

Anmerkungen zum OLG Hamm-Urteil vom 02.03.2017 (22 U 82/16) – Rückabwicklung des Kaufvertrages aufgrund falscher Angabe des Baujahres

■ von Sebastian Drießen

52

Einem aktuellen Urteil des OLG Hamm zufolge hätte eine Abweichung des Baujahres um zwei Jahre in jedem Fall Auswirkungen auf den Verkehrswert in einem die Bagatellgrenze überschreitenden Ausmaß. Diese Aussage soll in diesem Beitrag näher untersucht und diskutiert werden. Schließlich ist es dem Sachverständigen oft gar nicht möglich, das Baujahr „exakt“ zu ermitteln.

Was ist eigentlich unter dem „korrekten“ Baujahr eines Gebäudes zu verstehen und wie genau muss es für die Wertermittlung bestimmt werden? Diese Frage stellt sich unweigerlich, wenn man das Urteil des OLG Hamm eingehender betrachtet.

1 Der Fall am OLG Hamm

Das OLG Hamm hatte sich kürzlich mit einem Rechtsstreit beschäftigt, in dem der Kläger die Rückabwicklung des Kaufvertrages – aufgrund eines im notariellen Vertrag um zwei Jahre zu jung angegebenen Wohnhauses – beantragte. Statt des tatsächlichen Baujahres 1995 war dort das Baujahr 1997 angegeben. Das OLG Hamm stellte fest, dass die Angabe des Baujahres in dem notariellen Kaufvertrag eine Beschaffenheitsvereinbarung im Sinne des § 434 Abs. 1 Satz 1 BGB darstelle und erkennbar Rechtsfolgen auslösen sollte. Weiterhin stellte das Gericht fest, dass es sich bei der Falschangabe des Baujahrs durch die Beklagte um eine arglistige Täuschung gehandelt hätte. Der Kläger durfte sich darauf verlassen, dass das Haus dem technischen Standard des vereinbarten Baujahrs entspreche, während die Beklagte keine Haftung für einen Baustandard späterer Zeit übernommen habe. Darüber hinaus urteilte das OLG Hamm, dass eine Abweichung des

Baujahrs um zwei Jahre in jedem Fall Auswirkungen auf den Verkehrswert des streitgegenständlichen Grundstücks in einem die Bagatellgrenze überschreitenden Ausmaß habe.

Das Objekt war im Jahr 2013 nach einer zusätzlichen Kaufpreisreduzierung um 50.000 € (wegen nicht vollständigem Vorhandensein der im Kaufvertrag beschriebenen Fußbodenheizung in allen Räumen) für 600.000 € an den Kläger verkauft worden. Das OLG Hamm bestätigte das erstinstanzliche Urteil des LG Bielefeld und entschied zugunsten des Klägers auf Rückabwicklung des Kaufvertrages.

2 Urteilsbegründung in Bezug auf Wertermittlung

In der Begründung des Urteils heißt es zum Einfluss auf die Wertermittlung: „Die Abweichung des Baujahres um zwei Jahre stellt keine unerhebliche Beeinträchtigung der Kaufsache dar. [...] Eine Abweichung des Baujahres um zwei Jahre hat aber, wie im Rahmen der mündlichen Verhandlung des Senats ausführlich erörtert worden ist, in jedem Fall Auswirkungen auf den Verkehrswert des streitgegenständlichen Grundstücks in einem die Bagatellgrenze überschreitenden Ausmaß. [...] Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Bestandsgebäudes ist für

die Ermittlung des Verkehrswerts ein wesentlicher Bewertungsfaktor, unabhängig davon, ob eine Bewertung nach dem Sachwert- oder dem Ertragswertverfahren [...] erfolgt. [...] Bei höchster Ausstattungsstufe besteht eine wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer von maximal 80 Jahren (Anlage 3 zur SW-RL vom 05.09.2012). Eine Verkehrswertberechnung unter Zugrundelegung der tatsächlichen Restnutzungsdauer von lediglich 62 Jahren zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses führt deshalb auch unter Berücksichtigung eventueller Marktanpassungsfaktoren zu einer die Bagatellgrenze überschreitenden erheblichen Abweichung gegenüber einer Verkehrswertberechnung unter Zugrundelegung der Restnutzungsdauer von 64 Jahren bei dem vertraglich festgelegten Baujahr 1997, wie anhand exemplarischer, überschlägiger Rechnungen nach Maßgabe der Vorgaben der Immobilienwertermittlungsverordnung im Senatstermin näher erörtert worden ist.“

