

**EXPOSEE**  
**VERKEHRSWERTGUTACHTEN**  
(gekürzte Internetfassung)



WERTMITTLUNGSOBJEKT

**Grundstück mit Einfamilienhaus,  
integrierter Garage  
und Nebengebäude**

GEMARKUNG

**Dahlem**

FLUR

**42**

FLURSTÜCK(E)

**59**

ADRESSE

**Mühlenstraße 59**

**53949 Dahlem**

**SACHVERSTÄNDIGENBÜRO BENECKE**

Inhaber:

Heiko Benecke, Dipl.-Ing. Architekt  
Immobilienökonom (ebs)

Von der Architektenkammer NRW  
öffentlich bestellt und vereidigt für die Bewertung  
von bebauten und unbebauten Grundstücken

Scharrenbroicher Straße 74  
D-51503 Rösrath

Tel.: +49 (0)2205 91 69 86 6  
Fax: +49 (0)2205 91 69 86 2  
Email: [info@benecke-sv.de](mailto:info@benecke-sv.de)  
Web: [www.benecke-sv.de](http://www.benecke-sv.de)

WERTMITTLUNGSANLASS

**Zwangsversteigerungsverfahren**

QUALITÄTSSTICHTAG

**28. Februar 2024**

AUFTRAGGEBER

Amtsgericht Schleiden

Marienplatz 10  
53937 Schleiden

Verfahren Nr. 001 K 018/23

Zwangsversteigerungen im Internet:  
[www.zvg-portal.de](http://www.zvg-portal.de)

## **A ALLGEMEINE ANGABEN**

### **1 Auftraggeber**

Amtsgericht Schleiden  
Marienplatz 10  
53937 Schleiden  
Geschäfts-Nr.: 001 K 018/23

### **2 Ortstermin**

Am Ortstermin am 28. Februar 2024 nahmen teil:

- Herr Heiko Benecke, als Sachverständiger

Das vorliegende Gutachten beruht auf einer äußerlichen Inaugenscheinnahme. Eine Innenbegehung war zum Ortstermin nicht möglich, weil die geladenen Beteiligten nicht zum Termin erschienen. Es wurde versucht, dem Schuldner die Möglichkeit zu geben, einen anderen Termin zu vereinbaren. Der Schuldner hat nicht auf diese Möglichkeit reagiert.

Das Gutachten wurde daher auf dieser Grundlage (äußerlicher Eindruck) und der aufgeführten, verfügbaren Informationen und Unterlagen erstellt.

### **3 Sachverständiger**

Heiko Benecke  
Dipl.-Ing. Architekt  
Immobilienökonom (ebs)

Von der Architektenkammer Nordrhein-Westfalen öffentlich bestellter und vereidigter  
Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

### **4 Grund der Gutachtenerstellung**

Verkehrswertgutachten im Zwangsversteigerungsverfahren gemäß §§ 74a, 85a, 114a ZVG.  
Auftrag vom 28.11.2023, Aktenzeichen: 001 K 018/23

## **5 Zum Objekt:**

Das Wertermittlungsobjekt liegt im Kernort der Gemeinde Dahlem im Kreis Euskirchen. Es besteht aus einem Flurstück. Dabei handelt es sich um ein Wohnhausgrundstück. Das Wohnhausgrundstück ist unregelmäßig geschnitten und hat eine Fläche von 1.369 m<sup>2</sup>. Es ist mit einem eingeschossigen Einfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss, integrierter Garage sowie einem Nebengebäude (Stall/Scheune) bebaut. Es handelt sich um eine ruhige, kleinstädtische Ortslage. Aufgrund des Fehlens jeglicher Bauunterlagen (Bauakte war zwar vorhanden, jedoch ohne Inhalt) konnten die Wohn- und Nutzflächen nur grob geschätzt werden. Danach verfügt das Wohnhaus über ca. 180 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Es sind weitere 120 m<sup>2</sup> Nutzfläche im Kellergeschoss und Erdgeschoss vorhanden. Das Dach ist geneigt (Satteldach). Der Hauszugang erfolgt über die westliche Traufseite des Wohnhauses. Äußerlich ist das Wohnhaus in einem normalen Unterhaltungszustand; es wurden keine äußerlichen Schäden festgestellt.

### **Das Grundstück / die Gebäude wurden nicht zugänglich gemacht.**

Für das Grundstück besteht kein Altlastenverdacht. Es ist eine Baulast vorhanden. Es sind keine Anliegerbeiträge offen oder zu erwarten. Es besteht keine Wohnungsbindung. Es besteht kein bergbaulicher Einfluss. Eine Bauakte war vorhanden, jedoch ohne verwertbaren Inhalt. Es sind keine Belastungen in Abt. II des Grundbuchs vorhanden.

