erdgeschoss, Dachgeschoss |
| Baujahr: | 1989 gemäß Bauschein |
| Modernisierung: | <ul style="list-style-type: none">• Erneuerung der Heizung (Jahr nicht bekannt) |

| | |
|--------------------------|--|
| Konstruktionsart: | Massivbau |
| Gründung: | vermutlich Streifenfundamente aus Beton |
| Kellerwände: | Material nicht bekannt, vermutlich Schwerbetonsteine, d = 36,5 cm gemäß Bauzeichnungen |
| Außenwände: | gemäß Bauzeichnungen KLB Außenwandstärke gemäß Bauzeichnungen 24 cm plus außenliegende Wärmedämmung Wärme- und Schallschutz nicht bekannt |
| Innenwände: | Material nicht bekannt, soweit ersichtlich massiv |
| Geschossdecken: | soweit ersichtlich und gemäß Bauzeichnung Gebäudeschnitt massiv |

Treppen

| | |
|------------------------------|---|
| Geschossstufen: | Treppe aus Stahl mit Stufen aus Holz, kein Stufenbelag, einfacher Handlauf, Zustand der Treppe dem Baujahr entsprechend |
| Kelleraußentreppen: | massive Treppe mit schadhaftem Fliesenbelag |
| Treppen zum Dachraum: | Einschubtreppen aus Holz |

Dach

| | |
|--------------------------|--|
| Dachkonstruktion: | Holzdach ohne Dachaufbauten |
| Dachform: | asymmetrisches Satteldach |
| Dacheindeckung: | Betondachsteine |
| Wärmedämmung: | soweit ersichtlich Dach mit einfacher Wärmedämmung |
| Dachentwässerung: | Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech |

| | |
|----------------------------|---|
| Außenansicht: | verputzt und gestrichen |
| Giebel und Ortgang: | Schieferverkleidung |
| Sockel: | überwiegend Kunststoffpaneelle teilweise Buntsteinputz |

| | |
|------------------------------|--|
| <u>Heizung:</u> | Zentralheizung Brennstoff: Öl Heizkessel: Fabrikat Buderus Baujahr: nicht bekannt, vermutlich neueres Baujahr Leistung: 18 kW |
| Brennstofflagerung: | im Keller, 3 Kunststofftanks, 1.600 ltr. Baujahr 1989 |
| Warmwasserversorgung: | zentral über die Heizung |
| Kamin: | nicht bekannt, vermutlich Montageschornstein, über Dach verschiefert |
| Elektroinstallation: | durchschnittliche Ausstattung |
| Anmerkung: | Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass vom Sachverständigen keine Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (Heizung, Wasserversorgung, Elektroinstallation, etc.) vorgenommen wurden. |
| Besondere Bauteile: | Eingangstreppe mit einfacher Eingangsüberdachung, Kelleraußentreppe (schadhaft) |

Zustand des Gebäudes

| | |
|---------------------------------------|---|
| Bau- und Unterhaltungszustand: | normal Es besteht teilweise ein Unterhaltungsstau. |
| Grundrissgestaltung: | für das Baujahr zeittypisch |
| Belichtung / Besonnung: | ausreichend |

Zustand des Gebäudes

| | |
|---|--|
| Baumängel / Bauschäden / Unterhaltungs- und Modernisierungsbesonderheiten: | <ul style="list-style-type: none"> Feuchtigkeitsschäden im Keller teilweise kleinere Rissbildungen, teilweise statisch vermutlich unbedenkliche Risse Kelleraußentreppe mit Feuchtigkeitsschäden Stützmauern Garagenzufahrt überarbeitungsbedürftig |
| Anmerkung: | Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht vorgenommen. |

Nebengebäude:

einfaches Holzgerätehaus (Ständerbauweise), Satteldach, Dacheindeckung Schweißbahn, Dachentwässerung aus Zinkblech, Fußboden Holzbretter. Teilweise ist ein Zwischenboden vorhanden. Stromanschlüsse sind vorhanden.
Raumhöhe unter First ca. 3,30 m i.L.
Nutzfläche ca. 11 m²

Außenanlagen:

Die Außenanlagen sind in ortsüblichem Umfang vorhanden.

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

Wegebefestigung aus Betonverbundpflaster

Terrasse

keine wesentlichen Gartenanlagen, überwiegend Wiesenflächen

Buchenhecke

3.1.1 Exemplarische Beschreibung der Ausstattung**Fußböden:**

Keller: überwiegend unterschiedlicher Teppichbodenbelag

Wohnräume: überwiegend Vinyl, teilweise Laminat

Schlafräume: teilweise alter Teppichboden, teilweise Laminat (schadhaft)

Bad: ältere Fliesen

Gäste-WC: ältere Fliesen

Küche: ältere Fliesen

Flure: Erdgeschoss: ältere Fliesen
Dachgeschoss: Laminat

Innenansichten: überwiegend Raufasertapeten, teilweise Strukturputz

Bad: ältere Fliesen raumhoch

Gäste-WC: Fliesen raumhoch

Küche: älterer Fliesenspiegel an der Objektwand

| | |
|-----------------------|--|
| Deckenflächen: | Erdgeschoss: verputzt und gestrichen Dachgeschoss: Holz, Nut + Feder Schrägen: Holz, Nut + Feder |
| Fenster: | Holzfenster, Baujahr 1989, mit Isolierverglasung, im Erdgeschoss mit abschließbaren Beschlägen |
| Rollläden: | aus Kunststoff, teilweise mit elektrischem Antrieb |
| Innentüren: | einfache, glatte Holztüren, einfache Beschläge, Holzzargen |
| Eingangstüre: | aus Holz mit Lichtausschnitt (Kratzspuren) |

Sanitäre Installation

| | |
|------------------|--|
| Bad: | Wanne, Dusche mit Kabine, WC, 2 Waschbecken, einfache Ausstattung und Qualität, farbige Sanitärobjekte (hellbeige) |
| Gäste-WC: | WC, Waschbecken, einfache Ausstattung und Qualität, farbige Sanitärobjekte (manhattan grau) |

sonstige Ausstattung

| | |
|---------------------------------|---|
| Küchenausstattung: | nicht in der Wertermittlung enthalten |
| Beheizung: | über Stahlradiatoren mit Thermostatventilen |
| Elektroinstallation: | durchschnittliche Ausstattung |
| Besondere Einrichtungen: | keine vorhanden |

| | |
|---|---|
| Ausstattung des Gebäudes/ Gesamtbeurteilung: | normal, dem Baujahr entsprechend Das Gebäude erfüllt noch heutige Anforderungen an Wohnraum. |
|---|---|

| | |
|--------------------------------|---|
| Grundrissgestaltung: | zweckmäßig, für das Baujahr zeittypisch |
| Besonnung / Belichtung: | ausreichend |

| | |
|-----------------------------|--|
| Stellplatz / Garage: | Zum Objekt gehört eine Garage im Keller. |
|-----------------------------|--|

