

VERKEHRSWERTGUTACHTEN



WERTERMITTLUNGSOBJEKT

**Grundstück mit
Einfamilienhaus und Garage**

GEMARKUNG

Bessenich

FLUR

3

FLURSTÜCK(E)

262

ADRESSE

Kreuzstraße 15

53909 Bessenich

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
Web: www.benecke-sv.de

WERTERMITTLUNGSANLASS

Teilungsversteigerungsverfahren

QUALITÄTSSICHTAG

17. Mai 2023

AUFTRAGGEBER

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

Verfahren Nr. 015 K 007/23

Zwangsversteigerungen im Internet:
www.zvg-portal.de

Rechtliche Grundlagen

Die wesentlichen rechtlichen Grundlagen der Verkehrswertermittlung finden sich in den folgenden Rechtsnormen:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmowertV)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)

Wesentliche verwendete Literatur:

- Kleiber, Wolfgang, WertR06, Köln, Bundesanzeiger Verlagsgesellschaft, 2006
- GuG Sachverständigenkalender, München, Wolters Kluwer, Luchterhand, 2014-2023
- AGVGA Sachwertmodell zur Marktanpassung für Ein- und Zweifamilienhäuser, 2018
- BKI-Baukosten 2023, Baukosteninformationszentrum, Stuttgart, 2023
- SIRADOS Baukostenhandbücher (Loseblattsammlung)
- Kleiber, Simon, Weyers, Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Verkehrs-, Beleihungs-, Versicherungs- und Unternehmenswerten unter Berücksichtigung von WertV und BauGB. 7. Auflage, Köln, Bundesanzeiger Verlag, 2014
- Grundstücksmarktbericht für das Jahr 2023 Gutachterausschuss Kreis Euskirchen

Zusammenstellung wesentlicher Daten

Tab.-Nr. 01		
WESENTLICHE DATEN ZUR WERTERMITTLUNG		
Nr.		
1.	Datum Ortstermin	17. Mai 2023
2.	Wertermittlungstichtag	17. Mai 2023
3.	Grundstücksfläche	1.001,00 m ²
4.	Bodenwert	125.125,00 €
5.	Wohnfläche	263 m ²
6.	Nutzfläche	209 m ²
7.	Vorläufiger Sachwert	498.439,54 €
8.	Marktanpassung des vorläufigen Sachwerts	-48.597,86 €
9.	besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	-43.000,00 €
10.	Sachwert (Unbelasteter Verkehrswert)	407.000,00 €
	Verkehrswert	407.000,00 €

INHALTSVERZEICHNIS

A	ALLGEMEINE ANGABEN.....	5
1	Auftraggeber	5
2	Ortstermin	5
3	Sachverständiger	5
4	Grund der Gutachtenerstellung	5
5	Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag	5
6	Unterlagen zur Wertermittlung	6
7	Zum Objekt:	6
B	LAGE	7
1	Standortfaktoren	7
2	Infrastruktur	7
3	Lage im Stadtgebiet von Zülpich	8
4	Verkehrsanbindung	8
5	Lageeinstufung für die Wertermittlung.....	9
C	GRUNDSTÜCK	10
1	Größe, Zuschnitt und Orientierung	10
2	Kataster	10
3	Grund- und Bodenbeschaffenheit, Grundwasser	11
4	Topografie	11
5	Altlasten	11
6	Erschließungszustand	12
7	Maß der baulichen Nutzung	13
8	Augenblickliche Nutzung	13
9	Erweiterungsmöglichkeiten der heutigen Nutzung	13
D	RECHTLICHE GEGEBENHEITEN.....	14
1	Öffentlich-Rechtliche Gegebenheiten	14
2	Privat-Rechtliche Gegebenheiten	16
E	BAULICHE ANLAGEN.....	18
1	Baubeschreibung des Wohnhauses	18
2	Ausstattung	19
3	Baujahr	20
4	Gesamtnutzungsdauer	20
5	Wirtschaftliche Restnutzungsdauer	20
6	Art und Zweckbestimmung der baulichen Anlagen	23
7	Bruttogrundfläche des Wohngebäudes	24
8	Außenanlagen	25
9	Besondere Anlagen oder Einbauten	25

10	Bau und Unterhaltungszustand	26
11	Wärmeschutz und Energiebedarf.....	27
F	VERFAHRENSWAHL FÜR DIE WERTERMITTLUNG	29
1	Verfahrenswahl und Begründung.....	29
G	SACHWERTERMITTLUNG	31
1	Ermittlung des Bodenwerts.....	31
2	Herstellungskosten der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen).....	34
3	Korrektur wegen des Gebäudealters	38
4	Außenanlagen	39
5	Zeitwert der Sonstigen Anlagen.....	40
6	(Vorläufiger) Sachwert.....	41
7	Marktanpassung	41
8	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BoG)	43
9	Verkehrswert	45
10	Plausibilisierung des Ergebnisses über den örtlichen Immobilienrichtwert.....	46
H	VERKEHRSWERT.....	47
1	Schlussbestimmungen.....	48
I	ANLAGEN	49
1	Fotodokumentation.....	49
2	Zeichnungen und Pläne	56

A ALLGEMEINE ANGABEN

1 Auftraggeber

Amtsgericht Euskirchen
Kölner Straße 40-42
53879 Euskirchen
Geschäfts-Nr.: 015 K 007/23

2 Ortstermin

Am Ortstermin am 17. Mai 2023 nahmen teil:

- Frau XXX für das Amtsgericht Euskirchen
- Frau XXX als Antragsgegnerin
- Frau XXX als Antragsgegnerin
- Frau XXX als Antragsgegnerin (zeitweise)
- Herr XXX, als Antragsteller
- Herr Heiko Benecke, als Sachverständiger

Das vorliegende Gutachten beruht auf einer vollständigen Innenbegehung und wurde auf dieser Grundlage 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 29.03.2023, Aktenzeichen: 015 K 007/23

5 Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag

17. Mai 2023

Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder

sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgeblich ist.¹ Die Recherche bezüglich der wertrelevanten Merkmale des Bewertungsobjekts wurde am 17. Mai 2023 abgeschlossen.

6 Unterlagen zur Wertermittlung

Zur Wertermittlung lagen folgende Unterlagen vor:

- Auskunft über planungsrechtliche Gegebenheiten vom 12.04.2023
- Auskunft aus dem Altlastenverzeichnis vom 12.04.2023
- Unbeglaubigte Ablichtungen der Grundbuchblätter (29.03.2023)
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 18.04.2023
- Auskunft zu Erschließungsbeiträgen vom 13.04.2023
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 27.04.2023
- Auskunft zu Wohnungsbindungen vom 19.04.2023

7 Zum Objekt:

Das Wohnhausgrundstück liegt im Ortsteil Bessenich der Stadt Zülpich im Kreis Euskirchen. Es besteht aus einem Flurstück. Das Grundstück ist überwiegend regelmäßig geschnitten und hat eine Fläche von insgesamt 1.001 m². Es ist mit einem unterkellerten, zweigeschossigen Einfamilienhaus mit Walmdach und einem freistehenden grenzständigen Nebengebäude mit Garage bebaut. Es handelt sich um eine ruhige, gut angebundene Ortslage in Bessenich.

Das Wohnhaus verfügt über insgesamt ca. 245 m² Wohnfläche im Gebäude. Hinzu kommen noch die zugehörigen Freibereiche (Terrassen, Balkone) wodurch sich eine Gesamtwohnfläche von 263 m² ergibt. Weitere 209 m² Nutzfläche sind im Kellergeschoss und dem Nebengebäude (Garage, Freisitz) vorhanden. Das Wohnhaus wurde 1967 in dauerhafter massiver Bauweise errichtet. Der Hauszugang erfolgt über die zur „Kreuzstraße“ liegende Vorgartenfläche des Wohnhauses. Das Gebäude ist nicht barrierearm zugänglich.

Neben dem Wohnhaus wurde zur gleichen Errichtungszeit ein Nebengebäude entlang der Grenze zur Straße „Im Kirchfeldchen“ errichtet. In diesem wurde eine PKW-Garage integriert. Das Gebäude wurde offensichtlich abweichend von der Baugenehmigung ausgeführt (ca. 4m länger). Die Ausführung sollte nachträglich legalisierbar sein. Die hierfür erforderlichen Kosten werden wertmindernd berücksichtigt.

Äußerlich ist das Wohnhaus in einem normalen Unterhaltungszustand; es wurde allerdings auch stellenweise Instandsetzungsbedarf festgestellt. Dabei handelt es sich um Schäden am Öltank und dem überkragenden Balkon auf der Straßenseite. Die Gebäudetechnik muss gewartet und gegebenenfalls instandgesetzt werden. Die Grundstückseinfriedung des Vorgartens ist instandzusetzen. Vor einer Folgenutzung sind alle Wohnräume zu renovieren und das gesamte Gebäude und die Außenanlagen grundzureinigen.

Für das Grundstück besteht kein Altlastenverdacht. Es ist keine Baulast zu vorhanden. Es sind derzeit keine Anliegerbeiträge zu erwarten. Es besteht keine Wohnungsbindung. Eine Bauakte war vorhanden. Eine vorhandene Grunddienstbarkeit in Abteilung II des Grundbuchs hat keinen Werteeinfluss.

¹ §2, (2) ImmowertV

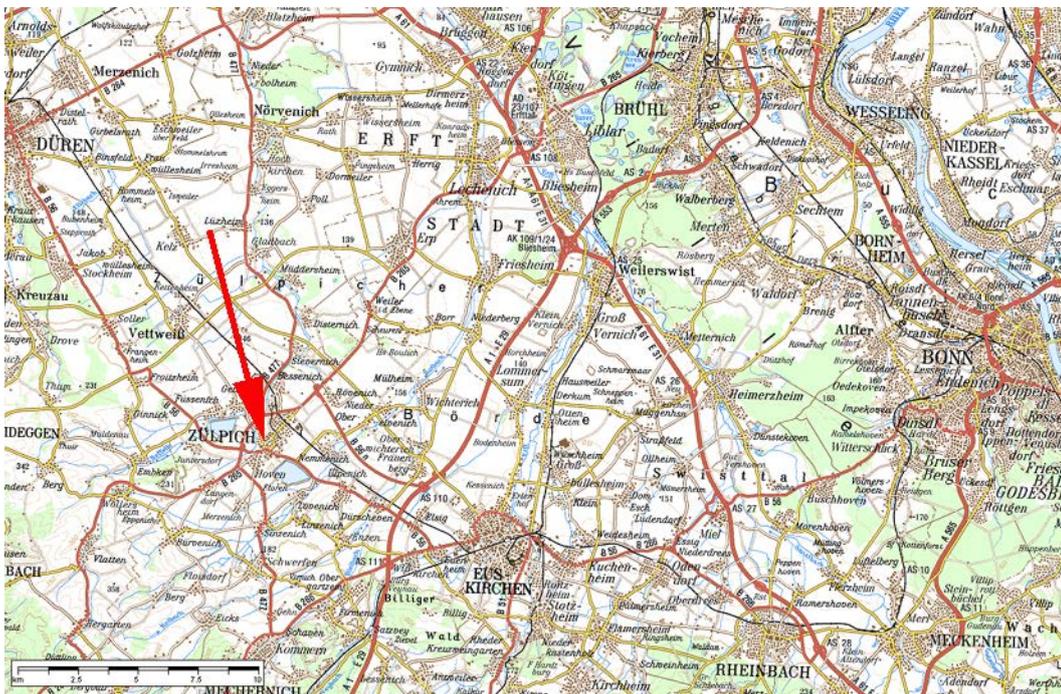
B LAGE

1 Standortfaktoren

Zülpich

Zülpich ist eine kreisangehörige Stadt des Kreises Euskirchen. Zülpich liegt in der Jülich-Zülpicher Börde und ist ehemaliges Teil des Rheinischen Braunkohlereviere (Braunkohleförderung im Tagebau Zülpich von 1953 bis 1967). Dies spiegelt sich noch heute in den beiden Baggerseen wider: dem Wassersportsee Zülpich und dem Naturschutzsee Füssenich. In Zülpich leben 20.597 Einwohner (31.12.2021). Zülpich gliedert sich in die Kernstadt und 24 weitere Ortsteile.

Ausschnitt aus der DTK 200



Quelle: Landesvermessungsamt NRW

2 Infrastruktur

Der tägliche Bedarf kann in Zülpich oder anderen Ortsteilen der Stadt gedeckt werden.

Die nächsten größeren Einkaufsstädte sind Erftstadt, Euskirchen, Bonn und Köln.

Die Stadt Zülpich ist derzeit Träger von neun Schulen; 5 Grundschulen, 1 Hauptschule, 1 Realschule, 1 Gymnasium, 1 Schule für Lernbehinderte (Förderschule). Ärzte fast aller Fachrichtungen sind in Zülpich ansässig. Das nächste Krankenhaus befindet sich im Süden von Euskirchen (ca. 12 km entfernt).

3 Lage im Stadtgebiet von Zülpich

Bessenich ist ein Stadtteil von Zülpich im Kreis Euskirchen, Nordrhein-Westfalen. Bessenich liegt in der Zülpicher Börde direkt am Neffelbach. Der Stadtteil grenzt direkt an den Kreis Düren. Nachbarorte sind Sievernich im Kreis Düren und im Stadtgebiet von Zülpich die Stadtteile Geich, Rövenich und die Stadt Zülpich selbst. Direkt am Ortsrand verläuft die Bundesstraße 477.

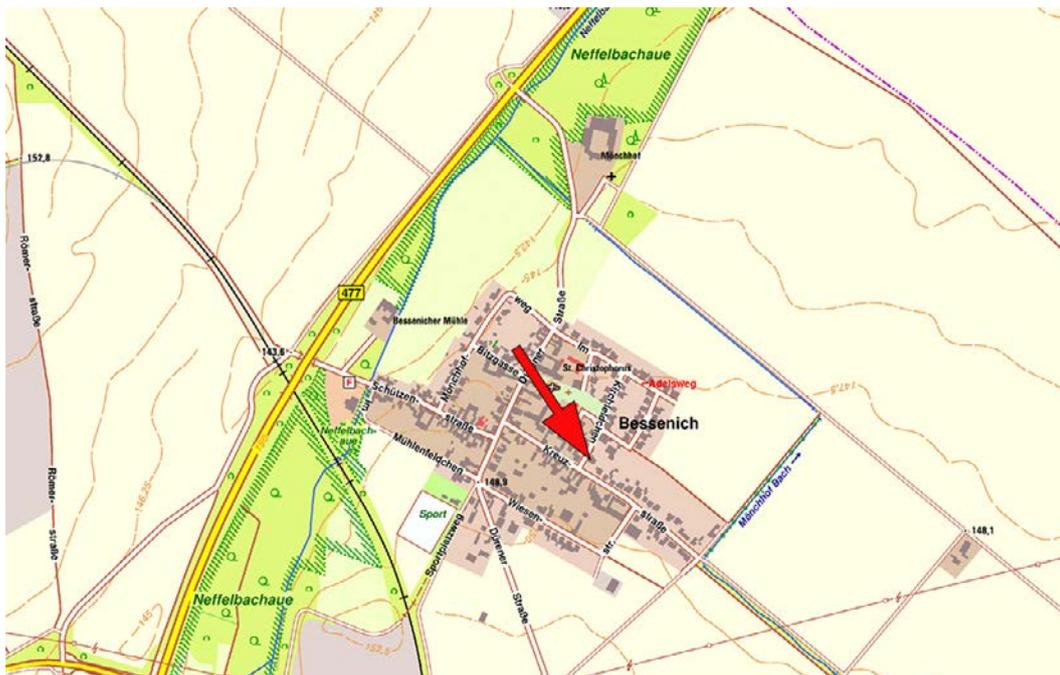
Das Bewertungsgrundstück liegt am südöstlichen Ortsbereich von Bessenich. Es handelt sich um eine ruhige, natur- und stadtnahe Wohnlage mit gutem Verkehrsanschluss über den Autobahnzubringer B56n zur A1, AS Euskirchen.

4 Verkehrsanbindung

Zülpich wird von mehreren Bundesstraßen erschlossen (B 56, B 265, B 477). Über einen Autobahnzubringer ist Zülpich gut an das regionale Fernstraßennetz angeschlossen.

Die nächstgelegene Anschlussstelle der A1 ist ca. 10 km (AS Euskirchen) entfernt. Eine Bushaltestelle mit Busanschluss nach Düren und Zülpich ist fußläufig zu erreichen. Zülpich ist mit eigenem Haltepunkt über die Bördebahn an die Bahnhöfe in Euskirchen und Düren angebunden. Der Flughafen Köln/Bonn ist ca. 45 km entfernt.

Ausschnitt aus der DTK 10



Quelle: Landesvermessungsamt NRW

5 Lageeinstufung für die Wertermittlung

Das allgemeine Lagekriterium wirkt sich auf die meisten Abwägungen der in der Wertermittlung sachver-
ständig zu wählenden Berechnungsparameter aus. So ist die Lage ein entscheidendes Kriterium z. B. für die
Höhe der anzusetzenden marktüblichen Miete, der anzusetzenden Gesamtnutzungsdauer oder des Liegen-
schaftszinssatzes. Im Folgenden wird anhand von verschiedenen Lagemerkmalen eine Abschätzung vorge-
nommen, ob die allgemeine Wohnlage „einfach“, „mittel“ oder „gut“ ist.

Tab.-Nr. 02					
EINORDNUNG DER WOHLNLAG					
Nr.	Kriterium	Zuschlag / Abschlag wegen Objekteigenschaft			Gewichtung
		ungünstig	neutral	günstig	
1.	Vekehrsanbindung (öPNv; Bus, Bahn, Taktung der Angebote)		0,05	0,05	10%
2.	Verkehrsanbindung an das Fernstraßennetz (PKW)		0,10		10%
3.	Gebietscharakter der Lage (z.B. Gewerbegebiet, Wohngebiet, Kerngebiet)		0,10		10%
4.	Charakter der Nachbarschaft (soziales Umfeld)		0,15		15%
5.	Bodenrichtwertniveau als Indikator für die Gefragtheit der Lage	0,05	0,05		10%
6.	Nähe zur täglichen Bedarfsinfrastruktur (Einzelhandel, Versorgung)		0,15		15%
7.	Nähe zu Bildungs-, Kultur-, Sport- und Freizeiteinrichtungen		0,10		10%
8.	Zugang zu Grünflächen, Ortsrand, Naherholungseinrichtungen			0,10	10%
9.	Emissionen (Einschränkungen durch Lärm, Verkehr, Geruch, etc.)		0,10		10%
	Gewichtung (Note, Punkte)	0	1	2	100%

Gewichtung der Allgemeinen Lage des Grundstücks	1,10			
Einstufung des Grundstücks	< 0,66	0,66 - 1,33	> 1,33	
	einfach	mittel	gut	

Im vorliegenden Fall sind überwiegend neutrale Lageeigenschaften vorhanden.

Die **Wohnlage** ist zusammenfassend als „**mittel**“ im kleinstädtischen Kontext zu bezeichnen.

C 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. Die Gesamtgrundstücksgröße beträgt 1.001 m². Das Grundstück besteht aus einem Flurstück. Es weist einen überwiegend regelmäßigen Zuschnitt auf. Das Grundstück liegt an der Einmündung der Nebenstraße „Im Kirchfeldchen“ in die „Kreuzstraße“ (Ecklage).

Flurstück Nr. 262

Grundstücksbreite „Kreuzstraße“:	ca. 21,00 m
Grundstückstiefe:	ca. 46,00 m – 47,00 m
Grundstücksbreite Rückseite:	ca. 24,00 m
Grundstücksgröße:	ca. 1.001 m ²

Nordöstlich und südöstlich grenzen bebaute Nachbargrundstücke. Der Gartenflächen sind nach Südwesten / Nordosten orientiert. Die Erschließungsstraße „Kreuzstraße“ begrenzt das Grundstück im Südwesten, die Straße „Im Kirchfeldchen“ im Nordwesten.

2 Kataster

Kleinräumige Lage des Grundstücks:

Gemeinde:	Zülpich
Gemarkung:	Bessenich
Flur:	3
Flurstück:	262

3 Grund- und Bodenbeschaffenheit, Grundwasser

Es handelt es sich um einen gewachsenen, normal tragfähigen Baugrund. Das Gebäude ist unterkellert. Es wurde keine Baugrunduntersuchung im Rahmen des Gutachtens durchgeführt. Über den Grundwasserstand können keine Angaben gemacht werden.

4 Topografie

Die zu bewertende Liegenschaft zeichnet sich im Bereich der Gebäude durch eine überwiegend ebene Grundstücksfläche aus. Das umliegende Gelände fällt Richtung Nordwesten hin leicht ab.

5 Altlasten

Altlasten im Sinne des Bundes-Bodenschutz-Gesetzes (BbodSchG) vom 17. April 1998 § 2 (5) sind:

5/1 Altlasten im Sinne des Gesetzes sind stillgelegte Abfallbeseitigungsanlagen, sowie sonstige Grundstücke, auf denen Abfälle behandelt, gelagert oder abgelagert worden sind (Altablagerungen) und

5/2 Grundstücke stillgelegter Anlagen und sonstige Grundstücke, auf denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen worden ist, ausgenommen Anlagen, deren Stilllegung einer Genehmigung nach dem Atomgesetz bedarf (Altstandorte), durch die schädliche Bodenveränderungen oder sonstige Gefahren für den einzelnen oder die Allgemeinheit hervorgerufen werden.

Es liegt eine Auskunft des Kreises Euskirchen vom 12.04.2023 vor. Hiernach besteht für das Bewertungsobjekt kein Altlastenverdacht. Es sind **keine** Altlasten oder Altstandorte im Altlastenkataster verzeichnet.

6 Erschließungszustand

Die Entwicklungszustände von Grund und Boden sind in §3 ImmoWertV definiert. Sie werden dort in vier Stufen eingeteilt:

- Flächen der Land- und Forstwirtschaft
- Bauerwartungsland
- Rohbauland
- Baureifes Land

Die Bodenwertentwicklung insgesamt, sowie die Wertspannen zwischen den einzelnen Zustandsstufen, lassen sich weder absolut noch relativ, generell bestimmen; diese schwanken örtlich, situations- und konjunkturbedingt sehr stark.

Das Grundstück ist im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche (M) dargestellt. Damit handelt es sich um **baureifes Land**.

Baureifes Land sind – nach Definition in §3 (4) ImmoWertV – Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind.

Das Grundstück wird von den Straßen „Kreuzstraße“ und „Im Kirchfeldchen“ - beides öffentliche Straßen - aus erschlossen. Es wird davon ausgegangen, dass die übliche Erschließung (z.B. Wasser, Strom) über diese Straßen verläuft. Die Kanalanschlüsse des Grundstücks liegen in der Straße „Kreuzstraße“. Die Straße „Kreuzstraße“ ist nur mäßig befahren; das Verkehrsaufkommen der Straße „Im Kirchfeldchen“ ist schwach.

Der „Kreuzstraße“ verfügt in diesem Abschnitt über eine asphaltierte Fahrbahn mit beidseitigen Gehwegen. Straßenbeleuchtung ist vorhanden. Die Straße „Im Kirchfeldchen“ verfügt über eine asphaltierte Fahrbahn und einen geschotterten Randsteifen, der breit genug für parkende Fahrzeuge ist. Straßenbeleuchtung ist entlang der Straße „Im Kirchfeldchen“ nicht vorhanden. Der Zugang zum Wohnhaus erfolgt über die Vorgartenfläche zur „Kreuzstraße“. Die Zufahrt zur Garage erfolgt über die Straße „im Kirchfeldchen“.

7 Maß der baulichen Nutzung

Laut Auskunft der Stadt Zülpich vom 12.04.2023 liegt das Flurstück im Geltungsbereich keines rechtskräftigen Bebauungsplans. Im Flächennutzungsplan ist es als gemischte Baufläche (M) gekennzeichnet. Das Grundstück liegt im Innenbereich, weswegen die Bebaubarkeit des Grundstücks gemäß § 34 BauGB (unverplanter Innenbereich) zu beurteilen ist:

„§34 Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile.

(1) Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.“

Tab.-Nr. 03					
PLANUNGSRECHT (Art und Maß der baulichen Nutzung) gemäß §34 BauGB					
Nr.	Planungsrechtliches Kriterium		Bestandssituation	Übereinstimmung	
				ja	nein
1.	Gebietscharakter Flächennutzungsplan	Mischgebiet (M)	Dorfgebiet	X	
2.	Gebietscharakter Umgebung (§34)	freistehende Wohnhäuser, 1-2 Vollgeschosse, Resthöfe, landw. Nebengebäude	Wohnhaus, zweigeschossig, Walmdach, gewachsene Struktur	X	
3.	Gestaltungssatzung vorhanden				X
4.	Lage im Wasserschutzgebiet				X
5.	Lage im Naturschutzgebiet				X

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 Ein- oder Zweifamilienhäuser
- Das Bewertungsgrundstück liegt nach Auskunft der Bauaufsichtsbehörde nicht in einem Sanierungsgebiet
- Es ist nicht von Umlegungsmaßnahmen betroffen.
- Das Gebäude steht nicht unter Denkmalschutz oder liegt in einem Denkmalbereich.

8 Augenblickliche Nutzung

Das Grundstück ist mit einem freistehenden, unterkellerten, zweigeschossigen Einfamilienhaus mit nicht ausgebautem Walmdach und einem Nebengebäude mit Garage bebaut.

9 Erweiterungsmöglichkeiten der heutigen Nutzung

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

D RECHTLICHE GEGEBENHEITEN

1 Öffentlich-Rechtliche Gegebenheiten

1.1 Baulasten

Wenn ein Bauvorhaben nicht den Vorschriften des öffentlichen Baurechtes entspricht, weil z.B. die Abstandsflächen nicht auf dem eigenen Grundstück nachgewiesen werden können, nur mittels Wegerechts die Erschließung eines Grundstückes erfolgen kann oder die notwendigen Stellplätze auf einem anderen Grundstück liegen, kann der Mangel in einigen Fällen durch die Eintragung einer öffentlich-rechtlichen Sicherung in Form einer Baulast geheilt werden.

Dabei entstehen in der Regel ein begünstigtes und ein belastetes Grundstück. Die Grundstückseigentümer haben sich zur Übernahme der Baulast bei der Baugenehmigungsbehörde verbindlich zu verpflichten. Über die Verpflichtung wird eine Urkunde gefertigt, die Baulast wird in das Baulastenverzeichnis eingetragen.

Erläuterung

Eine Baulast ist die durch die Grundstückseigentümerin/den Grundstückseigentümer gegenüber der Baubehörde erklärte, öffentlich-rechtliche Verpflichtung zu einem bestimmten Tun, Dulden oder Unterlassen. Baulasten werden, unbeschadet der Rechte Dritter, mit der Eintragung in das Baulastenverzeichnis wirksam und gelten auch gegenüber dem Rechtsnachfolger. Die Baulast geht durch schriftlichen, im Baulastenverzeichnis zu vermerkenden Verzicht der Bauaufsichtsbehörde unter.

Auf Antrag des Grundstückseigentümers ist der Verzicht zu erklären, wenn ein öffentliches Interesse an der Baulast nicht mehr besteht. Das Baulastenverzeichnis wird von der Bauaufsichtsbehörde geführt. In das Baulastenverzeichnis können auch Auflagen, Bedingungen, Befristungen und Widerrufsvorbehalte eingetragen werden. Wer ein berechtigtes Interesse darlegt, kann in das Baulastenverzeichnis Einsicht nehmen, oder Abschriften erstellen lassen.

Hinweis:

Es können Baulasten, oder vergleichbare Belastungen des Grundstückes vorhanden sein, die nicht, oder noch nicht, im Baulastenverzeichnis eingetragen sind. Das Gutachten bezieht sich hierbei auf die von der jeweiligen Behörde erteilte Auskunft. Auskünfte aus dem Baulastenverzeichnis genießen jedoch keinen öffentlichen Glauben im Gegensatz zum Grundbuch.

Auf schriftliche Nachfrage wurde von der unteren Bauaufsichtsbehörde am 18.04.2023 mitgeteilt, dass zu Lasten des Bewertungsgrundstücks **keine** Baulast vorhanden ist. Insofern ist das Grundstück **lastenfrei** zu bewerten.

1.2 Wohnungsbindung

Es liegt keine öffentliche Bindung wegen öffentlicher Fördergelder vor, was die Kreisverwaltung Euskirchen am 19.04.2023 schriftlich mitteilte.

1.3 Abgabenrechtliche Situation

Die Stadt Zülpich teilte mit Auskunft vom 13.04.2023 mit, dass das Grundstück am „Kreuzstraße“ und der Straße „Im Kirchfeldchen“ liegt, deren Erschließungsanlagen 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. Das Grundstück ist an den Straßenkanal der „Kreuzstraße“ angeschlossen.

Bei der Recherche der wertrelevanten Zustandsmerkmale konnte nicht in Erfahrung gebracht werden, ob zum Wertermittlungstichtag, über die oben benannten Beträge hinaus, noch weitere öffentlich-rechtlichen Beiträge und nichtsteuerlichen Abgaben zu entrichten waren. Dabei handelt es sich vor allem um:

- Ablösebeiträge für Stellplatzverpflichtungen
- Naturschutzrechtliche Ausgleichsabgaben (Kostenerstattungsbeiträge)
- Ablösebeiträge nach Baumschutzsatzungen
- Beiträge aufgrund von Satzungen der Wasser- und Bodenverbände

2 Privat-Rechtliche Gegebenheiten

2.1 Grundbuch

Das zu bewertende Grundstück wird beim Amtsgericht Euskirchen im Blatt Nr. 352 im Grundbuch von Bessenich geführt.

Blatt 352

Tab.-Nr. 04		
GRUNDBUCHINHALT DES BEWERTUNGSOBJEKTS		
Amtsgericht Euskirchen	Grundbuch von Bessenich	Blatt 352

BESTANDSVERZEICHNIS						
Nr.	Laufende Nummer der Grundstücke	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe
1	3	Bessenich	3	262	Gebäude- und Freifläche	1.001 m ²
2					Kreuzstraße 15	

Abteilung II			
Nr.	Laufende Nummer der Eintragungen	Laufende Nummer der Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen
1	2	3	Grunddienstbarkeit (Verpflichtung zur Unterlassung, die auf der Grenze zum herrschenden Grundstück aufstehende Grenzmauer abzureißen oder in ihrer Höhe und Breite zu verändern) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Bessenich, Flur 3, Flurstück 261 (Blatt 1020, BV Nr. 1).
2			(...) Eingetragen am 19. 10. 2012.
3			
4			
5			
6	3	3	Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (AG Euskirchen, 015 K 007/23).
7			
8			Eingetragen am 14.02.2023.

Abteilung II enthält neben dem Zwangsversteigerungs- und Zwangsverwaltungsvermerk eine weitere Grundstücksbelastung. Hierbei handelt es sich um eine Grunddienstbarkeit (Unterlassungsverpflichtung), die sich auf die gemeinsame Grundstücksmauer bezieht. Hier ist kein nennenswerter Werteeinfluss durch die Belastung feststellbar. Die Grenzmauer hat eine Höhe von ca. 2 Metern und ist unregelmäßig mit einigen Luftöffnungen (Betonornamentsteine; Gittersteine) versehen. Sie ist schadensfrei, sauber und grundstückseits verputzt und gestrichen. Sie weist allerdings einen Durchgang auf das Nachbargrundstück auf, der im gegenseitigen Einvernehmen mit dem Nachbarn geschlossen werden könnte. Dem Bewertungsgrundstück geht durch die Belastung weder Grundfläche verloren, noch ergeben sich irgendwelche Nutzungseinschränkungen. Es wird daher kein Werteeinfluss unterstellt.

Evtl. Schuldverhältnisse, welche im Grundbuch in Abteilung III eingetragen sein können, werden bei der Bewertung nicht berücksichtigt. Es wird unterstellt, dass ggf. valutierende Schulden durch den Zuschlag gelöscht bzw. anderweitig ausgeglichen werden.

2.2 Denkmalschutz

Das Gebäude unterliegt **nicht** dem Denkmalschutz.

E 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 hier zu bewertende Wohngebäude ist freistehend, zweigeschossig, unterkellert und hat ein Walmdach. Der Dachraum ist nicht ausgebaut. Das Wohnhaus wurde auf einem größeren Grundstück in seinerzeit gehobener und großzügiger Bauweise errichtet. Es steht deutlich zurückversetzt von der „Kreuzstraße“, was dem Wohnhaus mehr Privatsphäre und weniger wahrnehmbare Störungen durch den üblichen Straßenverkehr verschafft. Die Bauweise ist dauerhaft und weist nur vereinzelte Schwachstellen auf. Die Fassaden sind verklinkert. Im Nordosten verfügt das Wohnhaus über einen weiteren Wohnraum, dessen Dachfläche als Dachterrasse nutzbar ist. Die Unterkellerung reicht in diesem Bereich bis unter den Wohnraum und die südöstlich daran anschließende Terrasse. Zur „Kreuzstraße“ orientiert springt die Fassade in zwei Stufen zurück. Die Dachkante läuft durch, so dass sich ein großer Dachüberstand ergibt. Der große Balkon im Obergeschoss ist dadurch wettergeschützt.

Die Außenanlagen waren für seinerzeitliche Verhältnisse überdurchschnittlich aufwendig gestaltet. Das entlang der hinteren Nordwestgrenze errichtete Nebengebäude beinhaltet eine Einzelgarage, einen überdachten Freisitzbereich und einen Raum für Gartenmöbel, Kaminholz und Gartengeräte. Ein ehemals nutzbares Außenschwimmbaden im Bereich des rückwärtigen Gartens ist nicht mehr in Funktion und wird derzeit als Gartenteich genutzt. Der hintere Gartenteil ist vollständig eingefriedet.

1.1 Erschließung

Eine Innentreppe verbindet die Geschosse. Das Erdgeschoss liegt ca. 50 cm höher als das Geländeniveau im Bereich des Hauseingangs. Ein zweiter Hauseingang liegt auf dem Niveau des rückwärtigen Gartens. Der Speicherboden ist durch eine Lukentreppe zugänglich. Der Hauszugangsweg verläuft zur „Kreuzstraße“ über die Vorgartenfläche. Die Wohnflächen sind nicht barrierefrei zugänglich.

1.2 Aufteilung

Die verfügbaren Grundrisse zeigen großzügige und immer noch zeitgemäße Zuschnitte und Raumgestaltungen. Neben mehreren trennbaren Räumen des Wohn- und Essbereichs finden sich im Erdgeschoss die Küche, ein Vorratsraum, ein Abstellraum und eine Gästetoilette. Es wurde ein großer Kamin eingebaut, der den ursprünglich vorhandenen Durchgang von der Diele in den Esszimmerraum nun ausfüllt. Das Esszimmer ist damit nur durch die Küche oder mittels Durchgangs durch zwei weitere Wohnräume (Durchgangsräume; gefangener Raum) zugänglich. Der blockierte Zugang stellt einen funktionellen Nachteil dar. Im Obergeschoss sind fünf verschieden große Schlafzimmer, ein Badezimmer und ein WC vorhanden. Der Balkon ist durch zwei kleinere Schlafzimmer zugänglich. Ein anderes Schlafzimmer hat Zugang auf die Dachterrasse. Der Keller enthält Lagerräume und den Betriebs- / Tankraum der Heizungsanlage.

2 Ausstattung

2.1 Übersicht zum Ausstattungsstandard des Wohnhauses

Tab.-Nr. 05.1							
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	Kelleraußenmauerwerk in Schwerbetonmauerwerk, raumweise teilweise Stahlbeton, aufgehendes Mauerwerk in Vollbimssteinen, Luftschicht, Vollverklinkerung, keine Wärmedämmung		0,50	0,20	0,30	
2.	Dächer und Dachbeläge Wärmedämmstandard der Dachflächen	Holzdachstuhl, Tonziegeleindeckung, keine Unterspannbahn, keine Dachflächendämmung; nachträgliche Bodendämmung auf Decke über dem Obergeschoss, Zinkblechentwässerung (Rinnen und Fallrohre)		0,40	0,40	0,20	
3.	Fenster und Außentüren Verglasungen	Eichen- / Edelholzfensterrahmen, Einfachverglasung, Kunststoff-Rollläden, stellenweise (Keller) erneuert; Glasbausteinfenster, Stahlaußentüren mit einfachen Sicherheits- oder Strukturglasfeldern	0,30	0,50		0,20	
4.	Innenwände und Innentüren	Vollbimsmauerwerk bei tragenden, Trennwände in Leichtbetonsteinmauerwerk, alle Wände verputzt und tapeziert, Kellerräume mit Anstrich, Innentüren als furnierte Holztüren, Sondertüren (2-flügelig) in Edelholz furnier mit Glasfeldern, erneuerte Türen als beschichtete Holzwerkstofftüren			0,80	0,20	
5.	Deckenkonstruktion und Treppen	Stahlbetondecken über Kellergeschoss; Erdgeschoss und Obergeschoss, geradläufige Stahlbetontreppenläufe mit Zwischenpodesten, Marmorbeläge, schmiedeeisernes Geländer mit Mipolamhandlauf			0,80	0,20	
6.	Fußböden, Bodenbeläge in Wohnräumen	Mosaikstabparkett in Wohn- und Schlafräumen, Marmorböden in Flur und Diele Erdgeschoss, Parkettboden im Flur Obergeschoss, erneuertes Oberboden aus Fliesen in Küche und Vorratsraum				0,70	0,30
7.	Sanitäre Einrichtungen Ausstattung der Nassräume	1 Badezimmer, 2 WCs, uneinheitliche Ausstattung teilweise neuzeitlich erneuert, teilweise im Ursprungszustand, Markenarmaturen und Keramiken, bodengleiche Dusche im Badezimmer	0,20	0,40	0,10	0,30	
8.	Heizung, Wärmeerzeuger Raumheizflächen	Ölzentralheizung mit Warmwassererzeugung, WW-Speicher; Brennwertechnik, einwandiger Stahlöltank, 10.500 l, Radiatorheizflächen; stellenweise erneuerte Kompaktheizkörper, gemauerter Kamin		0,40	0,60		
9.	Elektroausstattung Medienanschlüsse Lüftungsanlage	baujahrstypische Ausstattung; erneuerte Räume (Küche, Badezimmer) mit zeitgemäßer Ausstattung, Standardanschlüsse, keine besondere Ausstattung, keine Wohnraumlüftung		0,70	0,30		

Die Wichtung wird beim Ansatz der Normalherstellungskosten im Rahmen der Sachwertermittlung berücksichtigt.

2.2 Übersicht zum Ausstattungsstandard des Nebengebäudes

Tab.-Nr. 05.2							
AUSSTATTUNGSSTANDARD NEBENGEBÄUDE (gemäß Anlage 4, Teil III, 12. ImmowertV)							
Nr.	Kostengruppe	Beschreibung	Standardstufe (SUMME 1,0)				
					3	4	5
1.	Außenwände	Mauerwerkskonstruktionen, Klinker wie Wohnhaus			1,00		
2.	Konstruktion	massiv, Stahlbetonpfeiler (verklindert)			1,00		
3.	Dach	Holzdachstuhl, Walmdach, Tonpfannendeckung			0,50	0,50	
4.	Fenster u. Außentüren	Stahlblechschwingtor, Holztür, Holzfenster, Glasbausteinfenster			1,00		
5.	Fußböden	Verbundestrich; Bruchmarmorplatten im Freisitzbereich			1,00		
6.	Sonst. Techn. Ausst.	Lichtauslässe, Wasseranschluss, Steckdosen			0,50	0,50	

3 Baujahr

Das ursprüngliche Gebäude wurde 1967 errichtet. Als Bezugsjahr wird das Jahr 1967 festgestellt. Das Gebäudealter kann somit auf 56 Jahre festgestellt werden.

