

Dipl.-Ing. Joachim Löw

**Von der Industrie und Handelskammer
öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für die Bewertung
bebauter und unbebauter Grundstücke,
Mieten und Pachten**

Amtsgericht Euskirchen
Kölner Straße 40 - 42

53879 Euskirchen

Niedertiefenbacher Weg 11 d
65594 Runkel – Dehrn
Telefon: 06431 / 97 38 57
Fax: 06431 / 97 38 58
eMail: j.loew@buero-loew.de
Az.: 029/23-jl-zv-ageu /gr
Datum: 15.03.2024

Az. des Gerichts: 015 K 029/23

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch des mit einem **Reihenmittelhaus bebauten Grundstücks in 53894 Mechernich - Breitenbenden, Mechernicher Straße 15, sowie des Garagengrundstückes und des 1/5 Anteils an dem unbebauten Grundstück in 53894 Mechernich - Breitenbenden, Mechernicher Straße 15 (Garagenhof und Steilhang)**



Der Gesamtverkehrswert der Grundstücke - frei von Eintragungen in Abteilung II des Grundbuchs - wurde zum Stichtag 05.03.2024 ermittelt mit rd.

313.250,00 €

Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten besteht aus 69 Seiten. Das Gutachten wurde in sechs analogen Ausfertigungen, davon eine für meine Unterlagen, sowie einer digitalen Ausfertigung erstellt.

Inhaltsverzeichnis		Seite
1.1	Zum Auftrag	4
1.1.1	Zu der privatrechtlichen und öffentlichen-rechtlichen Situation	4
1.2	Zu den Grundstücken / Besonderheiten / Maßgaben	5
1.3	Allgemeine Maßgaben	7
1.4	Zu den Ausführungen in diesem Gutachten	7
2.	Grundstücksbeschreibung	8
2.1	Grundstücksdaten	8
2.2	Tatsächliche Eigenschaften	8
2.2.1	Lage des Grundstücks innerhalb des Stadtteils	8
2.2.2	Lage des Stadtteils	9
2.2.3	Infrastruktur	9
2.3	Planungsrechtliche Gegebenheiten	10
2.3.1	Zulässigkeit von Bauvorhaben nach § 34 BauGB	10
2.3.2	Bodenordnung	10
2.3.3	Entwicklungsstufe und Erschließungszustand	10
2.3.4	Bauordnungsrechtliche Gegebenheiten	11
2.4	Grundstücksbeschaffenheit	11
2.5	Erschließung	11
2.6	Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten	12
2.7	Baugrund und Grundwasser	12
2.8	Immissionen und störende nachbarliche Betriebe; Altlasten	12
2.9	Rechtliche Gegebenheiten	13
3.	Exemplarische Beschreibung des Gebäudes und der Außenanlagen	14
3.1	Wohnhaus (Reihenmittelhaus)	14
3.1.1	Exemplarische Beschreibung der Ausstattung	17
3.1.2	Raumliste	19
4.	Ermittlung der Verkehrswerte	20
4.1	Wertermittlung für das Grundstück lfd. Nr. 1, Flurstück 499	20
4.1.1	Verfahrenswahl mit Begründung	20
4.1.2	Bodenwertermittlung	21
4.1.2.1	Bodenwertermittlung des Grundstücks lfd. Nr. 1, Flurstück 499	22
4.1.3	Sachwertermittlung für das Grundstück lfd. Nr. 1, Flurstück 499	23
4.1.3.1	Erläuterungen der Begriffe bei der Sachwertberechnung	24
4.1.3.2	Sachwertberechnung	28
4.1.3.3	Erläuterung zur Sachwertberechnung	29
4.1.4	Ertragswertermittlung für das Grundstück lfd. Nr. 1, Flurstück 499	32
4.1.4.1	Erläuterungen der Begriffe bei der Ertragswertberechnung	33
4.1.4.2	Ertragswertberechnung für das Grundstück lfd. Nr. 1, Flurstück 499	35
4.1.4.3	Erläuterung zur Ertragswertberechnung	35
4.1.5	Ableitung des Grundstückswerts aus den Verfahrensergebnissen	37
4.1.6	Wert des Grundstücks lfd. Nr. 1, Flurstück 499	38
4.2	Wertermittlung für das Grundstück lfd. Nr. 2, Flurstück 506	39
4.2.1	Verfahrenswahl mit Begründung	39
4.2.2	Bodenwertermittlung für das Grundstück lfd. Nr. 2, Flurstück 506	39
4.2.3	Sachwertermittlung	39
4.2.3.1	Sachwertberechnung für das Grundstück lfd. Nr. 2, Flurstück 506	39
4.2.3.2	Erläuterung zur Sachwertberechnung	40
4.2.4	Ertragswertermittlung	40
4.2.4.1	Ertragswertberechnung für das Grundstück lfd. Nr. 2, Flurstück 506	40
4.2.4.2	Erläuterung zur Ertragswertberechnung	41
4.2.5	Ableitung des Grundstückswerts aus den Verfahrensergebnissen	41
4.2.6	Wert des Grundstücks lfd. Nr. 2, Flurstück 506	41
4.3	Wertermittlung für das Grundstück lfd. Nr. 3/ zu 2, Flurstück 503	42
4.3.1	Verfahrenswahl mit Begründung	42
4.3.2	Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Garagenhof“	42
4.3.3	Vergleichswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Garagenhof“	43
4.3.3.1	Erläuterung zur Vergleichswertberechnung	43
4.3.4	Wertermittlung für dne Bewertungsteilbereich „Steilhang“	44
4.3.4.1	Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Steilhang“	44
4.3.4.2	Vergleichswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Steilhang“	44
4.2.5	Wert des Grundstücks lfd. Nr. 3/ zu 2, Flurstück 503	44
4.4	Verkehrswerte - frei von Eintragungen in Abteilung II des Grundbuchs -	45
5.	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	48
6.	Verzeichnis der Anlagen	49

1. Allgemeine Angaben

Angaben zu den Bewertungsobjekten

Art der Bewertungsobjekte:

- a) Grundstück, bebaut mit einem Reihenmittelhaus
- b) Grundstück, bebaut mit einer Garage
- c) Grundstück, unbebaut (Garagenhof/Steilhang)

Objektadresse: Mechernicher Straße 15
53894 Mechernich - Breitenbenden

Grundbuchangaben:

- a) Grundbuch von Breitenbenden, Blatt 294, lfd. Nr. 1
- b) Grundbuch von Breitenbenden, Blatt 294, lfd. Nr. 2
- c) Grundbuch von Breitenbenden, Blatt 294, lfd. Nr. 3/zu 2

Katasterangaben:

- a) Gemarkung Breitenbenden, Flur 2, Flurstück 499, zu bewertende Fläche 176 m²
- b) Gemarkung Breitenbenden, Flur 2, Flurstück 506, zu bewertende Fläche 23 m²
- c) Gemarkung Breitenbenden, Flur 2, Flurstück 503¹, zu bewertende Fläche 82,6 m²

Angaben zum Auftraggeber

Auftraggeber: Amtsgericht Euskirchen
Kölner Straße 40 - 42
53879 Euskirchen

Auftrag vom 04.01.2024

Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung: Zwangsversteigerung zur Aufhebung der
Gemeinschaft

Wertermittlungstichtag: 05.03.2024

Qualitätstichtag: 05.03.2024, entspricht dem Wertermittlungstichtag

Tage der Ortsbesichtigungen: 05.02.2024 und 05.03.2024

¹ Gesamtfläche 413 m², davon 1/5 Miteigentumsanteil = 82,6 m²

Umfang der Besichtigung:

Die Garage konnte nicht besichtigt werden.

herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:

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

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

- unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 08.01.2024

Von der Antragstellerin wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt:

- Bauzeichnungen (Grundrisse, Ansichten, Schnitte)
- Bauzahlen
- Mietvertrag

Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

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

1.1 Zum Auftrag

1.1.1 Zu der privatrechtlichen und öffentlichen-rechtlichen Situation

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

1.2 Zu den Grundstücken / Besonderheiten / Maßgaben

- Die Garage konnte nicht von innen besichtigt werden.
- Wohnhaus und Garage sind vermietet.
- Die Gebäude wurden mit Bauschein vom 16.02.2004 genehmigt.
- Belange des Brand- und Schallschutzes sind nicht Gegenstand dieser Wertermittlung.
- Der ermittelte Verkehrswert unterstellt ungeprüft einen mittleren Ausstattungsstandart ohne Mängel und Schäden.
- Ein östlich des Flurstücks 499 befindlicher Fußweg zur Erschließung des hinteren Grundstücksteils befindet sich auf dem Nachbargrundstück Flurstück 500. Eine diesbezügliche Grunddienstbarkeit wurde nicht bekannt. Die Benutzung dieser Fläche ist daher nicht gesichert.
- Der ermittelte Verkehrswert unterstellt geräumte und besenreine Gebäude.
- Ein Teil des Grundstücks Flurstück 503 besteht aus einem Steilhang mit Felsformationen, der andere Teil dient als Zufahrt zu den Garagen.
- Es ist insbesondere darauf hinzuweisen, dass es sich bei einer Wertermittlung gem. § 194 BauGB um eine Marktwertermittlung handelt. Das heißt, es ist zu ermitteln was zum jeweiligen Wertermittlungstichtag ein Marktteilnehmer vermutlich unter Berücksichtigung des Objektzustandes bereit gewesen wäre für ein solches Objekt zu zahlen. Einer solchen Wertermittlung kommt es im Wesentlichen darauf an den Ausstattungsstandard und die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (boG) zutreffend zu ermitteln. Der Ausstattungsstandard bestimmt die Höhe der Normalherstellungskosten (NHK) und die Gesamtnutzungsdauer (GND). Dabei kommt es bei dem Ausstattungsstandard nicht auf die tatsächliche vorhandene Ausstattung an, sondern um vergleichbare oder ähnliche Ausstattung. Diese wird anhand der Gebäudeteile in 1 bis 5 (einfach, mittel, gehoben, stark gehoben und Luxus) unterteilt.

