

**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](mailto:j.loew@buero-loew.de)  
Az.: 20/24-jl-zv-ageu /gr  
**Datum: 14.10.2024**

**Az. des Gerichts: 900 K 20/24**

## **GUTACHTEN**

über den **Verkehrswert** (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch für das mit einem **Wohn- und Geschäftshaus** bebaute Grundstück in **53909 Zülpich, Münsterstraße 3**



Der Verkehrswert des Grundstücks wurde zum Stichtag **02.10.2024** ermittelt mit rd.

**265.000,00 €**

### **Ausfertigung Nr. 1**

Dieses Gutachten besteht aus 73 Seiten. Das Gutachten wurde in vier analogen Ausfertigungen, davon eine für meine Unterlagen, und einer digitalen Ausfertigung erstellt.

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Allgemeine Angaben .....	3
1.1 Zum Objekt / Besonderheiten / Maßgaben .....	4
1.2 Allgemeine Maßgaben .....	7
1.3 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 der Stadt .....	8
2.2.2 Lage der Stadt .....	9
2.2.3 Infrastruktur .....	9
2.3 Planungsrechtliche Gegebenheiten .....	10
2.3.1 Flächennutzungsplan .....	10
2.3.2 Zulässigkeit von Bauvorhaben nach § 34 BauGB .....	10
2.3.3 Bodenordnung .....	10
2.3.4 Entwicklungsstufe und Erschließungszustand .....	10
2.3.5 Bauordnungsrechtliche Gegebenheiten .....	11
2.4 Grundstücksbeschaffenheit .....	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 .....	13
3. exemplarische Beschreibung des Gebäudes und der Außenanlagen .....	14
3.1 Wohn- und Geschäftshaus .....	14
3.1.1 exemplarische Beschreibung der Ausstattung .....	17
3.1.2 Raumliste .....	19
4. Ermittlung des Verkehrswerts .....	21
4.1 Verfahrenswahl mit Begründung .....	21
4.2 Bodenwertermittlung .....	22
4.2.1 Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks .....	23
4.3 Ertragswertermittlung .....	24
4.3.1 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe .....	25
4.3.2 Ertragswertberechnung .....	29
4.3.3 Erläuterung zur Ertragswertberechnung .....	30
4.4 Sachwertermittlung .....	33
4.4.1 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe .....	34
4.4.2 Sachwertberechnung .....	37
4.4.3 Erläuterung zur Sachwertberechnung .....	38
4.5 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen .....	42
4.5.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen .....	42
4.5.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse .....	42
4.5.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse .....	42
4.5.4 Gewichtung der Verfahrensergebnisse .....	43
4.6 Verkehrswert .....	44
5. Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software .....	46
6. Verzeichnis der Anlagen .....	47

## 1. Allgemeine Angaben

### Angaben zum Bewertungsobjekt

**Art des Bewertungsobjekts:** Grundstück, bebaut mit einem Wohn- und Geschäftshaus

**Objektadresse:** Münsterstraße 3  
53909 Zülpich

**Grundbuchangaben:** Grundbuch von Zülpich  
Blatt 1245, laufende Nummer 2

**Katasterangaben:** Gemarkung Zülpich  
Flur 26, Flurstück 406, Fläche 606 m<sup>2</sup>

### Angaben zum Auftraggeber

**Auftraggeber:** Amtsgericht Euskirchen  
Kölner Straße 40 - 42  
53879 Euskirchen

Auftrag vom 03.09.2024

### Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

**Grund der Gutachtenerstellung:** Zwangsversteigerung

**Wertermittlungstichtag:** 02.10.2024

**Qualitätstichtag:** 02.10.2024, entspricht dem Wertermittlungstichtag

**Umfang der Besichtigung.:** Der Dachboden über dem Anbau war nicht zugänglich.

**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:

- Mietwertgutachten aus 2007;
- unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 27.06.2024;
- Baupläne, Grundrisskizzen;
- Berechnung der Wohnflächen und des umbauten Raumes;
- Mietvertrag.

Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

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

**1.1 Zum Objekt / Besonderheiten / Maßgaben**

- Es waren keine aktuellen Bauzeichnungen / Baugenehmigungen erhältlich.
- Die Anbauten (Garage/Hofdurchfahrt, ehem. WC-Anlage und Gartenhaus) sind vermutlich nicht genehmigt.
- Die Grundrisslösungen sind individuell und verschachtelt.
- Die „ausgebauten“ Räume im Dachgeschoss entsprechen nur eingeschränkt heutigen Anforderungen an Wohnraum und werden daher nur teilweise und anteilig in die Bewertung einbezogen.
- An dem Gebäude besteht ein erheblicher Unterhaltungsstau einhergehend mit Schäden und Modernisierungsbedarf.

- Es ist insbesondere darauf hinzuweisen, dass es sich bei einer Wertermittlung gem. § 194 BauGB um eine Marktwertermittlung handelt. Das heißt, es ist zu ermitteln, was zum jeweiligen Wertermittlungsstichtag ein Marktteilnehmer vermutlich unter Berücksichtigung des Objektzustandes bereit gewesen wäre für ein solches Objekt zu zahlen. Einer solchen Wertermittlung kommt es im Wesentlichen darauf an den Ausstattungsstandard und die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (boG) zutreffend zu ermitteln. Der Ausstattungsstandard bestimmt die Höhe der Normalherstellungskosten (NHK) und die Gesamtnutzungsdauer (GND). Dabei kommt es bei dem Ausstattungsstandard nicht auf die tatsächliche vorhandene Ausstattung an, sondern um vergleichbare oder ähnliche Ausstattung. Diese wird anhand der Gebäudeteile in 1 – 5 (einfach, mittel, gehoben, stark gehoben und Luxus) unterteilt.
- Die „boG“ sind als Wertminderungen zu verstehen und keinesfalls als Kosten im Einzelfall. So kommt es bei der Wertermittlung in der Regel nicht darauf an einzelne Kostenwerte detailliert zu bestimmen, zu addieren und in Abzug zu bringen. Vielmehr ist einzuordnen mit welchen Abschlägen ein wirtschaftlich vernünftiger Marktteilnehmer auf vorhandene boG reagiert. Wird über Kaufpreise von Objekten mit vorhandenen boG verhandelt, so holt in der Regel ein Kaufinteressent vorab keine detaillierten Kostenvoranschläge ein, sondern nimmt für einen abweichenden Objektzustand Abschläge vor. Dabei ist sicherlich zwischen unabwendbaren Reparaturen (z.B. defekte Heizung, undichtes Dach), Restbauarbeiten und Unterhaltungsstau/Modernisierungen zu unterscheiden. Ohne eine funktionierende Heizung ist ein Gebäude nur eingeschränkt nutzbar. Also wird ein Marktteilnehmer eine unabwendbare und sofortige Erneuerung der Heizungsanlage in voller Höhe berücksichtigen. Eine veraltete, aber noch nutzbare Ausstattung, die aber den Gebrauch des Objektes noch möglich macht, wird in der Regel mit einem Abschlag berücksichtigt und nicht mit tatsächlich aufzuwendenden Kosten (die ohnehin je nach Standard unterschiedlich hoch sein können).
- Bei einer Wertermittlung wird zunächst der Wert des Normalobjektes (ohne boG) im Sinne eines Substitutionsgebäudes mittels NHK in einem Wertermittlungsmodell ermittelt (da nur Normalobjekte untereinander vergleichbar sind). Das angewendete Modell bestimmt die anzuwendenden Parameter. Das Korrekturglied zwischen dem Normalobjekt und dem jeweiligen Bewertungsobjekt sind die boG. Daher werden diese gemäß ImmoWertV auch zwingend nach der Marktanpassung (Sachwertfaktor) berücksichtigt. Nur so kann sich dem Marktwert genähert werden.

- Es ist auch insbesondere darauf hinzuweisen, dass ein Verkehrswert keinen „Absolutwert“ darstellt. Vielmehr ist hinzunehmen, dass er allenfalls den wahrscheinlichsten Wert darstellt aber immer in einer Bandbreite. So liegen Wertermittlungsergebnisse mit Differenzen von  $\pm 10\%$  bis  $15\%$  noch immer in einem für Wertermittlungszwecke ausreichenden Vertrauensrahmen.
- **Grundsätzlich gilt: Kosten  $\neq$  Wert.**
- Ein Energieausweis wurde nicht vorgelegt. Die Energieeffizienz entspricht nicht heutigen Anforderungen.
- Belange des Brand- und Schallschutzes sind nicht Gegenstand dieser Wertermittlung.
- Diese Wertermittlung unterstellt ein geräumtes und besenreines Gebäude.
- Eventuell erforderliche Beseitigungen nicht genehmigter oder nicht genehmigungsfähiger Bauteile sind nicht Gegenstand dieser Wertermittlung.
- Das Grundstück ist derzeit unterausgenutzt.
- Der hintere Grundstücksbereich ist vermutlich baulich nicht nutzbar.
- Vor eventuellen Erweiterungen der vorhandenen Bausubstanz wird dringend empfohlen, das Bau- und Planungsrecht zu prüfen.
- Der ermittelte Verkehrswert ist aufgrund erforderlicher Investitionen mit einer erheblichen Unsicherheit behaftet.

## 1.2 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.

## 1.3 Zu den Ausführungen in diesem Gutachten

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

## 2. Grundstücksbeschreibung

### 2.1 Grundstücksdaten

<b>Ort:</b>	53909 Zülpich	
<b>Straße und Hausnummer:</b>	Münsterstraße 3	
<b>Amtsgericht:</b>	Euskirchen	
<b>Grundbuch von:</b>	Zülpich Blatt 1245	
<b>Katasterbezeichnung:</b>	Gemarkung Zülpich lfd. Nr. 2 Flur 26 Flurstück 406	Größe: 606 m <sup>2</sup>
<b>Wirtschaftsart:</b>	Hof und Gebäudefläche	

### 2.2 Tatsächliche Eigenschaften

<b>Gesamtstadt Zülpich<sup>1</sup>:</b>	Einwohnerzahl:	ca. 21.400
<b>Kernstadt Zülpich:</b>	Einwohnerzahl:	ca. 6.600

#### 2.2.1 Lage des Grundstücks innerhalb der Stadt

<b>Lage:</b>	Stadtkern
<b>Entfernungen:</b>	zu einer Hauptstraße: ca. 400 m zur nächsten Bushaltestelle: ca. 300 m zum Bahnhof: ca. 1,3 km
<b>Verkehrslage des Grundstücks:</b>	gute Verkehrslage
<b>Wohnlage:</b>	einfach
<b>Geschäftslage:</b>	gut
<b>Nachbarschaft:</b>	Innerstädtische, gemischte Nutzungen
<b>Ausblick:</b>	Es ist kein nennenswerter Ausblick vorhanden.