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** anzusetzen².

5 Wirtschaftliche Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer wird grundsätzlich aus dem Unterschiedsbetrag zwischen Gesamtnutzungsdauer und dem Alter des Gebäudes am Wertermittlungstichtag ermittelt. Das Ergebnis ist daraufhin zu prüfen, ob es dem Zeitraum entspricht, in dem das Gebäude bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann (wirtschaftliche Restnutzungsdauer), wobei die rechtliche Zulässigkeit der angesetzten Nutzung vorausgesetzt wird. Für Gebäude, die modernisiert wurden, kann von einer entsprechend längeren wirtschaftlichen (modifizierten) Restnutzungsdauer ausgegangen werden. Für die Ermittlung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer bei Wohngebäuden kann auf das in Anlage 2 der ImmowertV beschriebene Modell zurückgegriffen werden, mit dem ggf. durchgeführte Modernisierungen berücksichtigt werden können. Eine unterlassene Instandhaltung (§ 4 (3) ImmowertV) wird in der Regel die Restnutzungsdauer verkürzen oder als Bauschaden berücksichtigt. Die längere oder verringerte wirtschaftliche Restnutzungsdauer verändert nicht die Gesamtnutzungsdauer des Gebäudes.

² Grundstücksmarktbericht 2023; GAA Kreis Euskirchen, S. 66

5.1 Modernisierungsgrad

Das Modell dient der Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer für Wohngebäude unter Berücksichtigung von Modernisierungen. Aus der Summe der Punkte für die jeweils zum Bewertungsstichtag oder kurz zuvor durchgeführten Maßnahmen ergibt sich der Modernisierungsgrad. Liegen die Maßnahmen weiter zurück, ist zu prüfen, ob nicht ein geringerer als der maximale Tabellenwert anzusetzen ist. Sofern nicht modernisierte Bauelemente noch zeitgemäßen Ansprüchen genügen, sind entsprechende Punkte zu vergeben.

Tab.-Nr. 06.1								
PUNKTRASTERMETHODE ZUR BESTIMMUNG DER RESTNUTZUNGSDAUER BEI MODERNISIERTEN GEBÄUDEN								
Nr.	Modernisierungselemente & Einzelmaßnahmen	Anteil		Jahr der Modernisierung	Regel-Lebensdauer	Rest-Lebensdauer	max. Punkte	gewogene Punkte
		Element	Gesamt					
1.	Dacherneuerung (Deckung, Dichtung)							
	Einbau / Verbesserung WD	100%	0,20	2006	40	58%	4,00	0,46
	Innenbekleidung, Dampfsperre							
2.	Rahmen und Flügel	5%	0,45	2017	40	85%		
	Verglasung	5%	0,45	2017	40	85%		
	Außentür							
3.	Stromleitungen, Verteilung, Schalter, Dosen						2,00	0,19
	Wasserleitungen, Abwasserleitungen	30%	0,40	2014	40	78%		
	Gasleitungen, sonstige							
4.	Heizungskessel (Speicher)	100%	0,50	2017	30	80%	2,00	1,12
	Brenner	100%	0,20	2017	30	80%		
	Raumheizflächen & Leitungsnetz							
5.	Wärmedämmung Außenwand						4,00	0,00
6.	Badmodernisierung Objekte	50%	0,30	2019	40	90%	2,00	0,90
	Badmodernisierung Armaturen	50%	0,20	2019	40	90%		
	Badmodernisierung Oberflächen	50%	0,50	2019	40	90%		
7.	Innenausbau / Bodenbeläge						2,00	0,01
	Innenausbau / Wandbekleidungen							
	Innenausbau / Deckenbekleidungen	10%	0,25	1990	40	18%		
8.	Verbesserung d. Grundrissgestaltung						2,00	0,00
	Beseitigung von Funktionsmängeln							
							20,00	2,75

MODERNISIERUNGSGRAD				
0 - 1 Punkt	2 - 6 Punkte	7 - 10 Punkte	11 - 15 Punkte	16 - 20 Punkte
nicht modernisiert	kleine Modernisierung im Rahmen der Instandhaltung	mittlerer Modernisierungsgrad	überwiegend modernisiert	umfassend modernisiert

5.2 Wirtschaftliche Restnutzungsdauer

Die folgende Tabelle zeigt die Ermittlung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer des Wohnhauses:

Tab.-Nr. 06.2		
RESTNUTZUNGSDAUER		
Nr.		
1.	Baujahr des Gebäudes	1967
2.	Jahr des Qualitätsstichtags	2023
3.	Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
4.	Kalkulatorische (vorläufige) Restnutzungsdauer	24 Jahre

MODIFIZIERTE RESTNUTZUNGSDAUER WEGEN MODERNISIERUNG		
Nr.		
1.	Gebäudealter zum Qualitätsstichtag	56 Jahre
2.	Modernisierungsgrad	3 Punkte
3.	Modifizierte Restnutzungsdauer	28 Jahre

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer beträgt **28 Jahre**.

6 Art und Zweckbestimmung der baulichen Anlagen

6.1 Wohnfläche

Die Größe der Gesamtwohnfläche wurde auf der Grundlage der behördlichen Bauakte / Flächenberechnung der Genehmigungsplanung aus dem Jahr 1966 hergeleitet, vor Ort überprüft und für zutreffend erachtet.

Tab.-Nr. 07.1				
WOHNFLÄCHE (gemäß WoFIV)				
Nr.	Raum	Geschoss	Fläche brutto	Fläche netto (-3%)
1.	Wohn-Esszimmer	Erdgeschoss	54,51 m ²	52,92 m ²
2.	Wohnraum	Erdgeschoss	14,32 m ²	13,90 m ²
3.	Küche	Erdgeschoss	15,80 m ²	15,34 m ²
4.	Spind	Erdgeschoss	2,79 m ²	2,71 m ²
5.	Garderobe	Erdgeschoss	1,93 m ²	1,87 m ²
6.	Diele	Erdgeschoss	15,25 m ²	14,81 m ²
7.	WC	Erdgeschoss	1,73 m ²	1,68 m ²
8.	Vorraum WC	Erdgeschoss	2,29 m ²	2,22 m ²
9.	Wohnzimmer	Erdgeschoss	25,89 m ²	25,14 m ²
10.	Elternschlafzimmer	Obergeschoss	28,52 m ²	27,69 m ²
11.	Kinderzimmer 1	Obergeschoss	23,19 m ²	22,51 m ²
12.	Kinderzimmer 2	Obergeschoss	11,79 m ²	11,45 m ²
13.	Badezimmer	Obergeschoss	6,89 m ²	6,69 m ²
14.	Flur	Obergeschoss	17,49 m ²	16,98 m ²
15.	WC	Obergeschoss	4,17 m ²	4,05 m ²
16.	Gästezimmer	Obergeschoss	12,45 m ²	12,09 m ²
17.	Kinderzimmer 3	Obergeschoss	13,38 m ²	12,99 m ²
	Zwischensumme		252,39 m ²	245,04 m²
	Raum	Faktor	Fläche brutto	Fläche gem. WoFIV
	Terrasse Küche	0,25	15,00 m ²	3,75 m ²
	Terrasse Wohnzimmer	0,25	25,00 m ²	6,25 m ²
	Dachterrasse Kinderzimmer 1	0,25	17,74 m ²	4,44 m ²
	Balkon Obergeschoss	0,25	14,56 m ²	3,64 m ²
	SUMME		gerundet	263,00 m²

Die Wohnfläche wird auf dieser Grundlage auf ca. **263 m²** festgestellt. Die Wohnfläche ohne die anteilig hinzugerechneten Freibereiche beträgt 245 m².

6.2 Nutzflächen im Gebäude

Es stehen neben der Fläche im Kellergeschoss des Wohnhauses noch weitere Nutzflächen im Nebengebäude zur Verfügung.

Tab.-Nr. 07.2			
NUTZFLÄCHE (gemäß DIN 277)			
Nr.	Raum	Geschoss	Fläche brutto
1.	Keller 1		25,91 m ²
2.	Keller 2		28,64 m ²
3.	Keller 3		22,78 m ²
4.	Heizungskeller		21,90 m ²
5.	Tankraum		27,12 m ²
6.	Flur		14,56 m ²
7.	Anschlussrum		4,16 m ²
8.	Garage		18,09 m ²
9.	Holzlager Nebengebäude		12,00 m ²
10.	Freisitz Nebengebäude		24,72 m ²
11.	Lageraum Nebengebäude		9,09 m ²
Summe Nutzfläche			gerundet 209,00 m²

7 Bruttogrundfläche des Wohngebäudes

Die Brutto-Grundfläche ist die Summe aller Grundrissebenen eines Bauwerks. Sie ist die Grundlage für die Ermittlung der Normalherstellungskosten, die an anderer Stelle durchgeführt wird. Die Brutto-Grundfläche des Wohngebäudes wurde auf der Grundlage der vorgefundenen Örtlichkeiten und der verfügbaren Gebäudepläne in einer für die Wertermittlung ausreichenden Genauigkeit wie folgt ermittelt:

Tab.-Nr. 08							
BRUTTOGRUNDFLÄCHEN							
Nr.	Bauteil	Typ (NHK 2010)	Geschoss	BGF			
				Bereich a	Bereich b	Bereich c	BGF
1.	Wohnhaus	1.12	Kellergeschoss	180 m ²			180 m ²
			Erdgeschoss	166 m ²	10 m ²		176 m ²
			Obergeschoss	148 m ²	10 m ²		158 m ²
			Dachgeschoss	158 m ²			158 m ²
2.	Nebengebäude	14.1	Erdgeschoss	36 m ²	40 m ²		76 m ²
				689 m ²	60 m ²	m ²	749 m ²

Berechnung in Anlehnung an die DIN 277, 2005

BRUTTOGRUNDFLÄCHEN NACH GEBÄUDETYP (NHK 2010)			
Nr.	Typ (NHK 2010)	Summe der BGF	
1.	1.12	673 m ²	
2.	14.1	76 m ²	

8 Außenanlagen

Der im Folgenden ermittelte Wertanteil der baulichen Außenanlagen bezieht sich auf die ober- und unterirdischen baulichen Anlagen.

Grünflächen

Die Außenanlagen sind ansprechend angelegt. Neben mehreren kleinen Gehölzen, Zierhecken und Beetpflanzungen sind auch mehrere Bäume (Nadel- und Laubbäume) vorhanden. Einzelne Beete und Beetpflanzen bedürfen der Pflege.

Befestigte Flächen

Seitlich neben dem Wohnhaus und hinter dem Gebäude sind Gartenwege und kleinere Hofflächen angelegt. Hier sind lediglich Reinigungsarbeiten (Fugen- und Oberflächenreinigung), also normale Instandhaltungsmaßnahmen an den Bodenbelägen erforderlich.

Einfriedungen

Es sind verschiedene Grundstückseinfriedungen (Stahlgeländer-Zäune mit entsprechenden Toren, Torpfosten und Sockelmauern im Bereich des Vorgartens) und geschlossene Grenzmauern in maximal zulässiger Höhe im Bereich des rückwärtigen Gartens) vorhanden.

Insgesamt sind die baulichen und gärtnerischen Außenanlagen in einem normalen bis gepflegten Zustand.