- Die „boG“ sind als Wertminderungen zu verstehen und keinesfalls als Kosten im Einzelfall. So kommt es bei der Wertermittlung in der Regel nicht darauf an einzelne Kostenwerte detailliert zu bestimmen, zu addieren und in Abzug zu bringen. Vielmehr ist einzuordnen mit welchen Abschlägen ein wirtschaftlich vernünftiger Marktteilnehmer auf vorhandene boG reagiert. Wird über Kaufpreise von Objekten mit vorhandenen boG verhandelt, so holt in der Regel ein Kaufinteressent vorab keine detaillierten Kostenvoranschläge ein, sondern nimmt für einen abweichenden Objektzustand Abschläge vor. Dabei ist sicherlich zwischen unabwendbaren Reparaturen (z.B. defekte Heizung, undichtes Dach), Restbauarbeiten und Unterhaltungsstau/Modernisierungen zu unterscheiden.
- Ohne eine funktionierende Heizung ist ein Gebäude nur eingeschränkt nutzbar. Also wird ein Marktteilnehmer eine unabwendbare und sofortige Erneuerung der Heizungsanlage in voller Höhe berücksichtigen. Eine veraltete, aber noch nutzbare Ausstattung, die aber den Gebrauch des Objektes noch möglich macht, wird in der Regel mit einem Abschlag berücksichtigt und nicht mit tatsächlich aufzuwendenden Kosten (die ohnehin je nach Standard unterschiedlich hoch sein können).
- Bei einer Wertermittlung wird zunächst der Wert des Normalobjektes (ohne boG) im Sinne eines Substitutionsgebäudes mittels NHK in einem Wertermittlungsmodell ermittelt (da nur Normalobjekte untereinander vergleichbar sind). Das angewendete Modell bestimmt die anzuwendenden Parameter. Das Korrekturglied zwischen dem Normalobjekt und dem jeweiligen Bewertungsobjekt sind die boG. Daher werden diese gemäß ImmoWertV auch zwingend nach der Marktanpassung (Sachwertfaktor) berücksichtigt. Nur so kann sich dem Marktwert genähert werden.
- Es ist auch insbesondere darauf hinzuweisen, dass ein Verkehrswert keinen „Absolutwert“ darstellt. Vielmehr ist hinzunehmen, dass er allenfalls den wahrscheinlichsten Wert darstellt aber immer in einer Bandbreite. So liegen Wertermittlungsergebnisse mit Differenzen von ± 10 bis 15% noch immer in einem für Wertermittlungszwecke ausreichenden Vertrauensrahmen.
- **Grundsätzlich gilt: Kosten \neq Wert.**

1.3 Allgemeine Maßgaben

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

Es wird weiter ausdrücklich darauf hingewiesen, dass keine Untersuchungen über

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

durchgeführt wurden.

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

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:	53894 Mechernich - Breitenbenden		
Straße und Hausnummer:	Mechernicher Straße 15		
Amtsgericht:	Euskirchen		
Grundbuch von:	Breitenbenden Blatt 294, laufende Nummern 1, 2 und 3		
Katasterbezeichnung:	Gemarkung Breitenbenden		
	a) lfd. Nr. 1	Flur 2 Flurstück 499	Größe: 176 m ²
	b) lfd. Nr. 2	Flur 2 Flurstück 506	Größe: 23 m ²
	c) lfd. Nr. 3 zu 2	Flur 2 Flurstück 503	Größe: 413 m ²
Wirtschaftsarten:	a) und b):	Gebäude- und Freifläche	
	c):	Unland / Verkehrsfläche	

2.2 Tatsächliche Eigenschaften

Stadt Mechernich²:	Einwohnerzahl:	ca. 28.600
Stadtteil Breitenbenden:	Einwohnerzahl:	ca. 620

2.2.1 Lage des Grundstücks innerhalb des Stadtteils

Lage:	Innerortslage	
Entfernungen:	zu einer Hauptstraße:	am Objekt
	zur nächsten Bushaltestelle:	ca. 100 m
	zum Bahnhof in Mechernich:	ca. 3,0 km
Verkehrslage des Grundstücks:	gute Verkehrslage	
Wohn- und Geschäftslage:	mittelgute Wohnlage, als Geschäftslage nicht geeignet	
Nachbarschaft:	Wohnen, Außenbereich	
Ausblick:	Es ist kein nennenswerter Ausblick vorhanden.	

² 44 Ortschaften

2.2.2 Lage des Stadtteils

Landkreis: Euskirchen

Regierungsbezirk: Köln

Bundesland: Nordrhein-Westfalen

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

zum Hauptort der Stadt, Mechernich	ca. 2,5 km
zur Kreisstadt Euskirchen	ca. 19 km
zur Landeshauptstadt Düsseldorf	ca. 85 km
nach Köln	ca. 50 km
nach Bonn	ca. 40 km

**nächster Anschluss an
eine Bundesautobahn:**

A 1 von Oldenburg nach Saarbrücken Anschluss Mechernich	ca. 2,0 km
--	------------

2.2.3 Infrastruktur

Alle Geschäfte mit Waren des täglichen Bedarfs, Verbrauchermärkte und Tankstellen befinden sich in Mechernich. Die nächsten größeren Einkaufsorte sind Euskirchen und Köln.

Kindergärten befinden sich in Mechernich und Bergheim-Vussemer, Grund- und Gesamtschulen sind in Mechernich vorhanden. Das nächste Gymnasium befindet sich ebenfalls in Mechernich.

Ärzte, Zahnärzte, Apotheken und das nächste Krankenhaus sind in Mechernich vorhanden.

Bankzweigstellen und eine Postfiliale befinden sich in Mechernich.

2.3 Planungsrechtliche Gegebenheiten

2.3.1 Zulässigkeit von Bauvorhaben nach § 34 BauGB

Gemäß mündlicher Auskunft der Stadtverwaltung Mechernich besteht für das Grundstück / das Gebiet kein Bebauungsplan.

Die zu bewertenden Grundstücke liegen innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile - Innenbereich. Die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist gemäß den Bestimmungen des § 34 BauGB zu beurteilen.

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

2.3.2 Bodenordnung

Die zu bewertenden Grundstücke sind gemäß Grundbuchauszug vom 08.01.2024 in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

2.3.3 Entwicklungsstufe und Erschließungszustand (Grundstücksqualität)

**Zustand und Entwicklung
von Grund und Boden
gemäß § 3 ImmoWertV21:**

baureifes Land

Erschließungszustand:

voll erschlossen

Erschließungsbeitrag:

Soweit hier bekannt, ist der Zustand der Grundstücke 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.

2.3.4 Bauordnungsrechtliche Gegebenheiten

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

2.4 Grundstücksbeschaffenheit

**Topografische
Grundstückslage:**

eben, teilweise starke Hanglage (Flurstück 503)

**Gestalt und Größe:
(Flurstück 499)**

Straßenfront: ca. 6,0 m
mittlere Tiefe: ca. 29,0 m
Grundstücksgröße: 176 m²

**Grundstücksform:
(Flurstück 499)**

regelmäßige, rechteckige, langgestreckte Grundstücksform

**Höhenlage zur Straße:
(alle Flurstücke)**

normal

**Grundstückslage:
(Flurstück 499)**

Grundstück in Straßenreihe

2.5 Erschließung

Straßenart:

Innerortsstraße

Verkehrsbelastung:

regener Verkehr

Straßenausbau:

voll ausgebaut, Fahrbahn asphaltiert, beiderseitig Gehwege einseitig gepflastert mit Betonverbundsteinpflaster (am Objekt), einseitig asphaltiert (gegenüber liegender Gehweg)

Straßenbeleuchtung:

vorhanden

**Anschlüsse an Versor-
gungsleitungen und
Abwasserbeseitigung:**

Strom, Wasser und Gas aus öffentlicher Versorgung, Kanalanschluss an öffentliche Entsorgung, Telefonanschluss

2.6 Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten

Grenzbebauung: Flurstück 499: zweiseitige Grenzbebauung
(Reihenmittelhaus)

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 durchschnittliche Immissionen (Lärm durch Straßenverkehr) feststellbar.

Altlasten: Altlasten sind nicht bekannt.

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

Es wird auf das Merkblatt des Kreises Euskirchen zur Gesundheitlichen Vorsorge in der Mechernich - Kaller - Bleibelastungszone hingewiesen.

2.9 Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

Grundbuchlich gesicherte Belastungen:

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

- zu lfd. Nr. 1: Beschränkt persönliche Dienstbarkeit, Kabelleitungsrecht / Bau- und Aufwuchsbeschränkung
- Die Aufhebung der Gemeinschaft ist ausgeschlossen.
- zu lfd. Nummern 1,2 und 3: Vormerkung zur Sicherung des bedingten Anspruchs auf Übertragung eines 1/5 Miteigentumsanteils.

Anmerkung:

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

Nicht eingetragene Lasten und Rechte:

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

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Das Baulastenverzeichnis enthält keine Eintragung für Flurstück 499.

Das Baulastenverzeichnis enthält folgende, nicht bewertete Eintragung für die Flurstücke 503 und 506: siehe Anlage 6.

3. Exemplarische Beschreibung des Gebäudes und der Außenanlagen

Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

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

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

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

3.1 Wohnhaus (Reihenmittelhaus)

Nutzung:	Wohnnutzung
Gebäudestellung:	zweiseitig angebaut (Reihenmittelhaus)
Ausbau:	Das Gebäude ist gemäß Bauakte nicht unterkellert. Das Dachgeschoss ist vermutlich ausgebaut.
Vollgeschosszahl:	2
Geschosse:	Erdgeschoss, Obergeschoss, Dachgeschoss
Baujahr:	soweit bekannt 2004
Konstruktionsart:	gemäß Baubeschreibung Massivbau
Gründung:	gemäß Baubeschreibung Streifenfundamente aus Beton mit Stahlbetonbodenplatten
Außenwände:	gemäß Baubeschreibung Poroton, vermutlich jedoch wärmedämmtes Hohlblockmauerwerk Außenwandstärke 30 cm Wärme- und Schallschutz vermutlich dem Baujahr entsprechend
Innenwände:	gemäß Baubeschreibung Bimsmauerwerk, d = 15 cm, Gebäudetrennwände Bimsvollsteine, d = 17,5 cm

Geschossdecken: gemäß Baubeschreibung Stahlbeton über Erdgeschoss und Obergeschoss, Holzbalken über Dachgeschoss

Treppen

Geschosstreppe: offene Treppe aus Holz vom Erdgeschoss zum Dachgeschoss, einfaches Holzgeländer und Handlauf aus Holz, Zustand der Treppe dem Baujahr entsprechend

Treppe zum Spitzboden: Einschubtreppe aus Holz

Dach

Dachkonstruktion: Holzdach ohne Dachaufbauten

Dachform: Satteldach

Dacheindeckung: gemäß Baubeschreibung engoblierte Dachziegel

Wärmedämmung: nicht bekannt, Dach vermutlich mit einfacher Wärmedämmung

Dachentwässerung: Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech

Außenansicht: verputzt und gestrichen

Sockel: verputzt und gestrichen

Heizung: Zentralheizung
Brennstoff: Gas
Fabrikat: Vaillant
Baujahr: nicht bekannt, vermutlich 2004
Leistung: nicht bekannt

