

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.: 5/24-jl-zv-ageu /gr
Datum: 26.08.2024

Az. des Gerichts: 900 K 5/24

GUTACHTEN

über die **Verkehrswerte** (Marktwerte i. S. d. § 194 Baugesetzbuch

- a) des **unbebauten Grundstücks in 53881 Euskirchen - Kirchheim, Frankenstraße**
- b) des mit einem **Wohnhaus mit Anbau und Nebengebäuden bebauten Grundstücks in 53881 Euskirchen- Kirchheim, Kirchheimer Straße 22**



Der Gesamtverkehrswert der Grundstücke wurde zum Stichtag 01.07.2024 ermittelt mit rd.

170.000,00 €

!!! KEINE INNENBESICHTIGUNG !!!

Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten besteht aus 64 Seiten. Das Gutachten wurde in drei analogen Ausfertigungen, davon eine für meine Unterlagen, und einer digitalen Ausfertigung erstellt.

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Allgemeine Angaben	3
1.1 Zum Auftrag	4
1.1.1 Zu der privatrechtlichen und öffentlichen-rechtlichen Situation	4
1.2 Zu den Grundstücken / Besonderheiten / Maßgaben.....	4
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 Darstellung im Flächennutzungsplan	10
2.3.2 Festsetzungen im Bebauungsplan „Nr. 13“	10
2.3.3 Bodenordnung	10
2.3.4 Entwicklungsstufe und Erschließungszustand	10
2.3.5 Bauordnungsrechtliche Gegebenheiten	11
2.4 Grundstücksbeschaffenheiten	11
2.5 Erschließung	11
2.6 Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten	11
2.7 Baugrund und Grundwasser.....	12
2.8 Immissionen und störende nachbarliche Betriebe; Altlasten.....	12
2.9 Rechtliche Gegebenheiten	12
3. exemplarische Beschreibung des Gebäudes auf Flurstück 485 und der Außenanlagen	13
3.1 Wohnhaus.....	13
3.1.1 Exemplarische Beschreibung der Ausstattung	16
4. Ermittlung des Verkehrswerts.....	18
4.1 Wertermittlung für das unbebaute Grundstück lfd. Nr. 2, Flurstück 484	18
4.1.1 Verfahrenswahl mit Begründung	18
4.1.2 Bodenwertermittlung	19
4.1.3 Vergleichswertermittlung	19
4.1.4 Wert des unbebauten Grundstücks lfd. Nr. 2, Flurstück 484	19
4.2 Wertermittlung für das Grundstück lfd. Nr. 3, Flurstück 485	20
4.2.1 Verfahrenswahl mit Begründung	20
4.2.2 Bodenwertermittlung	21
4.2.3 Sachwertermittlung.....	21
4.2.4 Ertragswertermittlung für das Grundstück lfd. Nr. 3, Flurstück 485	32
4.3 Ableitung des Grundstückswerts aus den Verfahrensergebnissen	38
4.3.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen	38
4.3.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse	38
4.3.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse	39
4.3.4 Gewichtung der Verfahrensergebnisse	39
4.3.5 Wert des Grundstücks lfd. Nr. 3, Flurstück 485	39
4.4 Gesamtverkehrswert.....	40
5. Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	43
6. Verzeichnis der Anlagen.....	44

1. Allgemeine Angaben

Angaben zu Bewertungsobjekten

Art der Bewertungsobjekte:

- a) Grundstück, unbebaut (Verkehrsfläche)
- b) Grundstück, bebaut mit einem Wohnhaus mit Anbau und Nebengebäuden

Objektadresse:

- a) Frankenstraße
53881 Euskirchen
- b) Kirchheimer Straße 22, 53881 Euskirchen-Kirchheim

Grundbuchangaben:

- a) Grundbuch von Kirchheim, Blatt 524, lfd. Nr. 2
- b) Grundbuch von Kirchheim, Blatt 524, lfd. Nr. 3

Katasterangaben:

- a) Gemarkung Kirchheim
Flur 3, Flurstück 484, Fläche: 60 m²
- b) Gemarkung Kirchheim
Flur 3, Flurstück 485, Fläche: 536 m²

Angaben zum Auftraggeber

Auftraggeber:

Amtsgericht Euskirchen
Kölner Straße 40 - 42
53879 Euskirchen

Auftrag vom 24.05.2024

Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung: Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung

Wertermittlungsstichtag: 01.07.2024

Qualitätsstichtag: 01.07.2024 entspricht dem Wertermittlungsstichtag

Tag der Ortsbesichtigung: 01.07.2024

Umfang der Besichtigung: keine Innenbesichtigung, eingeschränktes Betreten des Grundstücks

Teilnehmer am Ortstermin:	der Sachverständige
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 19.04.2024 Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft: • Flurkartenauszug im Maßstab 1 : 1000 • Bauzeichnungen (Grundrisse, Ansichten, Schnitte) • 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

Flur 3, Flurstück 485

- Die Gebäude konnten nicht von innen besichtigt werden. Auch die Fassaden der Gebäude konnten nicht komplett eingesehen werden. Das bebaute Grundstück konnte nur teilweise eingesehen werden.
- Der Anbau wurde mit Garage genehmigt. Vermutlich wird der Bereich der Garage abweichend von der Baugenehmigung zu Wohnzwecken genutzt. Diese Wertermittlung unterstellt ungeprüft, dass eine nachträgliche Genehmigung möglich ist. Kosten einer nachträglichen Genehmigung oder Kosten eines evtl. erforderlichen Rückbaus sind nicht Gegenstand dieser Wertermittlung.

- Das vorhandene Nebengebäude ist nur teilweise genehmigt. Diese Wertermittlung unterstellt ungeprüft, dass eine nachträgliche Genehmigung möglich ist. Kosten einer nachträglichen Genehmigung oder Kosten eines evtl. erforderlichen Rückbaus sind nicht Gegenstand dieser Wertermittlung.
- Bezüglich des Wohnhauses mit Anbau wird ein einfacher Ausstattungsstandard unterstellt.
- Mängel, Schäden, Unterhaltungsstau, Modernisierungsbedarf im Inneren der Gebäude konnten nicht ermittelt werden und sind daher nicht Gegenstand dieser Wertermittlung.
- Die in dieser Wertermittlung berücksichtigten besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (boG) beziehen sich ausschließlich auf die anlässlich der Ortsbesichtigung von außen erkennbaren Merkmale.
- 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 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 detaillierte Kostenvoranschläge ein, sondern nimmt für einen abweichenden Objektzustand Abschläge vor. Dabei ist sicherlich zwischen unabwendbaren Reparaturen (z.B. defekte Heizung, undichtes Dach), Restbauarbeiten und Unterhaltungsstau/Modernisierungen zu unterscheiden.

- Ohne eine funktionierende Heizung ist ein Gebäude nur eingeschränkt nutzbar. Also wird ein Marktteilnehmer eine unabwendbare und sofortige Erneuerung der Heizungsanlage in voller Höhe berücksichtigen. Eine veraltete, aber noch nutzbare Ausstattung, die aber den Gebrauch des Objektes noch möglich macht, wird in der Regel mit einem Abschlag berücksichtigt und nicht mit tatsächlich aufzuwendenden Kosten (die ohnehin je nach Standard unterschiedlich hoch sein können).
- Bei einer Wertermittlung wird zunächst der Wert des Normalobjektes (ohne boG) im Sinne eines Substitutionsgebäudes mittels NHK in einem Wertermittlungsmodell ermittelt (da nur Normalobjekte untereinander vergleichbar sind). Das angewendete Modell bestimmt die anzuwendenden Parameter. Das Korrekturglied zwischen dem Normalobjekt und dem jeweiligen Bewertungsobjekt sind die boG. Daher werden diese gemäß ImmoWertV auch zwingend nach der Marktanpassung (Sachwertfaktor) berücksichtigt. Nur so kann sich dem Marktwert genähert werden.
- Es ist auch insbesondere darauf hinzuweisen, dass ein Verkehrswert keinen „Absolutwert“ darstellt. Vielmehr ist hinzunehmen, dass er allenfalls den wahrscheinlichsten Wert darstellt aber immer in einer Bandbreite. So liegen Wertermittlungsergebnisse mit Differenzen von $\pm 10\%$ bis 15% noch immer in einem für Wertermittlungszwecke ausreichenden Vertrauensrahmen.
- **Grundsätzlich gilt: Kosten $\neq$ Wert.**
- Ein Energieausweis wurde nicht vorgelegt.
- Der ermittelte Verkehrswert unterstellt geräumte und besenreine Gebäude.
- Belange des Brand- und Schallschutzes sind nicht Gegenstand dieser Wertermittlung.
- Das unbebaute Grundstück Parzelle 484 ist zur Zufahrt zu den Nebengebäuden von der Frankenstraße aus notwendig. Die beiden zu bewertenden Grundstücke bilden daher eine wirtschaftliche Einheit.
- Das unbebaute Grundstück Parzelle 484 ist auch dem Nachbargrundstück Parzelle 486 (Frankenstraße 21) vorgelagert. Dieses Grundstück kann nur über das unbebaute Grundstück Parzelle 484 erreicht werden. Diesbezügliche Dienstbarkeiten wurden nicht bekannt.
- Der ermittelte Verkehrswert ist wegen fehlender Innenbesichtigung und nur teilweise möglicher Außenbesichtigung mit einer erheblichen Unsicherheit behaftet.