---

<sup>1</sup> Kernstadt und 24 Ortschaften

## 2.2.2 Lage der Stadt

**Landkreis:** Euskirchen

**Regierungsbezirk:** Köln

**Bundesland:** Nordrhein - Westfalen

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

zur Kreisstadt Euskirchen	ca. 12 km
zur Landeshauptstadt Düsseldorf	ca. 75 km
nach Köln	ca. 50 km
nach Bonn	ca. 45 km
nach Düren	ca. 19 km
nach Mechernich	ca. 13 km

**nächster Anschluss an  
eine Bundesautobahn:**

A 1 von Oldenburg nach Saarbrücken Anschluss Euskirchen	ca. 8 km
--	----------

## 2.2.3 Infrastruktur

Sämtliche infrastrukturellen Einrichtungen wie Einkaufsmöglichkeiten, Verbrauchermärkte, Tankstellen, Kindergärten, Schulen, weiterbildende Schulen, ärztliche und zahnärztliche Versorgung, Apotheken, Bankzweigstellen und Poststellen bzw. Postagenturen sind in mehr als ausreichendem Maße in der Stadt Zülpich vorhanden. Die nächsten Krankenhäuser befinden sich in Euskirchen und Mechernich.

## 2.3 Planungsrechtliche Gegebenheiten

### 2.3.1 Flächennutzungsplan

**Darstellung:** W - Wohnbaufläche

### 2.3.2 Zulässigkeit von Bauvorhaben nach § 34 BauGB

Es besteht für das Grundstück / Gebiet kein Bebauungsplan. Das zu bewertende Grundstück liegt 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)

### 2.3.3 Bodenordnung

Das zu bewertende Grundstück ist gemäß Grundbuchauszug vom 27.06.2024 in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

### 2.3.4 Entwicklungsstufe und Erschließungszustand (Grundstücksqualität)

**Zustand und Entwicklung  
von Grund und Boden  
gemäß § 3 ImmoWert21:**

baureifes Land

**Erschließungszustand:**

voll erschlossen

**Erschließungsbeitrag:**

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

### 2.3.5 Bauordnungsrechtliche Gegebenheiten

Das Vorliegen einer Baugenehmigung und 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

**Gestalt und Größe:** Straßenfront: ca. 12,50 m  
mittlere Tiefe: ca. 49,00 m  
Grundstücksgröße: 606 m<sup>2</sup>

**Grundstücksform:** unregelmäßige, polygonale Grundstücksform

**Höhenlage zur Straße:** normal

**Grundstückslage:** Grundstück in Straßenreihe

### 2.5 Erschließung

**Straßenart:** Innerortsstraße

**Verkehrsbelastung:** teilweise reger Verkehr

**Straßenausbau:** voll ausgebaut, Gehwege, einseitig Parkbuchten

**Straßenbeleuchtung:** vorhanden

#### Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:

Strom und Wasser aus öffentlicher Versorgung, Gas liegt in der Straße, Kanalanschluss an öffentliche Entsorgung, vermutlich Telefonanschluss (nicht bekannt)

### 2.6 Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten

**Grenzbebauung:** mehrseitige Grenzbebauung

## 2.7 Baugrund und Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich)

nicht bekannt, vermutlich gewachsener, normal tragfähiger Baugrund

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

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

## 2.8 Immissionen und störende nachbarliche Betriebe; Altlasten

**Immissionen:** Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung waren durchschnittliche Immissionen (Straßenverkehr und Stadtlärm) feststellbar.

**Altlasten:** Altlasten sind nicht bekannt.

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

## **2.9 Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)**

### **Grundbuchlich gesicherte Belastungen:**

In Abteilung II des Grundbuches bestehen zum 27.06.2024 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 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 Wohn- und Geschäftshaus

<b>Nutzung:</b>	Wohnnutzung im Obergeschoss und Dachgeschoss, gewerbliche Nutzung im Erdgeschoss
<b>Gebäudestellung:</b>	zweiseitig angebaut
<b>Ausbau:</b>	Das Gebäude ist teilunterkellert. Das Dachgeschoss ist teilausgebaut.
<b>Vollgeschosszahl:</b>	2
<b>Geschosse:</b>	Kellergeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss, Dachgeschoss
<b>Baujahr:</b>	soweit bekannt ursprünglich 1850
<b>Modernisierung:</b>	soweit bekannt und gemäß Auskünften im Ortstermin <ul style="list-style-type: none"><li>• 2000 Fenster</li><li>• 2000 Erneuerung Nachtspeicheröfen</li><li>• 2000 Sanitär teilweise modernisiert (Obergeschoss)</li><li>• 2000 teilweise Erneuerung der Stromleitungen</li></ul>

<b>Konstruktionsart:</b>	soweit ersichtlich überwiegend Massivbau, teilweise Fachwerk
<b>Gründung:</b>	vermutlich Streifenfundamente aus Bruchstein
<b>Kellerwände:</b>	Bruchsteinmauerwerk
<b>Außenwände:</b>	nicht bekannt , gemäß Auskünften im Ortstermin Ziegelsteine Außenwandstärke nicht bekannt Wärme- und Schallschutz vermutlich nicht ausreichend
<b>Innenwände:</b>	nicht bekannt , gemäß Auskünften im Ortstermin teilweise Fachwerk, teilweise Leichtbauweise
<b>Geschossdecken:</b>	Kellergeschoss: gemäß Auskunft im Ortstermin Beton Erdgeschoss: gemäß Auskunft im Ortstermin Holzbalken Obergeschoss: gemäß Auskunft im Ortstermin Holzbalken

### Treppen

<b>Geschosstreppe:</b>	Treppe aus Holz ohne Stufenbelag, einfaches Holzgeländer, Zustand der Treppe überwiegend dem Baujahr entsprechend
<b>Kellertreppe:</b>	aus Beton

### Dach

<b>Dachkonstruktion:</b>	Holzdach mit kleinen Dachaufbauten
<b>Dachform:</b>	überwiegend Satteldach, teilweise Pultdach
<b>Dacheindeckung:</b>	Dachziegel aus Ton
<b>Wärmedämmung:</b>	Dach teilweise mit einfacher Wärmedämmung
<b>Dachentwässerung:</b>	soweit ersichtlich Dachrinnen und Regenfallrohre überwiegend aus Zinkblech

### Außenansicht:

<b>Gebäuderückseite:</b>	unverputzt und gestrichen
<b>Straßenseite:</b>	verklinkert

<b><u>Heizung:</u></b>	elektrische Nachtspeicherheizung
<b>Brennstofflagerung:</b>	keine
<b>Warmwasserversorgung:</b>	im Erdgeschoss über 5 ltr. Boiler, im Obergeschoss über Durchlauferhitzer und 5 ltr. Boiler in der Küche
<b>Kamin:</b>	nicht bekannt, vermutlich aus Mauerwerk
<b>Elektroinstallation:</b>	teilweise einfache, teilweise durchschnittliche Ausstattung, teilweise auf Putz verlegt und teilweise technisch überaltert
<b>Anmerkung:</b>	Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass vom Sachverständigen keine Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (Heizung, Wasserversorgung, Elektroinstallation, etc.) vorgenommen wurden.
<b>Besondere Bauteile:</b>	kleiner, einfacher Dachaufbau, Balkon, Terrassenüberdachung
<b><u>Zustand des Gebäudes</u></b>	
<b>Bau- und Unterhaltungszustand:</b>	mäßig, teilweise vernachlässigt Es besteht ein erheblicher Unterhaltungsstau.
<b>Grundrissgestaltung:</b>	individuell
<b>Belichtung / Besonnung:</b>	ausreichend, teilweise schlecht
<b>Baumängel / Bauschäden / Unterhaltungs- und Modernisierungsbesonderheiten:</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• teilweise kleinere Feuchtigkeitsschäden (beispielhaft)</li><li>• teilweise veraltete Haustechnik</li><li>• Innenausbau überwiegend modernisierungsbedürftig</li><li>• Fassaden überarbeitungsbedürftig</li><li>• ältere Dacheindeckung in absehbarer Zeit erneuerungsbedürftig</li></ul>
<b>Anmerkung:</b>	Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht vorgenommen.

**Wirtschaftliche Wertminderung:**

- gefangene Räume
- mangelnder Wärme- und Schallschutz
- teilweise schiefwinkelige Grundrisse
- teilweise Niveauversätze

**Nebengebäude:**

- ehem. WC-Anlage im Hof (abbruchreif)
- ehem. WC, massiver, kleiner Anbau im Hof mit erheblichem Unterhaltungsstau
- massives Gartengerätehaus (abbruchreif)

**Außenanlagen:**

Die Außenanlagen sind vernachlässigt.