## **B GRUNDSTÜCK**

Die Bodenbeschaffenheit (z.B. Bodengüte, Eignung als Baugrund, Belastung mit Altablagerungen) wurde im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens nicht untersucht. Diesbezügliche Untersuchungen können nur durch einen entsprechenden Fachgutachter durchgeführt werden. Im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens wurde lediglich bei der Sichtung der vorgelegten Unterlagen und beim Ortstermin auf mögliche Indikatoren für Besonderheiten des Bodens geachtet. Dementsprechend wird eine standortübliche Bodenbeschaffenheit ohne bewertungsrelevante Besonderheiten oder Einflüsse unterstellt.

### **1 Größe, Zuschnitt und Orientierung**

**Die genauen Abmessungen des Flurstücks und dessen Zuschnitt sind auf der letzten Seite der Anlagen zum Gutachten zu erkennen.** Das Wertermittlungsobjekt besteht aus einem Flurstück. Der Zuschnitt ist unregelmäßig. Die Grundstücksfläche verjüngt sich Richtung Osten. Die östliche Grundstücksgrenze verläuft schräg. Die Grundstücksgröße beträgt 1.369 m<sup>2</sup>.

#### Flurstück Nr. 59 (Wohnhausgrundstück)

Grundstückstiefe (Süden):	ca. 37,2 m
Grundstückstiefe (Norden):	ca. 51,1 m
Grundstücksbreite (Straßenbreite)	ca. 33,4 m
Grundstücksgröße:	ca. 1.369 m <sup>2</sup>

Nördlich und südlich grenzen bebaute Nachbargrundstücke. Der Garten ist nach Osten orientiert. Die Erschließungsstraße „Mühlenstraße“ begrenzt das Grundstück Richtung Westen.

### **2 Kataster**

Kleinräumige Lage der Grundstücke:

Gemeinde:	Dahlem
Gemarkung:	Dahlem
Flur:	42
Flurstück:	59

### **3 Grund- und Bodenbeschaffenheit, Grundwasser**

Es handelt es sich um einen gewachsenen, normal tragfähigen Baugrund. Das Gebäude ist durch eine Hanglage gekennzeichnet. Der östliche Gebäudesockel liegt frei. Es wurde keine Baugrunduntersuchung im Rahmen des Gutachtens durchgeführt. Über den Grundwasserstand können keine Angaben gemacht werden.

#### 4 Bergbauliche Verhältnisse

Die Bezirksregierung Arnsberg teilte am 23. März 2024 auf Anfrage mit, dass das

*„...angegebene Grundstück liegt über einem inzwischen erloschenen Bergwerksfeld. In den hier vorhandenen Unterlagen ist im Bereich des Grundstücks kein Bergbau dokumentiert. **Mit bergbaulichen Einwirkungen ist demnach nicht zu rechnen.***

##### Hinweise

*Die Bearbeitung bezieht sich auf das genannte Grundstück. Eine Übertragung der Ergebnisse der Stellungnahme auf benachbarte Grundstücke ist nicht zulässig, da sich die Untergrundsituation auf sehr kurze Entfernung ändern kann.“*

#### 5 Topografie

Die zu bewertende Liegenschaft zeichnet sich im Bereich der Gebäude durch eine hängige (Gefälle nach Nordosten) Grundstücksfläche aus.

#### 6 Altlasten

Es liegt eine Auskunft des Kreises Euskirchen vom 08.02.2024 vor. Hiernach besteht für das Bewertungsobjekt kein Altlastenverdacht. Es sind **keine** Altlasten oder Altstandorte im Altlastenkataster verzeichnet.

#### 7 Erschließungszustand

Das Grundstück ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (W) dargestellt. Damit handelt es sich nur im südlichen Grundstücksbereich um **baureifes Land**. Ein kleiner Bereich der Grundstücksfläche liegt gemäß Flächennutzungsplan bereits im Bereich für Flächen der Land- und Forstwirtschaft. **Baureifes Land** sind – nach Definition in §3 (4) ImmoWertV – Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind.

## **8 Maß der baulichen Nutzung**

Laut Angabe der Gemeinde Dahlem vom 07. Februar 2024 liegt das Grundstück nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans, weswegen die Bebaubarkeit gemäß § 34 BauGB (unverplanter Innenbereich) zu beurteilen ist.

### **Erläuterung:**

Die volle Ausnutzbarkeit des Grundstücks wird durch die bestehende Bebauung nicht erreicht.

- Die umliegende Bebauung ist uneinheitlich gestaltet. Es überwiegt eine Bebauung in offener Bauweise. In direkter Nachbarschaft liegen mehrere freistehende Einfamilienhäuser
- Das Bewertungsgrundstück liegt nach Auskunft der Bauaufsichtsbehörde nicht in einem Sanierungsgebiet
- Es ist nicht von Umlegungsmaßnahmen betroffen.
- Das aufstehende Wohnhaus steht nicht unter Denkmalschutz.

## **9 Augenblickliche Nutzung**

Das Grundstück ist mit einem freistehenden, unterkellerten, eingeschossigen Einfamilienhaus mit integrierter Garage und einem Nebengebäude Stall / Scheune bebaut.

## **10 Erweiterungsmöglichkeiten der heutigen Nutzung**

Die bestehenden baulichen Anlagen nutzen die durch die zur Verfügung stehende bebaubare Grundstücksfläche nicht vollständig aus. Änderungen, Erweiterungen oder eine zusätzliche Neu- / oder Ersatzbebauung sind unter Berücksichtigung des Einfügegebots des §34 BauGB möglich. Eine entsprechende Bauvoranfrage könnte einem Bietinteressenten über die Erweiterungsmöglichkeiten Klarheit verschaffen.

## **C RECHTLICHE GEGEBENHEITEN**

### **1 Öffentlich-Rechtliche Gegebenheiten**

#### **1.1 Baulasten**

Auf schriftliche Nachfrage wurde von der Bauaufsichtsbehörde des Kreises Euskirchen am 15.02.2024 mitgeteilt, dass zulasten des Bewertungsgrundstücks **eine** Baulast vorhanden sind. Die Baulast ermöglichte die Grenzbebauung auf dem Nachbargrundstück zum Bewertungsgrundstück mit einer Garage. Hierzu wurde die auf der Grenze errichtete Außenwand des Nebengebäudes (Stall / Scheune) zum gemeinsamen Bauteil gem. §16 BauO NW (1962).

Die Baulast diene zur baurechtlichen Sicherung der nachbarlichen Bebauung entlang der gemeinsamen Grenze der Grundstücke. Dem Eigentümer des Bewertungsgrundstücks entsteht durch die Baulast keine erkennbare Nutzungseinschränkung. Lediglich bei Abbruch des Nebengebäudes (Stall/Scheune) wäre zu beachten, dass die grenzständige Außenwand nicht abgebrochen werden darf („gemeinsames Bauteil“).

**Die Baulast ist w e r t n e u t r a l.**

#### **1.2 Wohnungsbindung**

**Es liegt keine öffentliche Bindung** wegen öffentlicher Fördergelder vor, was der Kreis Euskirchen am 26.02.2024 schriftlich mitteilte.

#### **1.3 Abgabenrechtliche Situation**

Die Gemeinde Dahlem teilte mit Auskunft vom 09.02.2024 mit, dass das Grundstück von der Straße „Mühlenstraße“ erschlossen ist und die Erschließungsanlagen der Verkehrsfläche im Sinne des § 127 BauGB **fertiggestellt sind**. Ein Erschließungsbeitrag im Sinne des BauGB fällt somit nicht mehr an.

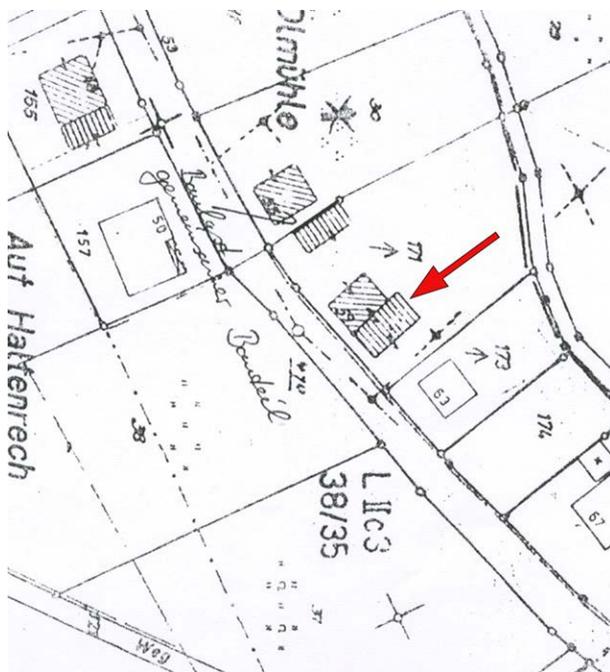
Ein Straßenausbau nach § 8 KAG ist zurzeit **nicht geplant**. Sonstige offene ortsübliche Beiträge sind hier nicht bekannt. Leistungen für die Grundstücksentwässerung nach Landes- und Ortsrecht **fallen nicht mehr an**.