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:	53881 Euskirchen - Kirchheim			
Straße und Hausnummer:	Flurstück 524:	Frankenstraße (ohne Hausnummer)		
	Flurstück 485:	Kirchheimer Straße 22		
Amtsgericht:	Euskirchen			
Grundbuch von:	Kirchheim Blatt 524			
Katasterbezeichnung:	Gemarkung Kirchheim			
	lfd. Nr. 2	Flur 3	Flurstück 484	Größe: 60 m ²
	lfd. Nr. 3	Flur 3	Flurstück 485	Größe: <u>536 m²</u>
	Fläche insgesamt:			<u>596 m²</u>
Wirtschaftsart:	Gebäude- und Freifläche			

2.2 Tatsächliche Eigenschaften

Stadt Euskirchen mit allen Stadtteilen¹:	Einwohnerzahl:	ca. 60.000
Stadtteil Kirchheim:	Einwohnerzahl:	ca. 2.750

2.2.1 Lage des Grundstücks innerhalb des Stadtteils

Lage:	Innerortslage	
Entfernungen:	zum Ortszentrum:	ca. 500 m
	zu einer Hauptstraße:	ca. 200 m
	zur nächsten Bushaltestelle:	ca. 500 m
	zum Bahnhof in Euskirchen:	ca. 9 km
	zum Bahnhof in Rheinbach:	ca. 11 km
Verkehrslage des Grundstücks:	mittelgute Verkehrslage	
Wohn- und Geschäftslage:	mittlere Wohnlage, als Geschäftslage nur bedingt geeignet	
Nachbarschaft:	überwiegend Wohnen, Gewerbe / Handwerk	

¹ Kernstadt und 22 Stadtteile

2.2.2 Lage des Stadtteils

Landkreis: Euskirchen

Regierungsbezirk: Köln

Bundesland: Nordrhein-Westfalen

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

zur Kernstadt Euskirchen	ca. 9 km
zur Landeshauptstadt Düsseldorf	ca. 80 km
nach Köln	ca. 50 km
nach Bonn	ca. 35 km

**nächste Anschlüsse an
Bundesautobahnen:**

A 61 von Kaldenkirchen nach Hockenheim	
Anschluss Swisttal	ca. 11 km
Anschluss Rheinbach	ca. 15 km
A 1 Oldenburg nach Saarbrücken	
Anschluss Wißkirchen	ca. 12 km

2.2.3 Infrastruktur

Im Stadtteil befinden sich eine Bäckerei und eine Metzgerei. Weitere Geschäfte mit Waren des täglichen Bedarfs, Verbrauchermärkte und Tankstellen befinden sich in Flamersheim und Stotzheim. Die nächsten größeren Einkaufsorte sind Euskirchen, Köln und Bonn.

Zwei Kindergärten und eine Grundschule befinden sich am Ort. Haupt- und Realschule sowie das nächste Gymnasium sind in Euskirchen vorhanden.

Ärzte, Zahnärzte und Apotheken sind in Flamersheim, Stotzheim und Euskirchen vorhanden. Die nächsten Krankenhäuser befinden sich in Euskirchen und Bonn.

Bankzweigstellen befinden sich in Stotzheim und Flamersheim, die nächste Postfiliale ist in Flamersheim vorhanden.

2.3 Planungsrechtliche Gegebenheiten

2.3.1 Darstellung im Flächennutzungsplan

Gebietsausweisung: M – gemischte Baufläche

2.3.2 Festsetzungen im Bebauungsplan „Nr. 13“

Datum: 21.12.1981

Art der baulichen Nutzung: MI – Mischgebiet

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

Bauweise: offen

sonstige Festsetzungen: Satteldach

Anmerkung: Bezüglich weiterer, evtl. Verkehrswert beeinflussender Festsetzungen ist der rechtskräftige Bebauungsplan bei der Stadt Euskirchen² einzusehen.

2.3.3 Bodenordnung

Das zu bewertende Grundstück ist gemäß Grundbuchauszug vom 19.04.2024 in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

2.3.4 Entwicklungsstufe und Erschließungszustand (Grundstücksqualität)

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

baureifes Land

Erschließungszustand: voll erschlossen

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

² <https://ssl.o-sp.de/euskirchen/plan/uebersicht.php?s=124&L1=17&pid=25687>

2.3.5 Bauordnungsrechtliche Gegebenheiten

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

2.4 Grundstücksbeschaffenheiten

Topografische

Grundstückslage: eben

Gestalt und Größe:

	Kirchheimer Str.	Frankenstraße
Straßenfront:	ca. 10,50 m	ca. 27,50 m
mittlere Tiefe:	ca. 32,0 m	ca. 17,00 m
Grundstücksgröße:	insgesamt: 596 m ²	

Grundstücksformen: fast regelmäßige, rechteckige Grundstücksformen

Höhenlagen zur Straße: normal

Grundstückslagen: Grundstücke in Straßenreihe

2.5 Erschließung

Straßenart: Innerortsstraße

Verkehrsbelastung: mäßiger Verkehr

Straßenausbau: voll ausgebaut, Fahrbahn asphaltiert, beiderseitig Gehwege, keine Parkstreifen oder Parkbuchten

Straßenbeleuchtung: vorhanden

Anschlüsse an Versorgungslösungen und Abwasserbeseitigung:

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

2.6 Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten

Grenzbebauung: einseitige Grenzbebauung durch Anbau, Garage / Schuppen

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) vorhanden.

Altlasten: Altlasten sind nicht bekannt.
Es wurden keine Bodenuntersuchungen durchgeführt. Bei dieser Wertermittlung werden ungestörte und kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse (Altlastenfreiheit) unterstellt.

2.9 Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

Grundbuchlich gesicherte Belastungen: In Abteilung II des Grundbuches bestanden zum 19.04.2024 keine wertbeeinflussenden Eintragungen.

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

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

Eintragungen im Baulastenverzeichnis: Das Baulastenverzeichnis enthält keine Eintragung.

3. exemplarische Beschreibung des Gebäudes auf Flurstück 485 und der Außenanlagen

Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die ggfs. vorliegenden Bauakten und Baubeschreibungen.

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 Funktionstüchtigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser, etc.) wurde nicht geprüft. Im Gutachten wird die Funktionstüchtigkeit unterstellt.

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

3.1 Wohnhaus

Nutzung:	ehem. Wohnnutzung, z. Z. leer stehend
Gebäudestellung:	einseitig angebaut
Ausbau:	Das Haupthaus ist vermutlich komplett unterkellert. Der Anbau ist vermutlich nicht unterkellert.
Vollgeschosszahl:	1
Geschosse:	Kellergeschoss, Erdgeschoss, Dachgeschoss
Baujahre:	gemäß Bauakte Altbau 1957, Anbau 1978, Geräteschuppen 1962
Modernisierung:	nicht bekannt, vermutlich in den letzten 15 20 Jahren keine wesentlichen
Konstruktionsart:	soweit ersichtlich Massivbau
Gründung:	Altbau: nicht bekannt Anbau: gemäß Baubeschreibung Stampfbeton
Kellerwände:	gemäß Baubeschreibung Bruchsteinmauerwerk

Außenwände:	Altbau soweit ersichtlich massiv, Material nicht bekannt Außenwandstärke 30 cm gemäß Bauzeichnungen Anbau gemäß Bauzeichnungen Hohlblockmauerwerk mit 6 cm Ziegelverblendung Außenwandstärke 30 cm gemäß Bauzeichnungen
Innenwände:	nicht bekannt
Geschossdecken:	<u>Altbau</u> Kellergeschoss: gemäß Baubeschreibung massive Trägerdecke, Bimsdielen / Bimsbeton Erdgeschoss: gemäß Baubeschreibung Stahlbeton <u>Anbau</u> Erdgeschoss: gemäß Baubeschreibung Holzbalken
<u>Treppen</u>	
Geschosstreppe:	nicht bekannt
Kellertreppe:	gemäß Baubeschreibung Kellertreppe aus Beton
<u>Dächer</u>	
Dachkonstruktionen:	Altbau: Holzdach ohne Dachaufbauten Anbau: Flachdach
Dachformen:	Altbau: Satteldach Anbau: soweit ersichtlich Flachdach
Dacheindeckung:	Altbau: einfache Betondachsteine Anbau: nicht bekannt, vermutlich Schweißbahn
Wärmedämmung:	nicht bekannt
Dachentwässerung:	soweit ersichtlich Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech
<u>Außenansicht:</u>	Altbau: verputzt und gestrichen Anbau: Klinkerverkleidung
Sockel:	Altbau: Bruchstein