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

Wege- und Hofbefestigung aus Betonplatten

überdachte Terrasse

z. Z. keine wesentlichen Gartenanlagen

Baum- und Strauchpflanzungen

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

<b>Keller:</b>	Lehmboden
<b>Wohn- und Schlafräume:</b>	Laminat
<b>Gewerberäume:</b>	Laminat
<b>Sanitär Obergeschoss:</b>	Fliesen
<b>Sanitär Erdgeschoss:</b>	PVC
<b>Küche:</b>	Laminat
<b>Flure:</b>	Erdgeschoss: PVC Obergeschoss: Teppichboden
<b>Balkon:</b>	Bitumen, geklebt

**Innenansichten:**

<b>Bad / WC Obergeschoss:</b>	Fliesen , ca. 1,70 m hoch, darüber glatt verputzt
<b>Gäste-WC Obergeschoss:</b>	Fliesen , ca. 1,70 m hoch, darüber tapeziert
<b>WC Erdgeschoss:</b>	Fliesen, ca. 1,20 m hoch, darüber tapeziert
<b>Deckenflächen:</b>	Erdgeschoss: teilweise tapeziert, teilweise Holzpaneele Obergeschoss: überwiegend Gipskarton, in der Küche Holzpaneele Dachgeschoss : teilweise Gipskarton, teilweise Holz, Nut und Feder
<b>Fenster:</b>	Erdgeschoss: Schaufenster, einfach verglast mit Metallrahmen, ansonsten einfach verglaste Holzfenster Obergeschoss: Fenster aus Kunststoff, Baujahr 2000, mit Isolierverglasung Dachgeschoss : straßenseitig einfach verglaste Holzfenster, zusätzlich 2 Dachflächen- fenster aus Holz mit Isolierverglasung
<b>Rollläden:</b>	keine vorhanden
<b>Innentüren:</b>	einfache Holztüren, teilweise aus dem Baujahr mit Unterhaltungsstau, einfache Beschläge, Holzzargen
<b>Ladeneingangstüre:</b>	aus Metall mit einfach verglastem Lichtausschnitt
<b>Hauseingangstüre:</b>	aus Metall mit isolierverglastem Lichtausschnitt
<b><u>Sanitäre Installation</u></b>	
<b>Bäder Obergeschoss:</b>	Wanne, WC, Waschbecken, einfache Ausstattung und Qualität, farbige Sanitärobjekte (teilweise moosgrün, teilweise hellgelb), teilweise weiße Sanitärobjekte
<b>WC Erdgeschoss:</b>	WC, Waschbecken, einfache Ausstattung und Qualität, weiße Sanitärobjekte
<b>Beheizung:</b>	über Elektro-Nachtspeicheröfen
<b>Besondere Einrichtungen:</b>	keine vorhanden
<b>Ausstattung des Objekts:</b>	einfach Das Objekt erfüllt derzeit nur teilweise heutige Anforderungen.

### 3.1.2 Raumliste

Lfd. Nr.	Bezeichnung	Bemerkungen
<b>1.</b>	<b>Kellergeschoss</b>	Raumhöhe i.L. ca. 1,80 m
1.1	Flur	erheblicher Unterhaltungsstau, Feuchtigkeitsschäden, keine wesentliche Belichtung bzw. Entlüftung
1.2	Keller I	
1.3	Keller II	
<b>2.</b>	<b>Erdgeschoss</b>	
<b>2.1</b>	<b>Gewerberäume links</b>	Unterhaltungsstau
2.1.1	Büro mit Eingang	
2.1.2	Büro mit Hoftüre	Unterhaltungsstau, schlechte Belichtung, Fußboden Laminat schadhaft
2.1.3	Teeküche	kein Fenster
2.1.4	WC	kein Fenster, Zwangsentlüftung
<b>2.2</b>	<b>Gewerberäume rechts</b>	
2.2.1	Büro mit Hoftüre	Laminat schadhaft, Decke: Holzpaneele
2.2.2	ehemalige Teeküche	kein Fenster
2.3	ehem. WC, vom Hof aus zugänglich	unbenutzbar, erhebliche Schäden, ohne Genehmigung errichtet
2.4	ehem. WC, vom Hof aus zugänglich	unbenutzbar
2.5	Garage (ehem. Hofeinfahrt)	Raumhöhe i.L. ca. 2,62 m Fußboden: Estrich Wände: tlw. Gipskarton, tlw. gestrichen ohne Verputz Decke: Gipskarton Fenster: keine vorhanden Tor: zweiflügeliges Holztore Elektro: Stromanschluss Anmerkung: Unterhaltungsstau, Revisionschacht Nutzfläche: ca. 20 m <sup>2</sup>
2.6	Anbau (ohne Genehmigung) Garage, Hofdurchfahrt	Fußboden: Spaltklinker Decke: Holz, Nut + Feder Anmerkung: tlw. Feuchtigkeitsschäden mit Schimmelpilzbildung
2.7	Hauseingang mit Treppenhaus	kein Fenster, Unterhaltungsstau Fußboden altes PVC

Lfd. Nr.	Bezeichnung	Bemerkungen
<b>3.</b>	<b>Obergeschoss</b>	Raumhöhe i.L. ca. 2,36 m
3.1	Flur mit Treppenhaus	
3.2	Raum I mit Balkontüre	
3.3	Balkon	erheblicher Unterhaltungsstau
3.4	4 Bad / WC – über 3.2 2 Stufen höher	tlw. Unterhaltungsstau, tlw. mangelhafte Ausführung der Fliese3narbeiten
3.5	Küche	alte, einfache Einbauschränke
3.6	Zwischenflur	kein Fenster, Decke: Hartschaumplatten
3.7	Raum II	
3.8	Bad / WC	kein Fenster, mechanische Zwangsentlüftung, veraltete Ausstattung, Fußboden Kleinmosaik Decke Hartschaumplatten
3.9	Wohnen / Essen	
3.10	Raum III	1 kleine Differenzstufen als 3.1
<b>4.</b>	<b>Dachraum</b>	Raumhöhe i.L. ca. 2,10 m und 3,15 m
4.1	Hobbyraum	2 kleine Fenster, zusätzlich 2 Dachflächenfenster (schadhaft) Dachgebälk im Raum erheblicher Unterhaltungsstau
4.2	Abstellraum (über 4.1)	rohbauähnlicher Zustand
4.3	Raum I <sup>2</sup> mit Duschecke (veraltet, nicht nutzbar)	älterer Wandschrank Fußboden Holzdielen, darauf alter Teppichoden, keine elektrische Belichtung

**Anmerkung:**

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

<sup>2</sup> keine Wohnfläche

## 4. Ermittlung des Verkehrswerts

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebaute Grundstück in 53909 Zülpich, Münsterstraße 3, zum Wertermittlungstichtag 02.10.2024 ermittelt.

### Grundstücksdaten

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Zülpich	1245	2	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Zülpich	26	406	606 m <sup>2</sup>

### 4.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21) ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des **Ertragswertverfahrens** (gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV 21) zu ermitteln, weil bei der Kaufpreisbildung der marktüblich erzielbare Ertrag im Vordergrund steht.

Der vorläufige Ertragswert ergibt sich als Summe aus dem Bodenwert, des Reinertrags, der Restnutzungsdauer und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes.

Zusätzlich wird eine **Sachwertermittlung** durchgeführt; das Ergebnis wird unterstützend für die Ermittlung des Verkehrswerts (auch zur Beurteilung der Nachhaltigkeit des Werts der baulichen Substanz) herangezogen.

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 aus dem Bodenwert, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen und dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ermittelt.

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 Ertragswert- als auch bei der Sachwertermittlung sind alle, das Bewertungsgrundstück betreffende besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sachgemäß zu berücksichtigen.

## 4.2 Bodenwertermittlung

### Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt (mittlere Lage) **260,00 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Geschossflächenzahl (GFZ)	=	2,4

### Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	02.10.2024
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Geschossflächenzahl (GFZ)	=	0,8
Grundstücksfläche (f)	=	606 m <sup>2</sup>

#### 4.2.1 Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag 02.10.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

<b>I. beitragsfreier Zustand</b>			
<b>beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts</b>		= frei	
<b>beitragsfreier Bodenrichtwert</b> (Ausgangswert für weitere Anpassung)		= 260,00 €/m <sup>2</sup>	
<b>II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts</b>			
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor
Stichtag	01.01.2024	02.10.2024	× 1,0
<b>III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen</b>			
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	× 1,0
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungstichtag <sup>3</sup>		= 260,00 €/m <sup>2</sup>	
GFZ	2,4	0,8	× 0,56 <sup>4</sup>
<b>vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert</b>		<b>= 145,60 €/m<sup>2</sup></b>	
<b>IV. Ermittlung des Bodenwerts</b>			
<b>objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert</b>		<b>= 145,60 €/m<sup>2</sup></b>	
Fläche		× 606 m <sup>2</sup>	
<b>beitragsfreier Bodenwert</b>		<b>= 88.233,60 €</b> <b><u>rd. 88.200,00 €</u></b>	

<sup>3</sup> 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.

<sup>4</sup> **GFZ-Umrechnung**

**Ermittlung des Anpassungsfaktors:**

Zugrunde gelegte Methodik: Gutachterausschuss

	<b>GFZ</b>	<b>Koeffizient</b>
<b>Bewertungsobjekt</b>	0,80	0,90
<b>Vergleichsobjekt</b>	2,40	1,61

**Anpassungsfaktor (GFZ) = Koeffizient(Bewertungsobjekt) / Koeffizient(Vergleichsobjekt) = 0,56**

### 4.3 Ertragswertermittlung

#### Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

Hierbei ist zu beachten, dass der Reinertrag für ein bebautes Grundstück sowohl die Verzinsung für den Grund und Boden als auch für die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen (insbesondere Gebäude) und sonstigen Anlagen (z. B. Anpflanzungen) darstellt. Der Grund und Boden gilt grundsätzlich als unvergänglich (bzw. unzerstörbar). Dagegen ist die (wirtschaftliche) **Restnutzungsdauer** der baulichen und sonstigen Anlagen zeitlich begrenzt.

Der Bodenwert ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Im (hier angewendeten) sog. **vereinfachten Ertragswertverfahren** wird der **vorläufige Ertragswert** ermittelt durch Bildung der Summe aus dem kapitalisierten jährlichen Reinertrag zum 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.