Brennstofflagerung: keine

Warmwasserversorgung: zentral über die Heizung

Kamin: nicht vorhanden

Elektroinstallation: durchschnittliche Ausstattung

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

Besondere Bauteile: keine ersichtlich

Zustand des Gebäudes

**Bau- und
Unterhaltungszustand:** normal

Grundrissgestaltung: zweckmäßig, für das Baujahr zeittypisch

Belichtung / Besonnung: ausreichend, teilweise schlecht (Nebenräume)

**Baumängel / Bauschäden /
Unterhaltungs- und
Modernisierungs-
besonderheiten:** keine wesentlichen feststellbar

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

**Wirtschaftliche
Wertminderung:** keine bekannt

Nebengebäude: Garage auf separatem Grundstück. Die Garage konnte nicht von innen besichtigt werden.
Von außen: verputzt, Flachdach, Stahlschwinger (vermutlich manuell betrieben)

Außenanlagen: Die Außenanlagen sind in ortsüblichem Umfang vorhanden.
Versorgungs- und Entwässerungsanlagen bestehen vermutlich vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz (nicht bekannt).
Wegebefestigung aus Betonverbundsteinpflaster
befestigter Stellplatz aus Betonverbundsteinpflaster
keine wesentlichen Gartenanlagen, überwiegend Rasenflächen

3.1.1 Exemplarische Beschreibung der Ausstattung

Fußböden:

Abstellraum / Hausanschlussraum:	Fliesen
Heizungsraum Dachgeschoss:	Fliesen
Wohn- und Schlafräume:	Wohnräume Fliesen, Schlafräume überwiegend Laminat, teilweise Fliesen
Bäder Obergeschoss/ Dachgeschoss:	Fliesen
Gäste-WC Erdgeschoss:	Fliesen
Küche:	Fliesen
Flure:	Fliesen
<u>Innenansichten:</u>	überwiegend tapeziert
Bäder:	Fliesen raumhoch
Gäste-WC Erdgeschoss:	Fliesen ca. 1,20 m hoch, darüber glatt verputzt mit Anstrich
Küche:	kein Fliesenspiegel an der Objektwand
Deckenflächen:	glatt verputzt und gestrichen, im Dachgeschoss Gipskarton mit Raufasertapeten, Bad Dachgeschoss weiße Holzpaneele, ansonsten Gipskarton, Schrägen tapeziert
Fenster:	soweit ersichtlich Kunststofffenster mit Isolierverglasung, zusätzlich 2 Dachflächenfenster
Rollläden:	soweit ersichtlich Rollläden aus Kunststoff
Innentüren:	einfache, glatte Holztüren, ohne Lichtausschnitt, einfache Beschläge, Holzzargen
Eingangstüre:	aus Kunststoff mit isolierverglastem Lichtausschnitt

Sanitäre Installation

Bad Obergeschoss:	Wanne, WC, Waschbecken, normale Ausstattung und Qualität, weiße Sanitärobjekte
Bad Dachgeschoss:	Wanne, WC, Waschbecken, einfache Ausstattung und Qualität, weiße Sanitärobjekte
Gäste-WC Erdgeschoss:	WC, Waschbecken, normale Ausstattung und Qualität, weiße Sanitärobjekte

sonstige Ausstattung

Küchenausstattung:	nicht in der Wertermittlung enthalten
Beheizung:	im Erdgeschoss über Fußbodenheizung, im Obergeschoss und Dachgeschoss über Stahlradiatoren mit Thermostatventilen
Elektroinstallation:	durchschnittliche Ausstattung
Kommunikationstechnik:	DSL
Besondere Einrichtungen:	keine vorhanden

Ausstattung des Objekts/ Gesamtbeurteilung:

	zeitgemäß Das Objekt erfüllt heutige Anforderungen an Wohnraum.
Stellplatz / Garage:	Zum Objekt gehört ein Stellplatz sowie eine Garage auf Flurstück 506 (Zufahrt über Flurstück 503).

3.1.2 Raumliste

Lfd. Nr.	Bezeichnung	Bemerkungen
1.	Erdgeschoss	Raumhöhe i.L. ca. 2,50 m
1.1	Hauseingang mit Flur und Treppenhaus	
1.2	Gäste-WC	
1.3	Hausanschlussraum / Hauswirtschaftsraum	kein Fenster, keine Entlüftung
1.4	Wohnen / Essen mit zwei Terrassentüren	
1.5	Küche – offen zu 1.4	
2.	Obergeschoss	Raumhöhe i.L. ca. 2,50 m
2.1	Flur mit Treppenhaus	
2.2	Raum I	
2.3	Raum II	
2.4	Abstellraum	kein Fenster, keine Entlüftung
2.5	Bad	
2.6	Raum III	
3.	Dachgeschoss	Raumhöhe i.L. ca. 2,43 m
3.1	Flur	kein Fenster
3.2	Schlafzimmer	Dachflächenfenster aus Holz
3.3	Bad – über 3.2	Dachflächenfenster aus Holz, Decke und Schrägen weiße Holzpaneele
3.4	Heizraum	kein Fenster, keine Entlüftung
4.	Spitzboden	Höhe unter First ca. 2,04 m Länge unter First innen ca. 5,63 m Fußboden Spanplatten, Unterspannbahn, keine Wärmedämmung

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

4. Ermittlung der Verkehrswerte - frei von Eintragungen in Abteilung II des Grundbuchs –

Grundstücksdaten, Grundstücke

a)

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Breitenbenden	294	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Breitenbenden	2	499	176 m ²

b)

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Breitenbenden	294	2	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Breitenbenden	2	506	23 m ²

c)

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Breitenbenden	294	3/zu 2	
Gemarkung	Flur	Flurstück	anteilige Fläche
Breitenbenden	2	503	82,6 m ²

Grundstücksbezeichnung	Nutzung/Bebauung	Fläche
lfd. Nr. 1, Flurstück 499	Reihenmittelhaus	176 m ²
lfd. Nr. 2, Flurstück 506	Garage	23 m ²
lfd. Nr. 3/ zu 2, Flurstück 503 (anteilig)	unbebaut (Verkehrsfläche/Steilhang)	82,6 m ²
Summe der Grundstücksflächen:		281,60 m²

4.1 Wertermittlung für das Grundstück **lfd. Nr. 1, Flurstück 499**

4.1.1 Verfahrenswahl mit Begründung

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

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

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

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

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

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

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

4.1.2 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt (mittlere Lage) **100,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	630 m ²

Beschreibung des Grundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	05.03.2024
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Grundstücksfläche (f)	=	176 m ²

4.1.2.1 Bodenwertermittlung des Grundstücks **lfd. Nr. 1, Flurstück 499**

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 05.03.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Teilgrundstücks angepasst.

I. beitragsfreier Zustand			
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts		= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)		= 100,00 €/m ²	
II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts			
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor
Stichtag	01.01.2024	05.03.2024	× 1,0
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen			
Lage	mittlere Lage	einfache Lage	× 0,95
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag ³		= 95,00 €/m ²	
Fläche (m ²)	630	176	× 1,15 ⁴
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		= 109,25 €/m ²	
IV. Ermittlung des Bodenwerts			
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		= 109,25 €/m ²	
Fläche		× 176 m ²	
beitragsfreier Bodenwert		= 19.228,00 € rd. 19.000,00 €	

³ Auf diesen „an die Lage und die Anbauart angepassten abgabenfreien Bodenwert“ ist der Marktanpassungsfaktor 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 objektartspezifischen 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 Marktanpassungsfaktor.

⁴ **Grundstücksflächen-Umrechnung**

Ermittlung des Anpassungsfaktors:

Zugrunde gelegte Methodik: Grundstücksmarktbericht

	Fläche	Koeffizient
Bewertungsobjekt	176 m ²	1,15
Vergleichsobjekt	630 m ²	1,00

Anpassungsfaktor = Koeffizient (Bewertungsobjekt) / Koeffizient (Vergleichsobjekt) = 1,15

4.1.3 Sachwertermittlung für das Grundstück lfd. Nr. 1, Flurstück 499

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).

4.1.3.1 Erläuterungen der Begriffe bei der Sachwertberechnung

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. den Wertermittlungsstichtag ist der für den Wertermittlungsstichtag aktuelle und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) zu verwenden.

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

Außenanlagen

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

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV 21)

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

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

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

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

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

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

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

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 2 und 3 ImmoWertV) / Haftungsausschluss

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

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

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

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

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

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

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

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

Hinweis für Interessenten:

Die hier geschätzte Wertminderung bezieht sich ausschließlich auf die im Gutachten angegebene Interpretation des Bauschadens und stellt damit lediglich auf das erkennbare äußere Schadensbild ab. Ausgehend von diesen Vorgaben wurde die Wertminderung pauschal so geschätzt und angesetzt, wie sie auch vom gewöhnlichen Geschäftsverkehr angenommen wird. Sie ist deshalb nicht unbedingt mit den auf dem vermuteten Schadensbild basierenden Schadensbeseitigungskosten identisch.

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

Hinweise auf Schadstoffrisiken

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

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

4.1.3.2 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Reihenmittelhaus
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	810,00 €/m ² BGF
Berechnungsbasis		
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	ca. 215 m ²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige Ausstattung	+	5.000,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	179.150,00 €
Baupreisindex (BPI) 05.02.2024 (2010 = 100)	x	179,1/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	320.857,65 €
Regionalfaktor	x	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	320.857,65 €
Alterswertminderung		
• Modell		linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		60 Jahre
• prozentual		25,00 %
• Faktor	x	0,75
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	240.643,24 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		240.643,24 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	9.625,73 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	250.268,97 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	19.000,00 €
vorläufiger Sachwert	=	269.268,97 €
Sachwertfaktor	x	1,00
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+	26.926,90 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	296.195,87 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	0,00 €
Sachwert	=	296.195,87 €
	rd.	296.000,00 €

4.1.3.3 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

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

z. B.

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

Herstellungskosten

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

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Reihenmittelhaus

Nutzungsgruppe:	Ein- und Zweifamilienhäuser
Anbauweise:	Reihenmittelhäuser
Gebäudetyp:	EG, OG, nicht unterkellert, ausgebautes DG

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäude- standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
3	810,00	100,0	810,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 gewogener Standard = 3,0			= 810,00

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

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude	=	810,00 €/m² BGF
---	---	-----------------------------------

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

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

Bezeichnung	durchschnittliche Herstellungskosten
Zuschlag zu den Herstellungskosten	
zweites Bad Dachgeschoss	5.000,00 €

Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die Preisverhältnisse am Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels des Verhältnisses aus dem Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (= 100). Der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex ist auch in [1], Kapitel 4.04.1 abgedruckt. Als Baupreisindex zum Wertermittlungsstichtag wird der am Wertermittlungsstichtag zuletzt veröffentlichte Indexstand zugrunde gelegt.

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

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 4,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (240.643,24 €)	9.625,73 €

Gesamtnutzungsdauer

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

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt.