3.1.2 Raumliste

| Lfd. Nr. | Bezeichnung | Bemerkungen |
|----------|--|--|
| 1. | Kellergeschoss | Raumhöhe i.L. ca. 2,00 m |
| 1.1 | Flur mit Treppenhaus | kein Fenster, Feuchtigkeitsschäden, Heizkörper |
| 1.2 | Waschküche mit Revisionsschacht und Bodeneinlauf | Heizkörper, Feuchtigkeitsschäden |
| 1.3 | Heizungskeller / Öllager | kein Fenster, Öltanks nicht umgehbar, Feuchtigkeitsschäden |
| 1.4 | Garage mit Kelleraußentreppe | Hauswasserwerk. Stahlschwingtor, elektrisch betrieben, Feuchtigkeitsschäden |
| 1.5 | Vorratskeller | erhebliche Feuchtigkeitsschäden |
| | Ausstattung der Kellerräume | Fußboden: überwiegend unterschiedliche Fliesen Decke: teilweise Hartschaumplatten Wände: tlw. verputzt und gestrichen, tlw. Anstrich tlw. Holz, Nut + Feder Anmerkung: insgesamt besteht ein Unterhaltungsstau. |
| 2. | Erdgeschoss | Raumhöhe i.L. ca. 2,40 m |
| 2.1 | Hauseingang mit Flur und Treppenhaus | kein Heizkörper |
| 2.2 | Küche mit Glas-Schiebetüre zu 2.3 | |
| 2.3 | Wohnen / Essen mit Terrassentüre | |
| 2.4 | Raum I | Unterhaltungsstau, Fußboden Laminat erneuerungsbedürftig |
| 2.5 | Gäste-WC | |

| Lfd. Nr. | Bezeichnung | Bemerkungen |
|----------|---------------------|---|
| 3. | Dachgeschoss | Raumhöhe i.L. ca. 2,40 m |
| 3.1 | Flur | kein Fenster |
| 3.2 | Bad / Dusche / WC | Fußbodenfliesen tlw. schadhaft |
| 3.3 | Raum I | Fußboden Laminat tlw. geschüsselt |
| 3.4 | Raum II | Fußboden Laminat geschüsselt |
| 3.5 | Raum III | |
| 4. | Dachraum | Höhe unter First ca. 2,30 m i.L. Dämmung: Material und Stärke nicht bekannt Giebelwände verputzt und gestrichen |

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 Sachverständigen-gutachtens nicht erfasst.

4. Ermittlung des Verkehrswerts

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück in 52156 Monschau - Mützenich, Reichensteiner Straße 26, zum Wertermittlungstichtag 27.02.2025 ermittelt.

Grundstücksdaten

| | | | |
|-----------|-------|-----------|--------------------|
| Grundbuch | Blatt | Ifd. Nr. | |
| Mützenich | 254B | 3 | |
| Gemarkung | Flur | Flurstück | Fläche |
| Mützenich | 20 | 736 | 925 m ² |

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 Wertermittlungstichtag.

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, Lagemarkale, 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

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt (mittlere Lage) **95,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2025**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

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

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

| | | |
|-------------------------|---|--------------------|
| Wertermittlungsstichtag | = | 27.02.2025 |
| Entwicklungsstufe | = | baureifes Land |
| Grundstücksfläche (f) | = | 925 m ² |

4.2.1 Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 27.02.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

| I. beitragsfreier Zustand | | | | |
|--|---------------------|----------------------|------------------|--------------------------------|
| beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts | | | | = frei |
| beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung) | | | | = 95,00 €/m² |
| II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts | | | | |
| | Richtwertgrundstück | Bewertungsgrundstück | Anpassungsfaktor | |
| Stichtag | 01.01.2025 | 27.02.2025 | × | 1,00 |
| III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen | | | | |
| Lage | mittlere Lage | mittlere Lage | × | 1,00 |
| lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag ² | | | = | 95,00 €/m ² |
| Fläche (m ²) | 800 | 925 | × | 0,99 |
| Entwicklungsstufe | baureifes Land | baureifes Land | × | 1,00 |
| vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert | | | = | 94,05 €/m² |
| IV. Ermittlung des Bodenwerts | | | | |
| objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert | | | | = 94,05 €/m² |
| Fläche | | | × | 925 m ² |
| beitragsfreier Bodenwert | | | = | 86.996,25 € |
| | | | rd. | 87.000,00 € |

² Auf diesen „an die Lage und die Anbauart angepassten abgabenfreien Bodenwert“ ist der Marktangepassungsfaktor des Sachwertverfahrens abzustellen (der lageangepasste Bodenwert dient als Maßstab für die Wirtschaftskraft der Region bzw. die Kaufkraft der Nachfrager nach Grundstücken in dieser Lage; die Anbauart bestimmt den objektspezifischen Sachwertfaktor mit). Die danach ggf. noch berücksichtigten den Bodenwert beeinflussenden Grundstücksmerkmale gehen in den Gesamtbodenwert ein und beeinflussen demzufolge über die Höhe des vorläufigen Sachwerts (Substanzwert) den Marktangepassungsfaktor.

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 (m²) des **(Norm)Gebäudes** mit **Normalherstellungskosten** (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Den so ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten sind noch die Werte **von besonders zu veranschlagenden Bauteilen und besonderen (Betriebs) Einrichtungen** hinzuzurechnen.

Normalherstellungskosten

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

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

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. Ausbauzuschlag) können durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten berücksichtigt werden.

Außenanlagen

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

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV 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 Sachwerten“ (= 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, beziehen.

4.3.2 Sachwertberechnung

| Gebäudebezeichnung | | Einfamilienhaus |
|---|---|-----------------------------|
| Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010) | = | 794,00 €/m ² BGF |
| Berechnungsbasis | | |
| • Brutto-Grundfläche (BGF) | x | ca. 260 m ² |
| Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010 | = | 206.440,00 € |
| Baupreisindex (BPI) 27.02.2025 (2010 = 100) | x | 184,7/100 |
| Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag | = | 381.294,68 € |
| Regionalfaktor | x | 1,0 |
| Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag | = | 381.294,68 € |
| Alterswertminderung | | |
| • Modell | | linear |
| • Gesamtnutzungsdauer (GND) | | 80 Jahre |
| • Restnutzungsdauer (RND) | | 46 Jahre |
| • prozentual | | 42,50 % |
| • Faktor | x | 0,575 |
| Alterswertgeminderte regionalisierte durchschnittliche Herstellungskosten | = | 219.244,44 € |
| Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile (Zeitwert) | + | 5.000,00 € |
| vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen | = | 224.244,44 € |

| | | |
|--|-----|--------------------------|
| vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen) | | 224.244,44 € |
| vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen | + | 10.000,00 € |
| vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen | = | 234.244,44 € |
| beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung) | + | 87.000,00 € |
| vorläufiger Sachwert | = | 321.244,44 € |
| Sachwertfaktor | x | 0,93 |
| marktangepasster vorläufiger Sachwert | = | 298.757,33 € |
| besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale | - | 45.000,00 € ³ |
| Sachwert | = | 253.857,33 € |
| | rd. | 254.000,00 € |

³ 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) oder Wohnflächen (WF)) wurde von mir durchgeführt. Die Berechnungen weichen modellbedingt teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277 – Ausgabe 2005 bzw. WoFIV) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Die Abweichungen bestehen daher insbesondere in wertbezogenen Modifizierungen (vgl. [2], Teil 1, Kapitel 16 und 17); bei der BGF 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 % | | 0,5 | 0,5 | |
| 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 % | 37,5 % | 62,5 % | 0,0 % |

