



## Wertgutachten

### über den Verkehrswert eines Miteigentumsanteils verbunden mit Sondereigentum an einem bebauten Grundstück

Das Amtsgericht Schleiden, Marienplatz 10, 53937 Schleiden - Gemünd hat mit dem Schreiben vom 16.05.2023 darum gebeten, im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens den Verkehrswert (Marktwert) im Sinne von § 194 Baugesetzbuch (BauGB) für den in der

#### Stadt Schleiden, Ortslage Gemünd,

gelegenen und im Gutachten näher  
bezeichneten Grundbesitz

#### 42/301 Miteigentumsanteil an dem Grundstück

#### Gemarkung Gemünd, Flur 32, Flurstück 205, Lagebezeichnung „Tannenweg 3“,

verbunden mit dem Sondereigentum an  
der mit Ziffer 401 bezeichneten Wohnung  
im Sockel-/Kellergeschoss – linkes  
Appartement – (Wohnungseigentum W401)  
– Aufteilungsplan Nr. 401 –,

zu ermitteln.



Das folgende Gutachten wurde auf Grund einer Ortsbesichtigung am 04.04.2023 erstellt. Den beteiligten Parteien bzw. dessen Stellvertretern wurde Gelegenheit gegeben bei der Ortsbesichtigung anwesend zu sein.

#### Wertermittlungs- / Qualitätsstichtag: 04. April 2023

#### Internetversion:

**Aus Datenschutzgründen ist die Internetversion gekürzt. Das vollständige Gutachten kann bei der Geschäftsstelle des Amtsgerichtes Schleiden eingesehen werden.**



## 1 Allgemeine Grundstücksbeschreibung

Nachfolgend wird der Verkehrswert des 42/301 Miteigentumsanteil an dem mit einem zweigeschossigen Mehrfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss bebauten Grundstückes in 53937 Schleiden - Gemünd, Tannenweg 3, zum Wertermittlungsstichtag 04. April 2023 ermittelt. Zur Zwangsversteigerung steht der Miteigentumsanteil verbunden mit dem Sondereigentum an der mit Nr. 401 bezeichneten Wohnung im Sockel-/Kellergeschoss - Aufteilungsplan Nr. 401 - (siehe Anlage), jedoch beschränkt auf den 2/104 Miteigentumsanteil des.....

### Grundstücksdaten

Wohneigentums- grundbuch	Band	Blatt	Lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
			1	Gemünd	32	205	756 m <sup>2</sup>

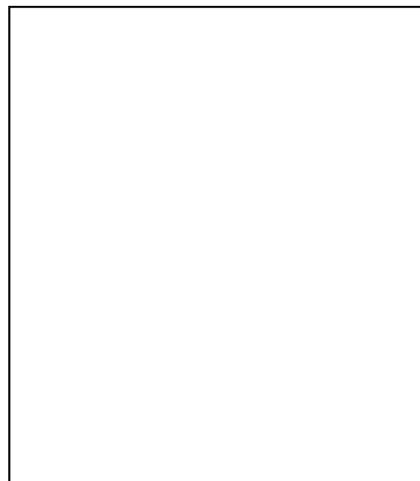
Nutzung (gemäß Katasterauszug): Wohnbaufläche

### 1.1 Lage und Zuschnitt

#### Skizze ohne Maßstab:

Das zu bewertende Grundstück befindet sich in dem im Stadtgebiet von Schleiden gelegenen Ortsteil Gemünd, im Bereich des „Salzberg“. Es handelt sich um ein regelmäßig zugeschnittenes Reihengrundstück, welches auf einer Länge von rd. 19,9 m an die Straße „Tannenweg“ angrenzt. Die mittlere Grundstücksbreite beträgt rd. 19,6 m. Die mittlere Grundstückstiefe beträgt rd. 38,6 m.

Details zur Lage und Gestalt des Grundstücks können der beigefügten Liegenschaftskarte entnommen werden.



Die äußere Verkehrserschließung erfolgt über die B266 („Aachener Straße“, Gemünd - Einruhr). Von B266 zweigt die „Marienstraße“ in das Zentrum von Gemünd ab. Im weiteren Verlauf erfolgt die Zufahrt zur Zielstraße „Tannenweg“ über die Straßen „Alter Römerweg“ und „Am Lieberg“. Der „Tannenweg“ ist als „Sackgasse“ mit Wendehammer ausgebaut, daher ist die Verkehrsbelastung als „gering“ anzusehen.

Die direkte Wohnumgebung ist von einer ein- bis zweigeschossigen offenen Wohnbebauung geprägt.

Das heutige Stadtgebiet von Schleiden umfasst ca. 122 km<sup>2</sup> Fläche auf der zurzeit rd. 13.500 Menschen leben. Die Stadt Schleiden setzt sich aus 18 Ortslagen zusammen. Die Flächen sind zum großen Teil bewaldet, ca. ¼ der Stadt Schleiden wird durch den Nationalpark Eifel abgedeckt.

Gemünd hat etwa 3.700 Einwohner und ist ein staatlich anerkannter Kneipp-Kurort. Geschäfte für den täglichen Bedarf, sowie soziale Infrastruktureinrichtungen (Kindergarten, Schulen, Ärzte etc.) sind in Gemünd selbst, bzw. im ca. 7 km entfernten Hauptort Schleiden ausreichend vorhanden. Die Autobahnanschlussstelle „Wisskirchen“ der A1 ist in ca. 23 km, die Anschlussstelle „Nettersheim“ ist in ca. 18 km Entfernung zu erreichen. Der nächste Bahnhof mit Anschluss an die Bahnlinie Trier – Köln befindet sich im ca. 8 km entfernten Kall. Nächstgelegene Städte sind Euskirchen (ca. 27 km), Aachen (ca. 50 km) und Köln (ca. 66 km). Das Gebiet des Nationalparks Eifel grenzt unmittelbar an die Ortslage Gemünd an.