## D BAULICHE ANLAGEN

Die nachfolgenden Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungsmerkmale der baulichen Anlagen. Teilbereiche des Gebäudes können hiervon abweichend ausgeführt sein. Beschreibungen der nicht sichtbaren Bauteile beruhen auf Auskünften während des Ortstermins, vorgelegten Unterlagen oder Annahmen.

### 1 Baubeschreibung des Wohnhauses

Das Baujahr des eingeschossigen, unterkellerten Wohnhauses mit Satteldach ist unbekannt. Das Baujahr des Nebengebäudes (Stall / Scheune) ist unbekannt. Ältere Objektunterlagen (Lagepläne) zeigen 1966 ein kleineres Wohnhaus an der Straße mit angebautem landwirtschaftlichen Gebäude sowie dem heute noch vorhandenen Scheunen- / Stallgebäude auf der nördlichen Grundstücksfläche.



Nach Auskunft des Bauamts der Gemeinde Dahlem wurden 1970 und 1975 zwei Bauscheine ausgestellt. Zu diesen Bauscheinen erfolgte 1975 eine Rohbauabnahme. Es kann daher davon ausgegangen werden, dass die heutige Form des Wohnhauses durch Umbau zwischen 1970 und 1975 entstand. Alle späteren Umbauten und baulichen Veränderungen in und am Gebäude sind nicht aktenkundig. Die Bauakte enthielt weder Bauzeichnungen noch Flächen noch textliche Baubeschreibungen oder eine Statik. Die Unterlagen sind vermutlich zwischenzeitlich aus der Bauakte entnommen und nicht wieder zurückgebracht / archiviert worden.

Für die Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass die Gebäude, die im oben abgebildeten Plan an der Straße errichtet stehen, umgebaut und zu einem Wohnhaus umgewandelt wurden. Dafür spricht der heute noch vorhandene Gebäudeversatz auf der Rückseite und die im Bereich der ehemaligen Scheune an der Straße integrierte Garage. Es handelt sich demnach um ein Gebäude mit Gebäudeteilen aus unterschiedlichen Errichtungszeiten. Maßgeblich für die Wertermittlung ist der jüngste dokumentierte Umbauzeitpunkt, also das Jahr 1975.

Nach äußerlichem Anschein hat das Wohnhaus wenige, ungewöhnlich kleine Fensteröffnungen, was ebenfalls für eine ältere Bausubstanz bei den Außenwänden spricht. Die heute sichtbaren Fassaden (Putzflächen mit Anstrich) sind neuzeitlich.

Die Lage am Hang ermöglicht durch Belichtungs- und Belüftungsmöglichkeiten eine höherwertige Nutzung einer Teils der Untergeschossflächen. Die Dachfläche, Dachflächenfenster und die Dachanschlüsse (Traufen und Ortgänge) des Wohnhauses erscheinen jünger, vermutlich aus den 90er Jahren des letzten Jahrhunderts, als das Dachgeschoss nachträglich ausgebaut wurde. Im Luftbild sind insgesamt 6 mittelgroße Dachflächenfenster zu erkennen.

Das zweite Gebäude (ehemaliger Stall / Scheune) wurde zum oben festgestellten Umbauzeitpunkt des Wohnhauses, also ca. 1975 ebenfalls teilweise verändert. So stammen z. B. die Glasbausteinfenster sicher aus dieser Umbauphase. Das Dach des Gebäudes scheint auch aus dieser Umbauphase zu stammen.

### **1.1 Erschließung**

Aufgrund der nicht ermöglichten Innenbesichtigung können keine Angaben zur inneren Erschließung des Wohnhauses gemacht werden.

### **1.2 Aufteilung**

Aufgrund der nicht ermöglichten Innenbesichtigung können keine Angaben zur inneren Aufteilung des Wohnhauses gemacht werden.

## 2 Ausstattung

### Übersicht zum Ausstattungsstandard des Wohnhauses

Tab.-Nr. 05							
AUSSTATTUNGSSTANDARD WOHNHAUS (gemäß Anlage 4, Teil III, 1. ImmwertV)							
Nr.	Kostengruppe	Beschreibung	Standardstufe (SUMME 1,0)				
			1	2	3	4	5
1.	Außenwandkonstruktion Wärmedämmung, Gestaltung	einschalige Mauerwerkskonstruktion, keine Wärmedämmung, Anstrich		1,00			
2.	Dächer und Dachbeläge Wärmedämmstandard der Dachflächen	Holzdachstuhl, Betonpfannendeckung, mäßige Dachflächendämmung, Innenbekleidung		1,00			
3.	Fenster und Außentüren Verglasungen	Kunststofffenster, Isolierverglasung, Rollläden, Kunststoff-Rahmentür mit isolierverglasten Glasfeldern		1,00			
4.	Innenwände und Innentüren	Mauerwerkswände, Innenwände im Dachgeschoss in Leichtbau, Holzwerkstofftüren in gleichartigen Zargen		1,00			
5.	Deckenkonstruktion und Treppen	Stahlbetondecke oder ältere Konstruktionen, z.B. Ziegelkappendecken über den unterkellerten Bereichen, Holzbalkendecke über Erdgeschoss		1,00			
6.	Fußböden, Bodenbeläge in Wohnräumen	einfache Fliesen, Laminat oder Teppichböden		1,00			
7.	Sanitäre Einrichtungen Ausstattung der Nassräume	1 Badezimmer 1 Gäste-WC, einfache Ausstattung, Bodenfliesen Wandfliesen als Fliesensockel, raumhoch in Spritzbereichen		1,00			
8.	Heizung, Wärme- erzeuger Raumheiz- flächen	Öl- oder Gaszentralheizung, Kompaktheizkörper		1,00			
9.	Elektroausstattung Medienanschlüsse Lüftungsanlage	wenige Sicherungen, Steckdosen, Lichtauslässe und Schalter, WW über Durchlauferhitzer		1,00			

Die in blau gedruckten Merkmale sind Annahmen. Die Wichtung wird beim Ansatz der Normalherstellungskosten im Rahmen der Sachwertermittlung berücksichtigt.

Hinweis:

Es wurde keine Innenbesichtigung ermöglicht.

### **3 Baujahr**

Hilfsweise wird als maßgebliches Baujahr das Jahr 1975 der letzten bekannten Rohbauabnahme festgestellt.

### **4 Gesamtnutzungsdauer**

Die anzusetzende Gesamtnutzungsdauer ist eine Modellgröße. Anlage 1 der ImmowertV enthält hierzu Orientierungswerte, welche die Gebäudeart berücksichtigen. Je nach Situation auf dem Grundstücksmarkt ist die anzusetzende Gesamtnutzungsdauer sachverständig zu bestimmen und zu begründen. Im vorliegenden Fall ist unter Berücksichtigung des Modells zur Ermittlung von Sachwertfaktoren des Gutachterausschusses grundsätzlich eine Gesamtnutzungsdauer von **80 Jahren** anzusetzen<sup>1</sup>.

#### **4.1 Wirtschaftliche Restnutzungsdauer**

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer beträgt **31 Jahre**.

---

<sup>1</sup> Grundstücksmarktbericht 2024; GAA Kreis Euskirchen, S. 64

## 5 Art und Zweckbestimmung der baulichen Anlagen

### 5.1 Wohnfläche

Die Größe der Wohnfläche kann nur durch Abgriff der Gebäudeaußenwände in einer für die Wertermittlung ausreichenden Genauigkeit hergeleitet werden. Es standen keine Planunterlagen, Flächenberechnungen oder Baubeschreibungen zur Verfügung.

Hinweis:

Es wurde keine Innenbesichtigung ermöglicht.

Die Wohnfläche kann nur durch Umrechnung der Bruttogrundfläche erfolgen. Es wird ein Wohnflächenfaktor von 0,80 auf die Bruttogrundfläche des Erd- und Dachgeschosses angewendet: damit ergeben sich jeweils potenzielle 119 m<sup>2</sup> Wohnfläche, mithin 238 m<sup>2</sup> für die beiden Geschosse. Die Fläche im Erdgeschoss ist weiterhin um den Anteil der integrierten Garage (40 m<sup>2</sup>) zu reduzieren, womit ca. 79 m<sup>2</sup> Wohnfläche im Erdgeschoss verbleiben. Die Fläche von 119 qm im Dachgeschoss ist um den Flächenanteil unter den Dachschrägen (ca. 15%) zu reduzieren, der nicht auf die Wohnfläche anzurechnen ist:

- Wohnfläche Erdgeschoss: 79 m<sup>2</sup>
- Wohnfläche Dachgeschoss 101 m<sup>2</sup>

**Die Gesamtwohnfläche wird auf dieser Grundlage auf ca. 180 m<sup>2</sup> festgestellt.**

### 5.2 Nutzflächen im Gebäude

Die Größe der sonstigen Nutzfläche kann nur durch Abgriff der Gebäudeaußenwände in einer für die Wertermittlung ausreichenden Genauigkeit hergeleitet werden.

Wie schon bei der Wohnfläche kann die zur Verfügung stehende Nutzfläche nur überschläglich angegeben werden. Demnach sind ca. **120 m<sup>2</sup> Nutzfläche** im Kellergeschoss und Erdgeschoss (integrierte Garage) vorhanden.

Tab.-Nr. 07				
WOHNFLÄCHE (gemäß WoFIV)				
Nr.	Raum	Geschoss	Fläche brutto	Fläche netto (-3%)
Summe Wohnfläche (geschätzt)			gerundet	<b>180,00 m<sup>2</sup></b>
NUTZFLÄCHE (gemäß DIN 277)				
Nr.	Raum	Geschoss	Fläche brutto	
Summe Nutzfläche (geschätzt)			gerundet	<b>120,00 m<sup>2</sup></b>

## **6 Außenanlagen**

Der im Folgenden ermittelte Wertanteil der baulichen Außenanlagen bezieht sich auf die ober- und unterirdischen baulichen Anlagen. Aufgrund der nicht ermöglichten Zugänglichkeit konnten über Art und Beschaffenheit der Außenanlagen hinter den Gebäude nur allgemeine Erkenntnisse gewonnen werden.

### **Grünflächen**

Es sind einfach begrünte Flächen (Rasenflächen) vorhanden.

### **Befestigte Flächen**

Das Grundstück war nicht zugänglich. Anzahl, Größen und Beschaffenheiten von Hofflächen Terrassen oder Wegeflächen im Garten konnten nicht aufgenommen werden.

### **Einfriedungen**

Es sind uneinheitliche Grundstückseinfriedungen (Holzzäune, Drahtzäune, Heckenpflanzungen) vorhanden.

## **7 Besondere Anlagen oder Einbauten**

Als Abweichungen zu den in den NHK 2010 enthaltenen üblichen Ausstattungskriterien sind die folgenden besonderen Anlagen und Bauteile zu berücksichtigen:

- Zufahrtsfläche Garage, Hauseingangshoffläche (Betonsteinpflaster)
- Vordach Hauseingang
- 2 kleine Gartenhäuser
- 6 Dachflächenfenster

### Hinweis:

Es wurde keine Innenbesichtigung ermöglicht.

Die oben aufgeführten Bauteile könnten unvollständig sein.

Zustand, Standard oder Beschädigungen anderer sichtbarer baulicher Anlagen (Einfriedungen, Teichanlage, Spielgeräte, etc.), waren aus der Entfernung nicht festzustellen. Das Grundstück wurde ohne Genehmigung durch den Schuldner nicht betreten.

## 8 Bau und Unterhaltungszustand

### Hinweis:

Es wurde keine Innenbesichtigung ermöglicht. Äußerlich waren keine Schäden erkennbar. Da von einer uneinheitlichen Gebäudesubstanz mit Altbauanteilen ausgegangen wird, besteht grundsätzlich ein **Objektrisiko für Schäden** und / schadensanfällige Baukonstruktionen. Dieses Risiko kann aufgrund der nicht ermöglichten Innenbesichtigung nicht ausgeschlossen werden und hier hilfsweise auf **10% des Gebäudezeitwerts** (Wertabschlag) festgelegt.

Tab.-Nr. 09		
OBJEKTRISIKO, RENOVIERUNG, RÄUMUNG, REINIGUNG		
Nr.	Massnahme	Summe Kosten
1.	Objektrisiko (nicht erkennbare Schäden)	10 % des Gebäudezeitwerts
	Instandsetzungsbedarf	
	Restarbeiten	
2.	Renovierungskosten vor Folgenutzung	6.000,00 €
3.	Grundreinigung des Objekts	1.000,00 €
4.	Räumung des Objekts	3.000,00 €
<b>SUMME INSTANDSETZUNGSMASSNAHMEN</b>		<b>10.000,00 €</b>

Darüber hinaus ist davon auszugehen, dass eine Folgenutzung eine Renovierung der Innenräume erforderlich machen wird. Auch besteht das Risiko, dass das Grundstück bis zur Übertragung an den Meistbietenden unberäumt bleibt.

## 9 Wärmeschutz und Energiebedarf

Hinweise zur Energieeffizienz von Bestandsgebäuden und zu den Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes von 2024

### Beurteilung der Gebäudesubstanz hinsichtlich der Energieeffizienz

- Die Dachflächen sind vermutlich mäßig gedämmt (Zwischensparrendämmung der 90er Jahre).
- Die Fassaden sind ungedämmt (Standard 1975)
- Das Heizungssystem ist nicht bekannt. Es wird eine Zentralheizung ohne WW-Bereitung unterstellt.
- Die Fenster sind isolierverglast (Standard vor 1995)

**Es ist mit hohen Nebenkosten für die Beheizung des Wohnhauses zu rechnen.**

### Hinweis:

Es wurde keine Innenbesichtigung ermöglicht. Über mögliche Nachrüstungsverpflichtungen gem. GEG kann hier deshalb keine Angabe gemacht werden. Das Vorliegen einer Nachrüstungsverpflichtung (oberste Geschossdecke, Leitungsdämmung oder Heizungsaustausch) ist wahrscheinlich.

## E SACHWERTERMITTLUNG

### 1 (Vorläufiger) Sachwert

Zur Bestimmung des Sachwerts ergibt sich daher folgende Berechnung:

Tab.-Nr. 15			
VORLÄUFIGER SACHWERT			
Nr.	Kostenanteile am vorläufigen Sachwert	Wohnhaus	Scheune / Stall
1.	Herstellungskosten des Gebäudes	473.049,59 €	24.468,08 €
2.	- Wertminderung wegen Alters	-289.742,88 €	-14.986,70 €
3.	= Zeitwert des Gebäudes	183.306,72 €	9.481,38 €
4.	+ Zeitwert der baulichen Außenanlagen	9.165,34 €	474,07 €
5.	+ Zeitwert der sonstigen Anlagen	4.262,50 €	kein Ansatz
6.	+ Bodenwert (der zugehörigen Grundstücksteilfläche)	42.570,00 €	21.329,00 €
<b>Vorläufiger Sachwert</b>		<b>239.304,55 €</b>	<b>31.284,45 €</b>

### 2 Marktanpassung

Der Sachwert ist eine Größe, die überwiegend aus Kostenüberlegungen heraus entsteht. (Erwerbskosten des Bodens und Herstellkosten der baulichen Anlagen). Aus diesem Grund muss bei der Ableitung des Verkehrswertes aus dem Sachwert immer noch die Marktsituation berücksichtigt werden, denn Kostenüberlegungen allein führen in den meisten Fällen nicht zum Verkehrswert, also zu dem Preis, der auf dem Grundstücksmarkt am wahrscheinlichsten zu erzielen wäre.

Bei der Anwendung der Sachwertfaktoren sind die verwendete Ableitungsmethode und die zu Grunde gelegten Daten zu beachten, um die **Modellkonformität** sicherzustellen. Dabei ist insbesondere zu beachten, dass die Sachwertfaktoren nur auf solche Wertanteile angewandt werden dürfen, die ihrer Ermittlungsgrundlage hinreichend entsprechen. Die nicht von dem angewandten Sachwertfaktor abgedeckten Wertanteile sind als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale nach der Marktanpassung zu berücksichtigen. Der Gutachterausschuss des Kreises Euskirchen hat zur Marktanpassung von Sachwerten eine tabellarische Übersicht<sup>2</sup> veröffentlicht.

Gemäß Grundstücksmarktbericht ergibt sich bei einem Bodenrichtwert ab 45 €/m<sup>2</sup> bis 75 €/m<sup>2</sup> bei einem unbelasteten Sachwert (vor Berücksichtigung der boG) in Höhe von rund 239.000,00 € im Durchschnitt (Mittelwert) ein Anpassungsfaktor von **0,93**. Es wird eine Spanne von 0,83 – 1,03 für die Abwägung des objektspezifischen Sachwertfaktors angenommen.

Im Gesamtbild kann daher von einer **durchschnittlichen Marktakzeptanz** des Grundstücks ausgegangen werden.

<sup>2</sup> Grundstücksmarktbericht 2024, GAA Kreis Euskirchen, S. 65

### 3 **Zusätzlicher Marktanpassungsabschlag**

Aufgrund der veränderten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen auf dem Grundstücksmarkt ist eine zusätzliche Marktanpassung erforderlich. Zum Wertermittlungsstichtag lag zwar der Grundstücksmarktbericht für das Jahr 2024 bereits vor, enthielt jedoch noch keine signifikanten Wertänderungen zur Berücksichtigung des Marktgeschehens 2022-2023. Zwar sanken die Sachwertfaktoren um 2-6% zum Vorjahresbericht, was jedoch aus hiesiger Sicht eine noch unzureichende Bewertungsgrundlage ist, weil z.B. die hier maßgeblichen Bodenrichtwerte auf Vorjahresniveau belassen wurden.

Die besondere Marktlage ist zusätzlich zu den gewählten Sachwertfaktoren zu berücksichtigen. Hier wird unterstellt, dass eine unterjährige **Wertkorrektur von ca. -10%** (Faktor 0,9) erforderlich ist, um das Marktgeschehen des Jahre 2023 bis zum Wertermittlungsstichtag zumindest näherungsweise zu berücksichtigen.