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

| Außenwände | |
|---------------------------------|--|
| Standardstufe 2 | ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995) |
| Standardstufe 3 | ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995) |
| Dach | |
| Standardstufe 2 | einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995) |
| Fenster und Außentüren | |
| Standardstufe 2 | Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995) |
| Innenwände und -türen | |
| Standardstufe 3 | nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen |
| Deckenkonstruktion und Treppen | |
| Standardstufe 3 | Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz |
| Fußböden | |
| Standardstufe 3 | Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten |
| Sanitäreinrichtungen | |
| Standardstufe 3 | 1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest |
| Heizung | |
| Standardstufe 3 | elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel |
| Sonstige technische Ausstattung | |
| Standardstufe 3 | zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen |

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

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

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

| Standardstufe | tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF] | relativer Gebäude- standardanteil [%] | relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF] |
|-------------------------------------|---|--|--|
| 2 | 725,00 | 37,5 | 271,88 |
| 3 | 835,00 | 62,5 | 521,88 |
| gewogene, standardbezogene NHK 2010 | | = | 793,76 |
| gewogener Standard = 2,6 | | | |

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

| | | |
|---|-----|-----------------------------------|
| NHK 2010 für das Bewertungsgebäude | = | 793,76 €/m ² BGF |
| | rd. | 794,00 €/m² BGF |

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

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

| Bezeichnung | Zeitwert |
|-------------------------------|------------|
| besondere Bauteile (pauschal) | 5.000,00 € |

Baupreisindex

Bei den angesetzten Normalherstellungskosten (NHK 2010) handelt es sich um durchschnittliche Herstellungskosten für das (Basis-)Jahr 2010. Um die von diesem Zeitpunkt bis zum Wertermittlungsstichtag veränderten Baupreisverhältnisse zu berücksichtigen, wird der vom Statistischen Bundesamt zum Wertermittlungsstichtag zuletzt veröffentlichte und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Baupreisindex verwendet. Da sich der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex nicht auf das Basisjahr der NHK 2010 bezieht, ist dieser auf das Basisjahr 2010=100 umzurechnen. Sowohl die vom Statistischen Bundesamt veröffentlichten als auch die auf die für Wertermittlungszwecke notwendigen weiteren Basisjahre umgerechneten Baupreisindizes sind auch in [1], Kapitel 4.04.1 abgedruckt.

Baukostenregionalfaktor

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) ist eine Modellgröße im Sachwertverfahren. Aufgrund der Modellkonformität (vgl. § 10 Abs. 1 ImmoWertV 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 schadhaften Außenanlagen erfolgt die Sachwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

| Außenanlagen | vorläufiger Sachwert (inkl. BNK) |
|---------------------|-------------------------------------|
| pauschale Schätzung | 10.000,00 € |

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

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

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Einfamilienhaus

Das 1989 errichtete Gebäude wurde nicht (wesentlich) modernisiert.

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

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

Hieraus ergeben sich 2,5 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 | 0,0 |
| Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser etc.) | 2 | 0,0 | 0,0 |
| Modernisierung der Heizungsanlage | 2 | 1,5 | 0,0 |
| Wärmedämmung der Außenwände | 4 | 0,0 | 0,0 |
| Modernisierung von Bädern / WCs etc. | 2 | 0,0 | 0,0 |
| Modernisierung des Innenausbau, z.B. Decken, Fußböden und Treppen | 2 | 0,0 | 1,5 |
| wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung | 2 | 0,0 | 0,0 |
| Summe | | 1,5 | 1,5 |

Ausgehend von den 3 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ($2025 - 1989 = 36$ Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 36 Jahre =) 44 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Sprengnetter/Kierig" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 46 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1991.

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 der verfügbaren Angaben des Oberen Gutachterausschusses bzw. der Zentralen Geschäftsstelle, 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 Ableitungen des Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v. g. bundesdurchschnittlichen Sachwertfaktoren und/oder des lage- und objektabhängigen Sprengnetter-Sachwertfaktors aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal bestimmt.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale⁴

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

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

| besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale | Wertbeeinflussung insg. ⁵ |
|---|---|
| Bauschäden | -25.000,00 € |
| • pauschale Schätzung | |
| unterstellte Modernisierungen | |
| • Einfamilienhaus | -20.000,00 € |
| Summe | -45.000,00 € |

⁴ sofern diese wertbeeinflussend sind

⁵ 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.

| Wertminderung infolge erforderlicher Modernisierungsmaßnahmen für das Gebäude „Einfamilienhaus“ | | | |
|--|---|------|----------------------------|
| Modernisierungskosten u.ä: | | | |
| Ø relative Kosten für die bei den Modernisierungspunkten unterstellten Maßnahmen (bei 1,50 Modernisierungspunkten) | | | 250,00 €/m ² |
| Wohn-/Nutzfläche | x | | ca. 125 m ² |
| Ø Kosten für die bei den Modernisierungspunkten unterstellten Maßnahmen | = | | 31.250,00 € |
| Ø Kosten unterstellter Investitionen insgesamt | = | | 31.250,00 € |
| Baukosten-Regionalfaktor Rf(lk) | x | | 0,85 |
| regionalisierte Kosten der unterstellten Investitionen insgesamt | = | | 26.562,50 € |
| gesamter regionalisierte Kostenanteil der „gestaltbaren“ Maßnahmen | = | | 26.562,50 € |
| relative regionalisierte Neubaukosten | | | 3.160,00 €/m ² |
| Wohn-/Nutzfläche | x | | ca. 125 m ² |
| regionalisierte Neubaukosten HK | = | | 395.000,00 € |
| relativer Anteil der zu erneuernden gestaltbaren Substanz NS | | | 0,07 |
| Erstnutzungsfaktor | | | 1,25 |
| Ermittlung des Wertzuschlags wegen Gestaltungsmöglichkeit, Investitionen und Erst-/Eigennutzung (GEZ): | | | |
| GEZ = vorl. marktangepasster Sachwert | x | NS | x (Erstnutzungsfaktor – 1) |
| GEZ = 298.757,33 € | x | 0,07 | x (1,25 – 1) = 5.228,25€ |
| Ermittlung des Wertzuschlags wegen der eingesparten anteiligen Schönheitsreparaturen: | | | |
| eingesparte Schönheitsreparaturen | | | 136,00 €/m ² |
| Wohnfläche | x | | ca. 125 m ² |
| Kostenanteil | x | | 1,5 Punkte / 20 Punkte |
| Werterhöhung wegen eingesparter anteiliger Schönheitsreparaturen | = | | 1.275,00 € |
| Gesamtwerteneinfluss der unterstellten Modernisierungen u.ä.: | | | |
| gesamte abzuziehende Kosten für die unterstellten Maßnahmen | - | | 26.562,50€ |
| Werterhöhung wegen Gestaltungsmöglichkeit, Investitionen und Erst-/Eigennutzung | + | | 5.228,25€ |
| Werterhöhung wegen eingesparter anteiliger Schönheitsreparaturen | + | | 1.275,00 € |
| Werteneinfluss der unterstellten Modernisierungsmaßnahmen u.ä. | | | = 20.059,25 € |
| | | | rd. -20 000,00 € |

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

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

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

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

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

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

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.