## **1.2 Planungsrechtliche Gegebenheiten, zulässige bauliche Nutzung zum Wertermittlungsstichtag**

Zum v. g. Wertermittlungsstichtag liegt das Flurstück 205 nach Auskunft der Stadt Schleiden vom 13.03.2023 im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 5 „Gemünd - Salzberg“, 2. Änderung.

Der Bebauungsplan trifft für das Bewertungsgrundstück die folgenden Festsetzungen:

- Reines Wohngebiet (WR)
- Zweigeschossige Bauweise
- Offene Bauweise
- Grundflächenzahl 0,3

Der vollständige Bebauungsplan sowie die textlichen Festsetzungen können bei der Stadt Schleiden eingesehen werden.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Schleiden stellt den betreffenden Bereich als „Wohnbaufläche“ (W) dar.

## **1.3 Entwicklungszustand**

Aufgrund der planungsrechtlichen und tatsächlichen Gegebenheiten handelt es sich bei dem Bewertungsgrundstück am Wertermittlungsstichtag um eine Fläche des Entwicklungszustandes Baureifes Land (§3 (4) ImmoWertV).

## **1.4 Erschließung**

Das Grundstück Nr. 205 „Tannenweg 3“ war am Wertermittlungsstichtag ortsüblich erschlossen. Das Grundstück hat einen Wasser-, Elektrizitäts-, Kanal-, Erdgas- und Telefonanschluss. Die Ver- und Entsorgungsleitungen waren in der Straße verlegt.

Erschließungsbeiträge nach den §§ 127 ff. BauGB sind nach Auskunft der Stadt Schleiden vom 15.03.2023 nicht mehr zu zahlen. Ausbaubeiträge nach dem Kommunalabgabengesetz (KAG NRW) sind zurzeit nicht zu entrichten. Kanalanschlussbeiträge nach dem Kommunalabgabengesetz (KAG NRW) sind abgegolten (Vollanschluss).

Unberührt bleibt das Recht der Stadt Schleiden für zukünftige Baumaßnahmen Beiträge gemäß dem Kommunalabgabengesetz (KAG) NRW zu fordern.

Nach Auskunft des Wasserverbandes Oleftal stehen keine Wasseranschlussgebühren offen.

## **1.5 Tatsächliche (bauliche) Nutzung**

Zum Wertermittlungsstichtag war das Flurstück Nr. 205, "Tannenweg 3" wie folgt bebaut:

- Zweigeschossiges Mehrfamilienwohnhaus mit ausgebautem Dachgeschoss (6 separate Wohnungen)

## 1.6 Baurecht

Ob eine Baugenehmigung vorliegt und in wie weit das ausgeführte Bauvorhaben mit der genehmigten Planung sowie mit der verbindlichen Bauleitplanung übereinstimmt, wurde nicht geprüft. Bei der Wertermittlung wird von einer formellen und materiellen Rechtmäßigkeit der vorhandenen baulichen Anlagen ausgegangen. Sofern keine erteilte Genehmigung vorliegt oder Abweichungen in der Bauausführung gegenüber der Planung bestehen, wird davon ausgegangen, dass die betreffenden baulichen Anlagen nachgenehmigungsfähig sind, bzw. hierfür ein Bestandschutz besteht. Der ermittelte Verkehrswert berücksichtigt eventuelle bauordnungsrechtliche oder planungsrechtliche Verstöße nicht.

## 1.7 Lasten, Beschränkungen, Rechte

### 1.7.1 Grundbuch

Gemäß dem vorliegenden Grundbuchauszug vom 17.05.2023 sind in Abteilung II des Grundbuchs zum Wertermittlungstichtag folgende Eintragungen vorhanden:

Abteilung II, lfd. Nr. 36:

“

“

.

Abteilung II, lfd. Nr. 48:

“

“

.

Das Recht ist ohne Werteeinfluss auf den Verkehrswert.

Abteilung II, lfd. Nr. 49:

“

“

.

Das Recht ist ohne Werteeinfluss auf den Verkehrswert.

Abteilung II, lfd. Nr. 50:

“

“

.

Das Recht ist ohne Werteeinfluss auf den Verkehrswert.

### 1.7.2 Baulasten

Nach Auskunft des Bauamtes des Kreises Euskirchen vom 13.03.2023 ist auf dem Grundstück derzeit keine Baulast eingetragen.

### 1.7.3 Altlasten

Über ggf. auf dem Grundstück befindliche Altlasten oder umweltschädliche Bodenverunreinigungen können keine Aussagen getroffen werden. Nach Angabe der unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Euskirchen vom 14.03.2023 liegen für das Bewertungsobjekt keine Eintragungen im Altlastenkataster gemäß § 8 Landesbodenschutzgesetz vor.

### 1.7.4 Überbauten

Gemäß den vorliegenden Vermessungsunterlagen liegen keine Überbauten vor.

### 1.7.5 Bergbauliche Einwirkungen

Gemäß der Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 6, Bergbau und Energie in NRW vom 16.03.2023 über die bergbaulichen Verhältnisse und Bergschadensgefährdung liegt das Grundstück über einem inzwischen erloschenen Bergwerksfeld.

In den bei der Bezirksregierung vorliegenden Unterlagen ist im Bereich des Grundstücks kein Bergbau dokumentiert.

### 1.7.6 Wohnungsbindung

Nach Auskunft des Bauamtes des Kreises Euskirchen vom 24.03.2023 besteht für das Bewertungsobjekt keine Wohnungsbindung.