OLG Hamm, Urteil vom 02.03.2017 – 22 U 82/16

Rückabwicklung des Kaufvertrages aufgrund falscher Angabe des Baujahres

Ein Grundstückskaufvertrag kann auf Verlangen des Käufers rückabzuwickeln sein, wenn das im notariellen Kaufvertrag genannte Baujahr des Wohnhauses als vereinbarte Beschaffenheit des Kaufgegenstandes auszulegen ist und das Wohnhaus tatsächlich zwei Jahre früher – als im notariellen Kaufvertrag angegeben – bezugsfertig fertiggestellt war.

(Leitsatz, amtlich)

3 Das „korrekte“ Baujahr

Haben Sie sich auch schon einmal gefragt, welches Jahr eigentlich als Baujahr gilt und wie man es bestimmen kann? Für das Gutachten teilt Ihnen i. d. R. der Auftraggeber das Baujahr

mit¹⁾. Falls nicht, müssen Sie das Baujahr anhand der Bauunterlagen einsehen²⁾, direkt bei dem zuständigen Bauamt erfragen oder aber anhand der Bauausführung sachverständig einschätzen. Über das Baujahr werden später das Gebäudealter und schließlich die wirtschaftliche Restnutzungsdauer ermittelt, die im Sachwertverfahren für die Alterswertminderung und im Ertragswertverfahren für die Kapitalisierung des Reinertrags und ggf. die Abzinsung des Bodenwerts benötigt wird. Zudem werden einige Marktdaten in Abhängigkeit von dem Baujahr (z. B. Baujahrsklassen in Miet spiegeln) bzw. der Restnutzungsdauer (z. B. Liegenschaftszinssätze oder Vergleichsfaktoren) abgeleitet und veröffentlicht. Aber welches gilt als das „korrekte“ Baujahr eines Gebäudes?

! Ist es das Datum der erteilten Baugenehmigung, der erste Spatenstich, die Fertigstellung des Rohbaus, die Endabnahme des Gebäudes oder der Tag der Bezugsfertigkeit (Tag der möglichen erstmaligen Nutzungsaufnahme)? In der einschlägigen Wertermittlungsliteratur wird der Sachverständige aktuell nicht fündig und eine Legaldefinition des Baujahres existiert ebenfalls nicht. Für die steuerliche Wertermittlung wird im Bewertungsgesetz (BewG) das Baujahr des Gebäudes mit dessen Bezugsfertigkeit gleichgesetzt.³⁾ In Er-

mangelung weiterer Aussagen in der Fachliteratur zu dieser Fragestellung, könnte man auch die „Schwarmintelligenz“ zu Rate ziehen. Eine umfangreiche Internetrecherche des Verfassers hat demnach ergeben, dass die Definition nach BewG der allgemeinen Auffassung entspricht. Der Begriff „Bezugsfertigkeit“ wird in § 72 Abs. 1 Satz 3 BewG wie folgt erläutert und gibt das generelle Verständnis der Bezugsfertigkeit wieder⁴⁾:

„Gebäude sind als bezugsfertig anzusehen, wenn den zukünftigen Bewohnern oder sonstigen Benutzern zugemutet werden kann, sie zu benutzen; die Abnahme durch die Bauaufsichtsbehörde ist nicht entscheidend.“

Diese Definition wird von den verschiedenen Marktteilnehmern unterschiedlich interpretiert, so dass es nicht verwunderlich ist, dass sich die Rechtsprechung immer wieder mit der Frage beschäftigt, wann Bezugsfertigkeit im Einzelnen vorliegt oder eben nicht. Relevant ist das Thema vor allem beim Neubau und hier beispielsweise bei der Ratenzahlung je nach Baufortschritt (und Bezugsfertigkeit). Dies wird an dieser Stelle nicht weiter vertieft, es zeigt aber, dass eine genaue Bestimmung der Bezugsfertigkeit und demnach des Baujahres oftmals gar nicht „exakt“ möglich ist.