### 4 **Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BoG)**

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind gem. §8 ImmowertV wertbeeinflussende Umstände des einzelnen Wertermittlungsobjekts, die erheblich vom Üblichen abweichen und denen der Grundstücksmarkt einen eigenständigen Werteeinfluss beimisst. Soweit sie im bisherigen Verfahren noch nicht erfasst und berücksichtigt wurden, sind sie durch Zu- oder Abschläge regelmäßig nach der Marktanpassung gesondert zu berücksichtigen (§ 35 (4) ImmowertV).

#### 4.1 **Zusammenfassung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (boG)**

Tab.-Nr. 17			
Zusammenfassung boG (besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale)			
Nr.			
1.	+/- Boden- und Gebäudewertanteil selbstständig nutzbare Teilfläche		31.284,45 €
2.	+/- Objektrisiko wegen nicht ermöglichter Innenbesichtigung		-18.330,67 €
3.	+/- Renovierungs- und Räumungskosten für Gebäude und Grundstück		-10.000,00 €
<b>Werteinfluss boG</b>			<b>2.953,78 €</b>

## 5 Verkehrswert

Der ermittelte Sachwert (marktangepasster Sachwert unter Berücksichtigung besonderer objekt-spezifischer Grundstücksmerkmale) entspricht in der Regel dem Verkehrswert. Liegen aus zusätz-lich angewandten Wertermittlungsverfahren abweichende Ergebnisse vor, so sind diese nach § 6 (4) ImmowertV bei der Ermittlung des Verkehrswerts entsprechend ihrer Aussagefähigkeit und unter Beachtung der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu würdigen.

Nach erfolgter Marktanpassung ergibt sich folgender Verkehrswert:

Tab.-Nr. 18		
VERKEHRSWERT		
Nr.		
1.	Vorläufiger Sachwert	239.304,55 €
2.	+/- Marktanpassung	-44.390,99 €
3.	+/- besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	2.953,78 €
<b>Verkehrswert</b>		<b>198.000,00 €</b>

## **F VERKEHRSWERT**

„Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, sowie der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks, oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse, zu erzielen wäre.“ (Baugesetzbuch, § 194)

Unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Umstände wird der **Verkehrswert** gemäß §194 BauGB zum Wertermittlungstichtag, dem 28. Februar 2024, geschätzt (und auf volle 100,00 € gerundet) auf

**198.000,00 €.**

## 1 Schlussbestimmungen

Das Wertermittlungsobjekt wurde von mir besichtigt. Das Gutachten wurde unter meiner Leitung und Verantwortung erstellt. Selbst angefertigte Zeichnungen und sonstige Unterlagen stimmen nicht vollständig mit der Örtlichkeit überein, sie dienen lediglich der Übersicht.

Ich versichere, dass ich vorstehendes Gutachten, gemäß den mir in Auftrag gegebenen Fakten und Angaben nach bestem Wissen und Gewissen erstellt habe, ohne persönliches Interesse am Fortgang des Geschehens.

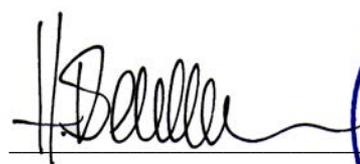
Es wird darauf hingewiesen, dass die übernommenen Fakten und Angaben größtenteils persönlich (bis auf telefonische Auskünfte) überprüft wurden. Für evtl. Abweichungen von der tatsächlichen Beschaffenheit wird keine Haftung übernommen. Dies betrifft auch evtl. vorhandene Schäden in Bereichen, die bei der Ortsbesichtigung nicht betreten bzw. in Augenschein genommen werden konnten. **Dies sind im vorliegenden Fall alle Innenräume, das Nebengebäude, die Garage und auch der rückwärtige Grundstücksteil östlich des Wohnhauses.**

Vorstehendes Gutachten genießt Urheberschutz. Es ist nur für den Auftraggeber und nur für den angegebenen Zweck bestimmt. Mit dem Sachverständigenauftrag sind nur Rechte der Vertragsschließenden begründet. Nur der Auftraggeber und der Sachverständige können aus dem Sachverständigenvertrag und dem Gutachten gegenseitig Rechte geltend machen.

Eine Haftung gegenüber Dritten ist ausgeschlossen. Die Verwendung des Wertgutachtens ist Dritten ausdrücklich untersagt.

Ich bin an dem Objekt nicht wirtschaftlich beteiligt, mit dem Auftraggeber weder verwandt noch verschwägert und auch aus anderen Gründen nicht befangen.

Rösrath, den 22.04.2024

  
Heiko Benecke, ö. b. u. v. SV



## **G ANLAGEN**

### **1 Fotodokumentation**

#### **1.1 Ansicht von der Straße „Mühlenstraße“ Nordgiebel**



#### **1.2 Ansicht von der Straße „Mühlenstraße“ Südgiebel**