Alterswertminderung

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

Sachwertfaktor

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

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

4.1.4 Ertragswertermittlung für das Grundstück lfd. Nr. 1, Flurstück 499

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 Wertermittlungstichtag (Barwert des Reinertrags) und dem über die Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen abgezinsten Bodenwert.

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

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

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

4.1.4.1 Erläuterungen der Begriffe bei der Ertragswertberechnung

Rohrertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

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

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)

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

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

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

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

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

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

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

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

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

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

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

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

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

Erläuterungen hierzu siehe Punkt 4.1.3.1 der Sachwertermittlung.

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

Erläuterungen hierzu siehe Punkt 4.1.3.1 der Sachwertermittlung.

4.1.4.2 Ertragswertberechnung für das Grundstück **lfd. Nr. 1, Flurstück 499**

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung		(€/m ²)	monatlich (€)	jährlich (€)
Reihenmittelhaus	1	Wohnhaus	~ 142	6,50	923,00	11.076,00

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		11.076,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	-	2.532,12 €
jährlicher Reinertrag	=	8.543,88 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 2,0 % Liegenschaftszinssatz und RND = 60 Jahren Restnutzungsdauer	×	34,761
kapitalisierter jährlicher Reinertrag	=	296.993,81 €
abgezinster Bodenwert (0,305 x 19.000,00 €)	+	5.795,00 €
vorläufiger Ertragswert des Grundstücks	=	302.788,81 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert des Grundstücks	=	302.788,81 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	0,00 €
Ertragswert des Grundstücks	=	302.788,81 €
	rd.	303.000,00 €

4.1.4.3 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Berechnungen der Wohn- bzw. Nutzflächen wurden von mir durchgeführt. Die Berechnungen können 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 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	Wohnung (Whg.)	1 Whg. × 351,00 €	351,00 €
Instandhaltungskosten	----	142 m ² × 13,80 €/m ²	1.956,60 €
Mietausfallwagnis			
Wohnen	2,0 % vom Rohertrag		221,52 €
Summe			2.532,12 €

Liegenschaftszinssatz

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

Gesamtnutzungsdauer

Siehe Sachwertermittlung.

Restnutzungsdauer

Siehe Sachwertermittlung.

Diskontierter Bodenwert

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

4.1.5 Ableitung des Grundstückswerts aus den Verfahrensergebnissen

Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

Der Abschnitt „Wahl der Wertermittlungsverfahren“ dieses Verkehrswertgutachten 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.

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.

Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Sachwert** wurde mit rd. **296.000,00 €**,
der **Ertragswert** mit rd. **303.000,00 €**
ermittelt.

Gewichtung der Verfahrensergebnisse

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

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

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein Eigennutzungsobjekt. Bezüglich 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 die Ertragswertermittlung in sehr guter Qualität (ausreichend gute Vergleichsmieten, örtlicher Liegenschaftszinssatz) zur Verfügung.

Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird deshalb dem Sachwertverfahren das Gewicht 1,00 (d) und dem Ertragswertverfahren das Gewicht 1,00 (b) beigemessen.

Insgesamt erhalten somit

das **Sachwertverfahren** das **Gewicht** $1,0 (c) \times 1,0 (d) = 1,0$ und

das **Ertragswertverfahren** das **Gewicht** $0,4 (a) \times 1,0 (b) = 0,4$.

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt: $[296.000,00 \text{ €} \times 1,0 + 303.000,00 \text{ €} \times 0,4] \div 1,4 = \underline{\underline{\text{rd. } 298.000,00 \text{ €}}}$

4.1.6 Wert des Grundstücks **lfd. Nr. 1, Flurstück 499**

Der Wert für das Grundstück **lfd. Nr. 1, Flurstück 499** wird zum Wertermittlungsstichtag 05.02.2024 nach marktüblicher Rundung mit rd.

300.000,00 €

geschätzt.

4.2 Wertermittlung für das Grundstück **lfd. Nr. 2, Flurstück 506**

4.2.1 Verfahrenswahl mit Begründung

wie vor.

4.2.2 Bodenwertermittlung für das Grundstück **lfd. Nr. 2, Flurstück 506**

Bodenwertermittlung des Grundstücks

IV. Ermittlung des Bodenwerts		
Bodenwert	=	50,00 €/m ²
Fläche	×	23 m ²
beitragsfreier Bodenwert	=	1.150,00 €
		<u>rd. 1.150,00 €</u>

4.2.3 Sachwertermittlung

Erläuterungen wie vor.

4.2.3.1 Sachwertberechnung für das Grundstück **lfd. Nr. 2, Flurstück 506**

Gebäudebezeichnung		Garage
Herstellungskosten	=	pauschale Wertschätzung
Sachwert der baulichen Anlage	=	7.500,00 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		7.500,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	0,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	7.500,00 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	1.150,00 €
vorläufiger Sachwert	=	8.650,00 €
Sachwertfaktor	×	1,00
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	8.650,00 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	0,00 €
Sachwert	=	8.650,00 €
		<u>rd. 8.650,00 €</u>

4.2.3.2 Erläuterung zur Sachwertberechnung

wie vor.

4.2.4 Ertragswertermittlung

Erläuterungen wie vor.

4.2.4.1 Ertragswertberechnung für das Grundstück **lfd. Nr. 2, Flurstück 506**

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung		(€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Garage	2	Garage	1	60,00	60,00	720,00

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		720,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	-	164,40 €
jährlicher Reinertrag	=	555,60 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 5,00 % Liegenschaftszinssatz und RND = 60 Jahren Restnutzungsdauer	x	18,929
kapitalisierter jährlicher Reinertrag	=	10.516,96 €
abgezinster Bodenwert (0,054 x 1.150,00 €)	+	62,10 €
vorläufiger Ertragswert des Grundstücks	=	10.579,05 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert des Grundstücks	=	10.579,05 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	0,00 €
Ertragswert des Grundstücks	=	10.579,05 €
	rd.	10.500,00 €

4.2.4.2 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

wie vor

Bewirtschaftungskosten (BWK)

BWK-Anteil			
Verwaltungskosten			
	Garagen (Gar.)	1 Gar. × 46,00 €	46,00 €
Instandhaltungskosten	----	----	104,00 €
Mietausfallwagnis			
Wohnen	2,0 % vom Rohertrag		14,40 €
Summe			164,40 €

4.2.5 Ableitung des Grundstückswerts aus den Verfahrensergebnissen

Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

wie vor.

Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

wie vor.

Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Sachwert** wurde mit rd. **8.650,00 €**,
der **Ertragswert** mit rd. **10.500,00 €**
ermittelt.

Gewichtung der Verfahrensergebnisse

wie vor.

Insgesamt erhalten

das **Sachwertverfahren** das **Gewicht** 1,0 (c) × 1,0 (d) = **1,0** und

das **Ertragswertverfahren** das **Gewicht** 0,4 (a) × 1,0 (b) = **0,4**.

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt: $[8.650,00 \text{ €} \times 1,0 + 10.500,00 \text{ €} \times 0,4] \div 1,4 = \underline{\underline{\text{rd. 9.178,00 €}}}$.

4.2.6 Wert des Grundstücks **lfd. Nr. 2, Flurstück 506**

Der Wert für das Grundstück **lfd. Nr. 2, Flurstück 506** wird zum Wertermittlungsstichtag 05.02.2024 nach marktüblicher Rundung mit rd.

10.000,00 €

geschätzt.

4.3 Wertermittlung für das Grundstück lfd. Nr. 3/ zu 2, Flurstück 503

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

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	Bebauung	Fläche
Garagenhof	Verkehrsfläche	44,60 m ²
Steilhang	Unland	38,00 m ²
Summe der anteiligen Bewertungsteilbereichsflächen		82,60 m²

4.3.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Nach den Regelungen der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Bodenwert i. d. R. im **Vergleichswertverfahren** zu ermitteln (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21). Neben oder anstelle von Vergleichskaufpreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21).

4.3.2 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Garagenhof“

Ermittlung des Bodenwerts für den Bewertungsteilbereich „Garagenhof“	
beitragsfreier Bodenwert (€/m ²)	50,00 €/m ²
Fläche (m ²)	anteilig 44,6 m ²
beitragsfreier Bodenwert	= 2.230,00 €

4.3.3 Vergleichswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Garagenhof“

Bodenwert für den Bewertungsteilbereich „Garagenhof“ (vgl. Bodenwertermittlung)		2.230,00 €
Wert der Außenanlagen	+	1.000,00 €
vorläufiger Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich „Garagenhof“	=	3.230,00 €
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich „Garagenhof“	=	3.230,00 €
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	-	0,00 €
Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich „Garagenhof“	=	3.230,00 €
	rd.	3.230,00 €

4.3.3.1 Erläuterung zur Vergleichswertberechnung

Außenanlagen, anteilig

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
pauschale Schätzung	1.000,00 €

Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Vergleichswerts ist in den §§ 24 - 26 ImmoWertV 21 beschrieben.

4.3.4 Wertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Steilhang“

4.3.4.1 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Steilhang“

Ermittlung des Bodenwerts für den Bewertungsteilbereich „Steilhang“	
relativer Bodenwert (€/m ²)	= 0,50 €/m ²
Fläche (m ²)	anteilig 38 m ²
beitragsfreier Bodenwert	= 19,00 €

4.3.4.2 Vergleichswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Steilhang“

Bodenwert für den Bewertungsteilbereich „Steilhang“ (vgl. Bodenwertermittlung)		19,00 €
Wert der Außenanlagen	+	0,00 €
Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich „Steilhang“	rd.	19,00 €

4.2.5 Wert des Grundstücks lfd. Nr. 3/ zu 2, Flurstück 503

Der Wert des Grundstücks ergibt sich aus der Summe der Werte der Bewertungsteilbereiche.

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	Wert
Garagenhof	3.230,00 €
Steilhang	19,00 €
Summe	3.249,00 €

Der Wert für das Grundstück lfd. Nr. 3/ zu 2, Flurstück 503 wird zum Wertermittlungsstichtag 05.02.2024 mit rd.

3.250,00 €

geschätzt.

4.4 Verkehrswerte - frei von Eintragungen in Abteilung II des Grundbuchs -

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

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

Der Gesamtverkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch für das mit einem Reihenmittelhaus bebaute Grundstück in 53894 Mechernich - Breitenbenden, Mechernicher Straße 15, sowie des Garagengrundstückes und des 1/5 Anteils an dem unbebauten Grundstück in 53894 Mechernich - Breitenbenden, Mechernicher Straße 15 (Garagenhof und Steilhang)

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Breitenbenden	294	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Breitenbenden	2	499

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Breitenbenden	294	2
Gemarkung	Flur	Flurstück
Breitenbenden	2	506

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Breitenbenden	294	3/zu 2
Gemarkung	Flur	Flurstück
Breitenbenden	2	503

wird zum Wertermittlungsstichtag 05.02.2024 mit rd.