4.4.2 Ertragswertberechnung

| Gebäude-bezeichnung | Mieteinheit | | Fläche (m ²) | Anzahl (Stck.) | marktüblich erzielbare Nettokaltmiete | | |
|---------------------|-------------|------------|-----------------------------|-------------------|--|------------------|------------------|
| | Ifd. Nr. | Nutzung | | | (€/m ²) bzw. (€/Stck.) | monatlich (€) | jährlich (€) |
| Wohnhaus | 1 | Wohnhaus | ca. 125 | 1 | 6,80 | 850,00 | 10.200,00 |
| | 2 | Garage | | | 50,00 | 50,00 | 600,00 |
| Summe | | 125 | | | | 900,00 | 10.800,00 |

| | | |
|--|-----|--------------------------------|
| jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten) | | 10.800,00 € |
| Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung) | – | 2.292,00 € |
| jährlicher Reinertrag | = | 8.508,00 € |
| Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 1,7 % Liegenschaftszinssatz und RND = 46 Jahren Restnutzungsdauer | × | 31,735 |
| kapitalisierter jährlicher Reinertrag | = | 270.001,38 € |
| abgezinster Bodenwert (0,504 x 87.000,00 €) | + | 40.107,00 € |
| vorläufiger Ertragswert des Grundstücks | = | 310.108,38 € |
| besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale | – | 45.000,00 €⁶ |
| Ertragswert des Grundstücks | = | 265.108,38 € |
| | rd. | 265.000,00 € |

⁶ 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.

Rohertrag

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

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

Bewirtschaftungskosten

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

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

Bewirtschaftungskosten (BWK)

| BWK-Anteil | | | |
|-----------------------|------------------------|---|-------------------|
| Verwaltungskosten | | | |
| Wohnen | Wohnungen (Whg.) | 1 Whg. × 351,00 € | 351,00 € |
| Instandhaltungskosten | | | |
| Wohnen | Wohnungen (Whg.) | ca. 125 m ² × 13,80 €/m ² | 1.725,00 € |
| Mitausfallwagnis | | | |
| Wohnen | 2,0 % vom Rohertrag | | 216,00 € |
| Summe | | | 2.292,00 € |

Liegenschaftzinssatz

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte objektspezifisch angepasste Liegenschaftzinssatz wurde auf der Grundlage der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung des in [1], Kapitel 3.04 veröffentlichten Gesamtsystems der bundesdurchschnittlichen Liegenschaftzinssätze als Referenz- und Ergänzungssystem, in dem die Liegenschaftzinssätze 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 Liegenschaftzinssätze 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 Liegenschaftzinssatz über die Restnutzungsdauer abgezinst.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

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

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

Die in diesem Gutachten enthaltenen Kostenermittlungen für z.B. erforderliche bauliche Investitionen sind daher weder Kostenberechnung, Kostenanschlag noch Kostenfeststellung oder Kostenschätzung im Sinne der DIN 276 (Kosten im Hochbau), sondern lediglich 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.

| | |
|---|---------------------------------|
| Summe (siehe Tabelle auf Seite 35) | -45.000,00 €⁷ |
|---|---------------------------------|

4.5 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

4.5.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

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

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

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

⁷ siehe Fußnote 5 und Tabelle auf Seite 35

4.5.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden aus den bei der Wahl der Wertermittlungsverfahren beschriebenen Gründen als Eigennutzungsobjekt erworben.

Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich deshalb vorrangig an den in die Sachwertermittlung einfließenden Faktoren. Der Verkehrswert wird deshalb vorrangig aus dem ermittelten Sachwert abgeleitet.

Grundsätzlich sind bei jeder Immobilieninvestition auch die Aspekte des Ertragswertverfahrens (eingesparte Miete, steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten und demzufolge eingesparte Steuern) von Interesse. Zudem stehen die für eine marktkonforme Ertragswertermittlung (Liegenschaftszinssatz und marktübliche Mieten) erforderlichen Daten zur Verfügung. Das Ertragswertverfahren wurde deshalb stützend angewendet.

4.5.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Sachwert** wurde mit rd. **260.000,00 €**,
 der **Ertragswert** mit rd. **265.000,00 €**
 ermittelt.

4.5.4 Gewichtung der Verfahrensergebnisse

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

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

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein Eigennutzungsobjekt. Bezuglich der zu bewertenden **Objektart** wird deshalb dem Sachwert das Gewicht 1,0 (c) und dem Ertragswert das Gewicht 0,4 (a) beigemessen.

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

Bezuglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird deshalb dem Sachwertverfahren das Gewicht 1,0 (d) und dem Ertragswertverfahren das Gewicht 1,0 (b) beigemessen.

Insgesamt erhalten somit

das **Ertragswertverfahren** das **Gewicht** 0,4 (a) \times 1,00 (b) = **0,4** und
 das **Sachwertverfahren** das **Gewicht** 1,0 (c) \times 1,0 (d) = **1,0**.

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt: [260.000,00 € \times 1,0 + 265.000,00 € \times 0,4] \div 1,4 = **rd. 261.000,00 €**.

4.6 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 Einfamilienhaus bebaute Grundstück in 52156 Monschau - Mützenich, Reichensteiner Straße 26

| Grundbuch | Blatt | lfd. Nr. |
|-----------|-------|-----------|
| Mützenich | 254B | 3 |
| Gemarkung | Flur | Flurstück |
| Mützenich | 20 | 736 |

wird zum Wertermittlungsstichtag 27.02.2025 nach marktüblicher Rundung mit rd.

260.000,00 €

In Worten: zweihundertsechszigtausend Euro

geschätzt.

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

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

Runkel-Dehrn, 12.03.2025

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

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

Der Auftragnehmer haftet für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswerts. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung.

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

In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Erfüllung die ordnungsgemäße Durchführung des Vertrages überhaupt erst ermöglicht und auf deren Einhaltung der Vertragspartner regelmäßig vertrauen darf (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadensersatzhaftung auf den typischerweise vorhersehbaren Schaden begrenzt.

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

Ausgeschlossen ist die persönliche Haftung des Erfüllungsgehilfen, gesetzlichen Vertreters und Betriebsangehörigen des Auftragnehmers für von ihnen durch leichte Fahrlässigkeit verursachte Schäden.

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

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

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

5. Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur 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] Sprengnetter / Kierig: ImmoWertV. Das neue Wertermittlungsrecht – Kommentar zur Immobilienwertermittlungsverordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2010
- [5] Sprengnetter (Hrsg.): Sachwertrichtlinie und NHK 2010 – Kommentar zu der neuen Wertermittlungsrichtlinie zum Sachwertverfahren, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2014
- [6] Kleiber u.a.; Verkehrswertermittlung von Grundstücken
- [7] Gerady u.a.: Praxis der Grundstücksbewertung