<u>Heizung:</u>	nicht bekannt Brennstoff: nicht bekannt
Brennstofflagerung:	nicht bekannt
Warmwasserversorgung:	nicht bekannt
Kamin:	nicht bekannt
Elektroinstallation:	nicht bekannt
Anmerkung:	Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass vom Sachverständigen keine Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (Heizung, Wasserversorgung, Elektroinstallation, etc.) vorgenommen wurden.
Besondere Bauteile:	Eingangstreppe mit einfacher Eingangsüberdachung (schadhaft), Kelleraußentreppe (schadhaft)
<u>Zustand des Gebäudes³</u>	
Bau- und Unterhaltungszustand:	mäßig Es besteht ein Unterhaltungsstau.
Grundrissgestaltung:	für das Baujahr zeittypisch
Belichtung / Besonnung:	vermutlich ausreichend
Baumängel / Bauschäden / Unterhaltungs- und Modernisierungsbesonderheiten:	• Eingangsvorbau und Eingangstreppe schadhaft • ältere Fenster in absehbarer Zeit erneuerungsbedürftig • ältere Dacheindeckung in absehbarer Zeit erneuerungsbedürftig • ältere Dachentwässerung • ältere Fassade • Attika des Anbaus schadhaft
Anmerkung:	Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht vorgenommen.

³ soweit von außen ersichtlich

Nebengebäude:

Schuppen / Garage, konventionell errichtet, eingeschossig, ohne Unterkellerung. Pultdach mit Dacheindeckung vermutlich Faserzementwellplatten, soweit ersichtlich außen verputzt und gestrichen. Zwei einfache, ältere Metalltore. Rechter Teil des Nebengebäudes vermutlich ohne Genehmigung.

Außenanlagen:

Die Außenanlagen sind vernachlässigt.

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

einfache Einfriedung

Hofbefestigung aus Beton, teilweise schadhaft

keine Gartenanlagen

vernachlässigte Baum- und Strauchpflanzungen

3.1.1 Exemplarische Beschreibung der Ausstattung

Fußböden: nicht bekannt

Innenansichten: nicht bekannt

Deckenflächen: nicht bekannt

Fenster: soweit ersichtlich Holzfenster, soweit ersichtlich teilweise einfach verglast, teilweise mit Isolierverglasung

Rollläden: soweit ersichtlich sind teilweise Rollläden aus Kunststoff vorhanden

Innentüren: nicht bekannt

Hauseingangstüre: alte Holztüre mit einfach verglastem Lichtausschnitt

Sanitäre Installation: nicht bekannt

sonstige Ausstattung

Küchenausstattung: nicht bekannt

Beheizung: nicht bekannt

Elektroinstallation: nicht bekannt

Kommunikationstechnik: nicht bekannt

Besondere Einrichtungen: nicht bekannt

**Ausstattung des Objekts/
Gesamtbeurteilung:** nicht bekannt

Stellplatz / Garage: Zum Objekt gehört vermutlich eine Garage mit nicht genehmigtem Nebengebäude.

4. Ermittlung des Verkehrswerts

!!! KEINE INNENBESICHTIGUNG !!!

Nachfolgend werden die Verkehrswerte für das unbebaute Grundstück in 53881 Euskirchen - Kirchheim, Frankenstraße und das bebaute Grundstück in 53881 Euskirchen - Kirchheim, Kirchheimer Straße 22, zum Wertermittlungstichtag 01.07.2024 ermittelt.

Grundstücksdaten

a)

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Kirchheim	524	2	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Kirchheim	3	484	60 m²

b)

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Kirchheim	524	3	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Kirchheim	3	485	536 m²

Grundstücksbezeichnung	Nutzung/Bebauung	Fläche
a) lfd. Nr. 2, Flurstück 484	unbebaut (Verkehrsfläche)	60 m²
b) lfd. Nr. 3, Flurstück 485	Wohnhaus mit Nebengebäuden	536 m²
Summe der Grundstücksflächen:		596 m²

4.1 Wertermittlung für das unbebaute Grundstück **lfd. Nr. 2, Flurstück 484**

4.1.1 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).

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.

4.1.2 Bodenwertermittlung

Ermittlung des Bodenwerts	
beitragsfreier relativer Bodenwert (€/m²)	= 170,00 €/m²
Fläche (m²)	× 60 m²
beitragsfreier Bodenwert	= 10.200,00 € <u>rd. 10.000,00 €</u>

4.1.3 Vergleichswertermittlung

Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)		10.000,00 €
Wert der Außenanlagen	+	0,00 €
Vergleichswert	=	10.000,00 €

4.1.4 Wert des unbebauten Grundstücks lfd. Nr. 2, Flurstück 484

Der Wert für das unbebaute Grundstück lfd. Nr. 2, Flurstück 484 wird zum Wertermittlungsstichtag 01.07.2024 mit rd.

10.000,00 €

geschätzt.

4.2 Wertermittlung für das Grundstück lfd. Nr. 3, Flurstück 485

4.2.1 Verfahrenswahl mit Begründung

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

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

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

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

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

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

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

4.2.2 Bodenwertermittlung

Ermittlung des Bodenwerts		
beitragsfreier relativer Bodenwert (€/m ²)	=	170,00 €/m ²
Fläche (m ²)	×	536 m ²
beitragsfreier Bodenwert	=	91.120,00 €
	rd.	91.000,00 €

4.2.3 Sachwertermittlung

Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV 21)

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

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

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

Außenanlagen

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

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV 21)

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

Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV 21 ermittelten „vorläufigen 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.

4.2.3.2 Sachwertberechnung für das Grundstück lfd. Nr. 3, Flurstück 485

Gebäudebezeichnung		Wohnhaus	Anbau	Neben- gebäude
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	735,00 €/m² BGF	1.025,00 €/m² BGF	pauschale Wert- schätzung
Berechnungsbasis • Brutto-Grundfläche (BGF)	x	ca. 160 m²	ca. 45 m²	
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	5.880,00 €	-10.000,00 €	
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	123.480,00 €	36.125,00 €	
Baupreisindex (BPI) 01.07.2024 (2010 = 100)	x	179,1/100	179,1/100	
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	221.152,68 €	64.699,88 €	
Regionalfaktor	x	1,0	1,0	
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	221.152,68 €	64.699,88 €	
Alterswertminderung • Modell • Gesamtnutzungsdauer (GND) • Restnutzungsdauer (RND) • prozentual • Faktor	x	linear 80 Jahre 21 Jahre 73,75 % 0,2625	linear 80 Jahre 21 Jahre 73,75 % 0,2625	
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	58.052,58 €	16.983,72 €	5.000,00 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		80.036,30 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	1.600,73 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	81.637,03 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	91.000,00 €
vorläufiger Sachwert	=	172.637,03 €
Sachwertfaktor	x	1,10
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	189.900,73 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	28.012,71 €⁴
Sachwert	=	161.888,03 €
	rd.	162.000,00 €

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

4.2.3.3 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

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

z. B.

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

Herstellungskosten

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

Bauteil	Wägungsanteil	Standardstufen		
		1	2	3
	[%]			
Außenwände	23,0 %		1,0	
Dach	15,0 %		1,0	
Fenster und Außentüren	11,0 %		1,0	
Innenwände und -türen	11,0 %		1,0	
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %		1,0	
Fußböden	5,0 %		1,0	
Sanitäreinrichtungen	9,0 %		1,0	
Heizung	9,0 %			1,0
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %		1,0	
insgesamt	100,0 %	0,0 %	91,0 %	9,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 2	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Dach	
Standardstufe 2	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 2	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Innenwände und -türen	
Standardstufe 2	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen
Deckenkonstruktion und Treppen	
Standardstufe 2	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppen in einfacher Art und Ausführung
Fußböden	
Standardstufe 2	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 2	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest
Heizung	
Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 2	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Wohnhaus

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

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäudestandardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	655,00	0,0	0,00
2	725,00	91,0	659,75
3	835,00	9,0	75,15
gewogene, standardbezogene NHK 2010 gewogener Standard = 2,1			= 734,90

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

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude Wohnhaus	=	734,90 €/m² BGF
	rd.	735,00 €/m² BGF

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Anbau

Nutzungsgruppe:	Ein- und Zweifamilienhäuser
Anbauweise:	freistehend
Gebäudetyp:	EG, nicht unterkellert, FD oder flach geneigtes Dach

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäudestandardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	920,00	0,0	0,00
2	1.025,00	100,0	1.025,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 gewogener Standard = 2,0			= 1.025,00

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

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude	=	1.025,00 €/m² BGF
---	---	--------------------------

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

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

Gebäude: Wohnhaus	
Bezeichnung	durchschnittliche Herstellungskosten
besondere Bauteile (prozentual, 5,00 % der Herstellungskosten (117.600,00 €))	5.880,00 €

Gebäude: Anbau	
Abschlag zu den Herstellungskosten	
Anbau	-10.000,00 €

Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die Preisverhältnisse am Wertermittlungstichtag erfolgt mittels des Verhältnisses aus dem Baupreisindex am Wertermittlungstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (= 100). Der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex ist auch in [1], Kapitel 4.04.1 abgedruckt. Als Baupreisindex zum Wertermittlungstichtag wird der am Wertermittlungstichtag 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 hilfsweise sachverständig geschätzt werden. Bei älteren und/oder schadhaften Außenanlagen erfolgt die Sachwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 2,0 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (80.036,30 €)	1.600,73 €

Gesamtnutzungsdauer

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

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer wird die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag' 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 bestimmt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale⁵

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.