313.250,00 €

in Worten: **dreihundertdreizehntausendzweihundertfünfzig Euro**
geschätzt.

Grundstücksbezeichnung	Nutzung/Bebauung	Fläche	Grundstückswert
lfd. Nr. 1, Flurstück 499	Reihenmittelhaus	176 m ²	300.000,00 €
lfd. Nr. 2, Flurstück 506	Garage	23 m ²	10.000,00 €
lfd. Nr. 3/ zu 2, Flurstück 503	unbebaut (Verkehrsfläche/ Steilhang)	anteilig 82,6 m ²	3.250,00 €
Summe		281,60 m²	313.250,00 €

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

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

Runkel-Dehrn, 15.03.2024

Dipl.-Ing. Joachim Löw
vereidigter Sachverständiger

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

Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung

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

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

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

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

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

5. Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur 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

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 2019
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2019
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- [4] Kleiber u.a.; Verkehrswertermittlung von Grundstücken
- [5] Gerady u.a.: Praxis der Grundstücksbewertung

6. Verzeichnis der Anlagen

1. Lage im Raum

2. Lage im Stadtteil

3. Auszug aus der Liegenschaftskarte

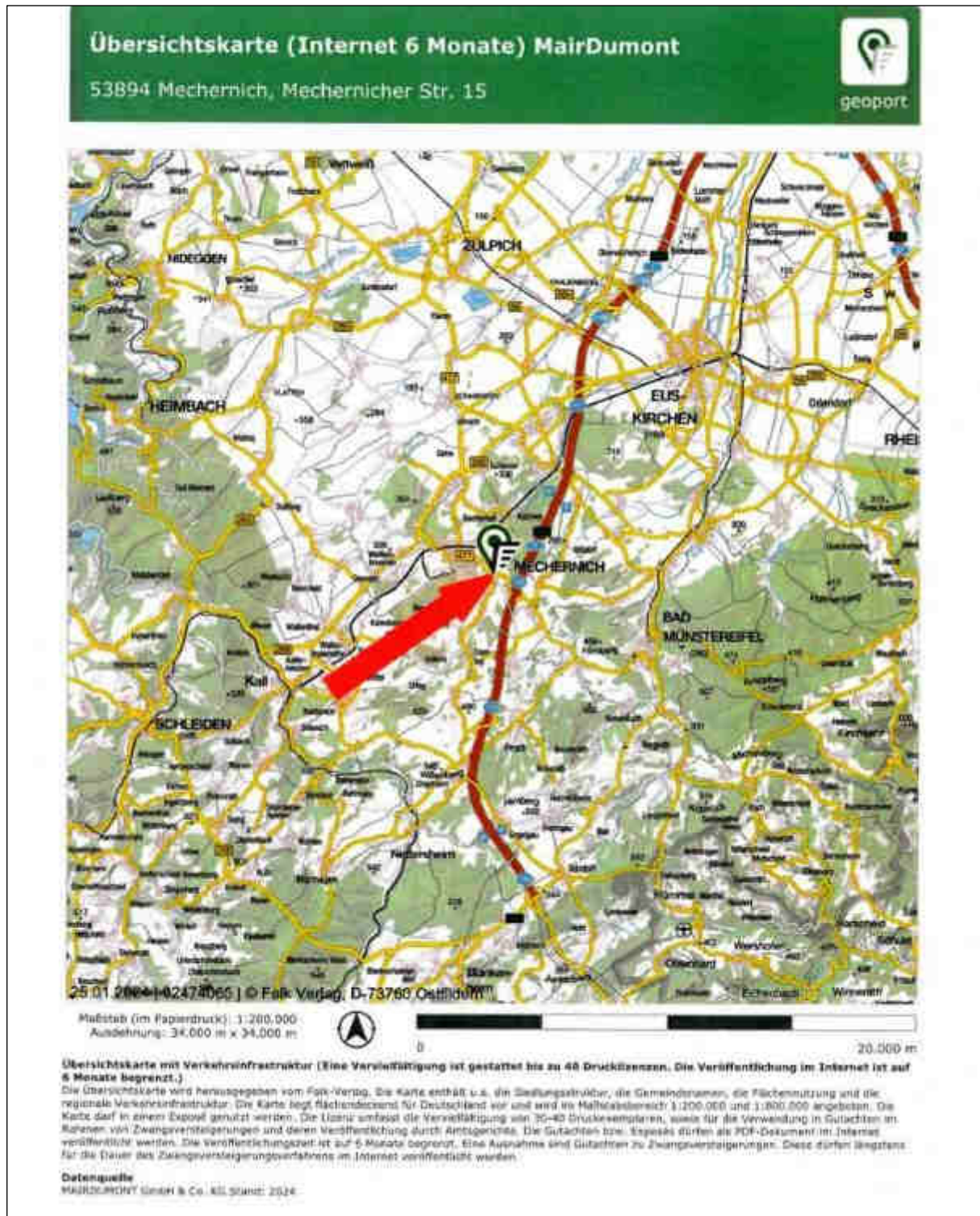
4. Bauzeichnungen

5. Bauzahlen

6. Auszug aus dem Baulastenverzeichnis

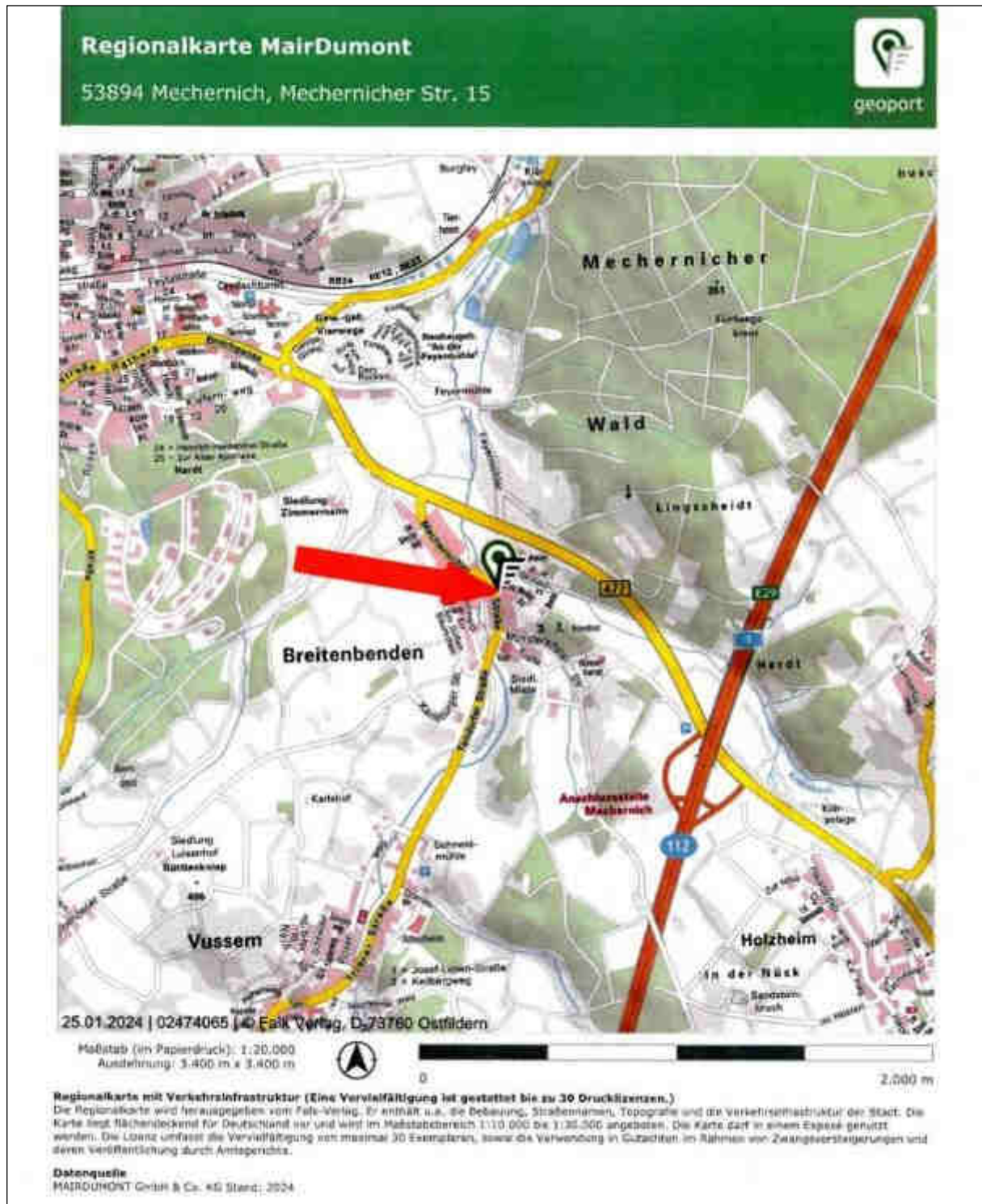
7. Fotoanhang

Anlage 1) Lage im Raum



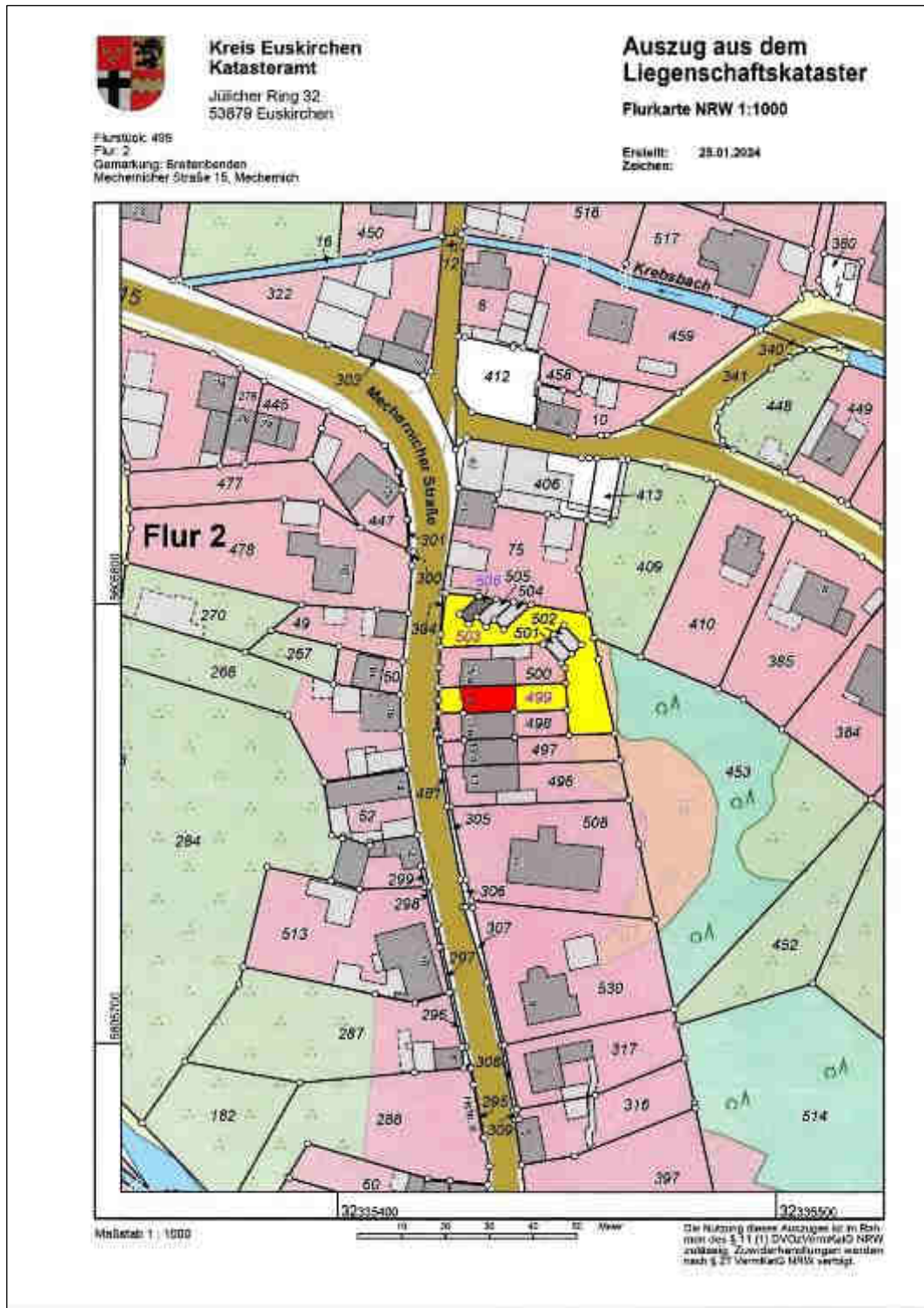
lizenzieren über www.geoport.de

Anlage 2) Lage im Stadtteil



lizenziert über www.geoport.de

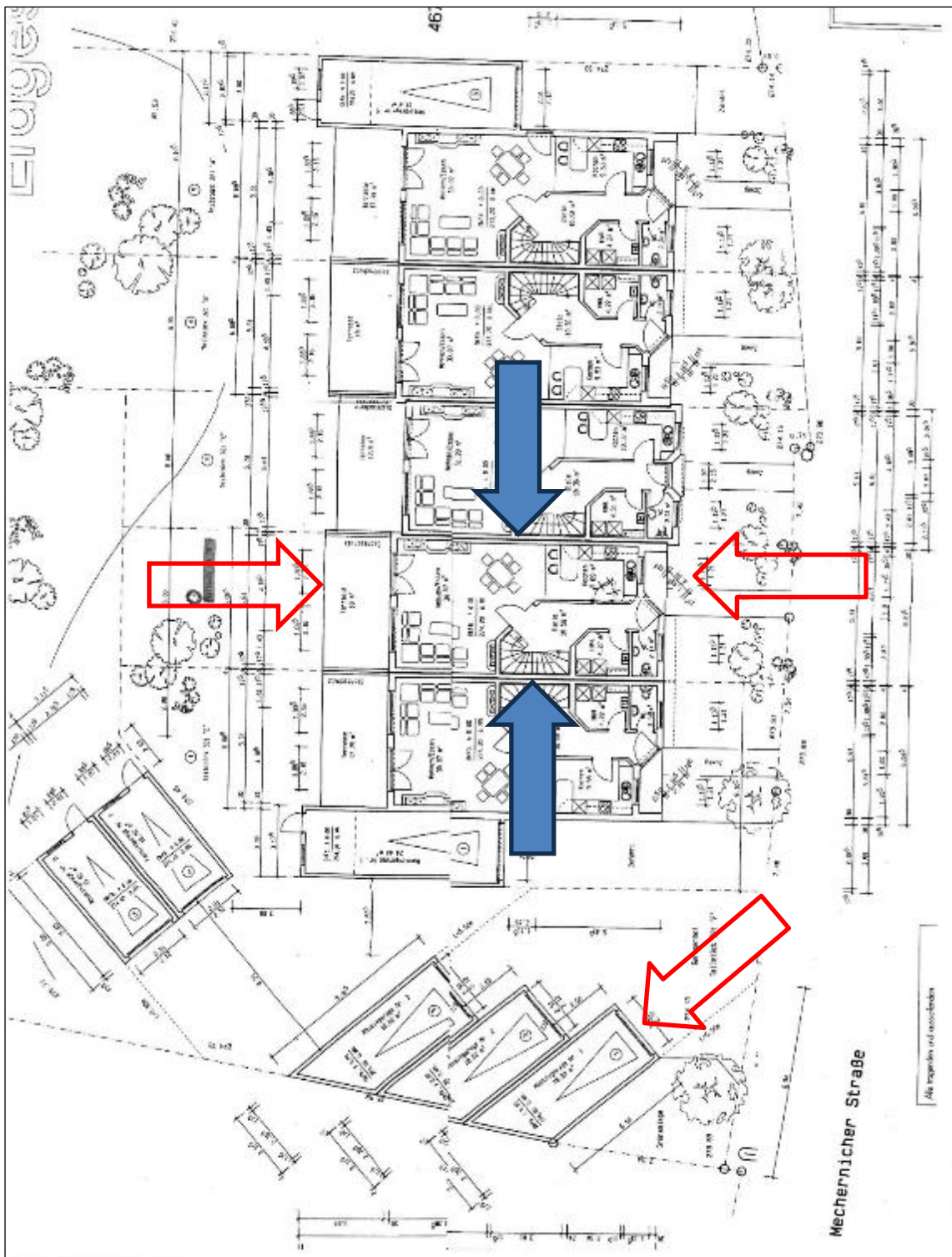
Anlage 3) Auszug aus der Liegenschaftskarte



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

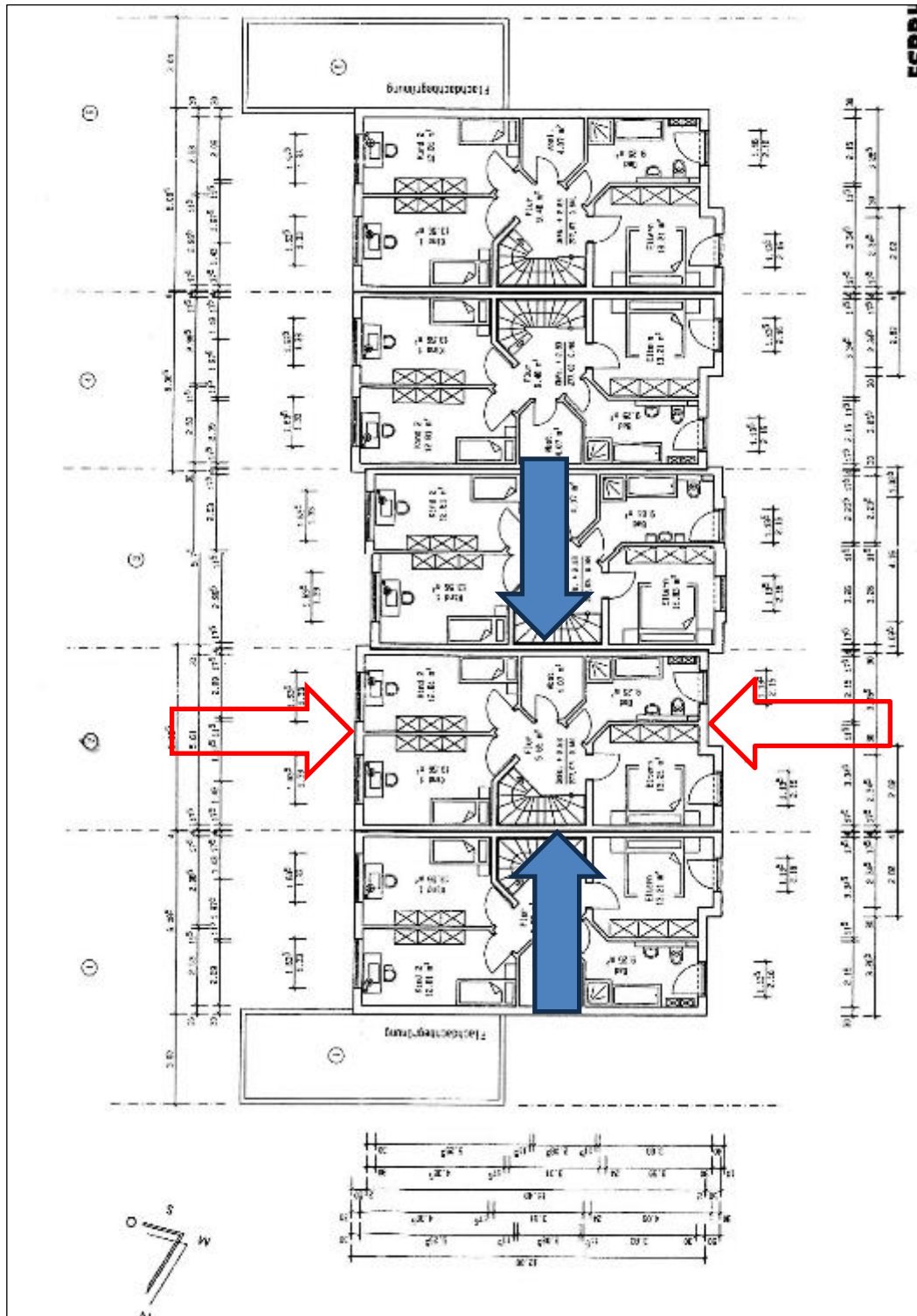
Anlage 4) Bauzeichnungen

Hinweis: Die Pläne können im Detail von der Örtlichkeit abweichen.