### 1.7.7 Sonstiges

Sonstige Lasten oder Rechte, welche von Einfluss auf den Wert des Grundstückes sein könnten, sind dem Wertermittler nicht bekannt.

## 1.8 Allgemeines / Hinweise

Funktionsprüfungen der technischen Anlagen und Einrichtungen, Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädliche Baumaterialien wurden nicht vorgenommen.

An dieser Stelle möchte ich darauf hinweisen, dass das vorliegende Verkehrswertgutachten kein Bausubstanz- oder Bauschadensgutachten darstellt. Die technische Beschaffenheit bzw. der bauliche Zustand können ggf. nur durch einen Sondersachverständigen überprüft werden.

Im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens werden keine Untersuchungen zu energetischen Eigenschaften des Wertermittlungsobjektes vorgenommen. Eine genaue energetische Prüfung des Objektes ist bei Bedarf durch einen Sondersachverständigen durchzuführen.

Bezüglich der energetischen Anforderungen von Bestandsgebäuden wird auf das Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz - GEG) verwiesen. Für Bestandswohngebäude gelten beispielsweise u.a. folgenden Vorschriften:

- Betriebsverbot für Heizkessel, die mit einem flüssigen oder gasförmigen Brennstoff beschickt werden und vor dem 1. Januar 1991 eingebaut oder aufgestellt worden sind
- Heizkessel, die mit einem flüssigen oder gasförmigen Brennstoff beschickt werden und ab dem 1. Januar 1991 eingebaut oder aufgestellt worden sind, dürfen nach Ablauf von 30 Jahren nach Einbau oder Aufstellung nicht mehr betrieben werden
- Dämmung der obersten Geschossdecke von beheizten Räumen
- Einhaltung der vorgegebenen Wärmedurchgangskoeffizienten bei Änderungen an Außenbauteilen

Für Ausnahmen und weitere Vorschriften siehe Gebäudeenergiegesetz - GEG.

Die in den Wertermittlungsverfahren angesetzten Gesamt- und Restnutzungsdauern sowie die veranschlagten Normalherstellungskosten, werden für das Bewertungsobjekt der vorhandenen Ausstattung und Ausführung entsprechend abgeleitet. Somit sind ggf. fehlende bzw. noch auszuführende energetische Maßnahmen (z. B. Wärmedämmung, Austausch der Heizung) bereits im Verkehrswert berücksichtigt, so dass hierfür ein zusätzlicher Abschlag nicht erfolgt.

Der Abschlag für Instandsetzungs-, Modernisierungs- oder Sanierungsarbeiten wurde unter Berücksichtigung der marktüblichen Akzeptanz frei geschätzt. Es können möglicherweise Abweichungen zu tatsächlich entstehenden Investitionskosten auftreten, die durch Folgeschäden oder nicht sichtbare Schäden verursacht werden. Für einen anzubringenden Abschlag ist letztendlich nicht die tatsächliche Kostenhöhe entscheidend, sondern eher der Wert, wie ihn die Mehrzahl möglicher Marktteilnehmer einschätzen würde.

## 2 Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die ggf. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen. Die Gebäude und Außenanlagen werden (nur) insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird, soweit nicht anders vermerkt, die Funktionsfähigkeit unterstellt. Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt

Die Berechnung des umbauten Raums sowie der Grund-, Geschäfts- und Wohnflächen erfolgt in Anlehnung an die DIN 277 „Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau“ vom Januar 2016 sowie an die „Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche, über die Aufstellung von Betriebskosten und zur Änderung anderer Verordnungen“ vom November 2003. Da die Berechnungen durch wertbezogene Modifizierungen teilweise von den entsprechenden Vorschriften (DIN 277, WoFIV) abweichen, sind diese nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

### 2.1 Mehrfamilienwohnhaus

#### 2.1.1 Art, Bauweise und Baujahr

Die zu bewertende Eigentumswohnung befindet sich in einem zweigeschossigen Sechsfamilienwohnhaus mit ausgebautem Dachgeschoss (insgesamt 6 Wohneinheiten). Das Gebäude wurde in Massivbauweise freistehend auf dem Grundstück errichtet. Dabei ragt das „Kellergeschoss“ zur Erschließungsstraße vollständig aus dem Erdreich. Der Hauseingang zum Gemeinschaftstreppehaus liegt direkt zur Erschließungsstraße.

Ursprünglich wurde das Gebäude ca. 1979 als Einfamilienwohnhaus auf dem Grundstück geplant und errichtet. 1991 wurde ein Bauantrag zum „Umbau und Nutzungsänderung des best. Einfamilienwohnhauses in ein Mehrfamilienwohnhaus“ beantragt und 1992 genehmigt. 1992 wurde dann ein weiterer Antrag auf „Nutzungsänderung eines Mehrfamilienwohnhauses in eine Appartementpension beantragt. Diese Nutzungsänderung wurde abgelehnt.

Unter Berücksichtigung der Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (ImmoWertV) ergibt sich nach gutachterlicher Einschätzung eine Restnutzungsdauer von ca. 38 Jahren.

#### 2.1.2 Baubeschreibung

Die Baubeschreibung erfolgt mit einer für die Wertermittlung ausreichenden Vollständigkeit und Genauigkeit.