⁵ soweit diese Kaufpreis bildend wirken

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

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg. ⁶
Bauschäden/Unterhaltungsstau ⁷	-28.012,71 €
prozentuale Schätzung: 35 % von 80.036,30 €	

4.2.4 Ertragswertermittlung für das Grundstück lfd. Nr. 3, Flurstück 485

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.

⁶ Es handelt sich um eine reine Schätzung, um die Wertminderung bezogen auf den Kaufpreis zu ermitteln. Den Ansätzen liegt keine Kostenermittlung zu Grunde. Es ist vor einer vermögenswirksamen Disposition dringend zu empfehlen, eine Kostenermittlung unter der Prämisse der individuellen Vorstellungen erstellen zu lassen. Aus diesem Grund kann der Verkehrswert je nach geplanten Maßnahmen höher oder niedriger ausfallen.

⁷ soweit von außen erkennbar

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

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

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

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

4.2.4.1 Erläuterungen der Begriffe bei der Ertragswertberechnung

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

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

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)

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

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

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

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

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

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

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

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

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

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am 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 Unterhaltungszustaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

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

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

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

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

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

Erläuterungen hierzu siehe Punkt 4.2.3.1 der Sachwertermittlung.

4.2.4.2 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Lfd. Nr.	Mieteinheit	Fläche	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
				(€/m² bzw. €/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnhaus	1	Wohnen	~ 72	6,00	432,00	5.184,00
Anbau	2	Wohnen	~ 41	6,00	246,00	2.952,00
Nebengebäude	3	Garage / Abstellraum	---	60,00	60,00	720,00
Summe			113		738,00	8.856,00

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		8.856,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	–	2.012,72 €
jährlicher Reinertrag	=	6.843,28 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 1,80 % Liegenschaftszinssatz und RND = 21 Jahren Restnutzungsdauer	×	17,359
kapitalisierter jährlicher Reinertrag	=	118.792,50 €
abgezinster Bodenwert (0,688 x 91.000,00 €)	+	62.608,00 €
vorläufiger Ertragswert des Grundstücks	=	181.400,50 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	–	28.012,71 €⁸
Ertragswert des Grundstücks lfd. Nr. 3, Flurstück 485	=	153.387,79 €
	rd.	153.500,00 €

4.2.4.3 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Berechnungen der Wohn- bzw. Nutzflächen wurden von mir überschläglich mittels Umrechnungskoeffizienten 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.

⁸ Es handelt sich um eine reine Schätzung, um die Wertminderung bezogen auf den Kaufpreis zu ermitteln. Den Ansätzen liegt keine Kostenermittlung zu Grunde. Es ist vor einer vermögenswirksamen Disposition dringend zu empfehlen, eine Kostenermittlung unter der Prämisse der individuellen Vorstellungen erstellen zu lassen. Aus diesem Grund kann der Verkehrswert je nach geplanten Maßnahmen höher oder niedriger ausfallen.

Rohertrag

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

Die marktüblich erzielbare Miete wurde auf der Grundlage von verfügbaren Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke aus dem Mietspiegel der Stadt Euskirchen als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet und angesetzt.

Bewirtschaftungskosten

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

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

Bewirtschaftungskosten (BWK)

BWK-Anteil			
Verwaltungskosten			
Wohnen	Wohnungen (Whg.)	1 Whg. × 344,00 €	344,00 €
Instandhaltungskosten			
Wohnen	Wohnungen (Whg.)	113 m ² × 13,20 €/m ²	1.491,60 €
Mietausfallwagnis			
Wohnen	2,0 % vom Rohertrag		177,12 €
Summe			2.012,72 €

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Bauschäden/Unterhaltungsstau (siehe Fußnote 6 und Tabelle boG auf Seite 33)	-28.012,71 €

4.3 Ableitung des Grundstückswerts aus den Verfahrensergebnissen

4.3.1 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.

4.3.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

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

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

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

4.3.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Sachwert** wurde mit rd. **162.000,00 €**,
der **Ertragswert** mit rd. **153.500,00 €**
ermittelt.

4.3.4 Gewichtung der Verfahrensergebnisse

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

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

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein 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 1,0 (d) und dem Ertragswertverfahren das Gewicht 1,0 (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: $[162.000,00 \text{ €} \times 1,0 + 153.500,00 \text{ €} \times 0,4] \div 1,4 = \underline{\underline{\text{rd. } 160.000,00 \text{ €}}}$

4.3.5 Wert des Grundstücks **lfd. Nr. 3, Flurstück 485**

Der Wert für das Grundstück **lfd. Nr. 3, Flurstück 485** wird zum Wertermittlungsstichtag 01.07.2024 mit rd.

160.000,00 €

geschätzt.

4.4 Gesamtverkehrswert

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

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

Der Gesamtverkehrswert für das unbebaute Grundstück in 53881 Euskirchen - Kirchheim, Frankenstraße und das mit einem Wohnhaus mit Anbau und Nebengebäuden bebaute Grundstück in 53881 Euskirchen - Kirchheim, Kirchheimer Straße 22

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Kirchheim	524	2
Gemarkung	Flur	Flurstück
Kirchheim	3	484

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Kirchheim	524	3
Gemarkung	Flur	Flurstück
Kirchheim	3	485

wird zum Wertermittlungstichtag 01.07.2024 mit rd.

170.000,00 €

in Worten: einhundertsiebzigtausend Euro
geschätzt.

!!! KEINE INNENBESICHTIGUNG !!!

Die Einzelwerte der Grundstücke und deren Summe betragen zum Wertermittlungsstichtag:

Grundstücks- bezeichnung	Nutzung/Bebauung	Fläche	Grundstückswert
lfd. Nr. 2, Flurstück 484	unbebaut (Freifläche)	60 m ²	10.000,00 €
lfd. Nr. 3, Flurstück 485	Wohnhaus mit Anbau und Nebengebäuden	536 m ²	160.000,00 €
Summe		596 m²	170.000,00 €

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 von außen 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, 26.08.2024

Dipl.-Ing. Joachim Löw
- vereidigter Sachverständiger -

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

Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

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

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

Der Auftragnehmer haftet unbeschränkt, sofern der Auftraggeber oder (im Falle einer vereinbarten Drittverwendung) ein Dritter Schadenersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit, einschließlich von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der Vertreter oder Erfüllungsgehilfen des Auftragnehmers beruhen, in Fällen der Übernahme einer Beschaffenheitsgarantie, bei arglistigem Verschweigen von Mängeln, sowie in Fällen der 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 Erfüllung die ordnungsgemäße Durchführung des Vertrages überhaupt erst ermöglicht und auf deren Einhaltung der Vertragspartner regelmäßig vertrauen darf (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadenersatzhaftung auf den typischerweise vorhersehbaren Schaden begrenzt.

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

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

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

Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 100.000,00 EUR begrenzt.