In der Verkehrswertermittlung wird außerdem nur das Baujahr ohne Berücksichtigung des Monats und Tages angesetzt. D. h. ein am 01.01.2016 fertiggestelltes Gebäude hat das gleiche Baujahr wie ein am 31.12.2016 fertiggestelltes Gebäude (obwohl knapp ein Jahr Unterschied besteht) und ein am 31.12.2016 fertiggestelltes Gebäude hat ein um ein Jahr älteres Baujahr als ein am 01.01.2017 fertiggestelltes Gebäude (obwohl nur ein Tag Unterschied besteht). Möckel⁵⁾ empfiehlt, dass die wirtschaftliche Restnutzungsdauer auf fünf Jahre gerundet werden sollte, sofern diese über die Formel „Restnut-

zungsdauer = Gesamtnutzungsdauer – Gebäudealter“ abgeleitet wird (wobei sich das Gebäudealter aus der Differenz von Wertermittlungsstichtag und Baujahr des Gebäudes ermittelt). Zudem sollte der Sachverständige im Einzelfall aufgrund des Zustands und des Ausstattungsstandards entscheiden, ob die wirtschaftliche Restnutzungsdauer auf den nächst niedrigeren oder nächst höheren 5-er Betrag gerundet werden sollte. Diese Empfehlung würde der Restnutzungsdauer und damit indirekt dem Baujahr einen Ermessensspielraum von über ± zwei Jahren beimessen. Es ist daher nicht ungewöhnlich, dass Sachverständige die wirtschaftliche Restnutzungsdauer grundsätzlich auf volle 5-er Schritte runden.

Bei der Ermittlung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer ist auch der Grad der Modernisierung mittels bzw. in Anlehnung an die Punktetabelle (z. B. gemäß Anlage 4 SW-RL) zu berücksichtigen, um zu einer ggf. verlängerten Restnutzungsdauer zu gelangen. In diesem Schritt wird die wirtschaftliche Restnutzungsdauer modellkonform und sachverständig ermittelt (und nicht berechnet), wobei das Baujahr bei der Ermittlung 1:1 eingeht.

Bis hierhin kann festgehalten werden, dass das „korrekte“ Baujahr grundsätzlich mit dem Jahr der Bezugsfertigkeit gleichgesetzt wird.

Da die Bezugsfertigkeit aber nicht eindeutig definiert ist, kann diese und damit auch das Baujahr im Zweifel nur vom Gericht bestimmt werden. Für Wertermittlungszwecke wäre ein solcher Aufwand zur exakten Bestimmung des Baujahres aber unverhältnismäßig hoch und zudem unnötig, wie in den folgenden Abschnitten noch gezeigt wird. Außerdem wird bei der Verkehrswertermittlung die wirtschaftliche Restnutzungsdauer nicht berechnet, sondern sachverständig (u. a. mittels des Baujahres) ermittelt.

4 Anmerkungen zu der Urteilsbegründung

Die Begründungen des OLG Hamm bzgl. der Verkehrswertermittlung stim-

- 1) Das vom Auftraggeber mitgeteilte Baujahr sollte der Sachverständige aber zusätzlich auf Plausibilität überprüfen, z. B. anhand der Bauausführung beim Ortstermin. Hier stellt sich letztlich die Frage, wie genau kann man ein Baujahr prüfen / plausibilisieren? Wenn es nicht gerade eindeutige Datumsangaben gibt, beispielsweise im Fensterfalz der Isolierverglasung (ist jedoch auch nur das Herstellungsdatum des Fensters und muss nicht dem Jahr des Einbaus – Baujahr – entsprechen; ist jedoch ein starkes Indiz), ist eine Bestimmung / Plausibilisierung des Baujahres aufgrund der Bauausführung auf ein Jahr genau faktisch unmöglich.
- 2) Auch aus den Bauunterlagen kann lediglich das Datum der Beantragung entnommen werden, welches i. d. R. auch nicht dem Jahr der Fertigstellung / Bezugsfertigkeit entspricht. Das liegt regelmäßig danach.
- 3) § 86 Abs. 2: „Als Alter des Gebäudes gilt die Zeit zwischen dem Beginn des Jahres, in dem das Gebäude bezugsfertig geworden ist, und dem Hauptfeststellungszeitpunkt.“ § 190 Abs. 4: „[...] Sind nach Bezugsfertigkeit des Gebäudes Veränderungen eingetreten, die die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer des Gebäudes verlängert haben, so ist von einem entsprechenden späteren Baujahr auszugehen. [...]“

4) Vgl. z. B. <https://de.wikipedia.org/wiki/Bezugsfertigkeit> mit weiteren Verweisen (Stand: 27.06.2017).