6. Verzeichnis der Anlagen

Anlage 1: Lage im Raum

Anlage 2: Lage im Stadtteil

Anlage 3: Auszug aus der Liegenschaftskarte

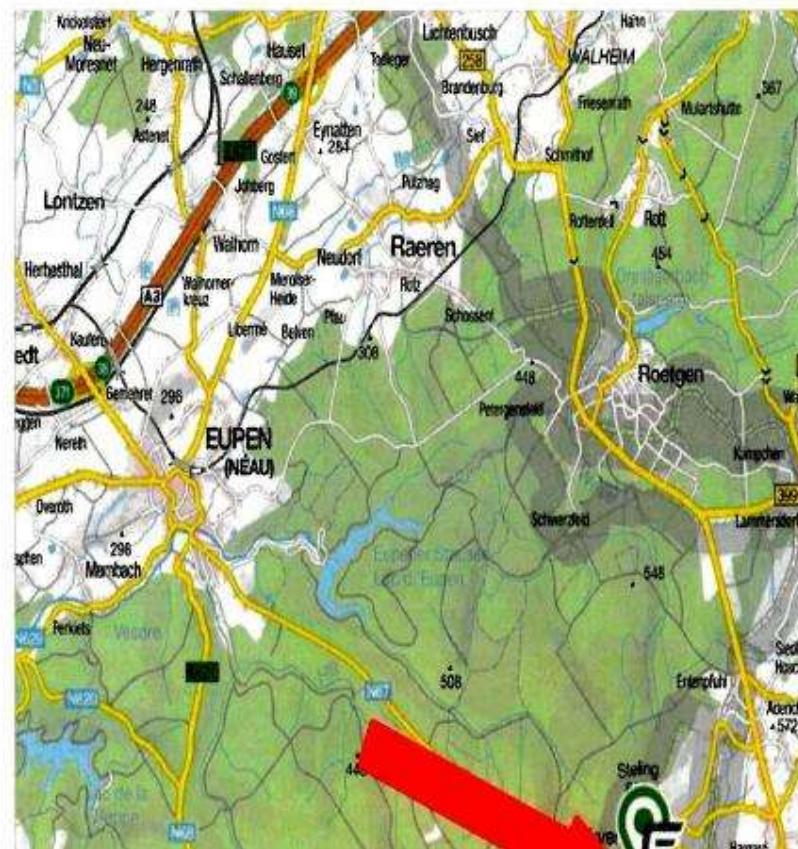
Anlage 4: Auszug aus dem Bebauungsplan

Anlage 5: Grundrisse und Schnitte

Anlage 6: Bauzahlen

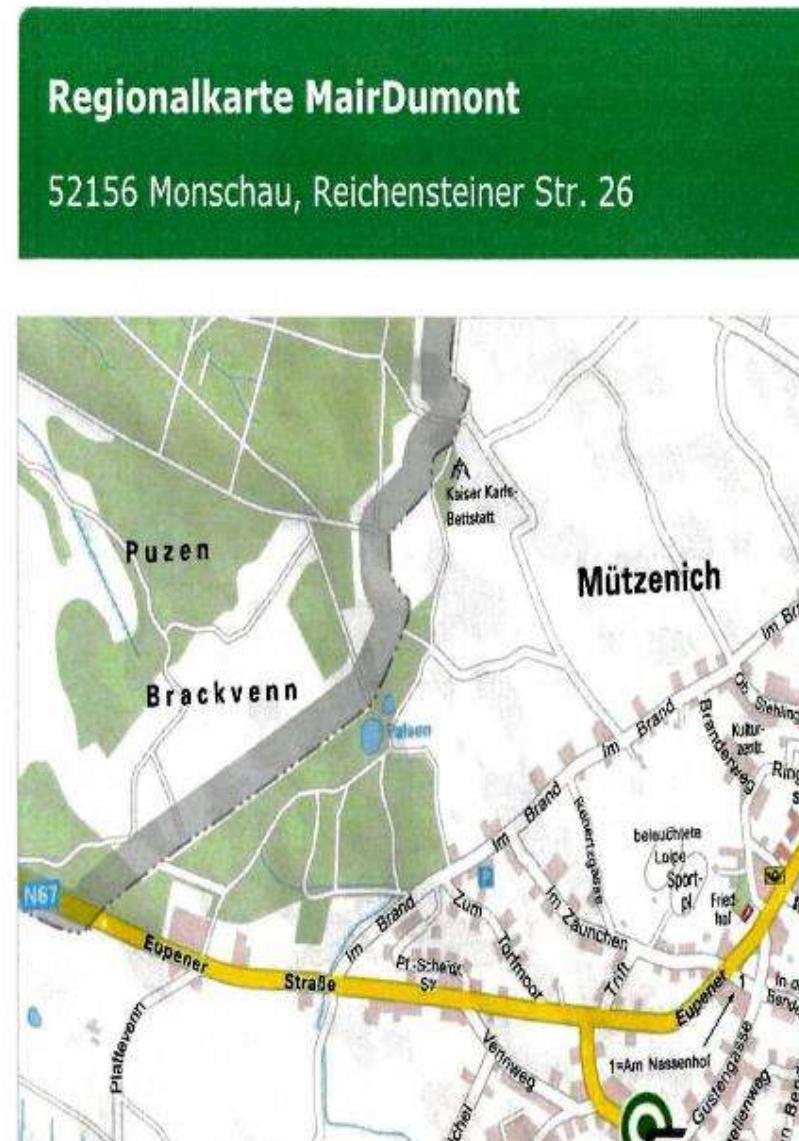
Anlage 7: Fotoanhang

Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte



(lizenziert über www.geoport.de)

Anlage 2: Auszug aus dem Stadtplan



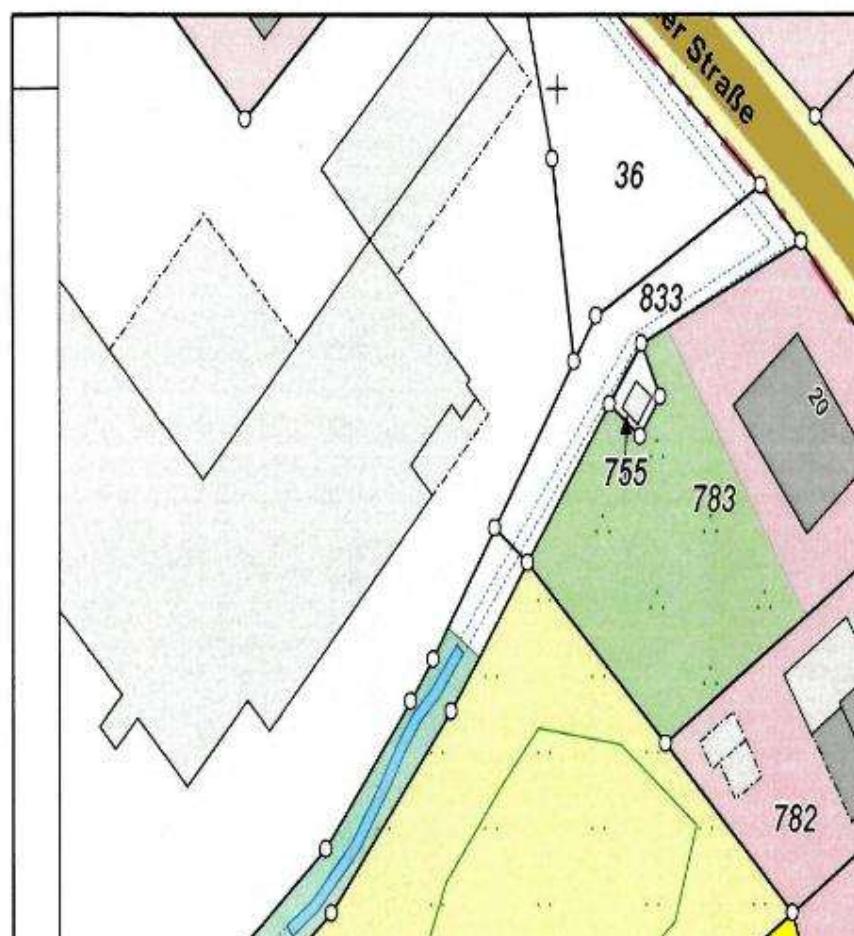
Anlage 3: Auszug aus der Liegenschaftskarte