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

5. Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung -

BauGB:

Baugesetzbuch

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

BauO NRW:

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

ImmoWertV:

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

WoFIV:

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

WMR:

Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung

DIN 283:

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

II. BV:

Zweite Berechnungsverordnung – Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen

BetrKV:

Betriebskostenverordnung – Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 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. Berechnung der Bruttogrundflächen**
- 6. Fotoanhang**

Anlage 1) Lage im Raum



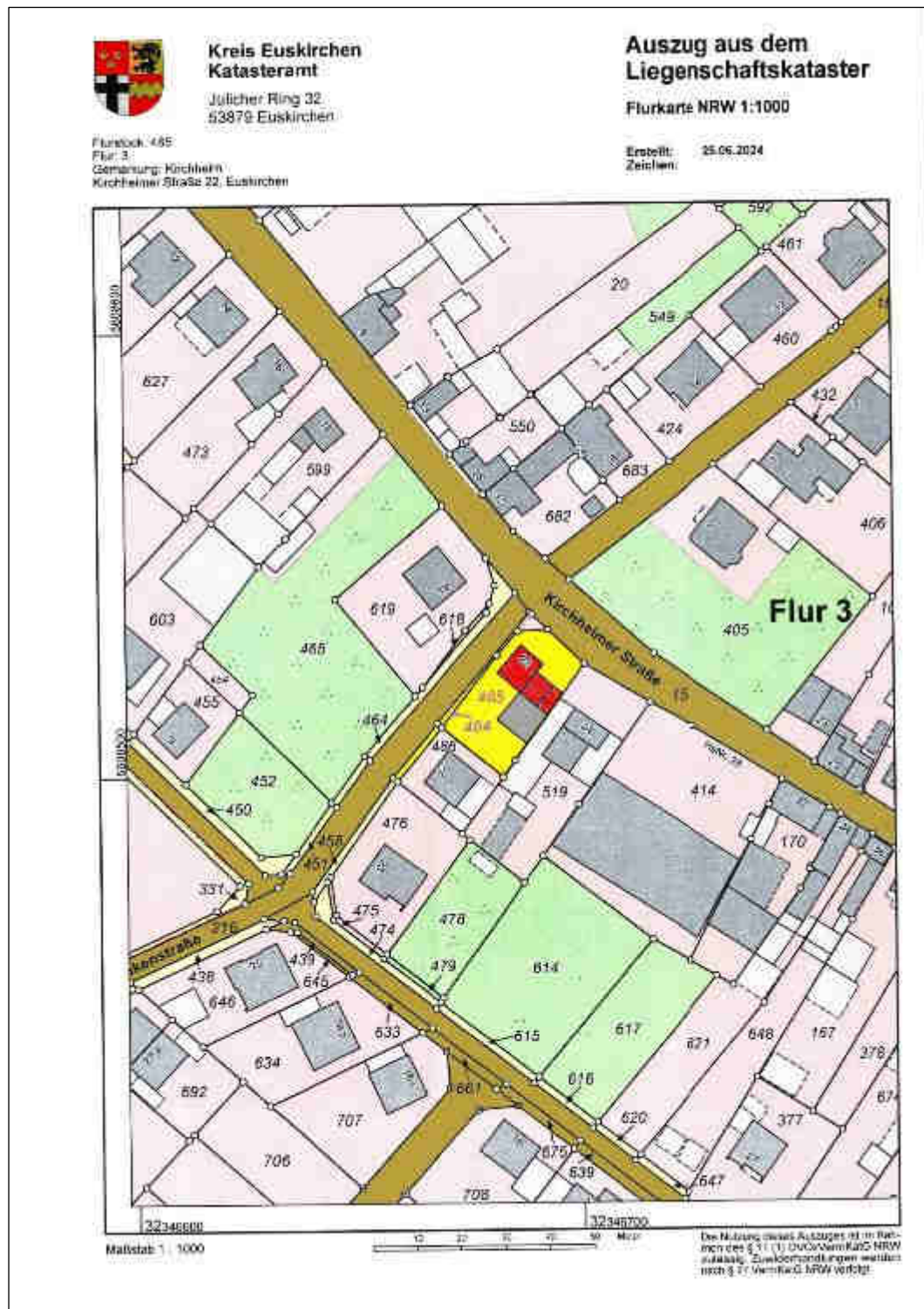
© lizenziert über Sprengnetter-Marktdaten-Portal
<http://www.sprengnetter.de>

Anlage) Lage im Stadtteil



© lizenziert über Sprengnetter-Marktdaten-Portal
<http://www.sprengnetter.de>

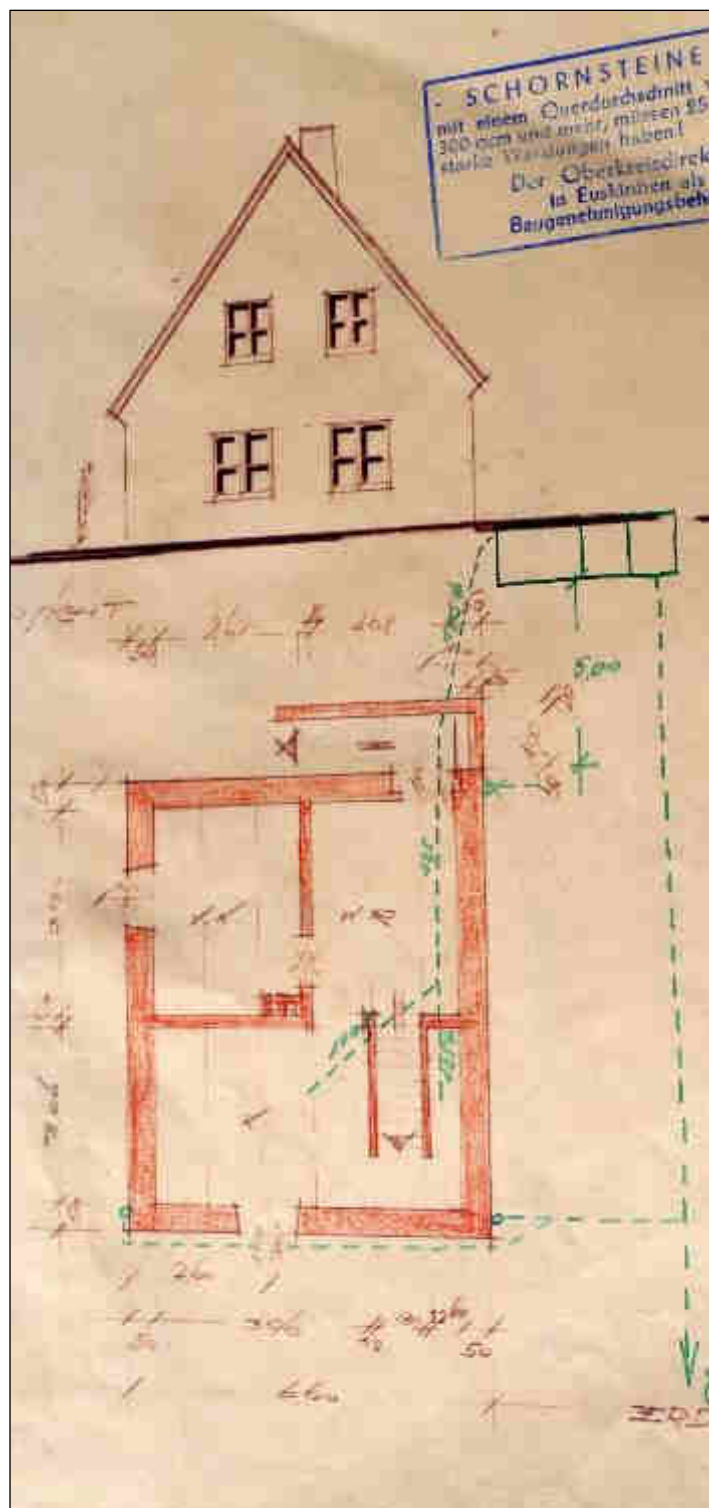
Anlage 3) Auszug aus der Liegenschaftskarte