Baujahr: ca. 1979, Umbau ca. 1991/1992

Restnutzungsdauer: ca. 38 Jahre (nach gutachterlicher Einschätzung unter Berücksichtigung der ImmoWertV und des Objektzustandes)

Bruttogrundfläche des Gebäudes (nach Vermessungsunterlagen): rd. 561 m<sup>2</sup>

#### Rohbau

Fundamente: Beton

Mauerwerk: Massivmauerwerk

Decken: Betondecken

Dach:	Satteldach in Holzkonstruktion mit Ziegeln gedeckt
Treppen:	Betontreppe mit Kunststeinbelag zum Obergeschoss, Metallrahmentreppe mit Holzbelägen zum Dachgeschoss
Fassade:	Sockel: Buntsteinputz Aufgehend: Putz gestrichen, Kunstschiefer im Giebelbereich, Holzpaneele
Isolierung:	keine besonderen Feststellungen getroffen, dem Baujahr entsprechend
Hauseingang:	Aluminiumtüre mit Isolierverglasung und Seitenelement mit Isolierverglasung (Scheiben gerissen, in oberer Scheibe zudem ein großes Loch)
Innentüren:	Wohnungstüren aus Holz, Innentüren aus Holz, FH-Türe, FH-Außentüre
Heizung:	Erdgasheizung
Warmwasserversorgung:	Warmwasserspeicher
Fußböden:	Fliesen, Kunststeinbelag, Estrich
Wandbehandlung:	Putz, Holzpaneele, Wandfliesen, Tapete, unbehandeltes Mauerwerk
Sanitäre Einrichtungen:	Dusche, Waschtisch, WC
Fenster:	Aluminiumfenster mit Isolierverglasung, Glasbausteine, einfache Kellerfenster
Hausanschlüsse:	Strom, Wasser, Telefon, Erdgas
Entwässerung:	Kanalanschluss an das bestehende Ortsnetz
Installation:	Elektro: tlw. „Auf Putz“, überwiegend „Unter Putz“ Wasser: vermutlich Kupferrohr Abfluss: soweit feststellbar PVC-Rohr
Einrichtungen:	Heizkörper, Sauna, Fußbodenheizung (gemäß Auskunft beim Ortstermin defekt), Anschlussraum unter der Erdgeschosstreppe, Außentreppe aus Beton zum Garten (zum Ortstermin mit Betondecke verschlossen, starke Risse im Mauerwerk)

## Zustand

Das Wohnhaus befindet sich in einem stark vernachlässigten Zustand, mit einem tlw. dem Ursprungsbaujahr und tlw. dem Umbaujahr entsprechenden Ausstattungsstandard. Es ist ein sehr hoher Modernisierungs- und Reparaturrückstau gegeben.

Das Mehrfamilienwohnhaus ist in 6 in sich abgeschlossene Wohneinheiten unterteilt. Hiervon befinden sich je 2 Einheiten im Keller,- Erd- und Dachgeschoss.

Der Hauseingang zum Gemeinschaftstreppehaus im Kellergeschoss, welches frontseitig vollständig aus dem Erdreich ragt, ist von der Erschließungsstraße „Tannenweg“ über einen gepflasterten Weg erreichbar. Die Hauseingangstüre aus Aluminium mit Isolierverglasung und isolierverglastem Seitenelement weist größere Schäden auf (Scheiben gerissen, in oberer Scheibe zudem ein großes Loch). Das Gemeinschaftstreppehaus wurde mit einem Kunststeinbelag ausgelegt, die Wände sind tapeziert. Zum Erdgeschoss führt eine Betontreppe mit Kunststeinbelag und schmiedeeisernem Geländer. Unterhalb der Betontreppe befindet sich ein kleiner Anschlussraum, welcher durch eine Holztüre begehbar ist. Im Anschlussraum befinden sich der Sicherungskasten sowie der Wasseranschluss mit Wasseruhr. Es ist ein Beton-/Estrichboden vorhanden, das Bimssteinmauerwerk ist unbehandelt. Getrennte Wasser-, Strom- und Heizungszähler wurden nicht vorgefunden.

Anschließend an das Treppenhauseingang ist ein kleiner Flur (Flur 1) durch eine Holztüre zugänglich. Dieser dient als Zugangsflur zu den Wohnungen „401“ und „402“ sowie zu den rückwärtigen Kellerräumen. Über den mit Bodenfliesen ausgelegten „Flur 2“ gelangt man in den „Heizungsraum“ und den „Abstellraum 1“. Im „Flur 2“ wurde die Decke in einer Holzkonstruktion abgehängt, eine abschließende Verkleidung fehlt jedoch bzw. wurde augenscheinlich wieder entfernt. Tlw. wurden auch die Wände in einer Holzkonstruktion mit Paneelen verkleidet, tlw. ist ein Putz mit Anstrich vorhanden. Zum Heizungsraum ist eine Holztüre und eine Holzrahmenkonstruktion in Eigenbau errichtet worden. Im Heizungsraum ist ein Estrichbodenbelag vorhanden, die Wände wurden verputzt. Im Putz sind Schäden sichtbar. Installiert sind eine Erdgaszentralheizung mit größerem separatem Warmwasserspeicher, der Gaszähler, die Verteilung der Fußbodenheizung sowie ein Heizkörper. Zur rückwärtigen Kelleraußentreppe ist eine FH-Türe eingesetzt. Die Einfassungsmauer der

Betonaußentreppe zeigt teils große Risse. Zum Ortstermin war die Außentreppe mit einer Betondecke abgedeckt, sodass kein Zugang zum rückwärtigen Garten möglich ist.

Der „Abstellraum 1“ ist vom „Flur 2“ durch eine FH-Türe zugänglich. Im „Abstellraum 1“ wurden Bodenfliesen verlegt, die Wände sind verputzt. Im Putz sind Schäden vorhanden. Die Scheibe des Kellerfensters ist gerissen.