5) Vgl. Gerardy/Möckel/Troff: Praxis der Grundstücksbewertung; Kapitel 4.3.5, S. 7; 61. Nachlieferung; Loseblattwerk, Mediengruppe Oberfranken; Kulmbach 2016.

men nicht mit dem überein, was in der anerkannten Bewertungslehre empfohlen und in der Praxis umgesetzt wird. Das OLG Hamm verkennt vollkommen, dass es sich bei einer Verkehrswertermittlung nicht um eine rein mathematische Berechnung handelt, sondern vielmehr um eine (sachverständige) Ermittlung. Das wird insbesondere durch die Verwendung des Begriffs „Verkehrswertberechnung“ in der Urteilsbegründung deutlich, der inhaltlich unzutreffend ist und daher

auch in keiner Wertermittlungsvorschrift vorkommt. Stattdessen wird in Vorschriftentexten und in der Wertermittlungsliteratur stets bewusst von „Verkehrswertermittlung“ gesprochen.

Das Gericht begründet seine Auffassung damit, dass eine „Verkehrswertberechnung“ mit einem um zwei Jahre falsch angesetzten Baujahr zu einer die Bagatellgrenze überschreitenden erheblichen Abweichung gegenüber einer „Verkehrswertberechnung“ mit

dem vermeintlich korrekten Baujahr führt. Aber ist das auch so?

Die konkreten Auswirkungen eines um zwei Jahre unterschiedlichen Ansatzes des Baujahres (d. h. der Restnutzungsdauer)⁶⁾ sollen in den nachfolgenden Beispielen dargestellt werden. Bei den Beispielen werden die bundesdurchschnittlichen Marktanpassungsfaktoren (Sachwertfaktoren und Liegenschaftszinssätze) von Sprengnetter⁷⁾ angesetzt.

54

Sachwertverfahren	Bsp. 1 a)	Bsp. 1 b)	Bsp. 2 a)	Bsp. 2 b)
NHK am WST	300.000 €	300.000 €	300.000 €	300.000 €
Gesamtnutzungsdauer	70 Jahre	70 Jahre	70 Jahre	70 Jahre
Restnutzungsdauer	60 Jahre	62 Jahre	40 Jahre	42 Jahre
Alterswertminderung (linear)	14,3 %	11,4 %	42,9 %	40,0 %
Gebäudezeitwert am WST	257.143 €	265.714 €	171.429 €	180.000 €
Sachwert der Außenanlagen	10.000 €	10.000 €	10.000 €	10.000 €
Sachwert der Gebäude und Außenanlagen	267.143 €	275.714 €	181.429 €	190.000 €
abgabefreier Bodenwert (240 €/m ²)	120.000 €	120.000 €	120.000 €	120.000 €
vorläufiger Sachwert	387.143 €	395.714 €	301.429 €	310.000 €
Sachwertfaktor	0,89	0,88	0,98	0,96
marktangepasster Sachwert	344.557 €	348.228 €	295.400 €	297.600 €
Abweichung (a → b)		1,0 %		0,7 %

Tab. 1: Beispiele zur prozentualen Veränderung des Sachwertes bei Ansatz von um zwei Jahre abweichenden Restnutzungsdauern (Baujahren)

Ertragswertverfahren	Bsp. 3 a)	Bsp. 3 b)	Bsp. 4 a)	Bsp. 4 b)
Reinertrag am WST	12.000 €	12.000 €	10.000 €	10.000 €
Gesamtnutzungsdauer	70 Jahre	70 Jahre	70 Jahre	70 Jahre
Restnutzungsdauer	60 Jahre	62 Jahre	40 Jahre	42 Jahre
abgabefreier Bodenwert (240 €/m ²)	120.000 €	120.000 €	120.000 €	120.000 €
Liegenschaftszinssatz ⁸⁾	2,94 %	2,97 %	2,41 %	2,50 %
Reinertragsanteil des Bodens	3.531 €	3.570 €	2.892 €	3.000 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonst. Anlagen	8.469 €	8.430 €	7.108 €	7.000 €
Kapitalisierungsfaktor (Vervielfältiger)	28,0186	28,1566	25,4876	25,8206
Ertragswert der baulichen und sonst. Anlage	237.283 €	237.373 €	181.166 €	180.744 €
Bodenwert	120.000 €	120.000 €	120.000 €	120.000 €
Ertragswert	357.283 €	357.373 €	301.166 €	300.744 €
Abweichung (a → b)		0,0 %		-0,1 %