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

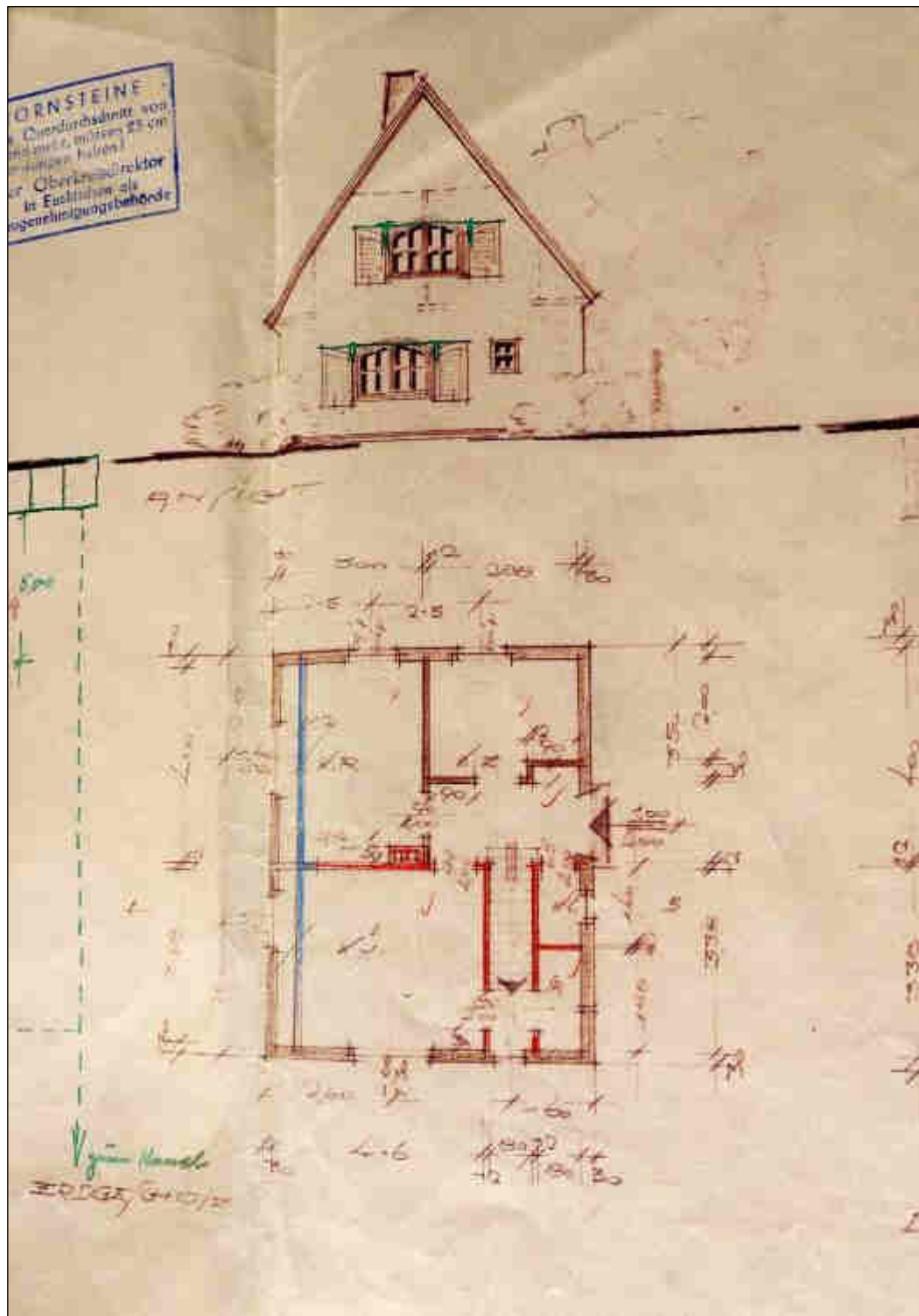
Anlage 4) Grundrisse und Schnitte

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



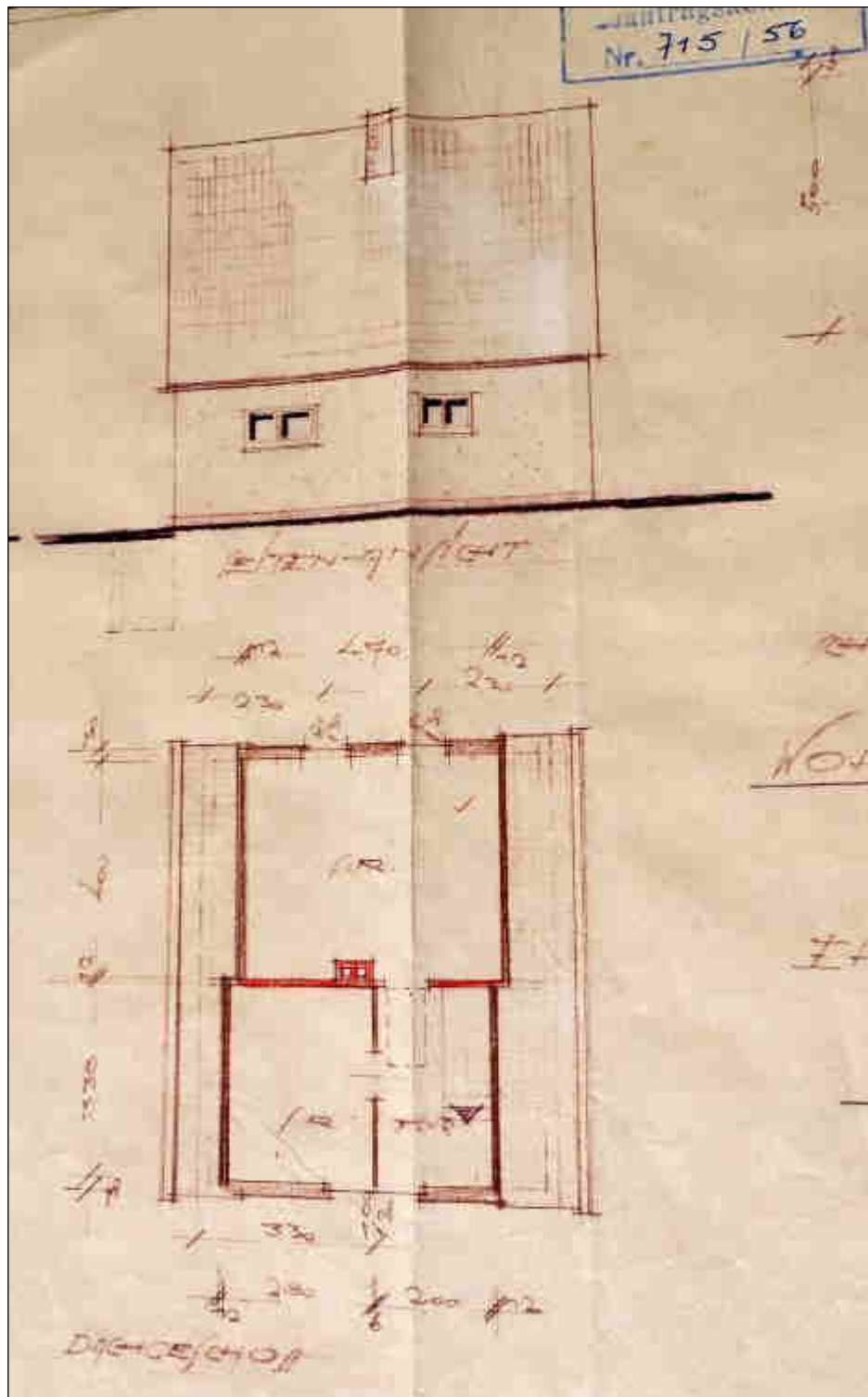
Kellergeschoss

Seite 2 von 8



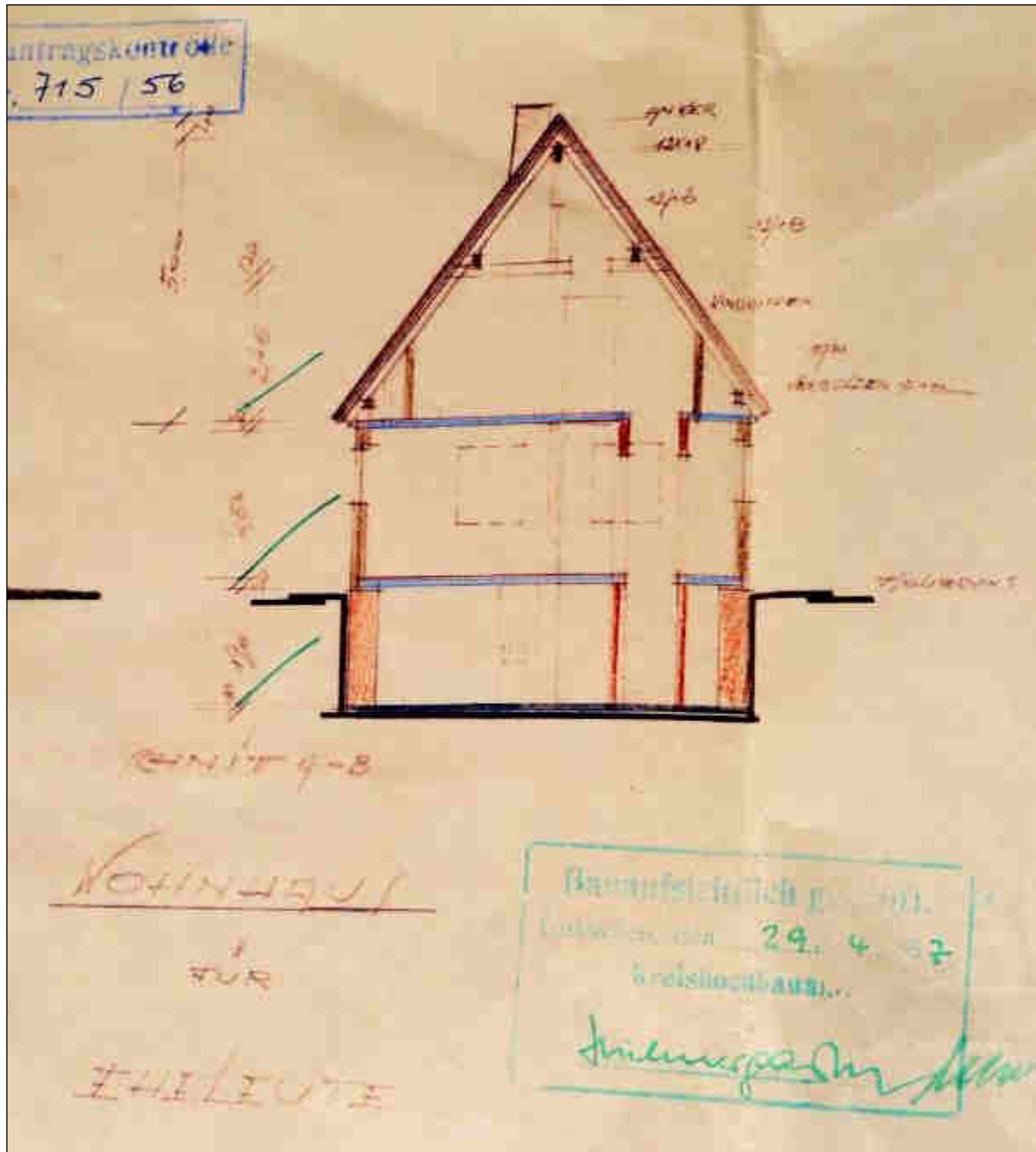
Erdgeschoss

Seite 3 von 8



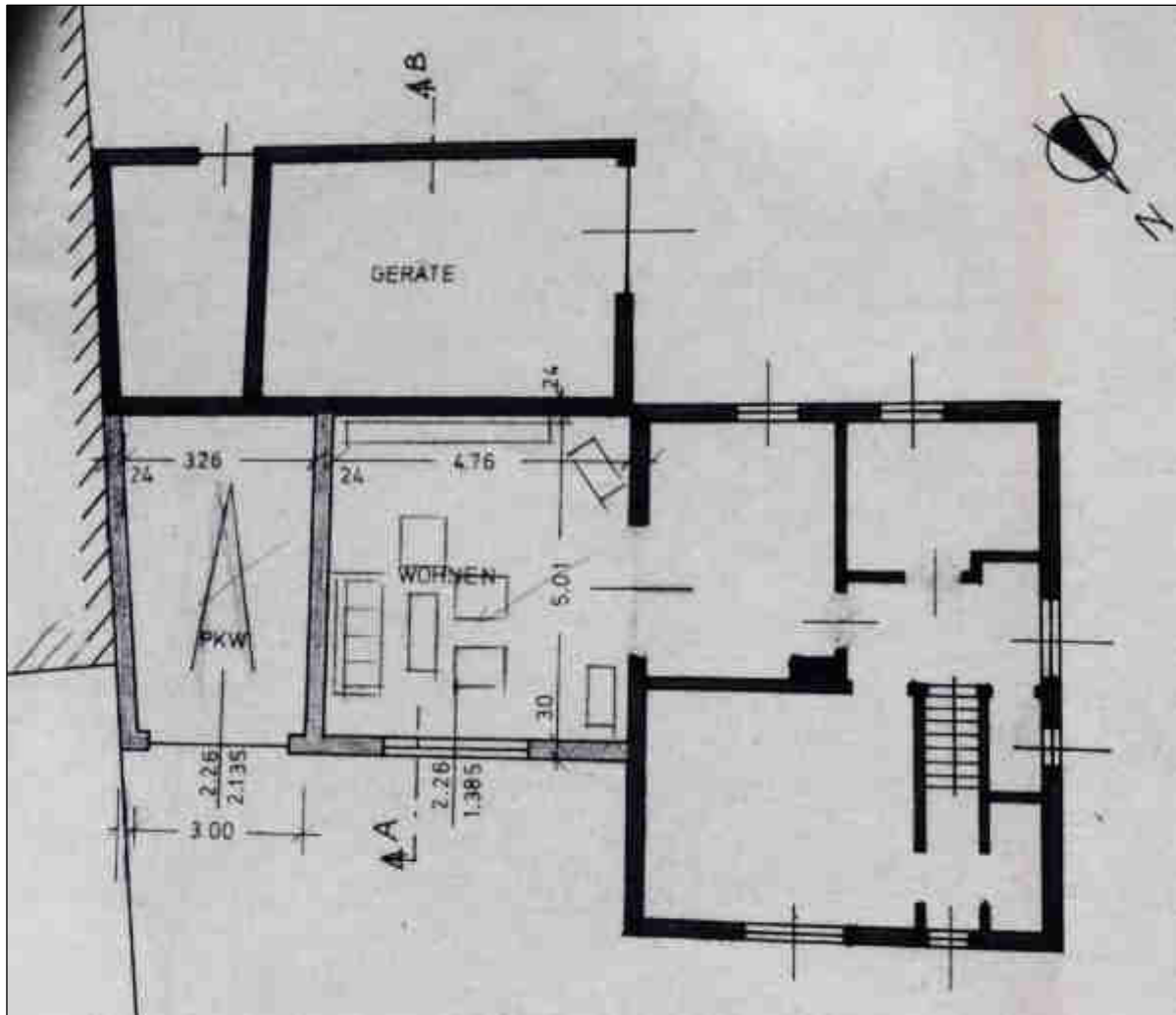
Dachgeschoss

Seite 4 von 8



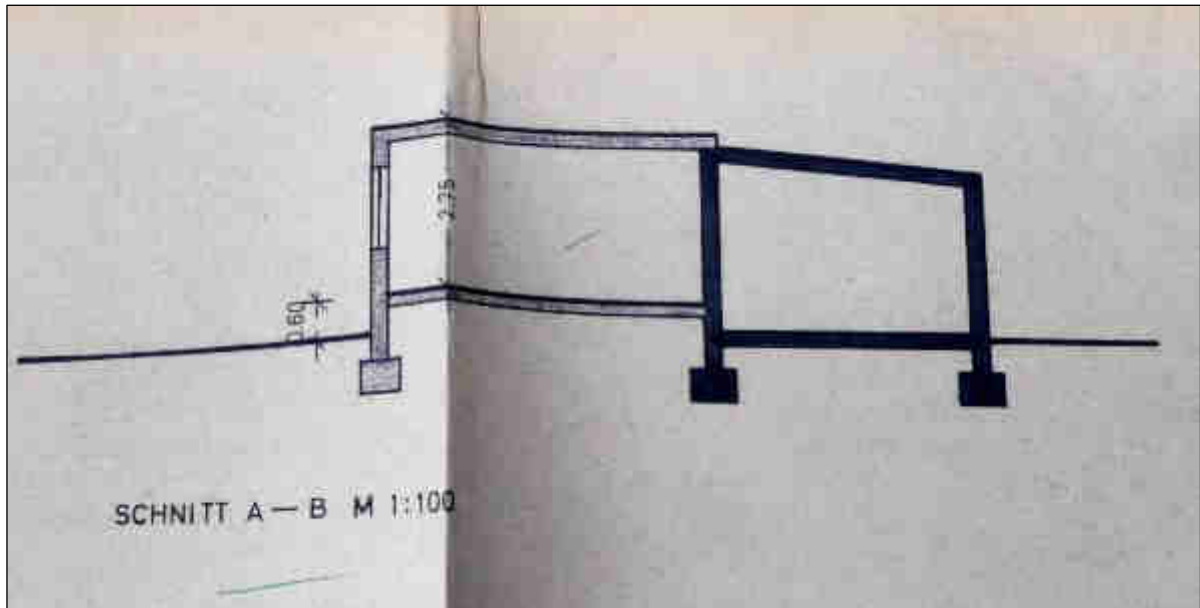
Schnitt

Seite 5 von 8



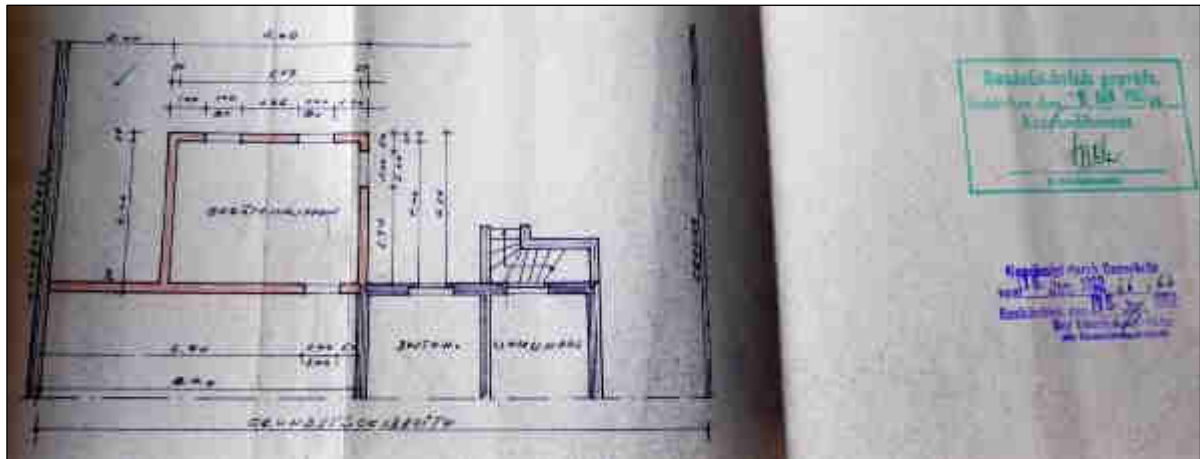
Anbau

Seite 6 von 8



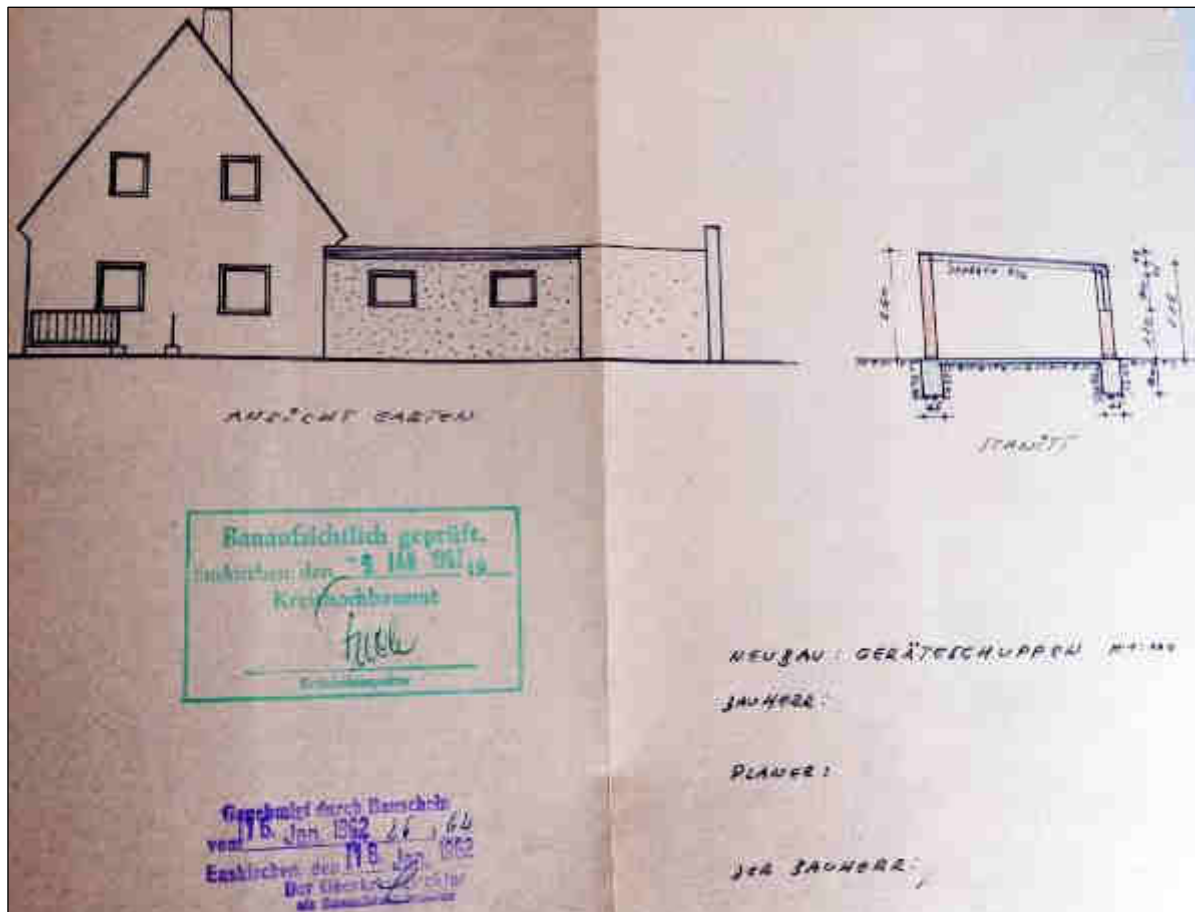
Schnitt Anbau

Seite 7 von 8



Schuppen

Seite 8 von 8



Ansicht / Schnitt Schuppen

Anlage 5) Berechnung der Bruttogrundfläche⁹

A) Bruttogrundfläche

Wohnhaus mit Anbau

1. Bauabschnitt

Baujahr 1957

Kellergeschoss	~	8,10 m x 6,60 m	=	53,46 m ²		
Erdgeschoss	~	8,10 m x 6,60 m	=	53,46 m ²		
Dachgeschoss	~	8,10 m x 6,60 m	=	<u>53,46 m²</u>	=	160,38 m ² ~ 160 m²

II. Bauabschnitt

Baujahr 1978