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

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

**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. 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**

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

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

### 4.3.2 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Lfd. Nr.	Mieteinheit	Fläche	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
				(€/m <sup>2</sup> bzw. €/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohn- und Geschäftshaus	1	Laden / Büro Erdgeschoss	~ 79	9,50	750,50	9.006,00
	2	Wohnung 1. OG / DG	~ 134	7,45	998,30	11.979,60
Garage	3	Garage	---	80,00	80,00	960,00
<b>Summe</b>			<b>~ 213</b>		<b>1.828,80</b>	<b>21.945,60</b>

<b>jährlicher Rohertrag</b> (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		<b>21.945,60 €</b>
<b>Bewirtschaftungskosten</b> (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	–	<b>4.183,81 €</b>
<b>jährlicher Reinertrag</b>	=	<b>17.761,79 €</b>
<b>Kapitalisierungsfaktor</b> (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 4,00 % Liegenschaftszinssatz und RND = 47 Jahren Restnutzungsdauer	×	<b>21,043</b>
<b>kapitalisierter jährlicher Reinertrag</b>	=	<b>373.761,35 €</b>
<b>abgezinster Bodenwert</b> (0,158 x 88.200,00 €)	+	<b>13.935,60 €</b>
<b>vorläufiger Ertragswert des Grundstücks</b>	=	<b>387.696,95 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	–	<b>125.000,00 €<sup>5</sup></b>
<b>Ertragswert des Grundstücks</b>	=	<b>262.696,95 €</b>
	<b>rd.</b>	<b>263.000,00 €</b>

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

### 4.3.3 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

#### Wohn- bzw. Nutzflächen

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

#### Rohertrag

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

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

#### Bewirtschaftungskosten

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

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

#### Bewirtschaftungskosten (BWK)

BWK-Anteil			
Verwaltungskosten			
Wohnen	Wohnungen (Whg.)	1 Whg. × 339,00 €	339,00 €
	Garagen (Gar.)	1 Gar. × 44,00 €	44,00 €
Gewerbe		3,0 % vom Rohertrag	270,18 €
Instandhaltungskosten			
Wohnen	Wohnungen (Whg.)	134 m <sup>2</sup> × 13,20 €/m <sup>2</sup>	1.768,80 €
	Garagen (Gar.)	1 Gar. × 100,00 €	100,00 €
Gewerbe	Gewerbeeinheiten (G)	79 m <sup>2</sup> × 13,20 €/m <sup>2</sup>	1.042,80 €
Mietausfallwagnis			
Wohnen	2,0 % vom Rohertrag		258,79 €
Gewerbe	4,0 % vom Rohertrag		360,24 €
<b>Summe</b>			<b>4.183,81 €</b>

## **Liegenschaftszinssatz**

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

## **Gesamtnutzungsdauer**

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

## **Restnutzungsdauer**

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

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

## **Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer**

Das (gemäß Angaben des Eigentümers) ca. 1850 errichtete Gebäude wurde nicht (wesentlich) modernisiert.

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

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

Hieraus ergeben sich 14 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	maximale Punkte	tatsächliche Punkte	
		durchgeführte Maßnahmen	unterstellte Maßnahmen
Dacherneuerung inkl. der Verbesserung der Wärmedämmung im Dach bzw. Dämmung der obersten Geschossdecke	4	0,0	4,0
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	1,5	0,5
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser etc.)	2	0,0	2,0
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0,0	2,0
Modernisierung von Bädern / WCs etc.	2	1,0	1,0
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden und Treppen	2	0,0	2,0
<b>Summe</b>		<b>2,5</b>	<b>11,5</b>

Ausgehend von den 14 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „überwiegend modernisiert“ zuzuordnen.

Aufgrund des Modernisierungsgrads „überwiegend modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode „Sprengnetter/Kierig“ eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 47 Jahren.

### Diskontierter Bodenwert

Es wird der gesondert im Vergleichsverfahren 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. <sup>6</sup>
Unterhaltungsbesonderheiten	<b>-125.000,00 €</b>
• pauschale Schätzung	

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

## 4.4 Sachwertermittlung

### Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### 4.4.1 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

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

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

##### Normalherstellungskosten

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

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

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

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

##### Baukostenregionalfaktor

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

##### Gesamtnutzungsdauer

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

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

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des 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. 3 ImmoWertV 21)**

Erläuterungen hierzu siehe Punkt 4.3.1 der Ertragswertermittlung.

#### 4.4.2 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Wohn- und Geschäftshaus
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	766,00 €/m <sup>2</sup> BGF
Berechnungsbasis		
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	ca. 470 m <sup>2</sup>
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	360.020,00 €
Baupreisindex (BPI) 02.10.2024 (2010 = 100)	x	182,7/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	657.756,54 €
Regionalfaktor	x	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	657.756,54 €
Alterswertminderung		
• Modell		linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		47 Jahre
• prozentual		41,25 %
• Faktor	x	0,5875
Alterswertgeminderte regionalisierte durchschnittliche Herstellungskosten	=	386.431,97 €
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile (Zeitwert)	+	5.000,00 €
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen</b>	<b>=</b>	<b>391.431,97 €</b>

<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)</b>		<b>391.431,97 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen</b>	<b>+</b>	<b>7.828,64 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen</b>	<b>=</b>	<b>399.260,61 €</b>
<b>beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)</b>	<b>+</b>	<b>88.200,00 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert</b>	<b>=</b>	<b>487.460,61 €</b>
<b>Sachwertfaktor</b>	<b>x</b>	<b>0,80</b>
<b>marktangepasster vorläufiger Sachwert</b>	<b>=</b>	<b>389.968,49 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	<b>-</b>	<b>125.000,00 €<sup>7</sup></b>
<b>Sachwert</b>	<b>=</b>	<b>264.968,49 €</b>
	<b>rd.</b>	<b>265.000,00 €</b>

<sup>7</sup> Siehe hierzu Fußnote 6 und Tabelle boG auf Seite 32

### 4.4.3 Erläuterung zur Sachwertberechnung

#### Berechnungsbasis

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

z. B.

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

#### Herstellungskosten

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

#### Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010)

##### Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
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	11,0 %		1,0			
Fußböden	5,0 %		1,0			
Sanitäreinrichtungen	9,0 %			1,0		
Heizung	9,0 %		1,0			
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %		0,3	0,7		
insgesamt	100,0 %	0,0 %	60,8 %	39,2 %	0,0 %	0,0 %

**Beschreibung der ausgewählten Standardstufen**

Außenwände	
Standardstufe 2	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Dach	
Standardstufe 3	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Dachdämmung (nach ca. 1995)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 3	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach 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	
Standardstufe 2	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken
Fußböden	
Standardstufe 2	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 3	1 Bad mit WC je Wohneinheit; Dusche und Badewanne; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest
Heizung	
Standardstufe 2	Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmluftheizung, einzelne Gasaußenwandthermen, Nachtstromspeicher-, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 2	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen; Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen

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

Nutzungsgruppe:	Wohnhäuser mit Mischnutzung
Gebäudetyp:	Wohnhäuser mit Mischnutzung (25% gewerblicher Anteil)

**Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes**

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m <sup>2</sup> BGF]	relativer Gebäudestandardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m <sup>2</sup> BGF]
2	705,00	60,8	428,64
3	860,00	39,2	337,12
gewogene, standardbezogene NHK 2010 gewogener Standard = 2,4			= 765,76

Die NHK 2010 wurden von Sprengnetter um Kostenkennwerte für die Gebäudestandards 1 und 2 ergänzt. Die Ermittlung des gewogenen Standards erfolgt durch Interpolation des gewogenen NHK-Werts zwischen die tabellierten NHK.

<b>NHK 2010 für das Bewertungsgebäude</b>	=	765,76 €/m <sup>2</sup> BGF
	<b>rd.</b>	<b>766,00 €/m<sup>2</sup> BGF</b>

**Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile**

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

Bezeichnung	Zeitwert
besondere Bauteile (pauschal)	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 hilfsweise sachverständig geschätzt werden. Bei älteren und/oder schadhafte Außenanlagen erfolgt die Sachwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 2,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (391.431,97 €)	7.828,64 €

### Gesamtnutzungsdauer

siehe Ertragswertermittlung

### Restnutzungsdauer

siehe Ertragswertermittlung

### 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 Grundstücksmerkmale

Vgl. Erläuterungen zum Ertragswertverfahren.

## 4.5 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

### 4.5.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

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

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

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

### 4.5.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

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

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

Grundsätzlich sind bei jeder Immobilieninvestition auch die Aspekte des Sachwertverfahrens (Nachhaltigkeit des Substanzwerts) von Interesse. Zudem stehen die für eine marktkonforme Sachwertermittlung (Sachwertfaktor, Bodenwert und Normalherstellungskosten) erforderlichen Daten zur Verfügung. Das Sachwertverfahren wurde deshalb stützend angewendet.

### 4.5.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Ertragswert** wurde mit rd. **263.000,00 €**,  
der **Sachwert** mit rd. **265.000,00 €**  
ermittelt.

#### 4.5.4 Gewichtung der Verfahrensergebnisse

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

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

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

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

Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird deshalb dem Sachwertverfahren das Gewicht 0,9 (d) und dem Ertragswertverfahren das Gewicht 1,0 (b) beigemessen.

Insgesamt erhalten somit

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

das **Sachwertverfahren** das **Gewicht**  $1,0 (c) \times 0,9 (d) = 0,9$ .

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt:  $[265.000,00 \text{ €} \times 0,9 + 263.000,00 \text{ €} \times 1,0 \div 1,9] = \underline{\underline{\text{rd. } 264.000,00 \text{ €}}}$ .

## 4.6 Verkehrswert

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

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

### Der Verkehrswert für das mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebaute Grundstück in 53909 Zülpich, Münsterstraße 3

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Zülpich	1245	2
Gemarkung	Flur	Flurstück
Zülpich	26	406

wird zum Wertermittlungsstichtag 02.10.2024 nach marktüblicher Rundung mit rd.