Tab. 2: Beispiele zur prozentualen Veränderung des Ertragswertes bei Ansatz von um zwei Jahre abweichenden Restnutzungsdauern (Baujahren)

6) Der Einfluss eines anderen Baujahres geht rechnerisch 1:1 in die Restnutzungsdauer über: Restnutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer – Gebäudealter; Gebäudealter = Wertermittlungsstichtag – Baujahr.

7) Vgl. Sprengnetter: Immobilienbewertung – Marktdata und Praxishilfen, Seite 3.03/4.2/17 (Sachwertfaktoren) sowie 3.04/3/27 (Liegenschaftszinssätze)

8) In Abhängigkeit von der Restnutzungsdauer, vgl. Sprengnetter: Immobilienbewertung – Marktdata und Praxishilfen, S. 3.04/3/27

In den Beispielen (siehe Tab. 1 und Tab. 2) wird, unabhängig von den angewandten Wertermittlungsverfahren, deutlich, dass ein um zwei Jahre älter bzw. jünger angesetztes Baujahr den jeweiligen Verfahrenswert um weniger als 2 % verändert. Und das vor einer noch sachverständig durchzuführenden Rundung der einzelnen Werte. Ist eine Änderung der Verfahrenswerte um < 2 % ein die Bagatellgrenze überschreitendes Ausmaß bzgl. der Verkehrswertermittlung, so wie vom OLG Hamm behauptet? Wie genau kann ein Verkehrswert ermittelt werden? Hierzu sollen die nachfolgenden Ausführungen zur Sensitivitäts- und Risikoanalyse entsprechende Hinweise geben.

5 Sensitivitäts- und Risikoanalyse

Die einzelnen Einflüsse und die „Genauigkeit“ der Ergebnisse des Wertermittlungsverfahrens können z. B. über eine Sensitivitäts- und Risikoanalyse ermittelt werden.⁹⁾

Strotkamp und Sauerborn¹⁰⁾ kommen darüber hinaus zu dem Ergebnis, dass im Extremfall (d. h. bei geringer RND und geringem Liegenschaftszinssatz) die Standardabweichung (d. h. der Fehler) der RND maximal 10 % betragen sollte, um einen hinreichend genauen Ertrags- und/oder Sachwert zu erhalten. In den oben aufgeführten Beispielen (vgl. Abschnitt 4) wird diese Aussage bestätigt. Eine Erhöhung der Restnutzungsdauer von 40 auf 42 Jahre (vgl. Beispiele 2 und 4) bedeutet eine prozentuale Erhöhung der Restnutzungsdauer um 5 %. Im Endergebnis beträgt die Abweichung dann nur noch 0,7 % im Sachwertverfahren und 0,1% im Ertragswertverfahren.

9) Eine Sensitivitäts- und Risikoanalyse bietet z. B. die Wertermittlungssoftware Sprengnetter-ProSa standardmäßig.

10) Vgl. hierzu Strotkamp/Sauerborn: Welche Genauigkeiten können bei der Anwendung des Ertrags- und Sachwertverfahrens der Wertermittlungsverordnung erwartet werden? In: im-mobilien & bewerten (vormals WFA) 4/2002, S. 157 ff.

11) Vgl. Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Teil 6 (Ertragswertverfahren), Kapitel 4 (wesentliche Einflussgrößen); Loseblattsammlung, Stand: 55. EL (Mai 2017).