Im Anschluss an den „Abstellraum 1“ sind der „Saunaraum“ mit errichteter Holzsauna, der „Abstellraum 2“ sowie eine „Dusche“ und ein „WC“ zugänglich. Es sind Bodenfliesen verlegt, die Wände wurden verputzt und gestrichen sowie im Bereich „Dusche“ und „WC“ raumhoch mit Wandfliesen versehen. Im Putz sind Schäden vorhanden, tlw. ist dieser im Bereich der Horizontalsperre abgefallen. Neben einer Duschtasse und einem WC sind auch ein Waschtisch sowie vereinzelt Heizkörper installiert. Es sind Holztüren eingesetzt. „Abstellraum 2“ verfügt noch über ein einfaches Kellerfenster. Hier fehlt jedoch die Scheibe.

Das Erdgeschoss-Treppenhaus ist vom Kellergeschoss über eine Betontreppe mit Kunststeinbelag zu erreichen. Auch hier wurde der Boden mit Kunststein ausgelegt, die Wände sind tapeziert. Straßenseitig ist eine Glasbausteinfront zur Belichtung des Treppenhauses vorhanden. Zu den Erdgeschosswohnungen „403“ und „404“ sind Holztüren eingesetzt.

Über eine Metalltreppe mit Holzstufen ist das ausgebaut Dachgeschoss erreichbar. Ein kleiner mit Bodenfliesen ausgelegter Flur führt in die Dachgeschosswohnungen „405“ und „406“. Auch hier sind Holztüren eingesetzt.

Die Außenfassade befindet sich in einem vernachlässigten gepflegten Zustand. Es wurde ein Putz aufgetragen. Tlw. sind aber auch Verkleidungen mit Kunstschiefer und Holzpaneeelen vorhanden. Der Außenputz zeigt stellenweise Verfärbungen sowie im Bereich des Balkons Feuchtigkeitsschäden. Hier fällt der Putz sowie die Verkleidung auch ab. Zudem sind im Bereich der Holzpaneele Schäden festzustellen. Das Satteldach ist mit Ziegel eingedeckt, die Gaubenbereiche sind ebenfalls mit Kunstschiefer verkleidet.

Die Außenanlagen befinden sich in einem vernachlässigten Zustand. Wege und Zugänge wurden gepflastert. Stellenweise liegt das Pflaster uneben. Der rückwärtige Grundstücksbereich ist als Rasenfläche angelegt. Vereinzelt stehen auf dem Grundstück kleine Bäume und Sträucher auf.

Die Kelleraußentreppe wurde mit einer Betonplatte geschlossen.

### 2.1.3 Raumaufteilung und Nutzfläche des Gemeinschaftseigentums nach örtlichem Aufmaß:

Kellergeschoss	Fläche	Höhe
Treppenhaus mit Anschlussraum	12,4 m <sup>2</sup>	2,46 m
Flur 1	3,5 m <sup>2</sup>	2,44 m
Flur 2	5,1 m <sup>2</sup>	2,40-2,56 m
Heizungsraum	16,8 m <sup>2</sup>	2,56 m
Abstellraum 1	6,5 m <sup>2</sup>	2,31 m
Saunabereich	9,2 m <sup>2</sup>	2,31 m
Abstellraum 2	4,3 m <sup>2</sup>	2,33 m
Dusche	2,7 m <sup>2</sup>	2,28 m
WC	1,4 m <sup>2</sup>	2,28 m
<b>Summe</b>	<b>61,9 m<sup>2</sup></b>	

Erdgeschoss	Fläche	Höhe
Treppenhaus	16,8 m <sup>2</sup>	2,47 m
<b>Summe</b>	<b>16,8 m<sup>2</sup></b>	

Dachgeschoss	Fläche	Höhe
Treppe	4,9 m <sup>2</sup>	
Flur	1,3 m <sup>2</sup>	
<b>Summe</b>	<b>6,2 m<sup>2</sup></b>	

## 2.2 Sondereigentum Nr. 401

### 2.2.1 Erläuterung des zu bewertenden Sondereigentums nach Teilungserklärung

Das zu bewertende Sondereigentum geht aus der Teilungserklärung Urkundennummer xxxxxxxxxx vom xxxxxxxxxx des Notars xxxxxxxxxxxxxxxxxx in xxxxxxxxxxxxxx hervor.

Hiernach werden für das Bewertungsobjekt 42/301 Miteigentumsanteile an dem vorgenannten Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an der mit Ziffer 401 bezeichneten Wohnung im Sockel-/Kellergeschoss – linkes Appartement – (Wohnungseigentum W 401) gebildet.

Die Wohnung ist in sich abgeschlossen.

Alle Räume, die in der Teilungserklärung nicht als Sondereigentum bezeichnet sind, bleiben gemeinschaftliches Eigentum.

Sondernutzungsrechte bzgl. des Gartenbereiches bestehen nicht.

Die entsprechenden Ausschnitte aus der o. g. Urkunde sind diesem Gutachten als separate Anlagen beigefügt.

Bezüglich der weiteren Nutzungsregelungen bzw. der weiteren Kostentragungsregelungen wird auf die Teilungserklärung bzw. Gemeinschaftsordnung verwiesen.

### 2.2.2 Abweichungen zur Teilungserklärung

Es wurden keine Abweichungen im Bereich des zu bewertenden Sondereigentums 401 festgestellt.

Kleinere Abweichungen bestehen zwischen der Raumbildung des Sondereigentums 402 und dem Heizungsraum. Die gemäß Planung vorgesehenen rückwärtigen Kellerräume 1-6 sind örtlich nicht vorhanden. Der vorgesehene Wasch- und Trockenraum ist örtlich als Saunaraum mit WC und Dusche sowie einem Abstellraum ausgebaut worden.