StädteRegion Aachen Katasteramt

Zollernstraße 10
52070 Aachen

Flurstück: 736
Flur: 20
Gemarkung: Mützenich
Reichensteiner Straße 26, Monschau



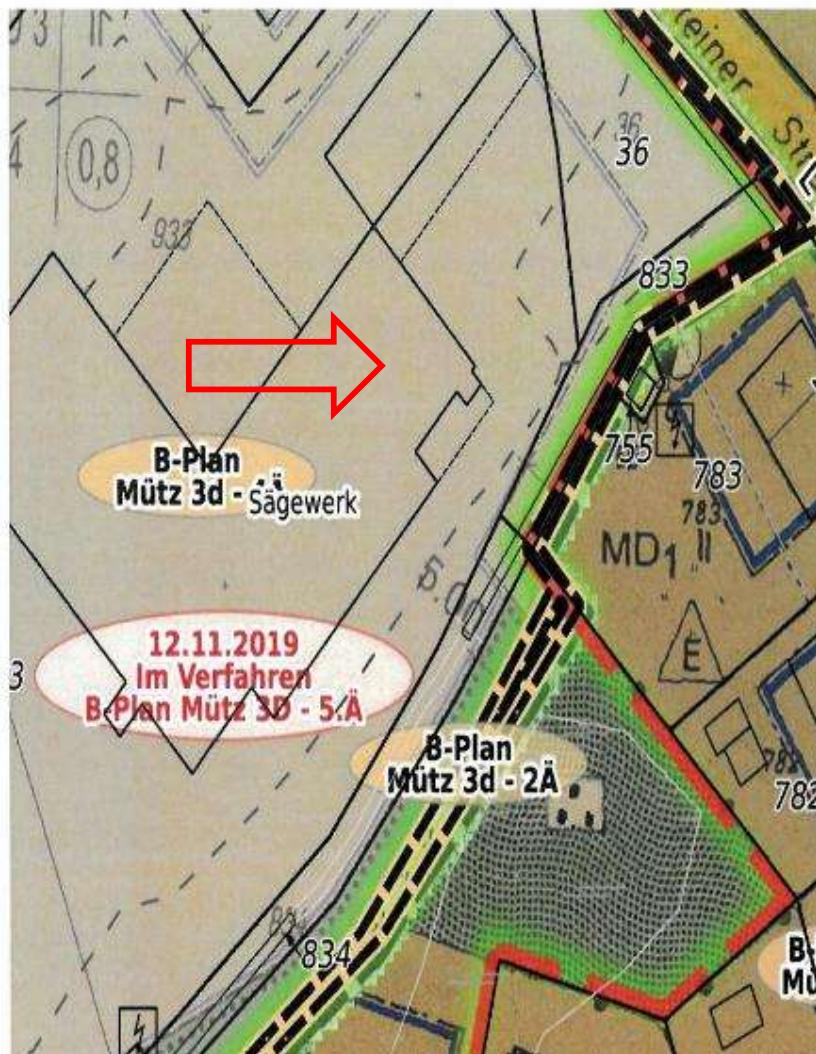
© Geobasisdaten: Landesvermessung NRW, Bonn
<http://www.lvermgeo.nrw.de>