Sprengnetter und Kranich¹¹⁾ haben die einzelnen Modellansätze für das allgemeine und das vereinfachte Ertragswertverfahren in drei verschiedenen Ausgangsrechnungen (kurze/mittlere/hohe Restnutzungsdauer) variiert und gegenübergestellt. Im Ergebnis wird festgehalten, dass es bei mittleren und hohen Restnutzungsdauern vorrangig (bzw. fast ausschließlich) auf folgende „richtigen“ Ansätze ankommt:

■ Ansatz des Liegenschaftszinssatzes und

■ Ansatz des Rohertrags.

Selbst größere Ungenauigkeiten im Bodenwert und in der Restnutzungsdauer verfälschen den Ertragswert nicht wesentlich. Aber je geringer die Restnutzungsdauer (und damit der Ertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen am Reinertrag) wird, umso mehr wirken sich Fehler im Ansatz des Bodenwerts und der Restnutzungsdauer „ertragswertändernd“ aus. Im Ergebnis wird also das bestätigt, was Strotkamp und Sauerborn in ihrem Beitrag (s. o.) bereits aufgezeigt haben und in den verwendeten Beispielen (s. o.) konkret gezeigt wurde.

6 Anwendung auf den konkreten Fall am OLG Hamm

In dem vor dem OLG Hamm zu verhandelnden Fall ging es um ein zwei Jahre jünger angegebenes Baujahr, was – der Urteilsbegründung zufolge – eine tatsächliche Restnutzungsdauer von 62 statt 64 Jahren (entspricht bei einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren 78 % statt 80 % relative Restnutzungsdauer) bedeutet. Selbst wenn statt der hier angesetzten höchsten Stufe der Gesamtnutzungsdauer die wahrscheinlich angemesseneren 70 Jahre angesetzt würden, wären die Restnutzungsdauern mit 52 statt 54 Jahren (74 % statt 77 % relative Restnutzungsdauer) immer noch in dem Bereich, in dem die Auswirkungen sowohl im Sachwertverfahren als auch im Ertragswertverfahren bei < 2 % des Verkehrswerts liegen. Dabei kann es sich aus Sicht des Verfassers nicht um eine Überschreitung der Bagatellgrenze handeln.

7 Fazit

Die Aussagen des OLG Hamm bezogen auf die Wertermittlung, „die Abweichung des Baujahrs um zwei Jahre stellt keine unerhebliche Beeinträchtigung der Kaufsache dar“ und „eine Abweichung des Baujahrs um zwei Jahre hat [...] in jedem Fall Auswirkungen auf den Verkehrswert des streitgegenständlichen Grundstücks in einem die Bagatellgrenze überschreitenden Ausmaß“, können aus wertermittlungstheoretischer und praktischer Sicht nicht bestätigt werden, da die Auswirkungen auf den Sach- und Ertragswert rein rechnerisch im Bereich zwischen 0 % und 2 % liegen und damit aus Sicht des Verfassers unzweifelhaft im Bagatellbereich. Zudem sind die Aussagen ebenfalls nicht nachvollziehbar, denn das Baujahr selbst ist bereits mit einer Unsicherheit von bis zu einem Jahr (im Einzelfall auch zwei oder mehr Jahren) behaftet. Eine genauere Angabe des Baujahres für die Wertermittlung im Sinne eines Baujahresstichtages ist insbesondere aufgrund der nicht geklärten Definition der Bezugfertigkeit sowieso nicht möglich und auch nicht sinnvoll.

Sowohl in der Theorie als auch der Praxis der Immobilienbewertung wird das Baujahr ganz offensichtlich so unkritisch gesehen, dass lediglich das Jahr (und nicht das Datum oder wenigstens der Monat) angesetzt wird. I. d. R. wird als Baujahr das Jahr angesetzt, das vom Auftraggeber übergeben und vom Sachverständigen beim Ortstermin auf Plausibilität geprüft wird. Das ist aus Sicht des Verfassers auch völlig ausreichend. Die Auswirkungen eines um ein bis zwei Jahre abweichenden Baujahrs auf den Verkehrswert sind – insbesondere bei mittleren und hohen Restnutzungsdauern – vernachlässigbar (siehe Abschnitte 4 und 5). Denn letztlich ist festzuhalten, dass wir den Verkehrswert sachverständig ermitteln – und nicht berechnen!

Dipl.-Ing. (Verm.-Ass.)

Sebastian Drießen

Sprengnetter Immobilienbewertung

Heerstraße 109,

53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler ■