



# DIPL.-ING. FRANK DIEFENBACH

ÖFFENTLICH BESTELLTER VERMESSUNGSINGENIEUR

SACHVERSTÄNDIGER FÜR DIE BEWERTUNG  
BEBAUTER UND UNBEBAUTER GRUNDSTÜCKE

Geschäftsbuchnummer  
2023/324

## Wertgutachten

### über den Verkehrswert eines bebauten Grundstücks

Das Amtsgericht Schleiden, Marienplatz 10 in 53937 Schleiden - Gemünd, hat mit dem Schreiben vom 19.07.2023 darum gebeten, im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens den Verkehrswert (Marktwert) im Sinne von § 194 Baugesetzbuch (BauGB) für den in der

#### **Gemeinde Blankenheim, Ortslage Dollendorf,**

gelegenen und im Gutachten näher  
bezeichneten Grundbesitz

#### **Gemarkung Dollendorf,**

**Flur 2,**

**Flurstück 144,**

**Lagebezeichnung „Wacholderweg 13“,**

als Eigentümer im Grundbuch von \_\_\_\_\_,  
Blatt Nr. XXXX, eingetragen:

-  
-

zu ermitteln.

Das folgende Gutachten wurde auf Grund einer Ortsbesichtigung am 07.09.2023 erstellt. Den Eigentümern bzw. dessen Stellvertretern sowie den Gläubigern wurde Gelegenheit gegeben, bei der Ortsbesichtigung anwesend zu sein.

#### **Wertermittlungs- / Qualitätsstichtag: 07. September 2023**

#### **Internetversion:**

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



## 1 Allgemeine Grundstücksbeschreibung

Nachfolgend wird der Verkehrswert des mit einem Einfamilienwohnhaus und einem Carport bebauten Grundstücks „Wacholderweg 13“ in 53945 Blankenheim - Dollendorf zum Wertermittlungsstichtag 07. September 2023 ermittelt.

### Grundstücksdaten

Grundbuch	Band	Blatt	Lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
					2	144	700 m <sup>2</sup>

Nutzung (gemäß Katasterauszug): Wohnbaufläche

### 1.1 Lage und Zuschnitt

Das zu bewertende Grundstück befindet sich in dem Wohnbaugebiet „Komm“, welches am Ortsrand der Ortschaft Dollendorf in der Gemeinde Blankenheim liegt.

Es handelt sich um ein regelmäßig zugeschnittenes Grundstück mit einer Breite von rd. 20,2 m und einer mittleren Tiefe von rd. 34,5 m. Erschlossen wird das Grundstück vom Wacholderweg aus, hier grenzt das Grundstück mit ca. 3,4 m im Kurvenbereich an die Erschließungsstraße an. Nordwestlich verläuft ein asphaltierter öffentlicher Fußweg.

#### Kartenausschnitt ohne Maßstab:



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

Der Geländeverlauf auf dem Bewertungsgrundstück ist eben.

Die äußere Verkehrserschließung von Dollendorf erfolgt hauptsächlich über die L 115, welche von der Ortslage Ahrhütte aus von der B 258 (Blankenheim (A1) - Nürburgring) abzweigt und in Richtung Hillesheim (L26 in Rheinland-Pfalz) führt. Weitere Anfahrtsmöglichkeiten bestehen über die Ortslage Ripsdorf oder über die Dollendorfer Straße aus Richtung Ahrhütte.

Das Baugebiet „Komm“ befindet sich am nordwestlichen Ortsrand und ist vom Ortskern aus über die Lindenstraße und den Lampertsweg zu erreichen.

Bei dem Wacholderweg handelt es sich um eine relativ schmale Wohnstraße mit einer geringen Verkehrsbelastung.

Die direkte Umgebung ist von einer eingeschossigen Wohnbebauung geprägt.

Die Gemeinde Blankenheim besteht aus 17 Ortsteilen. Im Gemeindegebiet leben auf einer Fläche von rund 150 km<sup>2</sup> rd. 8.400 Menschen. Blankenheim ist seit 1983 ein staatlich anerkannter Erholungsort und hat seine Hauptattraktion durch die Quelle der Ahr und die alte Grafenburg. Rund 1/3 der Gemeindefläche ist dem Wald vorbehalten. Weite und unberührte Natur sowie ein heilsames Reizklima sind für den Erholungssuchenden Positivfaktoren.

In Dollendorf selbst leben etwa 750 Einwohner. Geschäfte für den täglichen Bedarf sowie soziale Infrastruktureinrichtungen sind in den nächst größeren Ortschaften Blankenheim (13 km) und Hillesheim (12 km) ausreichend vorhanden.

Die Autobahnanschlussstelle „Blankenheim“ an der A1 ist in ca. 16 km zu erreichen. Die Entfernung zur Kreisstadt Euskirchen beträgt rd. 40 km. Anschlüsse an die Bahnstrecke Trier – Köln sind mit den Bahnhöfen in Blankenheim-Wald (etwa 18 km) und in Jünkerath (ca. 15 km) vorhanden.

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

Zum v. g. Wertermittlungsstichtag liegt das Flurstück 144 nach Auskunft der Gemeinde Blankenheim vom 09.08.2023 im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Blankenheim Nr. 6C „Dollendorf-Komm“.

Der Bebauungsplan trifft für das Bewertungsgrundstück die folgenden Festsetzungen:

- allgemeines Wohngebiet (WA)
- eingeschossige Bauweise
- Grundflächenzahl GRZ 0,4
- offene Bauweise
- nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Des Weiteren ist das Grundstück von der *Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes* gekennzeichnet.

Der hintere Grundstücksbereich ab etwa 23 m Tiefe, sowie ein 3 m breiter Streifen entlang der nordöstlichen Grundstücksgrenze, sind als private Grünfläche festgesetzt.

Der vollständige Bebauungsplan sowie die zu beachtenden textlichen Festsetzungen können bei der Gemeinde Blankenheim eingesehen werden.

Der betreffende Bereich wird im Flächennutzungsplan der Gemeinde Blankenheim als Wohnbaufläche dargestellt.

## **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 Flurstück 144 war am Wertermittlungsstichtag ortsüblich erschlossen und hat einen Kanal-, Wasser-, Telefon-, Elektrizitäts- und Erdgasanschluss. Die Versorgungsleitungen waren in der Straße verlegt.

Das Grundstück liegt nach Auskunft der Gemeinde Blankenheim vom 14.08.2023 an einer öffentlichen Straße (Wacholderweg), die endgültig ausgebaut ist. Ein Erschließungsbeitrag nach §§ 127 ff. des Baugesetzbuches ist nicht mehr zu zahlen.

Der Kanalanschlussbeitrag sowie der Wasseranschlussbeitrag nach dem Kommunalabgabengesetz (KAG) NRW ist für das Grundstück abgegolten. Unberührt bleibt das Recht der Gemeinde Blankenheim, für zukünftige Baumaßnahmen Beiträge gemäß dem Kommunalabgabengesetz (KAG) NRW zu fordern.

## 1.5 Tatsächliche bauliche Nutzung

Zum Wertermittlungsstichtag war das Flurstück 144, "Wacholderweg 13", wie folgt bebaut:

- eingeschossiges Wohnhaus mit ausgebautem Dachgeschoss
- Carport

## 1.6 Baurecht

Mit Datum vom 25.08.2009 wurde den Bauherren seitens der Gemeinde Blankenheim gemäß § 67 (2) Satz 3 BauO NW (in der Fassung vom 01.03.2000) mitgeteilt, dass kein Genehmigungsverfahren für das Vorhaben „Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Carport“ durchgeführt werden soll. Somit tritt die Rechtsfolge des § 67 BauO NW - Genehmigungsfreie Wohngebäude, Stellplätze und Garagen - ein.

In wie weit das ausgeführte Bauvorhaben mit der eingereichten Planung und der verbindlichen Bauleitplanung übereinstimmt, wurde nicht geprüft. Es wird bei der Wertermittlung von einer formellen und materiellen Rechtmäßigkeit der vorhandenen baulichen Anlagen ausgegangen. Soweit 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.

## 1.7 Lasten, Beschränkungen, Rechte

### 1.7.1 Grundbuch

Gemäß dem vorliegenden Grundbuchauszug vom 19.07.2023 ist in **Abteilung II** des Grundbuchs zum Wertermittlungsstichtag folgende Eintragung vorhanden:

Abteilung II, lfd. Nr. 2:

*„Die Zwangsversteigerung ist angeordnet .....“*

### 1.7.2 Baulasten

Nach Auskunft des Bauamtes des Kreises Euskirchen vom 14.08.2023 ist auf dem Bewertungsgrundstück keine Baulast i. S. des § 85 BauO NRW eingetragen.

### 1.7.3 Altlasten

Über ggf. auf dem Grundstück befindliche Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen können keine Aussagen getroffen werden. Nach Angabe der unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Euskirchen vom 11.08.2023 liegt in dem dort gemäß §8 Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) geführten Kataster über altlastenverdächtige Flächen und Altlasten sowie schädliche Bodenveränderungen bzw. entsprechende Verdachtsflächen nach dem derzeitigen Kenntnisstand keine Eintragung vor.

### 1.7.4 Wohnungsbindung

Nach Auskunft des Bauamtes des Kreises Euskirchen vom 09.08.2023 wurden für das zu bewertende Objekt mit der Förderzusage vom 03.09.2009 Fördermittel nach dem Wohnraumförderungsgesetz (WoFG) bewilligt.

Selbst genutztes Wohneigentum unterliegt nach weiterer Auskunft des Kreises Euskirchen grundsätzlich den in der Förderzusage bestimmten Bindungen.

Eine Bindung nach den Bedingungen der Förderzusage ist grundsätzlich bis zum Ende des Monats, in dem das Baudarlehen vollständig (planmäßig oder außerplanmäßig) zurückgezahlt worden ist, vorgesehen. Bei einer Zwangsversteigerung endet die Zweckbindung des Förderobjektes mit dem Zuschlag, wenn die aufgrund der Förderung eingetragene Hypothek mit dem Zuschlag erlischt.

### **1.7.5 Bergbauliche Einwirkungen**

Gemäß der Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 6, Bergbau und Energie in NRW vom 23.08.2023 über die bergbaulichen Verhältnisse und Bergschadensgefährdung liegt das Grundstück über einem inzwischen erloschenen Bergwerksfeld.

Nach den bei der Bezirksregierung Arnsberg vorliegenden Unterlagen ist im Bereich des Bewertungsgrundstückes kein Bergbau dokumentiert. Mit bergbaulichen Einwirkungen ist danach nicht zu rechnen.

### **1.7.6 Überbauten**

Nach den vorliegenden Vermessungsunterlagen liegen keine Überbauten vor.

### **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 Wohnhaus**

#### **2.1.1 Art, Bauweise und Baujahr**

Bei dem zu bewertenden Wohnhaus handelt es sich um ein Fertighaus der Firma ScanHaus, welches in Holzständerbauweise freistehend auf dem Grundstück errichtet wurde. Das eingeschossige Wohnhaus verfügt über ein ausgebauten Dachgeschoss. Ein Keller ist nicht vorhanden. Der Hauseingang befindet sich an der südwestlichen Traufseite.

Das Baujahr beläuft sich nach Eigentümerangaben auf 2009/10. 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. 67 Jahren.

## 2.1.2 Baubeschreibung

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

Baujahr: 2009/10 (nach Eigentümerangaben)

Restnutzungsdauer: ca. 67 Jahre (nach gutachterlicher Einschätzung unter Berücksichtigung der ImmoWertV)

Wohnfläche des Gebäudes (nach örtlichem Aufmaß): rd. 134 m<sup>2</sup>

Bruttogrundfläche des Gebäudes (nach Vermessungsunterlagen): rd. 174 m<sup>2</sup>

### Rohbau

Fundamente: Streifenfundamente und Bodenplatte (gem. Bauunterlagen, Schnittzeichnung)

Mauerwerk: Holzständerbauweise

Decken: Holzbalkendecken

Treppen: Holzterasse zum Dachgeschoss mit Holzgeländer;  
Dachbodentreppe zum Speicher

Dach: Satteldach in Holzkonstruktion (Sparrendach) mit Ziegeln gedeckt

Fassade: Kratzputz

Isolierung: dem Baujahr entsprechend, Dachgeschossdecke mit Dämmung

### Ausbau

Installation: Abfluss: nicht feststellbar, vermutlich PVC-Rohre  
Wasser: nicht feststellbar, vermutlich Kunststoffleitungen  
Wasserenthärtungsanlage vorhanden  
Elektro: Unterputz, aus dem Baujahr

Heizung: Erdgaszentralheizung, Gastherme nach Eigentümerangaben ca. 5 Jahre alt, gekoppelt mit 2 Solarthermie-Kollektoren auf dem Dach, kein Pufferspeicher, Fußbodenheizung im Wohnzimmer und in der Küche, ansonsten Heizkörper Festbrennstoffofen im Wohnzimmer

Warmwasser-  
versorgung: über Heizung, Warmwassertank für ca. 120 Liter

Sanitäre Einrichtungen: Gäste-WC mit WC und Waschtisch, Bodenfliesen, Wandfliesen und Putz

Bad im Dachgeschoss mit WC, Waschtisch, Eckwanne, Duschtasse mit Vorhang, Badheizkörper, Bodenfliesen, Wandfliesen und Putz

Fußböden: Erdgeschoss: Bodenfliesen, im Wohnzimmer großformatige Natursteinplatten, großformatige Keramikfliesen in der Küche  
Dachgeschoss: Bodenfliesen in Holzoptik

Wandbehandlung: Erdgeschoss: Putz, Tapete, großformatige Keramikplatten im Erdgeschossflur, teilweise Wandfliesen  
Dachgeschoss: Tapete

Fenster: Kunststofffenster mit Dreifachverglasung aus 2009  
2-teilige Terrassentür mit Dreifachverglasung (beschädigt)  
Rollladen manuell betrieben, an der Terrassentür elektronisch gesteuert

Türen: Hauseingangstür aus Kunststoff mit Isolierverglasung  
Innentüren aus Holz

Hausanschlüsse: Strom, Wasser, Erdgas, Telefon

Entwässerung: Kanalanschluss an das bestehende Ortsnetz

## Zustand

- Es eine dem Baujahr entsprechende Ausstattung und Installation vorhanden.
- Teilweise besteht ein Fertigstellungs- und Sanierungsbedarf.
- In der Waschküche (Heizungs- und Anschlussraum) sind an der Zimmerdecke und an einer Wand getrocknete Wasserspuren vorhanden. Nach Eigentümerangaben stammen diese von einem inzwischen behobenen Wasserschaden im darüber liegenden Bad.
- Der WC-Spülkasten im Bad wurde nach einem Wasserschaden erneuert, hier sind noch Restarbeiten an den Wandverkleidungen auszuführen.
- Im Erdgeschossflur fehlt der Heizkörper.
- Zum Flur hin fehlen im Erdgeschoss an allen Türen die Zierbekleidungen der Holzzargen. Gleiches gilt für den Türrahmen an der Badezimmertür im Dachgeschoss.
- Einige Türen weisen starke Verschmutzungen und Beschädigungen auf.
- An der Holzterasse sind teilweise Beschädigungen (Biss- und Kratzspuren) vorzufinden.
- Die Verglasung der Terrassentür weist mehrere, teils lange Risse auf.
- Im gesamten Wohnhaus ist ein auffallend starker Haustiergeruch wahrnehmbar.
- Das Gästezimmer im Erdgeschoss konnte nicht besichtigt werden. Zum Zustand kann diesbezügliche daher keine Aussage getroffen werden.
- Die Außenfassade zum Gehweg hin weist Verfärbungen auf.
- Die Außenanlagen befinden sich in einem leicht vernachlässigten Zustand.

### 2.1.3 Raumaufteilung, Wohn- und Nutzfläche nach örtlichem Aufmaß

Erdgeschoss	Fläche	Höhe
Flur	10,4 m <sup>2</sup>	1,0 - 2,42 m
WC	2,7 m <sup>2</sup>	2,49 m
Küche	11,0 m <sup>2</sup>	2,43 m
Gästezimmer	* 11,0 m <sup>2</sup>	
Wohnzimmer	31,9 m <sup>2</sup>	2,20 / 2,48 m
Waschküche	4,2 m <sup>2</sup>	2,48 m
Terrasse (zu 1/4)	9,0 m <sup>2</sup>	
<b>Wohnfläche</b>	<b>80,2 m<sup>2</sup></b>	
Treppe	1,4 m <sup>2</sup>	
<b>Summe</b>	<b>81,6 m<sup>2</sup></b>	

Dachgeschoss	Fläche	Höhe
Flur	7,1 m <sup>2</sup>	0,69 - 2,54 m
Bad	8,1 m <sup>2</sup>	1,21 - 2,54 m
Zimmer 1	12,2 m <sup>2</sup>	0,69 - 2,53 m
Zimmer 2	12,2 m <sup>2</sup>	0,69 - 2,54 m
Zimmer 3	14,0 m <sup>2</sup>	0,69 - 2,54 m
<b>Wohnfläche</b>	<b>53,6 m<sup>2</sup></b>	
Treppe	3,1 m <sup>2</sup>	
<b>Summe</b>	<b>56,7 m<sup>2</sup></b>	

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

\* Raum nicht zugänglich, Fläche anhand der Bauzeichnungen ermittelt



### 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	Zeitwert (inkl. BNK)
Hausanschlüsse	
Zufahrten / Hoffläche, Platten, ca. 90 m <sup>2</sup> und ca. 5 m <sup>2</sup> Asphalt	
Terrasse, Platten (ca. 40 m <sup>2</sup> ), 2 Stufen zum Wohnzimmer	
Weg im Vorgarten, Betonplatten, ca. 9 m <sup>2</sup>	
Stabmattenzaun	
Carport, ca. 30 m <sup>2</sup> , Holzkonstruktion, Satteldach mit Kunststoffwellplatten	
einfaches Gartenhaus, Metall	
Hundezwinger / Hundehütte	
Vorläufiger Sachwert der Außenanlagen, pauschal	rd. 16.500,00 €

## 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“ (§3 (4) ImmoWertV).

Der **Bodenrichtwert** beträgt für eine vergleichbare Lage **50,00 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 01.01.2023**, mit dem Zusatz „beitragsfrei“.

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.

Aus den im Grundstücksmarktbericht 2023 für den Kreis Euskirchen veröffentlichten Bodenpreisindexreihen ergibt über einen Betrachtungszeitraum von 2019 bis 2022 für Wohnbauflächen in der Gemeinde Blankenheim eine durchschnittliche Preissteigerung von jährlich **rd. 10,8 %**.

Für die **Bodenrichtwertzone** ist die folgende Preisentwicklung zu beobachten:

40,00 €/m<sup>2</sup> zum Stichtag 01.01.2020  
45,00 €/m<sup>2</sup> zum Stichtag 01.01.2021 (+ 12,5 % zum Vorjahr)  
50,00 €/m<sup>2</sup> zum Stichtag 01.01.2022 (+ 11,1 % zum Vorjahr)  
50,00 €/m<sup>2</sup> zum Stichtag 01.01.2023 (+/- 0,0 % zum Vorjahr)

Nach gutachterlicher Einschätzung ist aufgrund der aktuellen Lage auf dem Grundstücksmarkt zum Wertermittlungsstichtag keine Preissteigerung zu erwarten. Insofern wird im Folgenden sachverständig der Bodenrichtwert in Höhe von **50,00 €/m<sup>2</sup>** der Bodenwertermittlung zugrunde gelegt.

Dem Bodenrichtwert liegt ein Richtwertgrundstück mit einer Fläche von 630 m<sup>2</sup> zugrunde. Somit ist der Bodenrichtwert an die Bewertungsfläche (700 m<sup>2</sup>) anzupassen. Gemäß dem Grundstücksmarktbericht 2023 des Kreises Euskirchen ist für den vorliegenden Fall ein Abschlag in Höhe von ca. 5 % zutreffend: 50,00 €/m<sup>2</sup> x 95/100 = **47,50 €/m<sup>2</sup>**

Der Bodenwert ergibt sich somit zu:

Bezeichnung des Flurstückes	Fläche [m <sup>2</sup> ]	Bodenwert relativ [€/m <sup>2</sup> ]	Bodenwert erschließungsbeitragsfrei [€]
Flurstück 144			
Bauland	700	47,50	33.250,00
Summe	700		<b>33.250,00</b>

## 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>		Wohnhaus
<b>Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)</b>	=	1.032,00 €/m <sup>2</sup> BGF
<b>Berechnungsbasis</b>		
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	174,00 m <sup>2</sup>
<b>Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile *</b>	+	1.500,00 €
<b>Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010</b>	=	181.068,00 €
<b>Baupreisindex (BPI) 07.09.2023 (2010 = 100)</b>	x	177,9/100
<b>Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag</b>	=	322.119,97 €
<b>Regionalfaktor</b>	x	1,000
<b>Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag</b>	=	322.119,97 €
<b>Alterswertminderung</b>		
• Modell		linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		67 Jahre
• prozentual		16,25 %
• Faktor	x	0,8375
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen</b>	=	269.775,47 €

\* Bauteile: Eingangstreppe

<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)</b>		<b>269.775,47 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen</b>	+	<b>16.500,00 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen</b>	=	<b>286.275,47 €</b>
<b>beitragsfreier Bodenwert</b> (vgl. Bodenwertermittlung)	+	<b>33.250,00 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert</b>	=	<b>319.525,47 €</b>
<b>Sachwertfaktor</b> (Marktanpassung gem. Grundstücksmarktbericht)	×	<b>0,91</b>
<b>marktangepasster vorläufiger Sachwert</b>	=	<b>290.768,18 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:</b> geschätzte Pauschale für Fertigstellungs- und Sanierungsbedarf	-	<b>15.000,00 €</b>
<b>Sachwert</b>	=	<b>275.768,18 €</b>
	<b>rd.</b>	<b>276.000,00 €</b>

#### 4.2.1 Erläuterung zur Sachwertberechnung

##### **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 der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) entnommen.

### **Baupreisindex**

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die Preisverhältnisse am Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels dem Verhältnis aus dem Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (= 100). Der Baupreisindex zum Wertermittlungsstichtag wird bei zurückliegenden Stichtagen aus Jahreswerten interpoliert und bei aktuellen Wertermittlungsstichtagen, für die noch kein amtlicher Index vorliegt, wird der zuletzt veröffentlichte Indexstand zugrunde gelegt.

### **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.

### **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.

### **Gesamtnutzungsdauer**

Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart.

### **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 Unterhaltungszustaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

### **Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Wohnhaus**

Das 2010 errichtete Gebäude wurde nicht (wesentlich) modernisiert.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2023 – 2010 = 13 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 13 Jahre =) 67 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „nicht modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode „Anlage 2 ImmoWertV 21“ eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 67 Jahren.

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (67 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von (80 Jahre – 67 Jahre =) 13 Jahren. Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein fiktives Baujahr (2023 – 13 Jahren =) 2010.

Entsprechend der vorstehenden differenzierten Ermittlung wird für das Gebäude „Wohnhaus“ in der Wertermittlung

- eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 67 Jahren und
- ein fiktives Baujahr 2010 zugrunde gelegt.

### 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:

Gebäude- bezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m <sup>2</sup> )	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m <sup>2</sup> ) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnhaus	1	Wohnung	134,00	1,00			
	2	Carport					
Summe			134,00	1,00		802,20	9.626,40

<b>jährlicher Rohertrag</b> (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		<b>9.626,40 €</b>
<b>Bewirtschaftungskosten</b> (nur Anteil des Vermieters) (25,00 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	–	<b>2.406,60 €</b>
<b>jährlicher Reinertrag</b>	=	<b>7.219,80 €</b>
<b>Reinertragsanteil des Bodens</b> 1,80 % von <b>33.250,00 €</b> (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	–	<b>598,50 €</b>
<b>Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	=	<b>6.621,30 €</b>
<b>Kapitalisierungsfaktor</b> (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = <b>1,80 %</b> Liegenschaftszinssatz und RND = <b>67</b> Jahren Restnutzungsdauer	×	<b>38,743</b>
<b>vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	=	<b>256.529,03 €</b>
<b>beitragsfreier Bodenwert</b> (vgl. Bodenwertermittlung)	+	<b>33.250,00 €</b>
<b>vorläufiger Ertragswert</b>	=	<b>289.779,03 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:</b> geschätzte Pauschale für Fertigstellungs- und Sanierungsbedarf	–	<b>15.000,00 €</b>
<b>Ertragswert</b>	=	<b>274.779,03 €</b>
	<b>rd.</b>	<b>275.000,00 €</b>

#### 4.3.1 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

##### 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 oder vergleichbarer Gemeinden,
- aus dem Sprengnetter Preisspiegel Wohnmieten aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal,
- aus der lage- und objektabhängigen Sprengnetter-Vergleichsmiete für ein Standardobjekt aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal und/oder
- aus anderen Mietpreisveröffentlichungen

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.

##### Liegenschaftszinssatz

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz wurde auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung

- der verfügbaren Angaben des Oberen Gutachterausschusses bzw. der Zentralen Geschäftsstelle,
  - 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 Ableitungen des Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v. g. bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze und/oder
  - des lage- und objektabhängigen Sprengnetter-Liegenschaftszinssatzes aus dem Sprengnetter-MarktdatenportalSprengnetter-Liegenschaftszinssatzes
- bestimmt.



## 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.

### Verkehrswert zum Wertermittlungsstichtag

Nach der Erfahrung des Wertermittlers werden Grundstücke in der vorliegenden Art etwa in Höhe des Sachwertes gehandelt. Hiernach und bei unterstützender Heranziehung des Ertragswertes ermittelt der Wertermittler den Verkehrswert für das mit einem Einfamilienwohnhaus und einem Carport bebaute Grundstück Gemarkung Dollendorf, Flur 2, Flurstück 144, Lagebezeichnung „Wacholderweg 13“ in 53945 Blankenheim - Dollendorf zum **Wertermittlungsstichtag 07. September 2023** mit:

**rd. 276.000,00 €**

### 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 06.11.2023

\_\_\_\_\_  
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*