### 2.2.3 Beschreibung des Sondereigentums – Wohnung Nr. 401

Wohnfläche (nach örtlichem Aufmaß): rd. 40 m<sup>2</sup>

Anteilsmäßige Bruttogrundfläche des Sondereigentums: rd. 78 m<sup>2</sup>

#### Ausbau

Lage:	Tannenweg 3, Sockel-/Kellergeschosswohnung – linkes Appartement Kellergeschoss: 2 Zimmer, Diele/Kochen, Bad
Installation:	Abfluss: augenscheinlich PVC-Rohr Wasser: nicht feststellbar Elektro: Unter Putz
Sanitäre Einrichtungen:	Bad mit WC, Waschtisch und Dusche
Fußböden:	Fliesen
Wandbehandlung:	Tapete, Wandfliesen im Arbeitsbereich der Küche, Wandfliesen im Bad raumhoch
Fenster:	Aluminiumfenster mit Isolierverglasung
Türen:	Wohnungseingangstüre aus Holz
Innentüren:	Holztüren
Sonstiges:	Fußbodenheizung (gemäß Auskunft beim Ortstermin defekt), Schäden an Böden und Wänden

#### Zustand

Das Sondereigentum Nr. 401 (Wohnung im Sockel-/Kellergeschoss links) befindet sich in einem vernachlässigten Zustand mit einem höheren Modernisierungsrückstau. Es sind unterschiedliche Ausstattungsstandards festzustellen. In der Wohnung zeigen sich Schäden und Verunreinigungen.

Der Zugang erfolgt vom Gemeinschaftsflur im Kellergeschoss durch eine Wohnungseingangstüre aus Holz. Man erreicht hierüber den Wohnungsflur, der offen in den Küchenbereich übergeht. In der gesamten Wohnung wurden Bodenfliesen verlegt. Die Wände wurden überwiegend tapeziert sowie im Arbeitsbereich der Küche mit Wandfliesen versehen. Zudem sind im Bad raumhoch Wandfliesen vorhanden. Die Tapete wurde tlw. großflächig entfernt. Es sind stellenweise Risse und Feuchtigkeitsflecken sichtbar.

Das Bad ist vollständig gefliest. Es sind ein Waschtisch, ein WC und eine Dusche installiert (Standard 1990er Jahre).

In der gesamten Wohnung liegt eine Fußbodenheizung, die gemäß den Angaben beim Ortstermin jedoch defekt ist. Die Aluminiumfenster mit Isolierverglasung entsprechen einem älteren Standard/Baujahr. Die Elektroabdeckungen sind demontiert, die Unterputzsockel der Schalter und Steckdosen sind aus den Schalterdosen herausgeschraubt.

#### 2.2.4 Raumaufteilung und Wohnfläche des Sondereigentums nach örtlichem Aufmaß:

<b>Kellergeschoss</b>	<b>Fläche</b>	<b>Höhe</b>
Wohnen 401	12,3 m <sup>2</sup>	2,48 m
Schlafen 401	12,1 m <sup>2</sup>	2,51 m
Diele/Kochen 401	10,2 m <sup>2</sup>	2,49 m
Bad 401	5,4 m <sup>2</sup>	2,48 m
<b>Wohnfläche</b>	<b>40,0 m<sup>2</sup></b>	

Bezüglich der Raumaufteilung wird auf die als Anlage beigefügten Skizzen verwiesen.

### 3 Außenanlagen

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

Außenanlagen (Gemeinschaftlich)	Zeitwert (inkl. BNK)
Zufahrt, Zuwegungen, Pflaster	
Einfriedungen	
Terrasse, Fliesen	
Hausanschlüsse	
Pauschal	5.800,- €

#### 3.1 Miteigentumsanteil an den Außenanlagen

Der Miteigentumsanteil an den **Außenanlagen** (42/301 Anteil) sowie dem Sondereigentum beträgt demnach: **rd. 809,00 €**.

### 4 Ermittlung des Verkehrswertes

#### 4.1 Bodenwert

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen i.d.R. im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 - 26 ImmoWertV grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre (vgl. §40 (1) ImmoWertV). Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden (vgl. §40 (2) ImmoWertV). 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.

Bei dem zu bewertenden Grundstück handelt es sich um den Entwicklungszustand -baureifes Land-.

Dem Wertermittler liegen z. Z. keine Vergleichskaufpreise für die Flächen des vorgenannten Entwicklungszustandes aus der näheren Umgebung vor.

Der **Bodenrichtwert für Wohnbauland** beträgt für eine vergleichbare Lage **80,00 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 01.01.2023**, mit dem Zusatz „erschließungsbeitrags- / kostenerstattungsbeitragsfrei nach BauGB und kanalanschlussbeitragsfrei nach KAG“.

Der Bodenrichtwert ist an die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag anzupassen. Die Entwicklung der durchschnittlichen Bodenpreise wird in Bodenpreisindexreihen dargestellt. Hierbei werden die Bodenpreisindizes auf der Grundlage der vom Gutachterausschuss jährlich beschlossenen Bodenrichtwerte abgeleitet. Eine Aussage über die absolute Höhe der Grundstückswerte kann aus den Indexzahlen nicht abgeleitet werden.

Nach sachverständiger Einschätzung ist die Indexentwicklung aufgrund der allgemeinen Entwicklung etwas einzuschränken. Daher wird nach sachverständigem Ermessen der Bodenrichtwert in Höhe von **80,00 €/m<sup>2</sup>** zum Wertermittlungsstichtag **04.04.2023** angesetzt.