9 Besondere Anlagen oder Einbauten

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

- Grundstückseinfriedung durch Grenzmauern und Sockelmauern mit Geländerzaun
- Terrassenaufbau über Tankraum mit Außentreppe zum Gartenniveau
- Dachterrasse
- Pergola
- Zierelemente im Gartenbereich samt Fundamenten
- Außenschwimmbad (Gartenteichfläche)
- Außentreppe Hauszugang Vorgarten
- Balkon Obergeschoss
- Lichtschächte im Kellergeschoss
- Terrasse Vorgarten Erdgeschoss
- gemauerter Kamin
- Vordach Garteneingang hinten
- Toranlage zwischen Wohnhaus und Nebengebäude
- Stellplatzfläche / Garagenzufahrt entlang der Straße „Im Kirchfeldchen“
- Vitrinfenster Esszimmer

10 Bau und Unterhaltungszustand

Tab.-Nr. 09			
ERFORDERLICHE SANIERUNGS- UND INSTANDSETZUNGSKOSTEN			
Nr.	Massnahme		Summe Kosten
1.	Demontage und Entsorgung schadhafter Heizöltank		2.000,00 €
2.	Aufstellung eines neuen Öltanks (Einbringöffnung muss geschaffen und wieder verschlossen werden, Bearbeiten, neue Zuleitungen, Außenlüftung, Stutzen, etc.		8.500,00 €
3.	Überprüfung Leckage / Feuchtigkeitseintrag Heizungskeller		500,00 €
4.	Aufarbeiten Parkettboden vor Fenstertüren Obergeschoss		500,00 €
5.	stellenweises Ausbessern des Bodenbelags Balkon Obergeschoss		500,00 €
6.	stellenweises Ausbessern Außentreppe Hauseingang		500,00 €
7.	Reparatur Sturz Durchgang Außenmauer Hauseingang / rückwärtigerr Garten		500,00 €
8.	Instandsetzung Balkonüberkragung (Statik, Ertüchtigung)		3.000,00 €
9.	Sanierung Balkonüberkragung (Rissanierung, Feuchtigkeits- und Korrosionssanierung)		1.500,00 €
10.	Reparatur Sockelmauer Vorgarten, Korrosionsschutz erneuern Geländer (20 lfm)		3.000,00 €
11.	Überprüfung Schornsteinkopf (Verblechung, Abdichtung, Schäden)		500,00 €
SUMME INSTANDSETZUNGSMASSNAHMEN			21.000,00 €
KOSTEN FÜR NACHGENEHMIGUNG VERLÄNGERUNG NEBENGEBÄUDE			
1.	Bestandszeichnungen	Architekt	1.000,00 €
2.	Statik	Statiker	1.000,00 €
3.	Genehmigungsgebühren	Bauordnungsamt	1.000,00 €
SUMME			3.000,00 €
KOSTEN FÜR RESTARBEITEN UND RÄUMUNG DES OBJEKTS			
1.	Räumung Mobiliar		2.500,00 €
2.	Räumung Keller und Nebengebäude		1.500,00 €
3.	Reinigung aller Außenbereiche (Stellplatz, Balkone, Terrassen, Außentreppe)		500,00 €
4.	Grundreinigung Keller		500,00 €
5.	Grundreinigung Wohngeschosse		1.000,00 €
6.	Renovierung aller Wohnräume (neutrale Tapeten, weißer Anstrich)		10.000,00 €
7.	Wartung / Kleinreparaturen Wasserinstallationen, Heizungsinstallationen, Elektroinstallationen		2.500,00 €
8.	Räumung Außenanlagen		500,00 €
SUMME RESTARBEITEN			19.000,00 €

Anmerkung:

Es handelt sich beim vorliegenden Wertgutachten nicht um ein Bausubstanzgutachten. Es wurden nur augenscheinliche, stichprobenhafte Feststellungen getroffen. Vorhandene Abdeckungen und Bekleidungen von Wand-, Boden- und Deckenflächen wurden nicht entfernt. Bei der Substanzbeschreibung muss daher unter Umständen eine übliche Ausführungsart und ggf. die Richtigkeit von Angaben unterstellt werden. Aussagen über tierische und pflanzliche Holzzerstörer, oder so genannten Rohrleitungsfraß, Baugrund-Grundwasser- oder statische Probleme, Schall- und Wärmeschutz, gesundheitsschädliche Stoffe etc. sind daher im Rahmen dieses Gutachtens, ohne weitere Untersuchungen eines entsprechenden Sondergutachters oder Spezialunternehmens, unvollständig und unverbindlich. Weiterhin wird vorausgesetzt, dass, bis auf die eventuell festgestellten Mängel, die zum Bauzeitpunkt gültigen, einschlägigen, technischen Vorschriften und Normen (z.B. Statik, Schall- und Wärmeschutz, Brandschutz) eingehalten worden sind.

11 Wärmeschutz und Energiebedarf

Hinweise zur Energieeffizienz von Bestandsgebäuden und zu den Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes von 2020

§ 47 Nachrüstung eines bestehenden Gebäudes

(1)

Eigentümer eines Wohngebäudes sowie Eigentümer eines Nichtwohngebäudes, die nach ihrer Zweckbestimmung jährlich mindestens vier Monate auf Innentemperaturen von mindestens 19 Grad Celsius beheizt werden, müssen dafür sorgen, dass oberste Geschossdecken, die nicht den Anforderungen an den Mindestwärmeschutz nach DIN 4108-2: 2013-02 genügen, so gedämmt sind, dass der Wärmedurchgangskoeffizient der obersten Geschossdecke 0,24 Watt pro Quadratmeter und Kelvin nicht überschreitet. Die Pflicht nach Satz 1 gilt als erfüllt, wenn anstelle der obersten Geschossdecke das darüber liegende Dach entsprechend gedämmt ist oder den Anforderungen an den Mindestwärmeschutz nach DIN 4108-2: 2013-02 genügt.

(2)

Wird der Wärmeschutz nach Absatz 1 Satz 1 durch Dämmung in Deckenzwischenräumen ausgeführt und ist die Dämmschichtdicke im Rahmen dieser Maßnahmen aus technischen Gründen begrenzt, so gelten die Anforderungen als erfüllt, wenn die nach anerkannten Regeln der Technik höchstmögliche Dämmschichtdicke eingebaut wird, wobei ein Bemessungswert der Wärmeleitfähigkeit von 0,035 Watt pro Meter und Kelvin einzuhalten ist. Abweichend von Satz 1 ist ein Bemessungswert der Wärmeleitfähigkeit von 0,045 Watt pro Meter und Kelvin einzuhalten, soweit Dämmmaterialien in Hohlräume eingeblasen oder Dämmmaterialien aus nachwachsenden Rohstoffen verwendet werden. Wird der Wärmeschutz nach Absatz 1 Satz 2 als Zwischensparrendämmung ausgeführt und ist die Dämmschichtdicke wegen einer innenseitigen Bekleidung oder der Sparrenhöhe begrenzt, sind die Sätze 1 und 2 entsprechend anzuwenden.

(3) *Bei einem Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen, von denen der Eigentümer eine Wohnung am 1. Februar 2002 selbst bewohnt hat, ist die Pflicht nach Absatz 1 erst im Fall eines Eigentümerwechsels nach dem 1. Februar 2002 von dem neuen Eigentümer zu erfüllen. Die Frist zur Pflichterfüllung beträgt zwei Jahre ab dem ersten Eigentumsübergang nach dem 1. Februar 2002.*

(4)

Die Absätze 1 bis 3 sind nicht anzuwenden, soweit die für eine Nachrüstung erforderlichen Aufwendungen durch die eintretenden Einsparungen nicht innerhalb angemessener Frist erwirtschaftet werden können.

§ 71 Dämmung von Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen

(1)

Der Eigentümer eines Gebäudes hat dafür Sorge zu tragen, dass bei heizungstechnischen Anlagen bisher ungedämmte, zugängliche Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen, die sich nicht in beheizten Räumen befinden, die Wärmeabgabe der Rohrleitungen nach Anlage 8 begrenzt wird.

(2)

Absatz 1 ist nicht anzuwenden, soweit die für eine Nachrüstung erforderlichen Aufwendungen durch die eintretenden Einsparungen nicht innerhalb angemessener Frist erwirtschaftet werden können.

§ 72 Betriebsverbot für Heizkessel, Ölheizungen

(1)

Eigentümer von Gebäuden dürfen ihre Heizkessel, die mit einem flüssigen oder gasförmigen Brennstoff beschickt werden und vor dem 1. Januar 1991 eingebaut oder aufgestellt worden sind, nicht mehr betreiben.

(2)

Eigentümer von Gebäuden dürfen ihre Heizkessel, die mit einem flüssigen oder gasförmigen Brennstoff beschickt werden und ab dem 1. Januar 1991 eingebaut oder aufgestellt worden sind, nach Ablauf von 30 Jahren nach Einbau oder Aufstellung nicht mehr betreiben.

(3)

Die Absätze 1 und 2 sind nicht anzuwenden auf Niedertemperatur-Heizkessel und Brennwertkessel sowie heizungstechnische Anlagen, deren Nennleistung weniger als 4 Kilowatt oder mehr als 400 Kilowatt beträgt.

Beurteilung der Gebäudesubstanz hinsichtlich der Energieeffizienz

- Die Dachflächen sind ungedämmt.
- Die oberste Geschossdecke ist gedämmt.
- Die Fassaden sind ungedämmt.
- Das Wohnhaus wird über eine Ölzentral-Brennwertheizung beheizt.
- Die Fenster sind einfach verglast.

**Es ist mit vergleichsweise hohen Nebenkosten für die Beheizung des Wohnhauses zu rechnen.
Es besteht keine Nachrüstungsverpflichtung für das Gebäude.**

F VERFAHRENSWAHL FÜR DIE WERTERMITTLUNG

1 Verfahrenswahl und Begründung

Es handelt sich im vorliegenden Fall um ein Einfamilienhaus.

Derartige Objekte werden in der Regel nicht ertragsorientiert genutzt. Der gewöhnliche Geschäftsverkehr schätzt solche Objekte im Regelfall nach Baukosten oder nach Vergleichspreisen ein. Demzufolge müssen auch bei der Verkehrswertermittlung die Baukosten, oder Preise von vergleichbaren Objekten, im Vordergrund stehen. Dies ist, im Rahmen der von der ImmowertV vorgegebenen Verfahren nur über das Sachwert- bzw. Vergleichswertverfahren möglich.

Die Anwendung des Sachwertverfahrens gemäß ImmowertV ist im vorliegenden Fall unproblematisch. Für die Anwendung des in der ImmowertV normierten Vergleichswertverfahrens, stehen jedoch nicht genügend Kaufpreise von Objekten zur Verfügung, die mit dem Bewertungsobjekt hinreichend genau übereinstimmen. Auch die von zahlreichen Stellen (z.B. Gutachterausschuss) veröffentlichten Vergleichswerte sind, bezüglich ihrer wertbestimmenden Eigenschaften, nicht differenziert genug. Insofern wird im vorliegenden Fall der Verkehrswert lediglich mittels des **Sachwertverfahrens** abgeleitet.

Sach- und Verkehrswert ergeben sich im Sachwertverfahren aus den folgenden Bestandteilen:

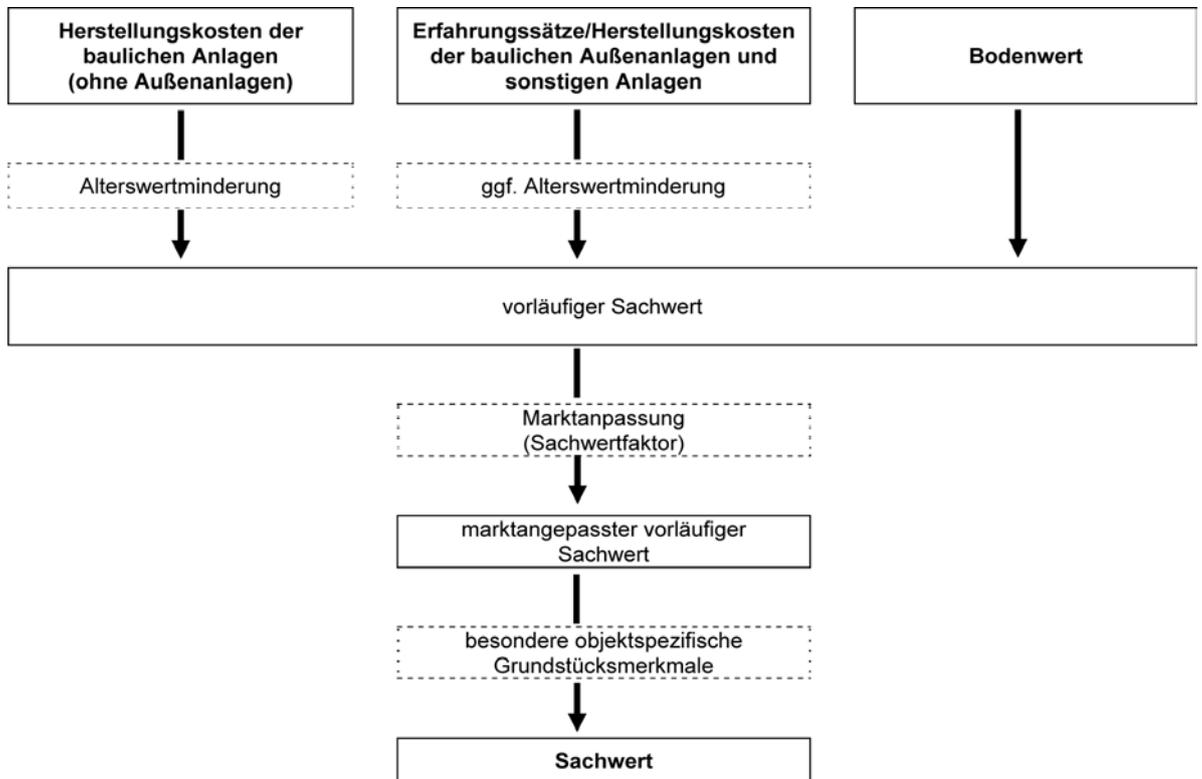
Im Sachwertverfahren ist der **vorläufige Sachwert** durch Bildung der Summe aus

- dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen (§36 ImmowertV), ausgehend von den Herstellungskosten unter Berücksichtigung der Alterswertminderung
- dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen (§37 ImmowertV) und der sonstigen Anlagen nach Erfahrungssätzen oder nach gewöhnlichen Herstellungskosten unter Berücksichtigung der Alterswertminderung
- dem Bodenwert (§§ 40 bis 43 ImmowertV)

zu berechnen.