**265.000,00 €**

**in Worten: zweihundertfünfundsechzigtausend Euro**  
geschätzt.

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

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

Runkel-Dehrn, 14.10.2024

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

## **6. Verzeichnis der Anlagen**

**Anlage 01: Auszug aus der Straßenkarte**

**Anlage 02: Lage in der Stadt**

**Anlage 03: Auszug aus der Liegenschaftskarte**

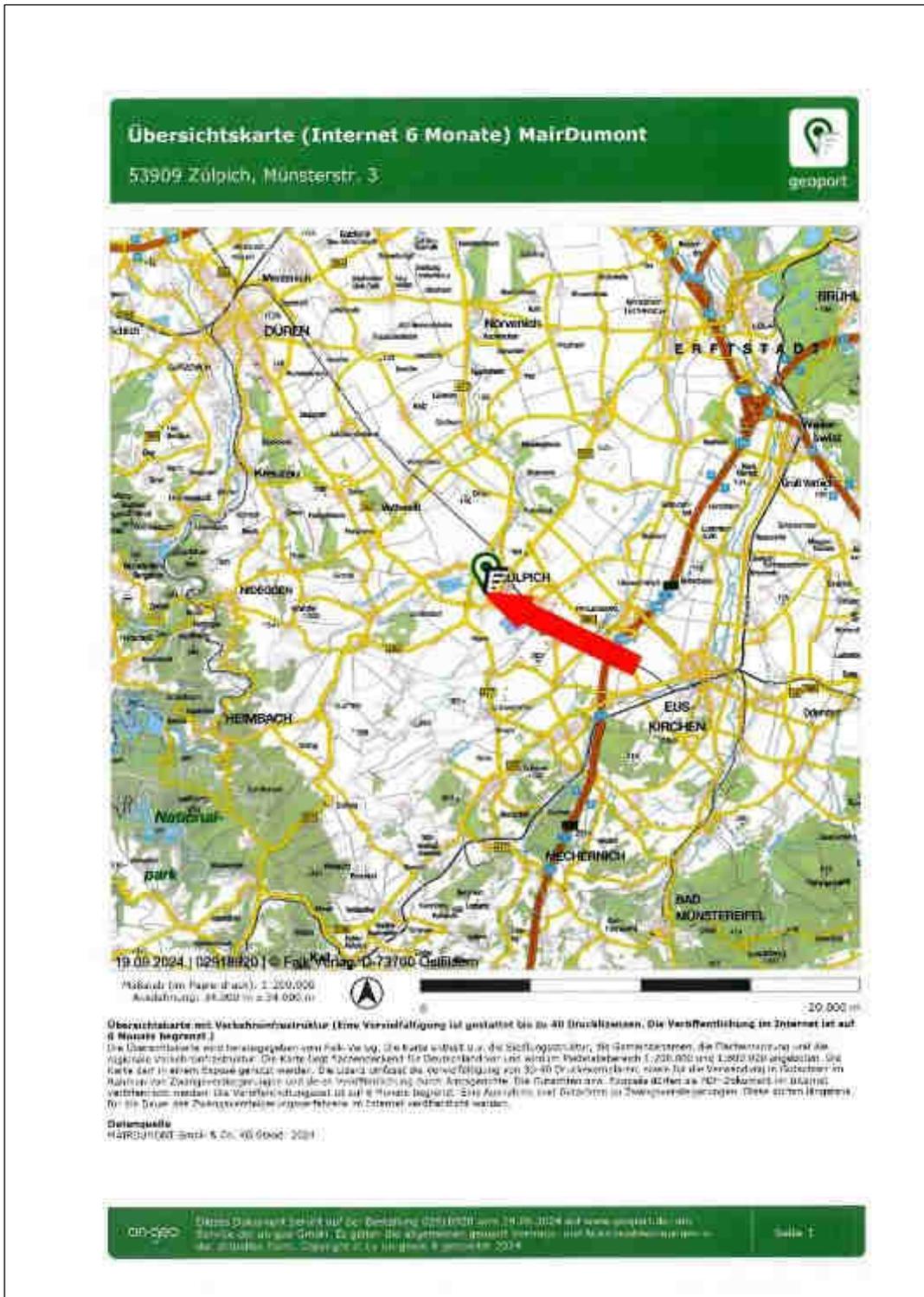
**Anlage 04: Grundrisse und Schnitte**

**Anlage 05: Berechnung der Bruttogrundfläche**

**Anlage 06: Wohn- und Nutzflächenberechnungen**

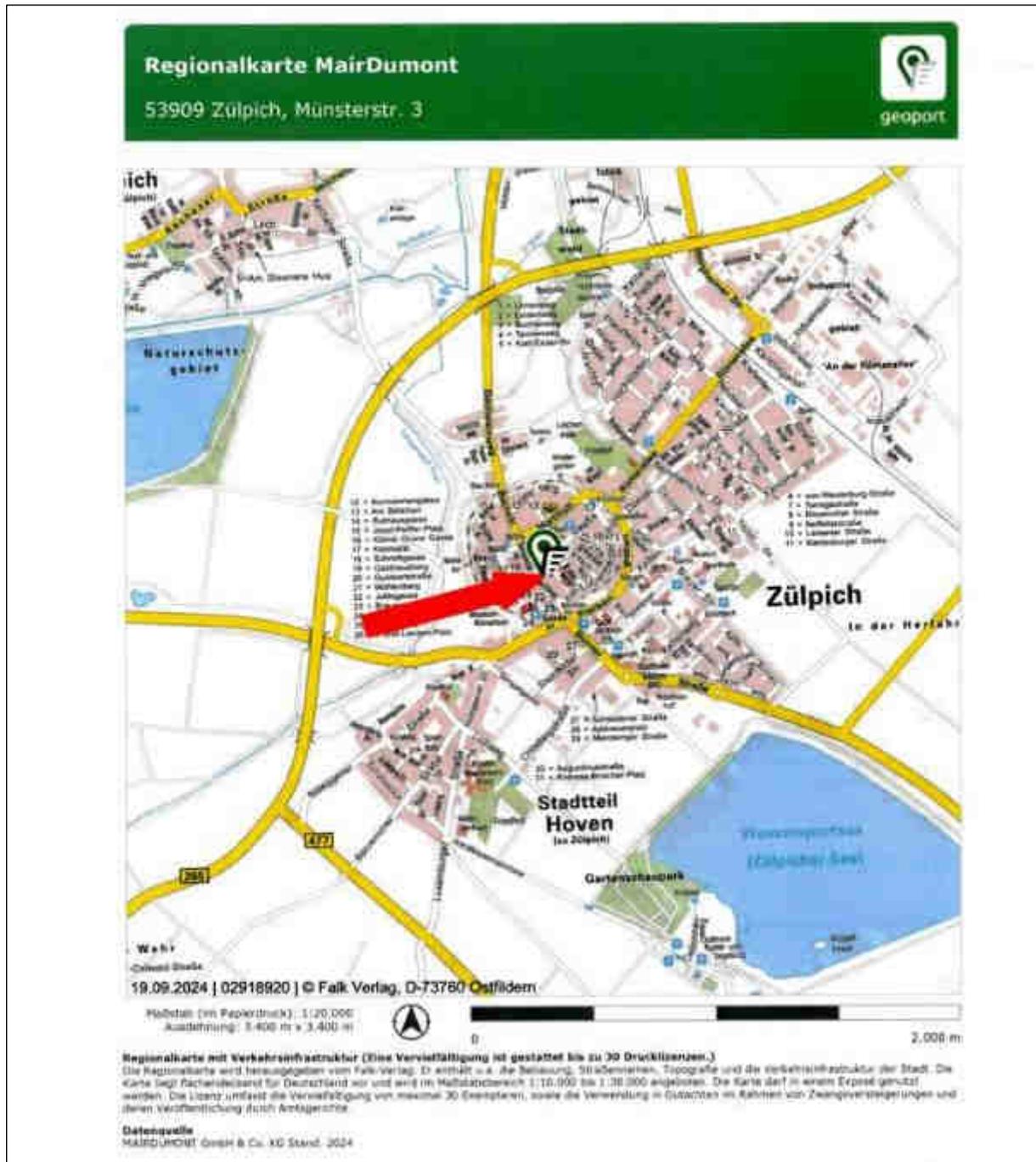