$$\sim 8,37 \text{ m} \times 5,31 \text{ m} = 44,44 \text{ m}^2 = 44,44 \text{ m}^2 \sim \underline{\underline{\mathbf{45 \text{ m}^2}}}$$

**Bruttogrundfläche Wohnhaus mit Anbau
(gemäß Bauzeichnungen)**

rd. 205 m²

Geräteschuppen

Baujahr 1962

Erdgeschoss	~	5,65 m x 4,48 m	=	25,31 m ²
-------------	---	-----------------	---	----------------------

Bruttogrundfläche Geräteschuppen

rd. 25 m²

⁹ gemäß Bauzeichnungen

Anlage 6) Fotos

Seite 1 von 8



Bild 1: Blick in die Kirchheimer Straße mit Bewertungsgrundstücken



Bild 2: Blick in die Kirchheimer Straße mit Bewertungsgrundstücken



Bild 3: Blick in die Frankenstraße mit Bewertungsgrundstücken



Bild 4: Blick in die Frankenstraße mit Bewertungsgrundstücken

Seite 2 von 8



Bild 5: Gebäudeansicht (Beispiel)



Bild 6: Gebäudeansicht (Beispiel)



Bild 7: Gebäudeansicht (Beispiel)



Bild 8: Gebäudeansicht (Beispiel)

Seite 3 von 8



Bild 9: Eingangsvorbau



Bild 10: Hauseingang



Bild 11: Hauseingangstüre



Bild 12: Hof/Nebengebäude

Seite 4 von 8



Bild 13: Nebengebäude



Bild 14: Nebengebäude
(nicht genehmigt)



Bild 15: Bauschäden/Unterhaltungsstau
(Beispiel)



Bild 16: Bauschäden/Unterhaltungsstau
(Beispiel)

Seite 5 von 8



Bild 17: Bauschäden/Unterhaltungsstau (Beispiel)



Bild 18: Bauschäden/Unterhaltungsstau (Beispiel)



Bild 19: Bauschäden/Unterhaltungsstau (Beispiel)



Bild 20: Bauschäden/Unterhaltungsstau (Beispiel)

Seite 6 von 8



Bild 21: Bauschäden/Unterhaltungsstau (Beispiel)



Bild 22: Bauschäden/Unterhaltungsstau (Beispiel)



Bild 23: Bauschäden/Unterhaltungsstau (Beispiel)



Bild 24: Bauschäden/Unterhaltungsstau (Beispiel)

Seite 7 von 8



Bild 25: Bauschäden/Unterhaltungsschau (Beispiel)



Bild 26: Außenanlagen (Beispiel)



Bild 27: Außenanlagen (Beispiel)



Bild 28: Außenanlagen (Beispiel)

Seite 8 von 8



Bild 29: Außenanlagen (Beispiel)



Bild 30: Außenanlagen (Beispiel)



Bild 31: Außenanlagen (Beispiel)

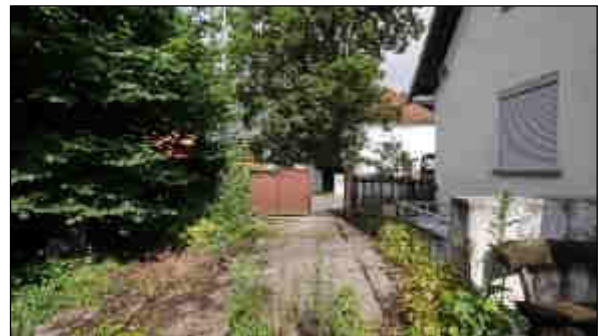


Bild 32: Außenanlagen (Beispiel)