Die Summe aus den Sachwerten der baulichen Anlagen einschließlich der baulichen Außenanlagen, der sonstigen Anlagen und des Bodenwerts ergibt den **vorläufigen Sachwert** des Grundstücks, der an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt anzupassen ist (§35 (3) ImmowertV; marktangepasster vorläufiger Sachwert); die Marktanpassung ist in der Regel durch Multiplikation mit dem zutreffenden Sachwertfaktor vorzunehmen und bei dem nach der Marktanpassung ggf. besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale z. B. mit Zu- oder Abschlägen zu berücksichtigen sind, um zum **Sachwert** des Grundstücks zu gelangen.

Damit ergibt sich folgendes Ablaufschema:



G SACHWERTERMITTLUNG

Der Sachwert ist der technische Wert des Grundstücks. Er setzt sich zusammen aus dem Bodenwert einschließlich Erschließungskosten und aus dem Wert der baulichen Anlagen einschließlich Baunebenkosten, besonderen Anlagen, sowie dem Wert der Außenanlagen.

Der Wert der baulichen Anlagen (Bauwert) stellt in aller Regel den wertmäßig wesentlicheren Teil des Sachwerts dar. Er umfasst alle Kosten der Herstellung eines Gebäudes einschließlich der Baunebenkosten zum Zeitpunkt der Wertermittlung (Wertermittlungstichtag). Gegenüber den tatsächlichen Gebäudeherstellungskosten des Baujahrs werden die bis zum Wertermittlungstichtag eingetretenen Kostenveränderungen auf Grundlage des Baukostenindex berücksichtigt. Die Ermittlung des Werts der baulichen Anlagen hat immer vom Neubauwert auszugehen von dem dann die durch Alter und Abnutzung eingetretene Wertminderung - entsprechend der Lebensdauer der baulichen Anlagen - abzuziehen ist.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können eine wirtschaftliche Überalterung der Gebäude, ein überdurchschnittlich guter Erhaltungszustand der Gebäude oder ein erhebliches Abweichen der vorhandenen Bebauung von Art und Maß der zulässigen baulichen Nutzung sein. Diese sind durch Zu- oder Abschläge oder in anderer, geeigneter Weise, zum Beispiel durch Umrechnungsfaktoren zu berücksichtigen.

Das Sachwertverfahren ist in der ImmowertV geregelt.

1 Ermittlung des Bodenwerts

Für die Ermittlung des Bodenwerts sind folgende Faktoren zu bewerten:

- allgemeine Lage der Bebauung und der Umgebung,
- Erschließungszustand,
- Besonderheiten des betreffenden Areals,
- Ausnutzung, Ausnutzbarkeit und Erweiterungsmöglichkeit auf dem Grundstück

Zu beachten ist, ob wertmindernde Faktoren wie Grunddienstbarkeiten, Wegerecht oder Baulasten vorhanden sind. Der Werteinfluss der Rechte und Lasten wird jedoch zunächst nicht berücksichtigt. Es wird zunächst der unbelastete Verkehrswert berechnet. Bei der Schätzung des Bodenwerts gilt der Grundsatz, dass der Grund und Boden so viel wert ist, wie man aus ihm herauswirtschaften kann, mit anderen Worten, der Bodenwert steht in unmittelbarem Zusammenhang mit der Bebauung und dem Ertrag der Liegenschaft.

1.1 Bodenrichtwert für Bauland

Laut BORIS.NRW gibt es in der Nähe des Bewertungsgrundstücks einen (zonalen) Bodenrichtwert von 125,00 €/m². Der Bodenrichtwert Nr. 440101 bezieht sich auf folgende Zustandsmerkmale:

Tab.-Nr. 10.1		
BODENRICHTWERT		
Richtwertgrundstück		
1.	Gebietscharakter (FNP, BauNVO)	Dorfgebiet (M)
2.	Erschließungszustand	beitragsfrei
3.	Grundstücksbreite	18 m
4.	Grundstücktiefe	30 m
5.	Maß der Baulichen Nutzung	I-II Vollgeschosse

Der zonale Richtwert (Nr. 440101) stimmt mit der Lage des Bewertungsgrundstücks überein und wird als lagetypisch berücksichtigt.

1.2 Anpassung des Bodenrichtwerts für Bauland an die vorhandenen Grundstücksmerkmale

Die übliche Anpassung des Richtwerts wegen abweichender Grundstücksmerkmale ist im vorliegenden Fall nicht erforderlich.

1.3 Einstufung des Grundstücks nach Lagefaktoren

Der Wohnlage des Wohnhausgrundstücks lässt sich als „mittel“ bezeichnen. Es handelt sich um eine Wohnlage in einem ländlich / dörflichen Kontext.

1.4 Feststellung des Bodenwertes und des Bodenwertverzinsungsbetrags

Tab.-Nr. 10.2							
BODENWERTBERECHNUNG							
Bewertungsgrundstück							
Nr.	Flurstück	Erschließungs- zustand	Grundstücks- zone	Fläche(nanteil)	Bodenrichtwert	Modifizierter Bodenrichtwert	Bodenwert
1.	262	beitragsfrei	Bauland	1.001,00 m ²	125,00 €/m ²	k. A.	125.125,00 €
							125.125,00 €

Bodenwertverzinsung (Ertragswertverfahren)		
1.	Maßgebliche Grundstücksfläche	1.001,00 m ²
2.	Bodenwert der maßgeblichen Grundstücksfläche	125.125,00 €
3.	Liegenschaftszinssatz	2,60%
4.	Bodenwertverzinsung für das Ertragswertverfahren	3.253,25 €

1.5 Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszinssatz ist der Zinssatz, mit dem sich das im Verkehrswert gebundene Kapital verzinst. Dabei bemisst sich der Zinssatz nach dem aus der Liegenschaft marktüblich erzielbaren Reinertrag im Verhältnis zum Verkehrswert.

Der Gutachterausschuss des Kreises Euskirchen hat aktuelle Liegenschaftszinssätze für Einfamilienhäuser veröffentlicht³. Der Liegenschaftszinssatz für Einfamilienhäuser mit weniger als 40 Jahren Restnutzungsdauer wird mit 1,9 % angegeben. Um dem aktuellen Marktgeschehen Rechnung zu tragen, wird der Vorjahreswert (2,3%) unterstellt. Da es sich hier um einen Durchschnittswert handelt, wird ein Spektrum von 1,3 % - 3,3 % angenommen.

Im vorliegenden Fall und unter Berücksichtigung der Objekteigenschaften (Wohnlage, Objektgröße, -zustand und -ausstattung), wird ein Liegenschaftszinssatz von **2,6 Prozent** für die weitere Betrachtung unterstellt.

³ Grundstücksmarktbericht 2023; GAA Kreis Euskirchen, S. 70

2 Herstellungskosten der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)

2.1 Allgemeines

Zur Ermittlung des Sachwerts der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen) ist von den Herstellungskosten auszugehen, die unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt in vergleichbarer Weise nutzbaren Neubaus am Wertermittlungstichtag (ggf. unter Berücksichtigung abweichender Qualitäten am Qualitätsstichtag) unter Zugrundelegung neuzeitlicher, wirtschaftlicher Bauweisen aufzuwenden wären, und nicht von Rekonstruktionskosten.

Der Ermittlung der Herstellungskosten eines Gebäudes sollen vorrangig die Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010, siehe Anlage 4, II ImmowertV), das heißt die gewöhnlichen Herstellungskosten, die für die jeweilige Gebäudeart unter Berücksichtigung des Gebäudestandards je Flächeneinheit angegeben sind; soweit die entsprechende Gebäudeart in den NHK 2010 nicht erfasst ist, geeignete andere Datensammlungen oder ausnahmsweise Einzelkosten, das heißt die gewöhnlichen Herstellungskosten einzelner Bauleistungen zu Grunde gelegt werden. Bei der Ermittlung des Flächen- oder ggf. des Rauminhalts sind die den Herstellungskosten zu Grunde gelegten Berechnungsvorschriften anzuwenden.

2.2 Normalherstellungskosten 2010 – NHK 2010

Die NHK 2010 enthalten neben den Kostenkennwerten weitere Angaben zu der jeweiligen Gebäudeart, wie Angaben zur Höhe der eingerechneten Baunebenkosten, teilweise Korrekturfaktoren sowie teilweise weitergehende Erläuterungen. Es ist der Kostenkennwert zu Grunde zu legen, der dem Wertermittlungsobjekt nach Gebäudeart und Gebäudestandard hinreichend entspricht.

Sind Gebäude nachhaltig umgenutzt worden, so ist bei der Zuordnung zu einem Kostenkennwert auf die aktuelle Nutzung abzustellen. Hat ein Gebäude in Teilbereichen erheblich voneinander abweichende Standardmerkmale oder unterschiedliche Nutzungen, kann es sinnvoll sein, die Herstellungskosten getrennt nach Teilbereichen zu ermitteln.

Die Kostenkennwerte der NHK 2010 sind in Euro/m² Brutto-Grundfläche (€/m² BGF) angegeben. Sie erfassen die Kostengruppen 300 und 400 der DIN 276-11:2006. In ihnen sind die Umsatzsteuer und die üblichen Baunebenkosten (Kostengruppen 730 und 771 der DIN 276) eingerechnet. Sie sind bezogen auf den Kostenstand des Jahres 2010 (Jahresdurchschnitt).

2.3 Gebäudestandard

Die NHK 2010 unterscheiden bei den einzelnen Gebäudearten zwischen verschiedenen Standardstufen. Das Wertermittlungsobjekt ist dementsprechend auf der Grundlage seiner Standardmerkmale zu qualifizieren.

Die Einordnung zu einer Standardstufe ist insbesondere abhängig vom Stand der technischen Entwicklung und den bestehenden rechtlichen Anforderungen am Wertermittlungstichtag. Sie hat unter Berücksichtigung der für das jeweilige Wertermittlungsobjekt am Wertermittlungstichtag relevanten Marktverhältnisse zu erfolgen.

Dafür sind die Qualität der verwandten Materialien und der Bauausführung, die energetischen Eigenschaften sowie solche Standardmerkmale, die für die jeweilige Nutzungs- und Gebäudeart besonders relevant.

2.4 Brutto-Grundfläche / Bruttorauminhalt

Die Kostenkennwerte der NHK 2010 beziehen sich auf den Quadratmeter Brutto-Grundfläche (BGF). Die BGF ist die Summe der bezogen auf die jeweilige Gebäudeart marktüblich nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks.

Bei den freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern, Doppelhäusern und Reihenhäusern der NHK 2010 erfolgt u. a. eine Unterteilung in Gebäudearten mit ausgebautem bzw. nicht ausgebautem Dachgeschoss und Gebäudearten mit Flachdach bzw. flach geneigtem Dach, wobei für eine Einordnung zu der entsprechenden Gebäudeart die Anrechenbarkeit ihrer Grundflächen entscheidend ist.⁴

Die Brutto-Grundflächen des Wohnhauses wurden in einer für die Wertermittlung ausreichenden Genauigkeit mit **673 m²** Gebäudetyp 1.12, freistehend, zweigeschossig, geneigtes Dach, voll unterkellert, ermittelt. Das Nebengebäude mit Garage und Freisitz hat eine Brutto-Grundfläche von **76 m²** (Gebäudetyp 14.1).

2.5 Korrektur wegen Baupreisentwicklung

Laut dem letzten Bericht des Statistischen Bundesamts sind die Baupreise seit dem Jahr 2010 (Bezugszeitpunkt der Normalherstellungskosten) bis zum Wertermittlungsstichtag gestiegen, was nach Umrechnung auf das heutige Preisniveau zu einem Index von **177,8** führt.

⁴ Entscheidend für die Anrechenbarkeit der Grundflächen in Dachgeschossen ist ihre Nutzbarkeit. Dabei genügt es nach dieser Richtlinie auch, dass nur eine untergeordnete Nutzung, wie z. B. als Lager- und Abstellräume, Räume für betriebstechnische Anlagen möglich ist (eingeschränkte Nutzbarkeit). Als nutzbar können Dachgeschosse ab einer lichten Höhe von ca. 1,25 m behandelt werden, soweit sie begehbar sind. Eine Begehbarkeit setzt eine feste Decke und die Zugänglichkeit voraus. Bei Gebäuden mit Flachdach bzw. flach geneigtem Dach ist auf Grund der Dachkonstruktion eine Dachgeschossnutzung nicht möglich, sodass eine Anrechnung der Grundfläche des Dachgeschosses bei der Berechnung der BGF nicht vorzunehmen ist.

2.6 Zuweisung von Gebäudetypen - Wohnhaus

Tab.-Nr. 11.1		EINORDNUNG GEBÄUDETYP (NHK 2010)			Einfamilienhaus				
Nr.	Bestimmung des Gebäudetyps								
1.	Art der Unterkellerung				voll unterkellert				
2.	Dachform				geneigtes Dach				
3.	Nutzbarkeit des Dachraums				eingeschränkt nutzbar				
4.	Dachgeschoss				nicht ausgebaut				
5.	Anzahl der Vollgeschosse				zwei Vollgeschosse				
6.	Bauweise				freistehend				
Gewählter Gebäudetyp (Anlage 4 Teil II, 1. ImmowertV)						1.12			
Standardstufen									
1		2		3		4		5	
570,00 €/m ²		635,00 €/m ²		730,00 €/m ²		880,00 €/m ²		1.100,00 €/m ²	

2.7 Ermittlung des Kostenkennwerts - Wohnhaus

Tab.-Nr. 11.2		ERMITTLUNG DES KOSTENKENNWERTS					Einfamilienhaus		
Nr.	Bauelement	Standardstufe					Wägungs- anteil	Zwischenergebnis	
		1	2	3	4	5			
1.	Außenwände	0,00	0,50	0,20	0,30	0,00	23%	167,33 €/m ²	
2.	Dächer	0,00	0,40	0,40	0,20	0,00	15%	108,30 €/m ²	
3.	Außentüren und Fenster	0,30	0,50	0,00	0,20	0,00	11%	73,10 €/m ²	
4.	Innenwände und -türen	0,00	0,00	0,80	0,20	0,00	11%	83,60 €/m ²	
5.	Deckenkonstruktion und Treppen	0,00	0,00	0,80	0,20	0,00	11%	83,60 €/m ²	
6.	Fußböden	0,00	0,00	0,00	0,70	0,30	5%	47,30 €/m ²	
7.	Sanitäreinrichtungen	0,20	0,40	0,10	0,30	0,00	9%	63,45 €/m ²	
8.	Heizung	0,00	0,40	0,60	0,00	0,00	9%	62,28 €/m ²	
9.	Sonstige Technische Ausstattung	0,00	0,70	0,30	0,00	0,00	6%	39,81 €/m ²	
Ergebnis: (gewogener) Kostenkennwert							728,76 €/m²		
Die Kostenkennwerte enthalten die objekttypischen Baunebenkosten und die gesetzliche Mehrwertsteuer (KG 300-700 DIN 276)									

2.8 Zuweisung von Gebäudetypen - Nebengebäude mit Garage und Freisitz

Tab.-Nr. 11.3		EINORDNUNG GEBÄUDETYP (NHK 2010)			Nebengebäude Garage	
Nr.	Bestimmung des Gebäudetyps					
1.	Art der Garage		Einzelgarage mit weiteren Nutzräumen; Überdachung			
2.	Dachform		geneigtes Dach			
3.	Zufahrt		ebenerdig			
6.	Bauweise		massiv			
Gewählter Gebäudetyp (Anlage 4 Teil II, 1. ImmowertV)					14.1	
Standardstufen						
			3	4	5	
			245,00 €/m²	485,00 €/m²	780,00 €/m²	

2.9 Ermittlung des Kostenkennwerts – Nebengebäude mit Garage und Freisitz

Tab.-Nr. 11.4		ERMITTLUNG DES KOSTENKENNWERTS					Nebengebäude Garage		
Nr.	Bauelement	Standardstufe			Wägungs- anteil	Zwischenergebnis			
			3	4			5		
1.	Außenwände		1,00	0,00	0,00	30%	73,50 €/m ²		
2.	Konstruktion		1,00	0,00	0,00	20%	49,00 €/m ²		
3.	Dächer		0,50	0,50	0,00	15%	54,75 €/m ²		
4.	Außentüren und Fenster		1,00	0,00	0,00	15%	36,75 €/m ²		
5.	Fußböden		1,00	0,00	0,00	10%	24,50 €/m ²		
6.	Sonstige Technische Ausstattung		0,50	0,50	0,00	10%	36,50 €/m ²		
Ergebnis: (gewogener) Kostenkennwert							275,00 €/m²		
Die Kostenkennwerte enthalten die objekttypischen Baunebenkosten und die gesetzliche Mehrwertsteuer (KG 300-700 DIN 276)									

2.10 Sonstige Korrekturfaktoren

In den NHK 2010 sind teilweise Korrekturfaktoren angegeben, die eine Anpassung des jeweiligen Kostenkennwerts wegen der speziellen Merkmale des Bewertungsobjekts erlauben.

Im vorliegenden Fall kommen keine Korrekturfaktoren zur Anwendung

2.11 Normalherstellungskosten der Gebäude

Tab.-Nr. 11.5					
ERMITTLUNG DER HERSTELLUNGSKOSTEN					
Nr.	Gebäudeteil (Bauteil)	Angepasster Kostenkennwert	Bezugs - fläche	Baupreisindex zum Qualitätsstichtag	Summe der Herstellungskosten
1.	Einfamilienhaus	728,76 €/m ²	673 m ²	177,8	871.714,50 €
2.	Nebengebäude Garage	275,00 €/m ²	76 m ²		37.161,12 €
					908.875,62 €

3 Korrektur wegen des Gebäudealters

Je älter ein Gebäude wird, desto mehr verliert es an Wert. Dieser Wertverlust ergibt sich aus der Tatsache, dass die Nutzung eines „gebrauchten“ Gebäudes, im Vergleich zur Nutzung eines „neuen“ Gebäudes mit zunehmendem Alter immer unwirtschaftlicher wird. Der Wertverlust muss als Korrekturfaktor im Sachwertverfahren berücksichtigt werden. Zur Bemessung der Korrekturgröße müssen zunächst die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer sowie die wirtschaftliche Restnutzungsdauer ermittelt werden.

3.1 Gesamtnutzungsdauer und wirtschaftliche Restnutzungsdauer

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer ist der Zeitraum, in dem die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich nutzbar sein werden. Sie wird im Allgemeinen durch Abzug des Alters von der wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen ermittelt.

Im vorliegenden Fall wird die Gesamtnutzungsdauer mit **80 Jahren** angesetzt. Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Wohngebäudes wurde im Kapitel E5.3 mit **28 Jahren** festgestellt.

3.2 Lineare Wertminderung wegen Alters

Die auf der Grundlage der NHK 2010 unter Berücksichtigung der entsprechenden Korrekturfaktoren und mit Hilfe des Baupreisindex auf den Wertermittlungsstichtag bezogenen Herstellungskosten entsprechen denen eines neu errichteten Gebäudes gleicher Gebäudeart.

Soweit es sich nicht um einen Neubau handelt, müssen diese Herstellungskosten unter Berücksichtigung des Verhältnisses der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer des Gebäudes gemindert werden (Alterswertminderung). Dabei wird der für die jeweilige Gebäudeart angesetzten Gesamtnutzungsdauer die ggf. durch Instandsetzung oder Modernisierungen verlängerte oder durch unterlassene Instandhaltung oder andere Gegebenheiten verkürzte Restnutzungsdauer gegenübergestellt.

Die Alterswertminderung wird in einem Prozentsatz der Gebäudeherstellungskosten ausgedrückt. Auf der Grundlage der Gesamtnutzungsdauer und der wirtschaftlichen bzw. modifizierten Restnutzungsdauer wird die Wertminderung wegen Alters linear berechnet.

Tab.-Nr. 14		
Alterswertminderung		
Nr.		
1.	Art der Alterswertminderung	linear
2.	Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
3.	Restnutzungsdauer (modifiziert)	28 Jahre
4.	Prozentuale Alterswertminderung (Abzug von den Herstellungskosten)	66%
5.	Alterswertminderung	-595.555,90 €
gemäß ImmowertV		

Bei einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren und einer Restnutzungsdauer von 28 Jahren erhält man eine Korrekturgröße von rund 66 Prozent der Herstellungskosten der baulichen Anlagen.

4 Außenanlagen

Zu den baulichen Außenanlagen zählen z. B. befestigte Wege und Plätze, Ver- und Entsorgungseinrichtungen auf dem Grundstück und Einfriedungen. Zu den sonstigen Anlagen zählen insbesondere Gartenanlagen. Soweit wertrelevant und nicht anderweitig erfasst, sind die Sachwerte der für die jeweilige Gebäudeart üblichen baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen nach Erfahrungssätzen oder nach den gewöhnlichen Herstellungskosten zu ermitteln. Werden die gewöhnlichen Herstellungskosten zu Grunde gelegt, ist eine Alterswertminderung anzusetzen, wobei sich die Restnutzungsdauer in der Regel an der Restnutzungsdauer der baulichen Anlage orientiert. Soweit diese Anlagen erheblich vom Üblichen abweichen, ist ggf. ihr Wert einfluss als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal nach der Marktanpassung zu berücksichtigen.

Der Gutachterausschuss des Kreises Euskirchen gibt die im Sachwertmodell verwendete Größe des Wertansatzes der Außenanlagen am vorläufigen Sachwert nicht verbindlich an. Es sind Erfahrungswerte zu berücksichtigen. Im vorliegenden Fall werden **6% der Herstellungskosten** als anteilige Kosten für die Außenanlagen berücksichtigt.

Tab.-Nr. 13		
Berechnung der Normalherstellungskosten (NHK) der AUSSENANLAGEN		
1.	NHK des Gebäudes	908.875,62 €
2.	Üblicher Anteil der Kosten der Außenanlagen (in % der Gebäudeherstellungskosten)	4%
3.	Gewählter, objektspezifischer Anteil der Außenanlagen	6%
	Enthaltene Bauteile: Hausanschlüsse (unterirdische bauliche Anlagen auf dem Grundstück) Hofflächen (befestigte Flächen) Einfriedungen (Zäune, Grenzmauern, etc.) Sonstige bauliche Außenanlagen	
4.	Herstellungskosten der Außenanlagen	54.532,54 €
5.	Wertminderung wegen Alters (wie Gebäude)	-35.733,35 €
	Zeitwert der Außenanlagen	18.799,18 €
(Kostengruppe 500 / 700 DIN 276)		

5 Zeitwert der Sonstigen Anlagen

Tab.-Nr. 14					
ZEITWERT DER SONSTIGEN BAULICHEN ANLAGEN					
Nr.	Bauteil	Lage, Bauteilbeschreibung	Grundbetrag / Pauschalbetrag	Alterswertminderung	Zeitwert Bauteil
1	Außentreppen und Geländestufen	Außentreppe Terrasse Küche	2.000 €	66%	689,47 €
		Außentreppe Hauszugang	4.000 €	66%	1.378,93 €
2	Hofflächen und befestigte Weg auf dem Grundstück	Gartenwege rückwärtiger Garten	2.000 €	66%	689,47 €
		Zugangsweg Vorgarten	2.500 €	66%	861,83 €
		Stellplatzfläche / Garagenzufahrt	5.000 €	66%	1.723,67 €
		Terrassenaufbau Küche	3.000 €	66%	1.034,20 €
3	Einfriedungen	Terrassenaufbau Wohnzimmer (Vorgarten)	5.000 €	66%	1.723,67 €
		verklincerte Sockelmauer, Stahlgeländer, Torpfeiler, Toranlage Vorgarten	25.000 €	66%	8.618,33 €
		Einfriedungsmauer rückwärtiger Garten	20.000 €	66%	6.894,67 €
		Toranlage Hauszugang zum rückw. Garten	500 €	66%	172,37 €
4	Kellerlichtschächte	Toranlage zw. Wintergarten u. Garage	1.000 €	66%	344,73 €
		mittlere Größe, 4 Stück	6.000 €	66%	2.068,40 €
5	Gartenmöblierung	Pergola	500 €	66%	172,37 €
		Statuen, Figuren, Zierelemente (nur Fundamente, Bodenbeläge)	2.000 €	66%	689,47 €
6	Sonderausstattung	Gartenschwimmbaden (9,0 m x 4,5 m)	25.000 €	66%	8.618,33 €
		Vitrinenfenster Esszimmer	4.000 €	66%	1.378,93 €
		gemauerter Kamin	10.000 €	66%	3.447,33 €
7	Vordächer	Hauseingang, Eingang Rückseite	2.000 €	66%	689,47 €
Zeitwert sonstige bauliche Anlagen					41.195,63 €
Kostenansätze nach Erfahrungswerten, Sachwertmodell der AGVGA.NRW, GuG Kalender 2014-23					

6 (Vorläufiger) Sachwert

Zur Bestimmung des Sachwerts ergibt sich daher folgende Berechnung:

Tab.-Nr. 15		
VORLÄUFIGER SACHWERT		
Nr.	Kostenanteile am vorläufigen Sachwert	
1.	Herstellungskosten des Wohnhauses	908.875,62 €
2.	- Wertminderung wegen Alters	-595.555,90 €
3.	= Zeitwert des Einfamilienhauses	313.319,72 €
4.	+ Zeitwert der baulichen Außenanlagen	18.799,18 €
5.	+ Zeitwert der sonstigen Anlagen	41.195,63 €
6.	+ Bodenwert (der maßgeblichen Grundstücksfläche)	125.125,00 €
Vorläufiger Sachwert		498.439,54 €

7 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.

Zur Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt einschließlich der regionalen Baupreisverhältnisse ist der im Wesentlichen nur kostenorientierte vorläufige Sachwert an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem örtlichen Grundstücksmarkt anzupassen. Hierzu ist der vorläufige Sachwert mit dem zutreffenden Sachwertfaktor zu multiplizieren, der aus dem Verhältnis geeigneter Kaufpreise zu entsprechenden vorläufigen Sachwerten ermittelt wird (§ 21 (3) ImmowertV). In Abhängigkeit von den maßgeblichen Verhältnissen am örtlichen Grundstücksmarkt kann auch ein relativ hoher oder niedriger Sachwertfaktor sachgerecht sein.

Kann vom Gutachterausschuss kein zutreffender Sachwertfaktor zur Verfügung gestellt werden, können hilfsweise Sachwertfaktoren aus vergleichbaren Gebieten herangezogen oder ausnahmsweise die Marktanpassung unter Berücksichtigung der regionalen Marktverhältnisse sachverständig geschätzt werden.