**Anlage 07: Fotoanhang**

Anlage 1) Auszug aus der Straßenkarte

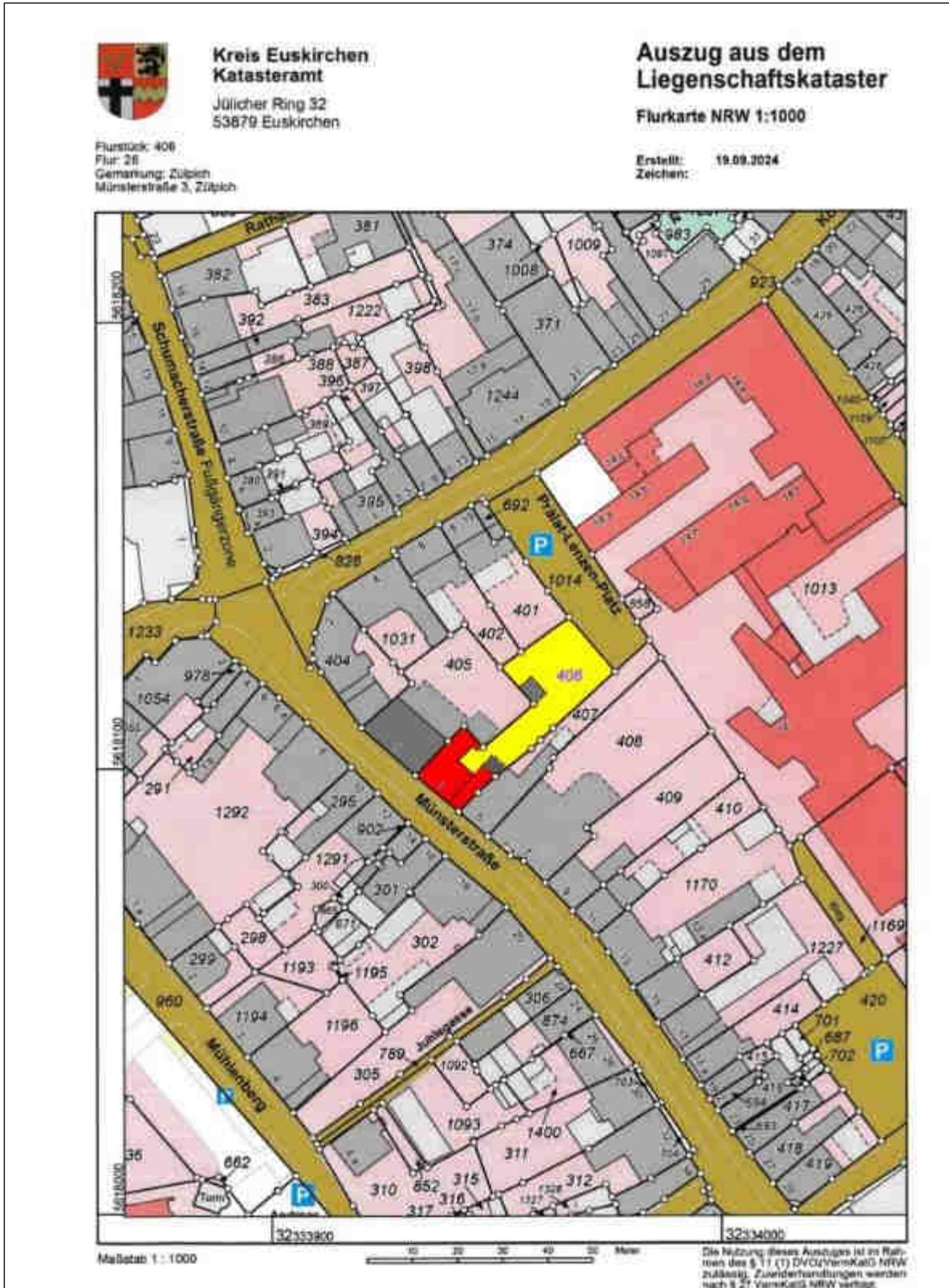


lizenziert über [www.geoport.de](http://www.geoport.de)

## Anlage 2) Lage in der Stadt

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

### Anlage 3) Auszug aus der Liegenschaftskarte



© Datengrundlage: Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation  
<http://www.lvermgeo.nrw.de>



Seite 2 von 4

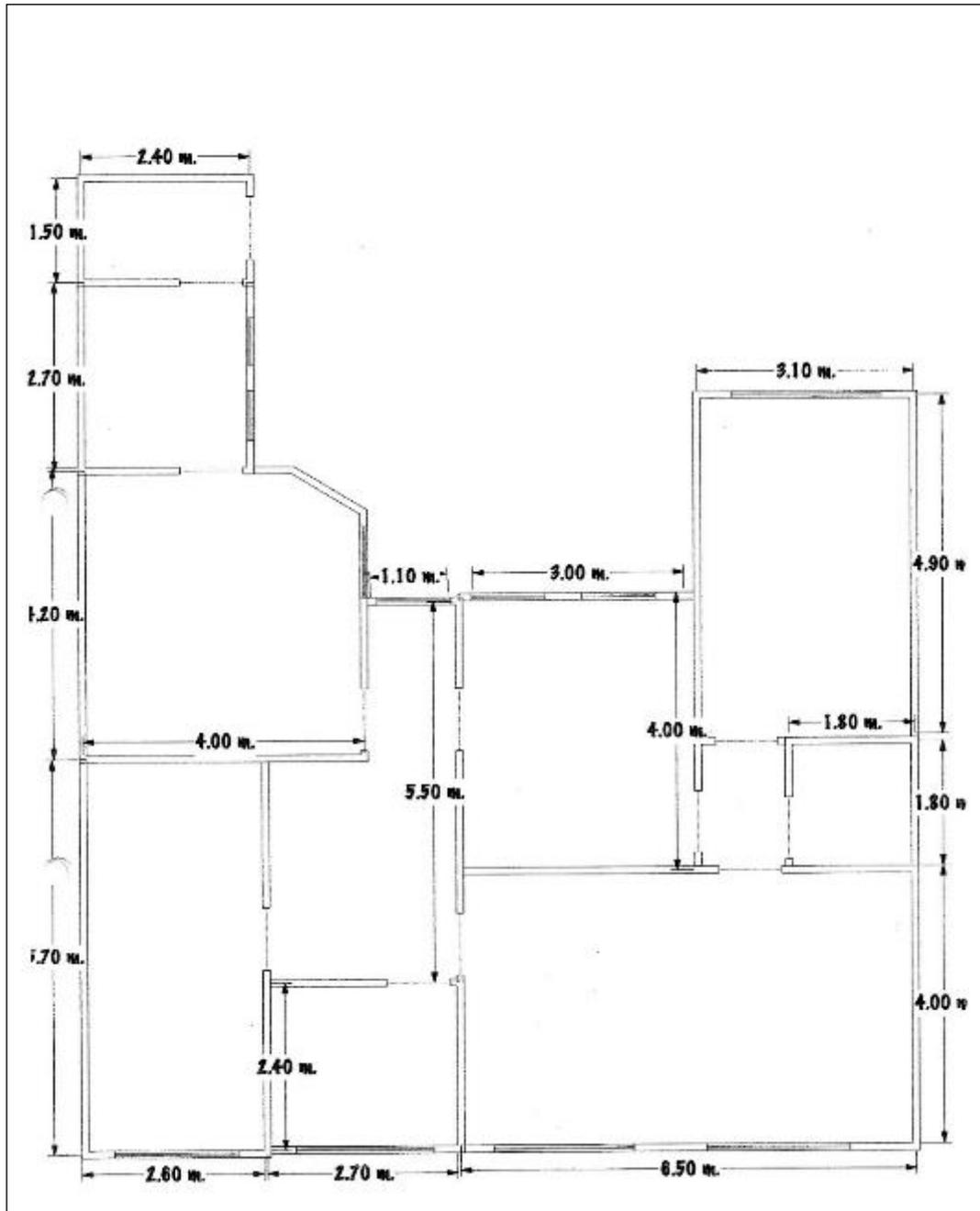


Bild 2: Grundriss-skizze Obergeschoss (Quelle Eigentümer)