Das dem Bodenrichtwert zugrunde gelegte Richtwertgrundstück verfügt über eine Grundstücksfläche von 630 m<sup>2</sup>. Somit ist für das Bewertungsgrundstück mit einer Fläche von 756 m<sup>2</sup> nach dem Grundstücksmarktbericht 2023 des Kreises Euskirchen ein Abschlag in Höhe von 7 % anzubringen:  $80,00 \text{ €/m}^2 \times 93/100 = 74,40 \text{ €/m}^2$ , also **rd. 74,50 €/m<sup>2</sup>**

Der unbelastete, erschließungsbeitragsfreie Bodenwert ergibt sich somit zu:

Bezeichnung des Flurstückes	Fläche [m <sup>2</sup> ]	Bodenwert relativ [€/m <sup>2</sup> ]	Bodenwert erschließungsbeitragsfrei [€]
Bauland	756	74,50	56.322,00
<b>Summe</b>	<b>756</b>		<b>56.322,00</b>

#### 4.1.1 Miteigentumsanteil am Bodenwert

Der Miteigentumsanteil an dem **Bodenwert** (42/301) beträgt demnach:  
7.858,88 €, also **rd. 7.859,00 €**.

## 4.2 Sachwert

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 - 39 ImmoWertV 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 und ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

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

Die Summe aus Bodenwert, vorläufigem Sachwert der baulichen Anlagen und vorläufigem Sachwert der Außenanlagen und sonstigen Anlagen ergibt den vorläufigen Sachwert des Grundstücks. Zur Berücksichtigung der Marktlage (allgemeine Wertverhältnisse) ist eine Marktanpassung mittels Sachwertfaktor erforderlich. Die „Marktanpassung“ an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt führt im Ergebnis erst zum marktangepassten vorläufigen Sachwert des Grundstücks.

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

Sachwertberechnung:

<b>Gebäudebezeichnung</b>		Sechsfamilienhaus
<b>Basis des anteiligen Gebäudewerts</b>		Wohnung W401, KG Links
<b>Berechnungsbasis</b>		
• Brutto-Grundfläche (BGF)		561,00 m <sup>2</sup>
<b>Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)</b>	x	794,00 €/m <sup>2</sup> BGF
<b>Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile</b> (Balkon, Dachgaube mit Dachterrasse, Kelleraußentreppe)	+	10.000,00 €
<b>Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010</b>	=	455.434,00 €
<b>Baupreisindex (BPI) 04.04.2023 (2010 = 100)</b>	x	176,4/100
<b>Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag</b>	=	803.385,58 €
<b>Regionalfaktor</b>	x	1,000
<b>Alterswertminderung</b>		
• Modell		linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		38 Jahre
• prozentual		52,50 %
• Faktor		0,475
<b>Zeitwert</b>		
• Gebäudewert		381.608,15 €
• Bauteile		
• Einrichtungen		
<b>vorläufiger Gebäudesachwert</b>		381.608,15 €
<b>anteilig mit 42/301</b>		42/301 ME
<b>vorläufiger anteiliger Gebäudesachwert</b>		53.247,65 €

<b>vorläufiger anteiliger Gebäudesachwert des Wohnungseigentums insgesamt</b>		<b>53.247,65 €</b>
<b>vorläufiger anteiliger Sachwert der Außenanlagen</b>	+	<b>809,00 €</b>
<b>vorläufiger anteiliger Sachwert der Gebäude und Außenanlagen</b>	=	<b>54.056,65 €</b>
<b>anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)</b>	+	<b>7.859,00 €</b>
<b>vorläufiger anteiliger Sachwert</b>	=	<b>61.915,65 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale; geschätzter erster Instandsetzungs- und Modernisierungsrückstau</b>	-	<b>22.500,00 €</b>
<b>(marktangepasster) Sachwert des Wohnungseigentums</b>	=	<b>39.415,65 €</b>
	<b>rd.</b>	<b>39.500,00 €</b>

### 4.3 Ertragswert

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 - 34 ImmoWertV 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 vorläufigen (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 (bzw. 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 auf den Bodenwert entfallende Reinertragsanteil wird durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem Liegenschaftszinssatz bestimmt. (Der Bodenertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar.)

Der auf die baulichen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz „(Gesamt)Reinertrag des Grundstücks“ abzüglich „Reinertragsanteil des Grund und Bodens“.

Der vorläufige Ertragswert der baulichen Anlagen wird durch Kapitalisierung (d. h. Zeitrentenbarwertberechnung) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt.

Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von „Bodenwert“ und „vorläufigem Ertragswert der baulichen Anlagen“ zusammen.

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

Die derzeit zu erwartenden Mieten welche bei der Bewertung in Ansatz gebracht worden sind, entsprechen den Erfahrungen des Gutachters bzw. wurden aus den Mietspiegeln entnommen.

Ertragswertberechnung:

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m <sup>2</sup> )	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m <sup>2</sup> bzw. €/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnungseigentum (Sechsfamilienhaus)		Wohnung 401 KG links	40,00		6,40	256,00	3.072,00
Summe			40,00	-		256,00	3.072,00

<b>jährlicher Rohertrag</b> (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	<b>3.072,00 €</b>
<b>Bewirtschaftungskosten</b> (nur Anteil des Vermieters) (28,00 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	- <b>860,16 €</b>
<b>jährlicher Reinertrag</b>	<b>= 2.211,84 €</b>
<b>Reinertragsanteil des Bodens</b> (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist; vgl. Bodenwertermittlung) 2,50 % von 7.859,00 € (Liegenschaftszinssatz × anteiliger Bodenwert (beitragsfrei))	- <b>196,47 €</b>
<b>Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	<b>= 2.015,36 €</b>
<b>Kapitalisierungsfaktor</b> (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 2,50 % Liegenschaftszinssatz und RND = 38 Jahren Restnutzungsdauer	× <b>24,349</b>
<b>vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	<b>= 49.072,00 €</b>
<b>anteiliger Bodenwert</b> (vgl. Bodenwertermittlung)	<b>+ 7.859,00 €</b>
<b>marktangepasster vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums</b>	<b>= 56.931,00 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale; geschätzter erster Instandsetzungs- und Modernisierungsrückstau</b>	<b>- 22.500,00 €</b>
<b>Ertragswert des Wohnungseigentums</b>	<b>= 34.431,00 €</b>
	<b>rd. 34.500,00 €</b>

#### 4.4 Berechnung über Rohertragsfaktoren aus dem Grundstücksmarktbereich 2023

Im Grundstücksmarktbericht 2023 des Kreises Euskirchen werden unter Punkt 6.1.7 (S. 80) für Wohneigentum Rohertragsfaktoren ermittelt und veröffentlicht. Hiernach liegen diese bei einer Restnutzungsdauer ≤ 40 Jahre demnach im Mittel bei einem Faktor von 20,2 (Standardabweichung +/- 3,8 %).