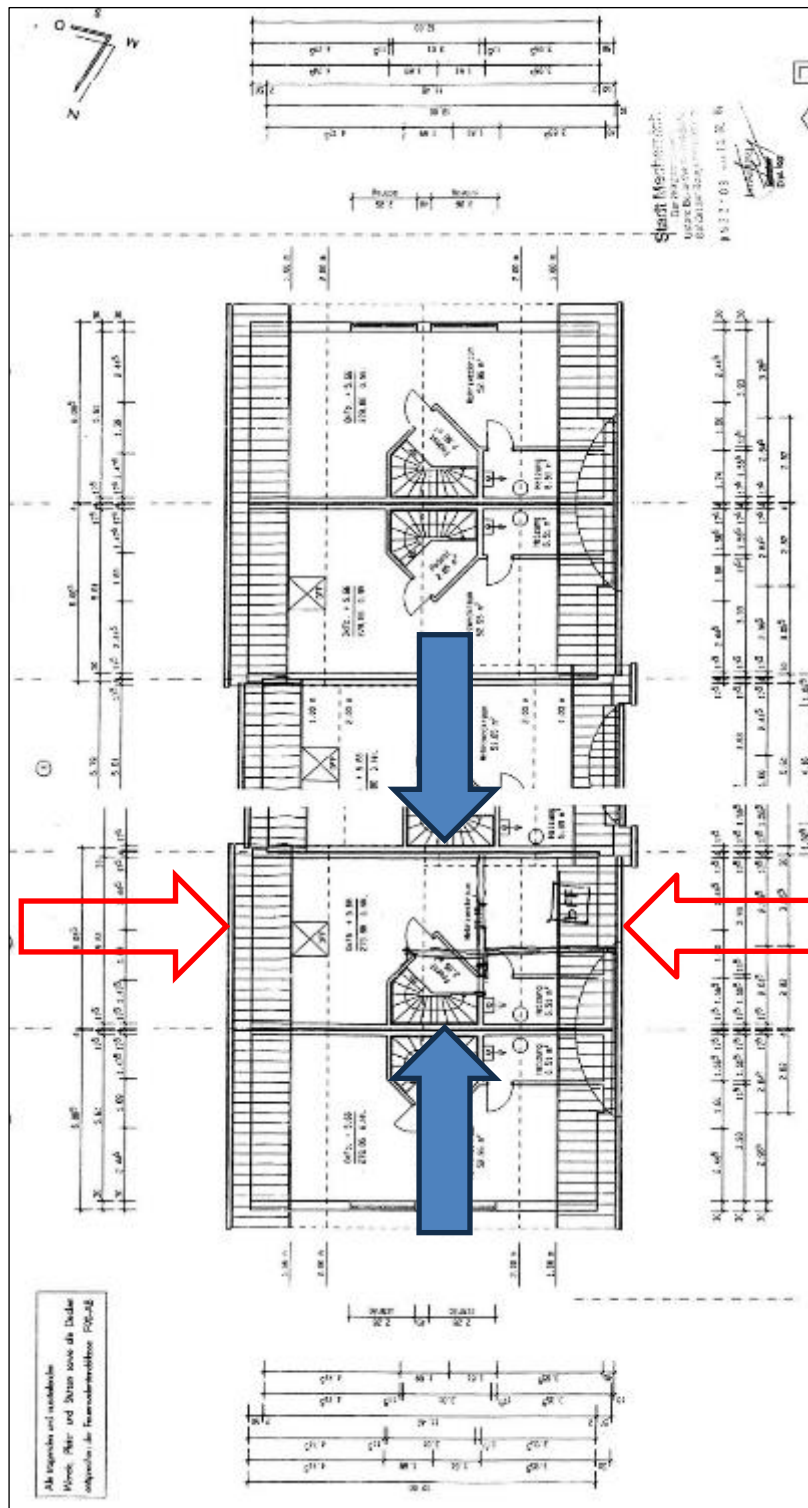
Erdgeschoss und Lage der Garage

Seite 2 von 4



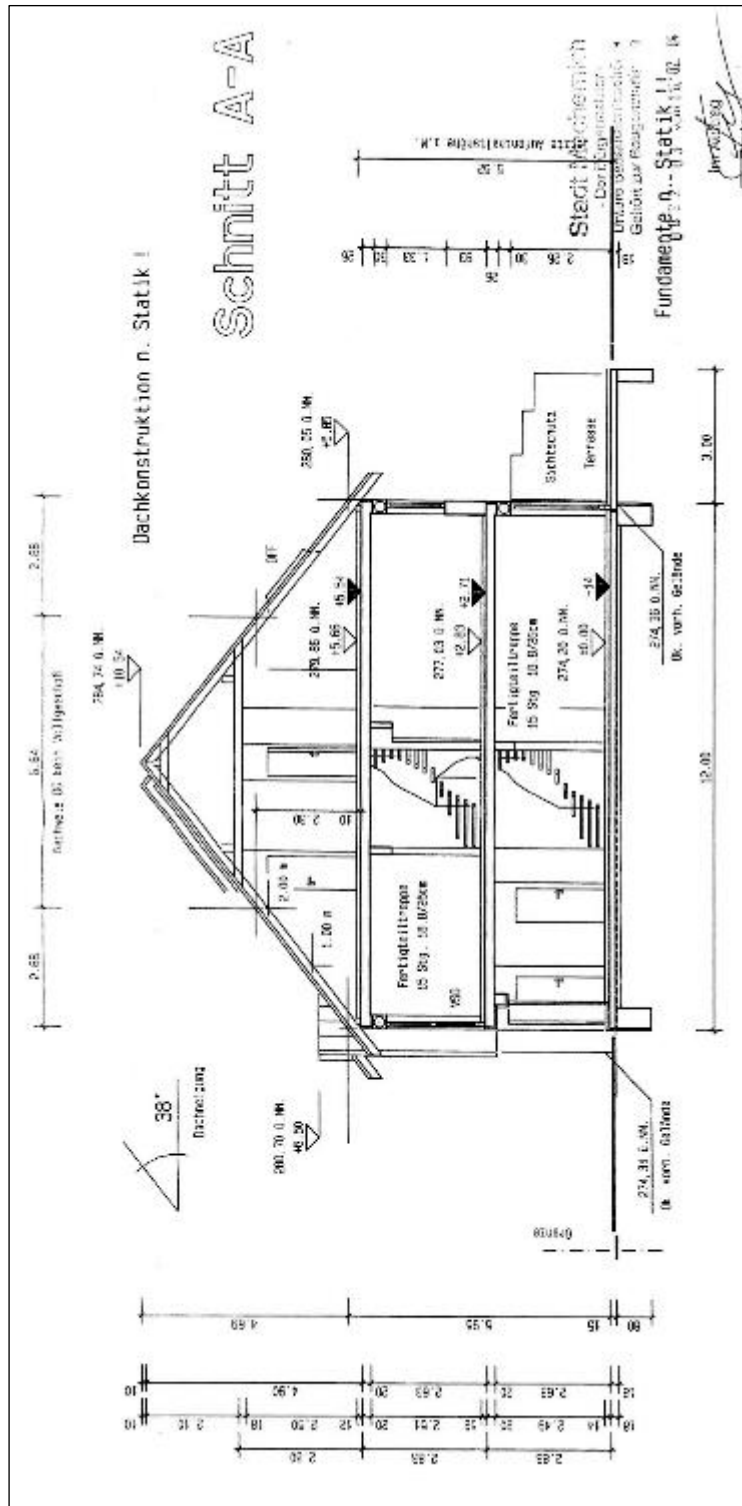
Obergeschoss

Seite 3 von 4



Dachgeschoss

Seite 4 von 4



Schnitt

Anlage 5) Bauzahlen

A) Bruttogrundfläche

Wohnhaus

Erdgeschoss ~ 5,96 m x 12,00 m = 71,52 m²

Obergeschoss ~ 5,96 m x 12,00 m = 71,52 m²
- 3,05⁵ m x 0,50 m = - 1,53 m² = 69,99 m²

Dachgeschoss ~ 5,96 m x 12,00 m = 71,52 m²

Bruttogrundfläche Wohnhaus = 213,03 m² rd. 215 m²

B) Wohnfläche

Erdgeschoss

Hauseingang mit ~ 0,50 m x 1,30 m |2= 0,33 m²
Flur und +~ 0,50 m x 1,25 m = 0,62⁵ m²
Treppenhaus +~ 3,90 m x 1,10 m = 4,29 m²
+~ 3,10 m x 0,65 m = 2,02 m²
+~ 1,05 m x 0,95 m = 1,00 m² = 8,27 m²

Gäste-WC ~ 1,85 m x 1,11 m = 2,05 m²

Wohnen / Essen ~ 4,36 m x 5,59 m = 24,27 m²
+ 2,20 m x 3,50 m = 7,70 m² = 31,97 m²

Küche ~ 2,36 m x 4,28 m = 10,10 m²

Wohnfläche Erdgeschoss = 52,39 m²

Obergeschoss

Flur mit Treppenhaus	~ 2,34 m x 1,78 m = 4,17 m ² +~ 1,30 m x 1,30 m 2 = 0,85 m ² -~ 0,75 m x 0,75 m 2 = - 0,28 m ²	= 4,74 m ²
Raum I	~ 2,99 m x 4,34 m = 12,98 m ² + 1,20 m x 0,90 m 2 = <u>0,54 m²</u>	= 13,52 m ²
Raum II	~ 2,50 m x 5,24 m = 13,10 m ² -~ 1,10 m x 1,10 m 2 = - <u>0,61 m²</u>	= 12,49 m ²
Abstellraum	~ 2,02 m x 2,01 m = 4,06 m ² -~ 0,65 m x 0,65 m 2 = - 0,21 m ² -~ 0,40 m x 0,40 m 2 = - <u>0,08 m²</u>	= 3,77 m ²
Bad	~ 3,08 m x 2,12 m = 6,53 m ² +~ 1,04 m x 0,85 m = <u>0,88 m²</u>	= 7,41 m ²
Raum III	~ 4,06 m x 3,32 m = 13,48 m ² -~ 1,00 m x 0,49 m = - 0,49 m ² -~ 0,65 m x 0,65 m 2 = - <u>0,21 m²</u>	= 12,78 m ²
Wohnfläche Obergeschoss		= 54,71 m²

Dachgeschoss

Flur	~ 2,50 m x 1,44 m	= 3,60 m ²
Schlafzimmer	~ 2,63 m x 5,59 m = 14,70 m ² +~ 3,60 m x 1,35 m = 4,86 m ² +~ 1,97 m x 2,92 m = <u>5,75 m²</u>	= 25,31 m ²
Bad	~ 1,85 m x 3,40 m	= <u>6,29 m²</u>
Wohnfläche Dachgeschoss		= 35,20 m²

Wohnfläche Wohnhaus insgesamt (Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss) = 142,30 m² rd. 142 m²

C) Nutzfläche

Hausanschlussraum Erdgeschoss	~ 1,85 m x 2,33 m = 4,31 m ² -~ 0,75 m x 0,75 m 2 = - <u>0,28 m²</u>	= 4,03 m ²
Heizraum im Dachgeschoss	~ 1,85 m x 2,04 m	= <u>3,77 m²</u>
Nutzfläche Wohnhaus		= 7,80 m² <u>rd. 8 m²</u>

Anlage 6) Auszug aus dem Baulastenverzeichnis

Seite 1 von 5

Auskunft für Flurstück 499

	Datum: 22.02.2024		
Vorhaben	Auskunft aus dem Baulastenregister Ihr Zeichen: 015 K 0269/23 JL/sc		
Grundstück	Mechernich, Breitenbenden, Mechernicher Straße 15		
Gemarkung	Breitenbenden	Breitenbenden	Breitenbenden
Flur	2	2	2
Flurstück	499	503	506

Bescheinigung

Hiermit wird Ihnen bescheinigt, dass auf dem v.g. Grundstück mit den angeführten Katasterbezeichnungen (Flurstück 499) derzeit keine Baulast i.S. des § 83 BauO NRW eingetragen ist.

Die für diese Bescheinigung aus dem Baulastenverzeichnis zu entrichtende Gebühr entnehmen Sie bitte dem Gebührenbescheid.

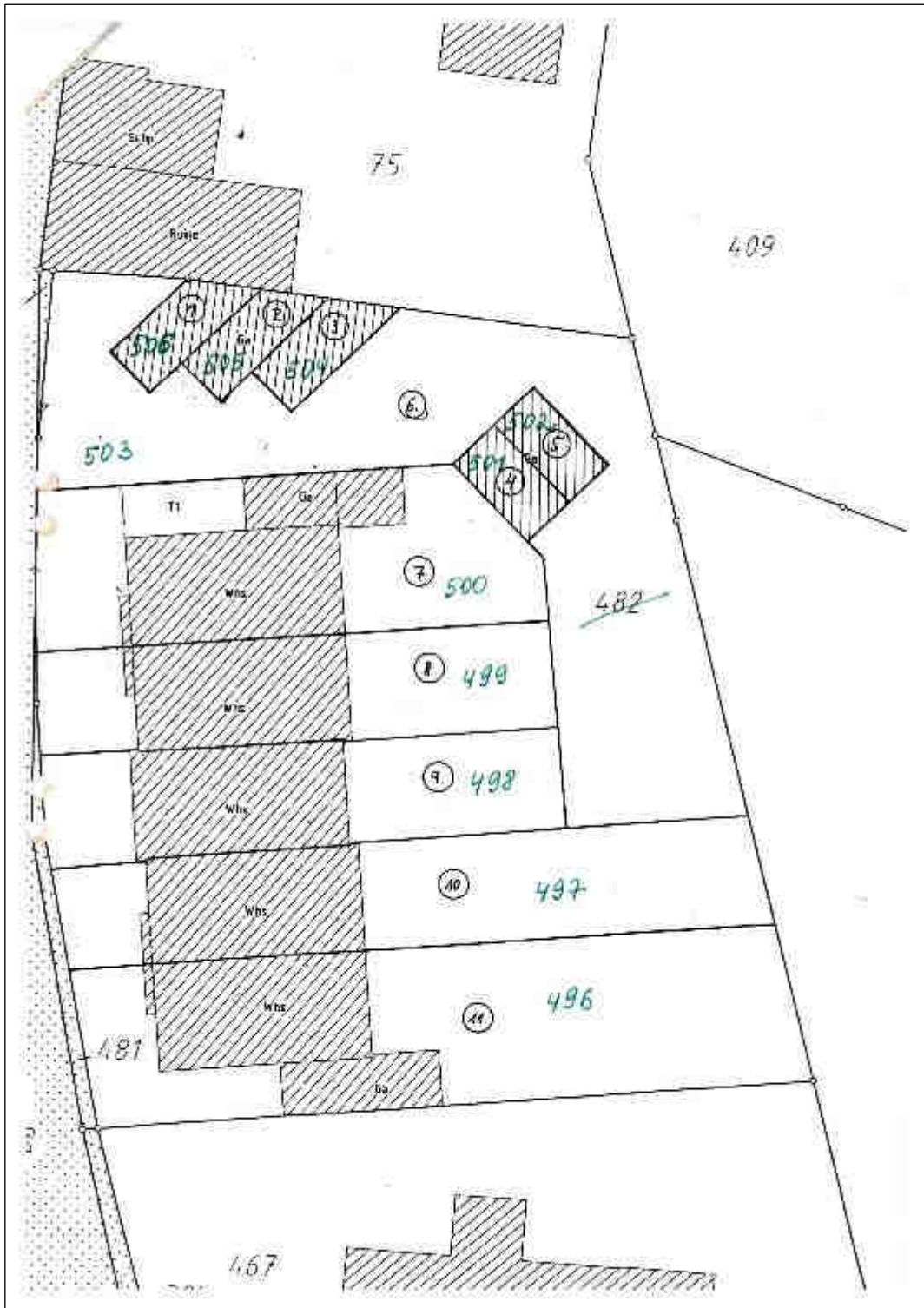
Bescheinigung

Hiermit wird Ihnen bescheinigt, dass auf dem v.g. Grundstück mit den angeführten Katasterbezeichnungen (Flurstück 503 und 506) eine Baulast eingetragen ist.

Die entsprechenden Baulastenblätter Nr. 27, 29 und 34 sind in der Anlage beigelegt.

Auskunft

Seite 2 von 5



Übersichtskarte der Flurstücke

Seite 3 von 5

Baulastenverzeichnis von Mechernich		Baulastenblatt-Nr. 0029
Grundstück	Mechernicher Straße	Seite 2
Gemarkung	Breitenbenden	Flurstück 482 Teil 6 503
Flur	2	
Lfd.-Nr.	Inhalt der Baulast	Bemerkungen
1	2	3
	<p>4. Der jeweilige Eigentümer und der jeweilige Erbbauberechtigte des Grundstücks, - Breitenbenden, Flur 2, Flurstück 482 (Teil 6) - verpflichtet sich, hinsichtlich baulicher Anlagen und Einrichtungen auf dem Grundstück das öffentliche Baurecht so einzuhalten, als ob sein Grundstück zusammen mit dem Grundstück Mechernich, Mechernicher Straße - Gemarkung Breitenbenden, Flur 2, Flurstück 482 (Teil 4) - in Ergänzung der für dieses Grundstück im Baulastenverzeichnis von Mechernich, Band I, Baulastenblatt Nr. /, unter lfd. Nr. /, eingetragenen Baulast ein einziges Grundstück bildete.</p> <p>Eingetragen am 12.04.2005</p> <p><i>503</i></p> <p><i>501</i></p> <p>Gehlen</p>	<p>Az.: 00023-05-04 für Az.: 00615-04-04</p> <p>STADT MECHERNICH KREIS EUSKIRCHEN</p>
	<p>5. Der jeweilige Eigentümer und der jeweilige Erbbauberechtigte des Grundstücks, - Breitenbenden, Flur 2, Flurstück 482 (Teil 5) - verpflichtet sich, hinsichtlich baulicher Anlagen und Einrichtungen auf dem Grundstück das öffentliche Baurecht so einzuhalten, als ob sein Grundstück zusammen mit dem Grundstück Mechernich, Mechernicher Straße - Gemarkung Breitenbenden, Flur 2, Flurstück 482 (Teil 5) - in Ergänzung der für dieses Grundstück im Baulastenverzeichnis von Mechernich, Band I, Baulastenblatt Nr. /, unter lfd. Nr. /, eingetragenen Baulast ein einziges Grundstück bildet.</p> <p>Eingetragen am 12.04.2004</p> <p><i>503</i></p> <p><i>502</i></p> <p>Gehlen</p>	<p>STADT MECHERNICH KREIS EUSKIRCHEN</p>

Baulastenblatt 0029, Flurstück 503

Seite 4 von 5

Baulastenverzeichnis von	Mechernich	Baulastenblatt-Nr.	0034
Grundstück	Mechernicher Straße	Seite	1
Gemarkung	Breitenbenden	Flur	2
		Flurstück	482 Teil 1 506
Lfd.-Nr.	Inhalt der Baulast	Bemerkungen	
1	2	3	
	<p>506</p> <p>1. Der jeweilige Eigentümer und der jeweilige Erbbauberechtigte des Grundstücks, - Breitenbenden, Flur 2, Flurstück 482 (Teil 1) - verpflichtet sich, sein Grundstück zugunsten des Grundstücks Mechernich, Mechernicher Straße - Gemarkung Breitenbenden, Flur 2, Flurstück 482 (Teil 8) i.S.v. § 51 Abs. 1 BauO NRW notwendigen Pkw-Stellplatz zu belasten und deren Benutzung sicherzustellen (§ 51 Abs. 3 BauO NRW)</p> <p>499</p> <p>Eingetragen am 12.04.2005</p>	<p>Az.: 00025-05-06 für Az.: 00615-04-04</p> <p></p>	

Baulastenblatt 0034, Flurstück 506

Seite 5 von 5

Baulastverzeichnis von	Mechernich		Baulastenblatt-Nr.	0027
Grundstück	Mechernicher Straße		Seite	1
Gemarkung	Breitenbenden	Flur	2	Flurstück 482 Teil 1 506
Lfd.-Nr.	Inhalt der Baulast			Bemerkungen
	<p>2. Der jeweilige Eigentümer und der jeweilige Erbbauberechtigte des Grundstücks, - Breitenbenden, Flur 2, Flurstück 506 (Teil 1) - verpflichtet sich, hinsichtlich baulicher Anlagen und Einrichtungen auf dem Grundstück das öffentliche Baurecht so einzuhalten, als ob sein Grundstück zusammen mit dem Grundstück Mechernich, Mechernicher Straße - Gemarkung Breitenbenden, Flur 2, Flurstück 503 (Teil 6) - in Ergänzung der für dieses Grundstück im Baulastenverzeichnis von Mechernich, Band I, Baulastenblatt Nr. 1, unter lfd. Nr. 1, eingetragenen Baulast ein einziges Grundstück bildet</p>			<p>Az.: 00017-05-04 für Az.: 00615-04-04</p>
	<p>Eingetragen am 11.04.2005</p> <p>Gehlen</p> 			

Baulastenblatt 0027, Flurstück 506

Anlage 7) Fotoanhang

Seite 1 von 6



Bild 1: Blick in die Erschließungsstraße mit Bewertungsobjekt



Bild 2: Blick in die Erschließungsstraße mit Bewertungsobjekt

Seite 2 von 6



Bild 3: Gebäudeansicht



Bild 4: Gebäudeansicht

Seite 3 von 6



Bild 5: Gebäudeansicht



Bild 6: Garage

Seite 4 von 6



Bild 7: Garagenhof



Bild 8: Gargenhof/Steilhang

Seite 5 von 6



Bild 9: Steilhang



Bild 10: Steilhang

Seite 6 von 6



Bild 11: Steilhang



Bild 12: Fußweg auf Flurstück 500 (gehört nicht zu den zu versteigerden Grundstücken)