Anlage 4: Auszug aus dem Bebauungsplan



Stadt Monschau

Laufenstraße 84, 52156 Monschau



Auszug aus dem Bebauungsplan

Anlage 5: Grundrisse und Schnitte

Seite 1 von 3

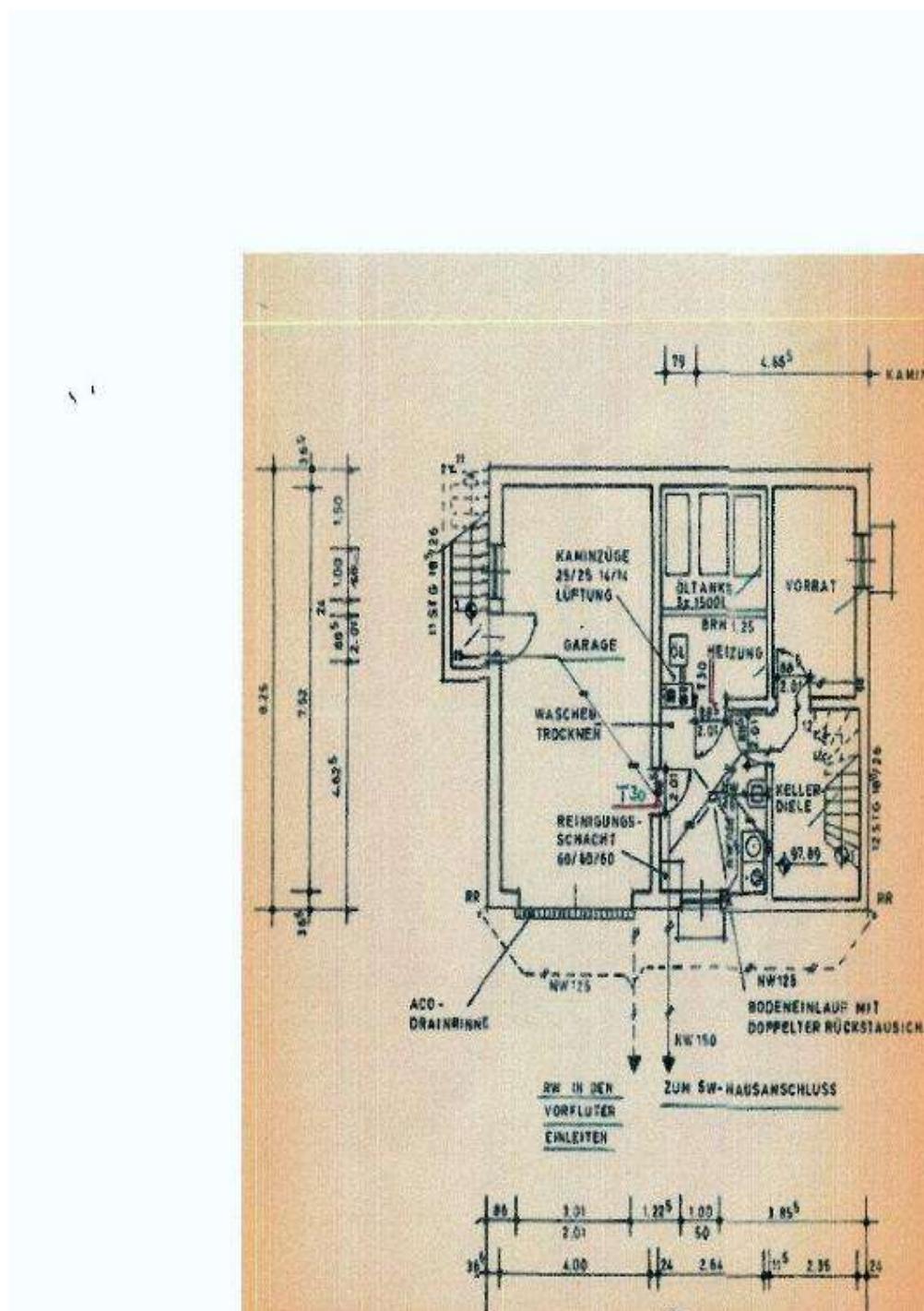


Bild 1: Keller/Erdgeschoss

Anlage 5: Grundrisse und Schnitte

Annage 3
Seite 2 von 3

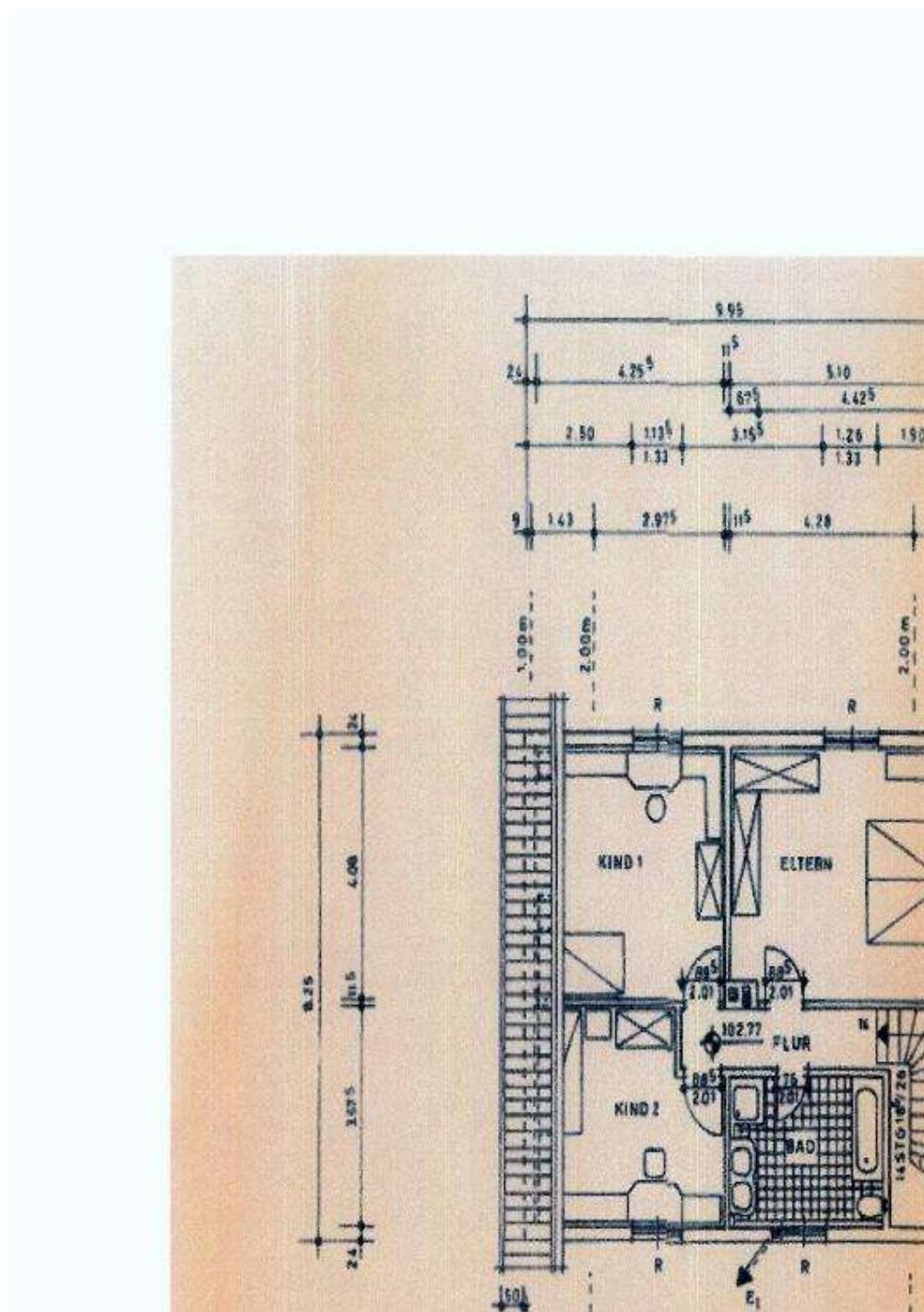


Bild 2: Dachgeschoss

Anlage 5: Grundrisse und Schnitte

Seite 3 von 3

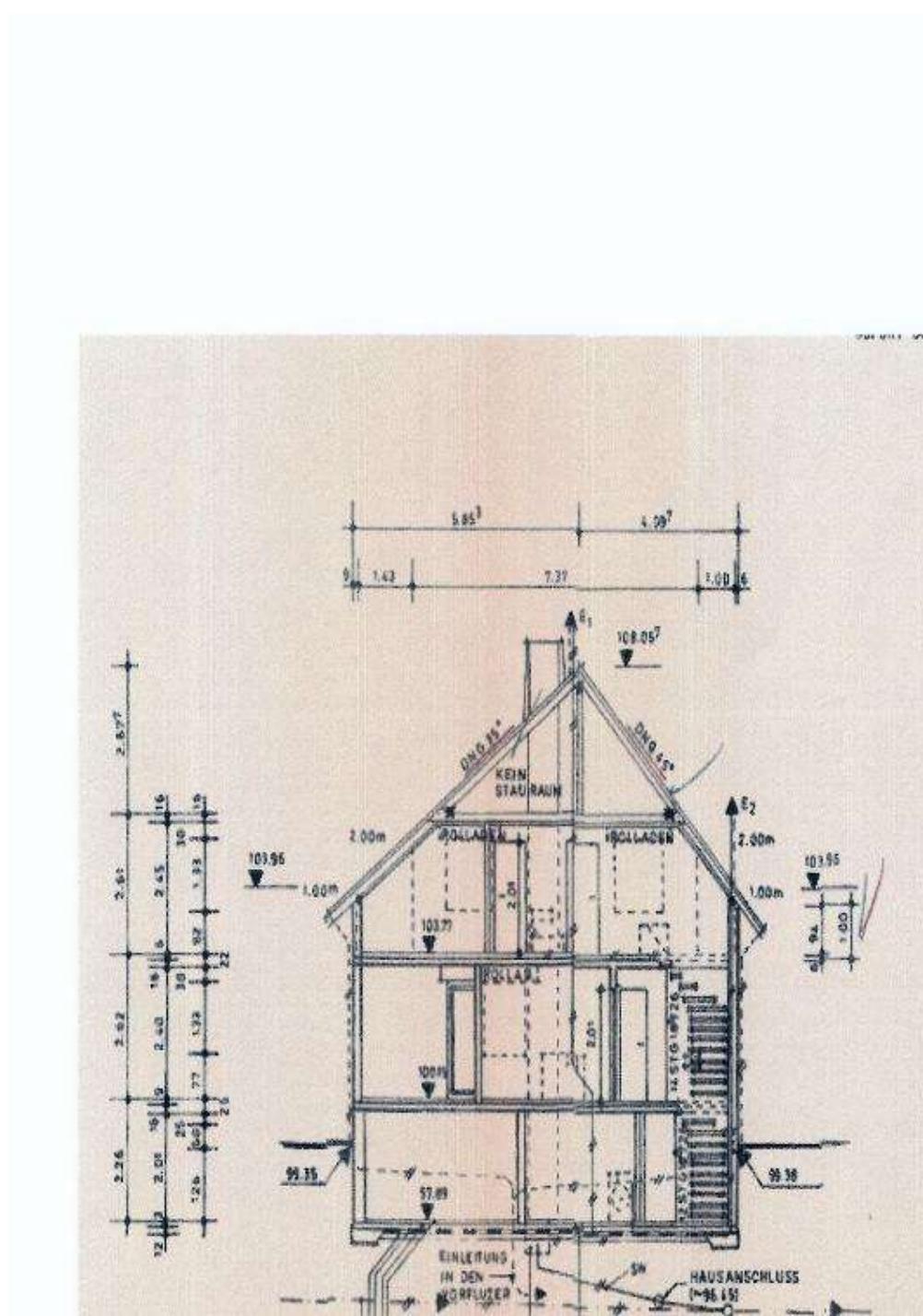


Bild 3: Schnitt/Lageplan

Anlage 6) Bauzahlen

| A) Bruttogrundfläche | | | |
|---|---|-------------------------------|------------------------------|
| | | | |
| Wohnhaus | | | |
| Kellergeschoss | ~ 10,12 m x 8,38 m | = 84,81 m ² | |
| Erdgeschoss | ~ 10,19 m x 8,49 m = 55,51 m ² | = 86,51 m ² | |
| Dachgeschoss | ~ 10,19 m x 8,49 m = 55,51 m ² | = <u>86,51 m²</u> | |
| Bruttogrundfläche Wohnhaus insgesamt | | = 257,83 m² | <u>rd. 260 m²</u> |