Sachwertfaktoren werden von den Gutachterausschüssen für Grundstückswerte auf der Grundlage von Kaufpreisen von für die jeweilige Gebäudeart typischen Grundstücken ermittelt. Dabei sind die Einflüsse besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale zu eliminieren. Die wesentlichen Modellparameter für die Ermittlung des Sachwertfaktors sind durch den zuständigen Gutachterausschuss zu veröffentlichen. Unter Berücksichtigung der objektspezifischen Gegebenheiten ist dieser Sachwertfaktor für den vorliegenden Bewertungsfall sachverständig anzupassen.

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 Ermittlunggrundlage 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 Übersicht⁵ veröffentlicht.

Gemäß Grundstücksmarktbericht ergibt sich in Bodenrichtwertlagen > 75 €/m² bis 145 €/m² bei einem unbelasteten Sachwert (vor Berücksichtigung der boG) in Höhe von rund 500.000,00 € im Durchschnitt (Mittelwert) ein Anpassungsfaktor von **0,95**.

Es wird ein unterdurchschnittlicher, von den veröffentlichten Daten abweichender durchschnittlicher Marktanpassungsfaktor gewählt, weil die Marktentwicklung im laufenden Jahr einen teilweise deutlichen Rückgang der Kaufpreise zeigt. Methodenbedingt kann dies im Sachwertverfahren erst bei Abwägung des Sachwertfaktors berücksichtigt werden. Es wird ein moderater, 5 %-iger Abschlag (Durchschnittsfaktor 0,90 statt 0,95) zum Niveau des Jahres 2022 (Grundstücksmarktbericht für das Jahr 2023) geschätzt.

Es wird eine Spanne von 0,85 – 0,95 für die Abwägung des objektspezifischen Sachwertfaktors angenommen.

Tab.-Nr. 16						
PLAUSIBILISIERUNG / ABLEITUNG DES SACHWERTFAKTORS						
Nr.	Kriterium	Beschreibung der objektbezogenen Eigenschaft	Zuschlag / Abschlag wegen Objekteigenschaft			Gewichtung
			ungünstig	neutral	günstig	
1.	Nachfragesituation	überdurchschnittliche Nachfrage		0,10	0,10	20%
2.	Interessentengruppe	unterdurchschnittlich	0,05	0,05		10%
3.	Belichtung der Räume	günstig			0,05	5%
4.	Ausrichtung des Grundstücks	günstig			0,05	5%
5.	Verkehrslärm	unterdurchschnittlich			0,05	5%
6.	Nähe zu Grünflächen	nah gelegener Ortsrand			0,05	5%
7.	tägliche Versorgung	unterdurchschnittlich	0,05	0,05		10%
8.	Bildungs- Freizeitangebote	unterdurchschnittlich	0,05	0,05		10%
9.	zugehöriger Stellplatz	Stellplatz / Garage vorhanden		0,10		10%
10.	Modernisierungserfordernis	hoch	0,10	0,10		20%
	Gewichtung (Note, Punkte)		-1	0	1	100%

Zuschlag / Abschlag "objektspezifischer Sachwertfaktor"	0,00	Mittelwert
Marktüblicher Sachwertfaktor	0,85 bis 0,95	0,90
Objektspezifischer Sachwertfaktor		0,90
Hinweis: Es wird ein unterdurchschnittlicher, von den veröffentlichten Daten abweichender Marktanpassungsfaktor gewählt, weil die Marktentwicklung im laufenden Jahr einen teilweise deutlichen Rückgang der Kaufpreise zeigt. Methodenbedingt kann dies im Sachwertverfahren erst bei Abwägung des Sachwertfaktors berücksichtigt werden. Es wird ein moderater, 5 %-iger Abschlag (Durchschnittsfaktor 0,90 statt 0,95) zum Niveau des Jahres 2022 (Grundstücksmarktbericht für das Jahr 2023) geschätzt.		

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

⁵ Grundstücksmarktbericht 2023, GAA Kreis Euskirchen, S. 67 ff.

8 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).

8.1 Bauschäden, Instandsetzungen und Restarbeiten an Gebäude und Außenanlagen

Wertminderungen auf Grund von Baumängeln und/oder Bauschäden können durch Abschläge nach Erfahrungswerten, unter Zugrundelegung von Bauteiltabellen oder auf der Grundlage von Schadensbeseitigungskosten berücksichtigt werden. Ein Abzug der vollen Schadensbeseitigungskosten kommt nur in Betracht, wenn der Schaden unverzüglich beseitigt werden muss.

Das Gebäude und die Außenanlagen sind teilweise instandsetzungsbedürftig. Vor einer Folgenutzung müssen die seit Jahren unbewohnten Räume renoviert und die technischen Anlagen gewartet und gegebenenfalls instandgesetzt werden. Der ohne Genehmigung verlängerte Teil des Nebengebäudes muss nachträglich genehmigt werden. Die entsprechenden Kosten wirken wertmindernd.

8.2 Wirtschaftliche Überalterung

Ausnahmsweise kommt zusätzlich zum Ansatz der Alterswertminderung ein Abschlag wegen wirtschaftlicher Überalterung in Betracht, wenn das Bewertungsobjekt nur noch eingeschränkt verwendungsfähig bzw. marktgängig ist. Anhaltspunkte für eine wirtschaftliche Überalterung sind z. B. erhebliche Ausstattungsmängel, unzweckmäßige Gebäudegrundrisse und eine unzweckmäßige Anordnung der Gebäude auf dem Grundstück.

Es liegt keine wirtschaftliche Überalterung vor.

8.3 Überdurchschnittlicher Erhaltungszustand

Ausnahmsweise kommt ein Zuschlag wegen überdurchschnittlichen Erhaltungszustands in Betracht, wenn sich das Bewertungsobjekt in einem besonders gepflegten Zustand befindet. In Abgrenzung zur Modernisierung handelt es sich hier um über das übliche Maß hinausgehende Instandhaltungsmaßnahmen, die in ihrer Gesamtheit zwar das Erscheinungsbild des Bewertungsobjekts überdurchschnittlich positiv beeinflussen, jedoch keine Erhöhung der Restnutzungsdauer bewirken.

Es liegt kein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand vor.

8.4 Freilegungskosten

Bei Freilegungs-, Teilabriss- und Sicherungsmaßnahmen, die bei wirtschaftlicher Betrachtungsweise erforderlich sind und noch nicht bei der Ermittlung des Bodenwerts berücksichtigt wurden, sind ggf. die anfallenden Kosten, die Verwertungserlöse für abgängige Bauteile und die ersparten Baukosten durch die Verwendung vorhandener Bauteile zu berücksichtigen.

Es sind keine Freilegungskosten zu berücksichtigen

8.5 Bodenwertanteil der selbstständig nutzbaren Teilflächen

Gleichwohl das Grundstück groß genug wäre, ergibt sich durch die mittige Lage des Wohnhauses und des Nebengebäudes eine so große Umgriffsfläche, dass keine ausreichend große Restfläche als weitere Bauparzelle übrigbliebe.

Es sind keine selbstständig nutzbaren Teilflächen vorhanden.

8.6 Bodenverunreinigungen

Bodenverunreinigungen können vorliegen bei schädlichen Bodenveränderungen, Verdachtsflächen, Altlasten und altlastenverdächtigen Flächen. Die Wertminderung von entsprechenden Grundstücken kann in Anlehnung an die Kosten ermittelt werden, die für eine Sanierung, Sicherungsmaßnahmen, Bodenuntersuchungen oder andere geeignete Maßnahmen zur Gefahrenabwehr erforderlich sind.

Der Umfang des hierfür erforderlichen Aufwands hat sich an der baurechtlich zulässigen bzw. marktüblichen Nutzung des Grundstücks zu orientieren (vgl. § 4 Absatz 4 des Bundesbodenschutzgesetzes – BBodSchG).

Es besteht kein Altlastenverdacht.

8.7 Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen

Es sind keine Rechte oder Belastungen vorhanden. Die vorhandene Grunddienstbarkeit hat keinen Werteinfluss.

8.8 Zusammenfassung der boG

Tab.-Nr. 17			
Zusammenfassung boG (besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale)			
Nr.			
1.	+/- Nicht aufschiebbare Instandsetzungsmaßnahmen		-21.000,00 €
2.	+/- Renovierungs- und Räumungskosten für Gebäude und Grundstück		-19.000,00 €
3.	+/- Nachgenehmigung Verlängerung des Nebengebäudes		-3.000,00 €
Werteinfluss boG			-43.000,00 €

9 Verkehrswert

Der ermittelte Sachwert (marktangepasster Sachwert unter Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale) entspricht in der Regel dem Verkehrswert. Liegen aus zusätzlich 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.

Der Verkehrswert, der in § 194 des Baugesetzbuches normiert ist, wird im Allgemeinen als der Preis angesehen, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Merkmale zu erzielen wäre. Insofern handelt es sich bei dem Verkehrswert um die Prognose des wahrscheinlichen Preises.

Tab.-Nr. 18		
UNBELASTETER VERKEHRSWERT		
Nr.		
1.	Vorläufiger Sachwert	498.439,54 €
2.	+/- Marktanpassung	-48.597,86 €
3.	+/- besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	-43.000,00 €
Unbelasteter Verkehrswert		407.000,00 €

10 Plausibilisierung des Ergebnisses über den örtlichen Immobilienrichtwert

Auszug aus dem amtlichen
Informationssystem zum
Immobilienmarkt in Nordrhein-
Westfalen

Der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
im Kreis Euskirchen



Jülicher Ring 32, 53879 Euskirchen
Tel.: 02251/15-346

Ausgabe aus BORIS-NRW

Diese Ausgabe unterliegt den von Ihnen anerkannten Nutzungsbedingungen (Datenlizenz Deutschland – Zero – Version 2.0^a (dl-de/zero-2-0); Sie können den Lizenztext unter www.govdata.de/dl-de/zero-2-0 einsehen.).

Aufgrund Ihrer Angaben wird folgender Wert berechnet (Ein- und Zweifamilienhäuser):

Eigenschaft	Immobilienrichtwert	Ihre Angaben	Anpassung
Stichtag	01.01.2023		
Immobilienrichtwert	1920 €/m ²		
Gemeinde	Zülpich		
Immobilienrichtwertnummer	2044103		
Gebäudeart	Einfamilienhaus	Einfamilienhaus	0 %
Ergänzende Gebäudeart	freistehend	freistehend	0 %
Baujahr	1965	1967	1 %
Wohnfläche	145 m ²	245 m ²	-21 %
Keller	vorhanden	vorhanden	0 %
Modernisierungsgrad	mittlerer Modernisierungsgrad	kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung	-5 %
Gebäudestandard	mittel	mittel	0 %
Mietsituation	unvermietet	unvermietet	0 %
Grundstücksgröße	550 m ²	1001 m ²	12 %
Wohnlage	mittel	mittel	0 %
Freier Wert für Addition/Subtraktion		42.500 €	
Immobilienpreis pro m² für Wohn-/Nutzfläche (gerundet)		1.640 €/m²	
Immobilienpreis für das angefragte Objekt (gerundet)		442.500 €	

Immobilienpreis

Aufgrund Ihrer Angaben wird der Immobilienpreis auf ca. **1.640 €/m² Wohnfläche** bzw. zu ca. 442.500 € geschätzt (bitte beachten Sie nachfolgenden Hinweis).

Der ermittelte vorläufige Sachwert nach Marktanpassung beträgt rund 450.000,00 €. Dieser Zwischenwert ist für den Vergleich mit dem angepassten Immobilienrichtwert relevant. Der angepasste Immobilienrichtwert in Höhe von 442.500,00 € entspricht der Höhe nach dem marktangepassten Sachwert vor Berücksichtigung der boG. **Der ermittelte vorläufige Sachwert ist demnach marktüblich und damit plausibel.**

Hinweis:

Der zusätzlich addierte Wert von 42.500,00 € setzt sich aus den marktangepassten Zeitwerten des Nebengebäudes und der sonstigen baulichen Anlagen zusammen, die in den Durchschnittswerten nicht berücksichtigt werden.

H 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** des Grundstücks zum Wertermittlungsstichtag, dem 17. Mai 2023, geschätzt (und auf volle 1.000,00 € gerundet) auf

407.000,00 €

Hinweis:

Aufgrund der im vergangenen Jahr 2022 veränderten Wirtschaftslage (Pandemieauswirkungen, Konfliktereignisse, Liefer- und Materialengpässe) sind deutliche Preis- und Wertkorrekturen im Jahr 2023 festzustellen. Das vorliegende Gutachten muss methodenbedingt auf die Marktdaten des Jahres 2022, veröffentlicht im Grundstücksmarktbericht 2023 zurückgreifen.

Jeder Bieter sollte sich über mögliche, zu erwartende Preiskorrekturen informieren, gleichwohl es nur wenige verlässlichen statistische Informationen für den Immobilienmarkt gibt. Einen Anhaltspunkt dürften hier aber die gestiegenen Lebenshaltungskosten und Bauzinsen bieten, die eine Prognose insoweit zulassen, dass für das laufende Jahr flächendeckenden Preisrückläufe – insbesondere in den Metropolregionen - bei Immobilien zu erwarten sind.

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.

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.

(Überarbeitet)
Rösrath, den 12.11.2023



Heiko Benecke, ö. b. u. v. SV.