Seite 3 von 4

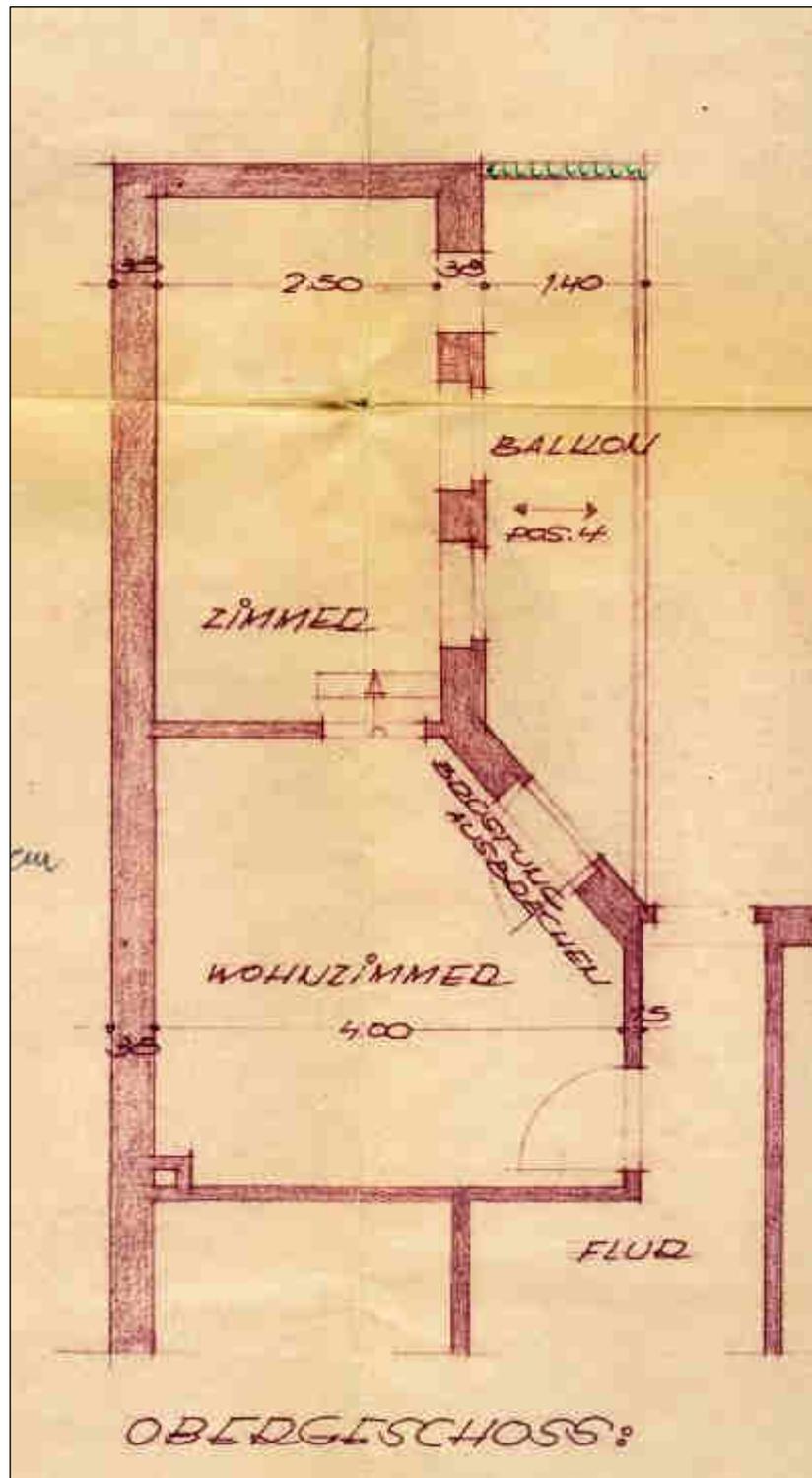


Bild 3: Grundriss Obergeschoss Anbau. Zimmer = Bad

Seite 4 von 4

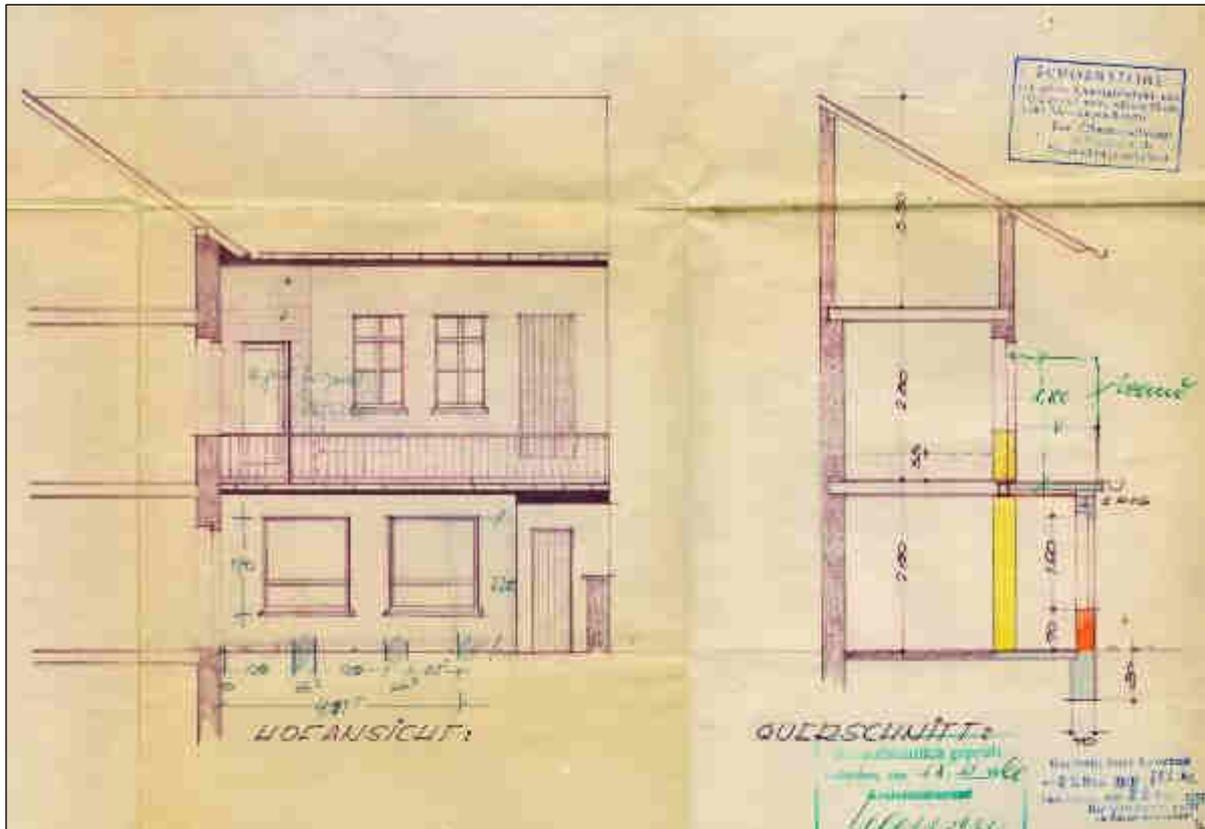


Bild 3: Ansicht / Schnitt Anbau

**A) Berechnung der Bruttogrundflächen****Wohn und Geschäftshaus**

Kellergeschoss	~	6,20 m x 6,11 m	=	37,88 m <sup>2</sup>	rd.	38 m <sup>2</sup>
Erdgeschoss	~	9,15 m x 8,90 m	=	81,44 m <sup>2</sup>		
	+	6,35 m x 4,55 m	=	28,89 m <sup>2</sup>		
	+	3,15 m x 6,75 m	=	21,26 m <sup>2</sup>		
Anbau Garage	+	3,97 m x 4,30 m	=	<u>17,07 m<sup>2</sup></u>	=	148,66 m <sup>2</sup> rd. 149 m <sup>2</sup>
Obergeschoss wie Erdgeschoss			=	148,66 m <sup>2</sup>		
- Balkon	-	4,75 m x 1,10 m	=	5,25 m <sup>2</sup>		
	-	1,30 m x 190 m  2	=	1,24 m <sup>2</sup>	=	142,17 m <sup>2</sup> rd. 142 mm
Dachgeschoss		wie Obergeschoss	=	<u>142,17 m<sup>2</sup></u>		<u>rd. 142 m<sup>2</sup></u>

**Bruttogrundfläche Wohn- und Geschäftshaus****rd. 470 m<sup>2</sup>****Anbau Hof (ehem. WC)**

BGF	~	1,97 m x 3,02 m	=	5,95 m <sup>2</sup>
-----	---	-----------------	---	---------------------

**Bruttogrundfläche Anbau Hof (ehem. WC)****rd. 6 m<sup>2</sup>****Anbau (ehem. WC) im Hof**

BGF	~	1,40 m x 0,96 m	=	1,34 m <sup>2</sup>
-----	---	-----------------	---	---------------------

**Bruttogrundfläche Anbau ehem. WC im Hof****rd. 2 m<sup>2</sup>**

**B) Berechnung der Wohnflächen****Wohn und Geschäftshaus****Erdgeschoss**

Hauseingang mit	~	1,21 m x 4,00 m	=	4,84 m <sup>2</sup>	
Treppenhaus	+	1,04 m x 2,24 m	=	2,33 m <sup>2</sup>	= 7,17 m <sup>2</sup> <sup>8</sup>
					x 0,33
					= 2,37 m <sup>2</sup>

**Obergeschoss**

Flur mit	~	2,74 m x 5,67 m	=	15,54 m <sup>2</sup>	
Treppenhaus	+	2,29 m x 1,10 m	=	2,52 m <sup>2</sup>	
	-	1,63 m x 2,15 m	=	<u>3,50 m<sup>2</sup></u>	= 14,56 m <sup>2</sup>
Raum I mit	~	4,09 m x 4,00 m	=	16,36 m <sup>2</sup>	
Balkontüre		0,80 m x 1,10 m   2	=	0,44 m <sup>2</sup>	
	-	1,20 m x 0,50 m	=	0,60 m <sup>2</sup>	
	-	0,65 m x 1,35 m	=	<u>0,88 m<sup>2</sup></u>	= 14,44 m <sup>2</sup>
Balkon	~	5,00 m x 1,53 m	=	7,65 m <sup>2</sup>	
anteilig zu 1/4	+	1,33 m x 1,26 m	=	<u>1,68 m<sup>2</sup></u>	
		9,33 mm x 0,25	=	9,33 m <sup>2</sup>	= 2,33 m <sup>2</sup>
Bad / WC	~	4,30 m x 2,42 m	=	10,41 m <sup>2</sup>	
	-	1,62 m x 0,11 m	=	0,18 m <sup>2</sup>	= 10,23 m <sup>2</sup>
Küche	~	3,31 m x 4,00 m			= 13,24 m <sup>2</sup>
Zwischenflur	~	1,14 m x 1,86 m			= 2,12 m <sup>2</sup>
Raum II	~	3,04 m x 4,92 m			= 14,96 m <sup>2</sup>
Bad / WC	~	1,88 m x 1,83 m			= 3,44 m <sup>2</sup>
Wohnen / Essen	~	3,93 m x 3,12 m	=	13,44 m <sup>2</sup>	
	+	3,18 m x 4,00 m	=	<u>12,72 m<sup>2</sup></u>	= 26,16 m <sup>2</sup>
Raum III	~	5,69 m x 2,69 m			= <u>15,31 m<sup>2</sup></u>
<b>Wohnfläche Obergeschoss</b>					<b>= 119,16 m<sup>2</sup></b>

<sup>8</sup> Anteilige Berechnung, da eingeschränkt nutzbar

Dachraum

Raum I	~	0,81 m x 1,96 m	=	1,59 m <sup>2</sup>	
(Hobbyraum)	+	5,20 m x 3,75 m	=	19,50 m <sup>2</sup>	
	+	1,90 m x 2,66 m	=	5,05 m <sup>2</sup>	
	+	1,90 m x 2,60 m	=	4,94 m <sup>2</sup>	
	-	0,75 m x 0,49 m	=	<u>0,37 m<sup>2</sup></u>	
			=	30,71 m <sup>2</sup>	
		angerechnet zu 1/2 <sup>9</sup>			
		30,71 m <sup>2</sup> x 0,5	=	15,36 m <sup>2</sup>	

**Wohnfläche Wohn- und Geschäftshaus insgesamt**  
**(Hauseingang Erdgeschoss, Obergeschoss** = **134,52 m<sup>2</sup>**     **rd. 134 m<sup>2</sup>**  
**und Dachraum)**

C) GewerbeflächeErdgeschoss

<u>Gewerberäume links</u>	~	4,05 m x 3,16 m	=	12,80 m <sup>2</sup>	
Büro mit Eingang	+	2,55 m x 2,58 m	=	<u>6,58 m<sup>2</sup></u>	= 19,38 m <sup>2</sup>
Büro mit Hoftüre	~	6,25 m x 3,85 m	=	29,06 m <sup>2</sup>	
	+	0,96 m x 1,35 m	=	1,30 m <sup>2</sup>	
	-	0,64 m x 0,18 m	=	0,12 m <sup>2</sup>	
	-	1,40 m x 0,30 m	=	<u>0,42 m<sup>2</sup></u>	= 24,82 m <sup>2</sup>
Teeküche	~	2,33 m x 2,15 m	=	5,01 m <sup>2</sup>	
WC	~	1,07 m x 1,44 m	=	1,54 m <sup>2</sup>	
<b>Gewerbefläche Gewerberäume links</b>			=	<b>50,57 m<sup>2</sup></b>	<b><u>rd. 51 m<sup>2</sup></u></b>

<sup>9</sup> angerechnet zu 1/2, da keine vollwertige Wohnfläche

Gewerbefläche rechts

$$\begin{array}{rclcl} \text{Büro mit Hoftüre} & \sim & 3,38 \text{ m} \times 5,82 \text{ m} & = & 19,67 \text{ m}^2 \\ & + & 2,54 \text{ m} \times 1,36 \text{ m} & = & \underline{3,45 \text{ m}^2} & = & 23,12 \text{ m}^2 \end{array}$$

$$\text{ehem. Teeküche} \quad \sim \quad 2,42 \text{ m} \times 1,94 \text{ m} \quad = \quad \underline{4,69 \text{ m}^2}$$

$$\textbf{Gewerbefläche rechts insgesamt} \quad = \quad \textbf{27,81 m}^2 \quad \textbf{\underline{\underline{rd. 28 m}^2}}$$

D) NutzflächenAnbau Garage (Hofdurchfahrt)

$$\text{Nutzfläche} \quad \sim \quad 4,05 \text{ m} \times 3,73 \text{ m} \quad = \quad 15,11 \text{ m}^2$$

$$\textbf{Nutzfläche Anbau Garage} \quad \textbf{\underline{\underline{rd. 15 m}^2}}$$

ehem. WC (vom Hof aus zugänglich)

$$\begin{array}{rclcl} \text{Nutzfläche} & \sim & 1,31 \text{ m} \times 1,96 \text{ m} & = & 2,57 \text{ m}^2 \\ & + & 1,78 \text{ m} \times 1,33 \text{ m} & = & \underline{2,37 \text{ m}^2} & = & 4,94 \text{ m}^2 \end{array}$$

$$\textbf{Nutzfläche ehem. WC} \quad \textbf{\underline{\underline{rd. 5 m}^2}}$$

Garage (ehem. Hofdurchfahrt)

$$\text{Nutzfläche} \quad \sim \quad 6,42 \text{ m} \times 3,08 \text{ m} \quad = \quad 19,77 \text{ m}^2$$

$$\textbf{Nutzfläche Garage} \quad \textbf{\underline{\underline{rd. 20 m}^2}}$$

ehem. WC im Hof

$$\text{Nutzfläche} \quad \sim \quad 1,30 \text{ m} \times 0,85 \text{ m} \quad = \quad 1,11 \text{ m}^2$$

$$\textbf{Nutzfläche ehem. WC im Hof} \quad \textbf{\underline{\underline{rd. 1 m}^2}}$$

Kellergeschoss Wohn und Geschäftshaus

Flur	~	2,45 m x 1,50 m	=	3,68 m <sup>2</sup>		
	+	1,65 m x 1,48 m	=	2,44 m <sup>2</sup>	=	6,12 m <sup>2</sup>
Keller I	~	2,59 m x 2,02 m			=	5,23 m <sup>2</sup>
Keller II	~	2,11 m x 4,41 m			=	<u>9,31 m<sup>2</sup></u>
<b>Nutzfläche Kellergeschoss Wohn- und Geschäftshaus</b>					=	<b>20,66 m<sup>2</sup></b> <b><u>rd. 21 m<sup>2</sup></u></b>

Dachraum Wohn und Geschäftshaus

Abstellraum	~	2,22 m x 3,30 m			=	7,33 m <sup>2</sup>
Raum I mit	~	6,84 m x 3,81 m	=	26,06 m <sup>2</sup>		
Duschecke <sup>10</sup>	+	3,05 m x 0,95 m	=	<u>2,90 m<sup>2</sup></u>	=	28,96 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche Dachraum Wohn- und Geschäftshaus</b>					=	<b>36,29 m<sup>2</sup></b> <b><u>rd. 36 m<sup>2</sup></u></b>

---

<sup>10</sup> nicht nutzbar

## Anlage 7) Fotos

Seite 1 von 14



Bild 1: Blick in die Erschließungsstraße mit Bewertungsobjekt

Bild 2: Blick in die Erschließungsstraße mit Bewertungsobjekt



Bild 3: Straßenansicht

Bild 4: rückwärtige Gebäudeansicht

Seite 2 von 14



Bild 5: rückwärtige Gebäudeansicht



Bild 6: rückwärtige Gebäudeansicht



Bild 7: rückwärtige Gebäudeansicht



Bild 8: rückwärtige Gebäudeansicht

Seite 3 von 14



Bild 9: rückwärtige Gebäudeansicht



Bild 10: rückwärtige Gebäudeansicht



Bild 11: rückwärtige Gebäudeansicht



Bild 12: Balkon Anbau

Seite 4 von 14



Bild 13: Hauseingang



Bild 14: Haustechnik (Beispiel)



Bild 15: Haustechnik (Beispiel)



Bild 16: Haustechnik (Beispiel)

Seite 5 von 14



Bild 17: Haustechnik (Beispiel)



Bild 18: Haustechnik (Beispiel)



Bild 19: Bauschäden/Unterhaltungstau (Beispiel)



Bild 20: Bauschäden/Unterhaltungstau (Beispiel)

Seite 6 von 14



Bild 21: Bauschäden/Unterhaltungstau (Beispiel)



Bild 22: Bauschäden/Unterhaltungstau (Beispiel)



Bild 23: Bauschäden/Unterhaltungstau (Beispiel)



Bild 24: Bauschäden/Unterhaltungstau (Beispiel)

Seite 7 von 14



Bild 25: Bauschäden/Unterhaltungsstau (Beispiel)



Bild 26: Bauschäden/Unterhaltungsstau (Beispiel)

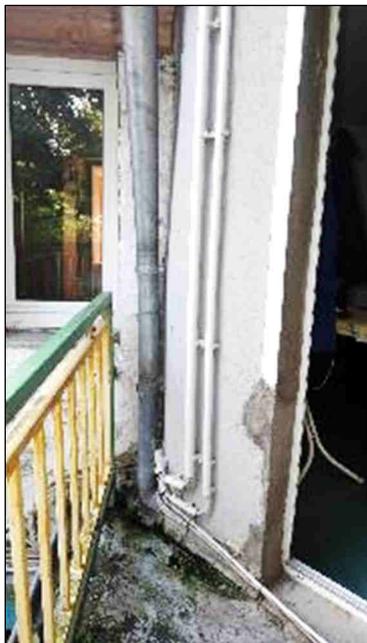


Bild 27: Bauschäden/Unterhaltungsstau (Beispiel)



Bild 28: Bauschäden/Unterhaltungsstau (Beispiel)

Seite 8 von 14



Bild 29: Bauschäden/Unterhaltungsstau (Beispiel)

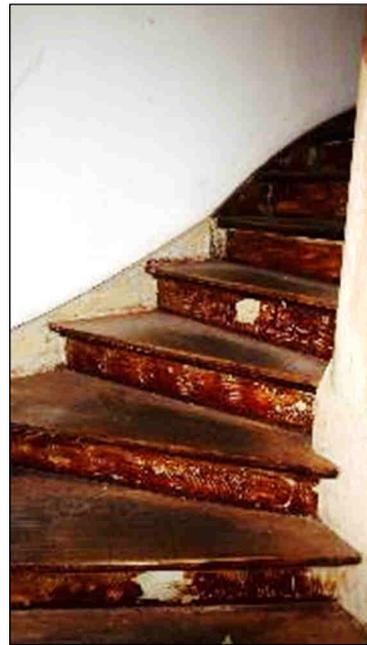


Bild 30: Bauschäden/Unterhaltungsstau (Beispiel)



Bild 31: Bauschäden/Unterhaltungsstau (Beispiel)



Bild 32: Bauschäden/Unterhaltungsstau (Beispiel)

Seite 9 von 14



Bild 33: Bauschäden/Unterhaltungsstau (Beispiel)

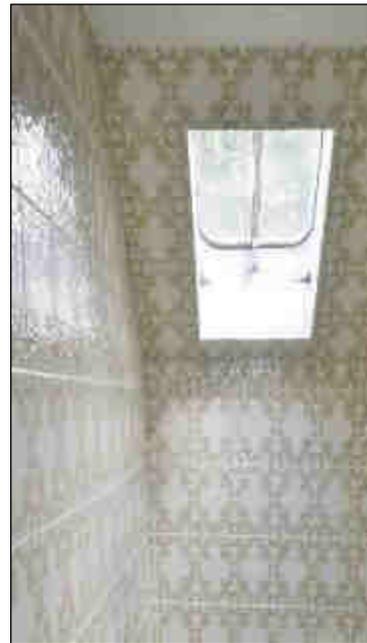


Bild 34: Bauschäden/Unterhaltungsstau (Beispiel)



Bild 35: Bauschäden/Unterhaltungsstau (Beispiel)



Bild 36: Bauschäden/Unterhaltungsstau (Beispiel)

Seite 10 von 14



Bild 37: Bauschäden/Unterhaltungsstau (Beispiel)



Bild 38: Bauschäden/Unterhaltungsstau (Beispiel)



Bild 39: Bauschäden/Unterhaltungsstau (Beispiel)



Bild 40: Bauschäden/Unterhaltungsstau (Beispiel)

Seite 11 von 14



Bild 41: Bauschäden/Unterhaltungsstau (Beispiel)



Bild 42: Anbau Garage, ungenehmigt (ehemalige Hofdurchfahrt)



Bild 43: ehemaliges WC, ungenehmigt



Bild 44: ehemaliges WC, ungenehmigt

Seite 12 von 14



Bild 45: ehemalige WC-Anlage, ungenehmigt



Bild 46: ehemalige WC-Anlage, ungenehmigt



Bild 47: ehemalige WC-Anlage, ungenehmigt



Bild 48: ehemalige WC-Anlage, ungenehmigt

Seite 13 von 14



Bild 49: ehemaliges Gartenhaus,  
ungenehmigt



Bild 50: ehemaliges Gartenhaus,  
ungenehmigt



Bild 51: ehemaliges Gartenhaus,  
ungenehmigt



Bild 52: Außenanlagen (Beispiel)

Seite 14 von 14



Bild 53: Außenanlagen (Beispiel)



Bild 54: Außenanlagen (Beispiel)



Bild 55: Außenanlagen (Beispiel)



Bild 56: Umfeld