Im vorliegenden Fall kann ein Faktor von 19 angesetzt werden. Somit ergibt sich die folgende Berechnung:

3.072,00 € (Rohertrag)	x	19	=	58.368,00 €
Abzüglich Modernisierungsrückstau			-	22.500,00 €
			=	<u>35.868,00 €</u>

Auf Grundlage dieser Berechnung ergibt sich der Wert für das Wohneigentum zu rd. **35.900,00 €**.

## 5. Verkehrswert

Der Verkehrswert wird nach § 194 Baugesetzbuch (BauGB) durch den Preis bestimmt, der am Wertermittlungsstichtag im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und den tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Für das vorbezeichnete Grundstück sind nach § 6 der Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Der Verkehrswert ist aus dem Verfahrenswert des oder der angewendeten Wertermittlungsverfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

### 5.1 Verkehrswert zum Wertermittlungsstichtag, Sondereigentum Nr. 401

Nach der Erfahrung des Wertermittlers werden Objekte in der vorliegenden Art etwa in Höhe des Ertragswertes gehandelt. Hiernach und bei unterstützender Heranziehung des Sachwertes ermittelt der Wertermittler den Verkehrswert des 42/301 Miteigentumsanteils an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstückes Gemarkung Gemünd, Flur 32, Flurstück 205, Tannenweg 3 in 53937 Schleiden – Gemünd, verbunden mit dem Sondereigentum an der mit Nr. 401 bezeichneten Wohnung im Sockel-/Kellergeschoss links - Aufteilungsplan Nr. 401 - (siehe Anlage) zum Wertermittlungsstichtag 04. April 2023 mit:

**rd. 34.500,00 €.**

Hiervon beträgt der Verkehrswert des zu bewertenden 2/104 Anteils:

**664,00 €**

### Versicherung

Vorstehendes Gutachten habe ich nach Prüfung des Objektes nach bestem Wissen und Gewissen angefertigt. Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Bei der Erstellung des Gutachtens wurden die Grundsätze des Persönlichkeits- und Urheberrechts beachtet.

Für das Gutachten beanspruche ich den ges. Urheberrechtsschutz. Zitieren, vervielfältigen, weitergeben oder eine Verwertung durch Dritte ist nur mit meiner schriftlichen Zustimmung gestattet. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt.

*Dipl.-Ing. Frank Diefenbach  
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur  
Sachverständiger für die Bewertung  
bebauter und unbebauter Grundstücke  
Ahrstraße 54  
53945 Blankenheim*

*Telefon: 0 24 49 / 95 25-0  
Telefax: 0 24 49 / 95 25-20*

*eMail: info@diefenbach-geo.de  
Internet: www.diefenbach-geo.de*

Blankenheim, den 17.07.2023

\_\_\_\_\_  
Dipl.-Ing. Frank Diefenbach

## **Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software**

### ***Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung – in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung –***

**BauGB:**

Baugesetzbuch

**ImmoWertV:**

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

**BauNVO:**

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO)

**BGB:**

Bürgerliches Gesetzbuch

**WEG:**

Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz – WEG)

**Erbbaurecht:**

Gesetz über das Erbbaurecht

**ZVG:**

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

**WoFlV:**

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFlV)

**WMR:**

Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – WMR)

**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 tlw. weiter Anwendung)

**II. BV:**

Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz (Zweite Berechnungsverordnung – II. BV)

**BetrKV:**

Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

**WoFG:**

Gesetz über die soziale Wohnraumförderung

**WoBindG:**

Gesetz zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen

**MHG:**

Gesetz zur Regelung der Miethöhe (Miethöhegesetz – MHG; am 01.09.2001 außer Kraft getreten und durch entsprechende Regelungen im BGB abgelöst)

**PfandBG:**

Pfandbriefgesetz

**BelWertV:**

Verordnung über die Ermittlung der Beleihungswerte von Grundstücken nach § 16 Abs. 1 und 2 des Pfandbriefgesetzes (Beleihungswertermittlungsverordnung – BelWertV)

**KWG:**

Gesetz über das Kreditwesen

**GEG:**

Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG)

**EnEV:**

Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (Energieeinsparungsverordnung – EnEV; am 01.11.2020 außer Kraft getreten und durch das GEG abgelöst)

**BewG:**

Bewertungsgesetz

**ErbStG:**

Erbschaftsteuer- und Schenkungssteuergesetz

**ErbStR:**

Erbschaftsteuer-Richtlinien

***Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten***

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2022
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2022
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- [4] Sprengnetter / Kierig: ImmoWertV. Das neue Wertermittlungsrecht – Kommentar zur Immobilienwertermittlungsverordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2010
- [5] Sprengnetter (Hrsg.): Sachwertrichtlinie und NHK 2010 – Kommentar zu der neuen Wertermittlungsrichtlinie zum Sachwertverfahren, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2013
- [6] Sprengnetter / Kierig / Drießen: Das 1 x 1 der Immobilienbewertung, 2. Auflage, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2018

***Verwendete fachspezifische Software***

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand Januar 2022) erstellt.

# ***Anlagen***