| B) Wohnfläche | | | |
|--------------------------------------|---|------------------------------|--|
| <u>Erdgeschoss</u> | | | |
| Hauseingang mit Flur und Treppenhaus | ~ 2,88 m x 3,55 m = 10,22 m ² +~ 1,28 m x 1,26 m = 1,61 m ² -~ 2,60 m x 0,95 m =- 2,47 m ² -~ 0,30 m x 0,95 m = <u>0,29 m²</u> | = 9,07 m ² | |
| Küche | ~ 3,35 m x 3,56 m | = 11,93 m ² | |
| Wohnen / Essen | ~ 7,75 m x 2,95 m = 23,02 m ² +~ 3,25 m x 3,95 m = 12,84 m ² -~ 0,27 m x 0,90 m =- <u>0,24 m²</u> | = 35,62 m ² | |
| Raum I | ~ 2,80 m x 2,88 m | = 8,06 m ² | |
| Gäste-WC | ~ 1,01 m x 1,46 m | = <u>1,47 m²</u> | |
| Wohnfläche Erdgeschoss | | = 66,15 m² | |

| <u>Dachgeschoss</u> | | | |
|--------------------------------|---|------------------------------|--|
| Flur | ~ 0,99 m x 4,36 m | = 4,32 m ² | |
| Bad / Dusche / WC | ~ 2,41 m x 3,44 m | = 8,29 m ² | |
| Raum I | ~ 3,75 m x 3,56 m = 13,35 m ² -~ 1,14 m x 1,15 m =- <u>1,31 m²</u> | = 12,04 m ² | |
| Raum II | ~ 3,71 m x 4,06 m | = 15,06 m ² | |
| Raum III | ~ 4,50 m x 4,06 m | = <u>18,27 m²</u> | |
| Wohnfläche Dachgeschoss | | = 57,98 m² | |

| | | |
|---|-------------------------------|-------------------------------------|
| Wohnfläche Wohnhaus insgesamt (Erdgeschoss und Dachgeschoss) | = 124,13 m² | <u>rd. 125 m²</u> |
|---|-------------------------------|-------------------------------------|

| C) Nutzflächen | | | |
|--|---|------------------------------|-----------------------------|
| | | | |
| Kellergeschoß Wohnhaus | | | |
| Flur mit Treppenhaus | ~ 2,34 m x 3,56 m = 8,33 m ² -~ 0,95 m x 2,60 m = <u>2,47 m²</u> | = 5,86 m ² | |
| Waschküche | ~ 2,57 m x 3,39 m | = 8,71 m ² | |
| Heizungskeller / Öllager | ~ 3,83 m x 2,64 m | = 10,11 m ² | |
| Garage (mit Kelleraußen-treppe) | ~ 7,40 m x 4,00 m | = 29,60 m ² | |
| Vorratskeller | ~ 3,83 m x 2,23 m | = <u>8,54 m²</u> | |
| Nutzfläche Kellergeschoß (mit Garage) | | = 62,82 m² | rd. 63 m² |

| | | | |
|---|-------------------|------------------------|-----------------------------|
| Holzgerätehaus Raumhöhe i.L. ~ 3,30 m | | | |
| Erdgeschoss | ~ 3,88 m x 2,84 m | = 11,02 m ² | |
| Nutzfläche Holzgerätehaus | | | rd. 11 m² |

Anlage 7: Fotos

Seite 1 von 12



Bild 1: Blick in die Erschließungsstraße

Bild 2: Blick in die Erschließungsstraße mit Bewertungsgrundstück



Bild 3: Gebäudeansichten

Bild 4: Gebäudeansichten

Anlage 7: Fotos

Seite 2 von 12



Bild 5: Gebäudeansichten

Bild 6: Gebäudeansichten



Bild 7: Gebäudeansichten

Bild 8: Gebäudeansichten

Anlage 7: Fotos

Seite 3 von 12



Bild 9: Gebäudeansichten



Bild 10: Kelleraußentreppe



Bild 11: Hauseingang



Bild 12: Haustechnik

Anlage 7: Fotos

Seite 4 von 12



Bild 13: Haustechnik



Bild 14: Haustechnik



Bild 15: Haustechnik



Bild 16: Haustechnik

Anlage 7: Fotos

Seite 5 von 12



Bild 17: Haustechnik



Bild 18: Haustechnik



Bild 19: Haustechnik



Bild 20: Haustechnik

Anlage 7: Fotos

Seite 6 von 12



Bild 21: Unterhaltungsstau/Schäden (Beispiel)

Bild 22: Unterhaltungsstau/Schäden (Beispiel)



Bild 23: Unterhaltungsstau/Schäden (Beispiel)

Bild 24: Unterhaltungsstau/Schäden (Beispiel)

Anlage 7: Fotos

Seite 7 von 12



Bild 25: Unterhaltungsstau/Schäden
(Beispiel)



Bild 26: Unterhaltungsstau/Schäden
(Beispiel)



Bild 27: Unterhaltungsstau/Schäden
(Beispiel)



Bild 28: Unterhaltungsstau/Schäden
(Beispiel)

Anlage 7: Fotos

Seite 8 von 12



Bild 29: Unterhaltungsstau/Schäden
(Beispiel)

Bild 30: Unterhaltungsstau/Schäden
(Beispiel)



Bild 31: Unterhaltungsstau/Schäden
(Beispiel)

Bild 32: Unterhaltungsstau/Schäden
(Beispiel)

Anlage 7: Fotos

Seite 9 von 12



Bild 33: Unterhaltungsstau/Schäden
(Beispiel)

Bild 34: Unterhaltungsstau/Schäden
(Beispiel)



Bild 35: Unterhaltungsstau/Schäden
(Beispiel)

Bild 36: Unterhaltungsstau/Schäden
(Beispiel)

Anlage 7: Fotos

Seite 10 von 12



Bild 37: Gartenhütte



Bild 38: Gartenhütte



Bild 39: Gartenhütte



Bild 40: Gartenhütte

Anlage 7: Fotos

Seite 11 von 12



Bild 41: Gartenhütte



Bild 42: Außenanlagen (Beispiel)



Bild 43: Außenanlagen (Beispiel)



Bild 44: Außenanlagen (Beispiel)

Anlage 7: Fotos

Seite 12 von 12



Bild 45: Außenanlagen (Beispiel)



Bild 46: Außenanlagen (Beispiel)



Bild 47: Umfeld



Bild 48: Ausblick