



## Wertgutachten

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

Das Amtsgericht Euskirchen, Kölner Straße 40 - 42, 53879 Euskirchen hat mit dem Schreiben vom 22.06.2021 darum gebeten, im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens den Verkehrswert (Marktwert) im Sinne von § 194 Baugesetzbuch (BauGB) für den in der

#### **Gemeinde Stadt Zülpich, Ortslage Ülpenich,**

gelegenen und im Gutachten näher  
bezeichneten Grundbesitz

#### **56,41/144,28 Miteigentumsanteil an dem Grundstück**

#### **Gemarkung Ülpenich, Flur 4, Flurstück 129, Ringstraße 18,**



#### **verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 1 gekennzeichneten Wohnung im Erdgeschoss,**

zu ermitteln.

,

eingetragen:



Das folgende Gutachten wurde auf Grund einer Ortsbesichtigung am 19.07.2021 erstellt.  
Den Eigentümern bzw. dessen Stellvertretern sowie den Gläubigern wurde Gelegenheit gegeben bei der Ortsbesichtigung anwesend zu sein.

#### **Wertermittlungs- / Qualitätsstichtag: 19. Juli 2021**

#### **Internetversion:**

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



## 1 Allgemeine Grundstücksbeschreibung

Nachfolgend wird der Verkehrswert des 56,41/144,28 Miteigentumsanteils an dem mit einem zweigeschossigen Wohnhaus (2 Wohnungen) mit Anbauten bebauten Grundstückes „Ringstraße 18“ in 53909 Zülpich - Ülpenich zum Wertermittlungsstichtag 19. Juli 2021 ermittelt.

Zur Zwangsversteigerung steht der Miteigentumsanteil verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 1 (siehe Anlage) gekennzeichneten Wohnung im Erdgeschoss.

### Grundstücksdaten

Wohnungsgrundbuch	Band	Blatt	Lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
				Ülpenich	4	129	613 m <sup>2</sup>

Nutzung (gemäß Katasterauszug): Wohnbaufläche

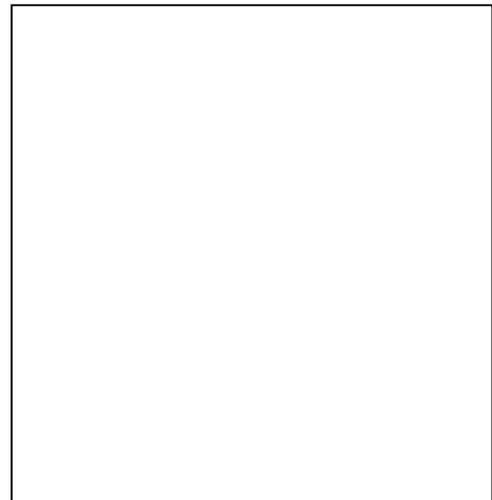
### 1.1 Lage und Zuschnitt

Das zu bewertende Reihengrundstück liegt in Ülpenich, einem Ortsteil im Stadtgebiet Zülpich.

Das Grundstück ist unregelmäßig zugeschnitten und grenzt auf einer Länge von rd. 18,1 m an die „Ringstraße“ an. Bei einer Grundstückstiefe von rd. 16,4 m verschmälert sich das Grundstück auf eine Breite von rd. 7,4 m. Die Gesamttiefe des Grundstücks beträgt rd. 54,6 m. Bis zum Grundstücksende verbreitert es sich wieder auf rd. 14,1 m.

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

### Skizze ohne Maßstab:



Die äußere Verkehrserschließung von Ülpenich erfolgt über die B 56 aus Richtung Euenheim bzw. aus Richtung Zülpich. Von der B 56, welche unter dem Namen „Rheinstraße“ die Hauptdurchfahrtsstraße von Ülpenich darstellt, zweigt die „Ringstraße“ direkt ab. Die Verkehrsbelastung der „Ringsstraße“ ist als regional „mäßig“ einzustufen.

Die direkte Umgebung ist von einer ein- bis zweigeschossigen Mischbebauung in überwiegend offener Bauweise geprägt.

Die Stadt Zülpich mit rd. 20.000 Einwohnern liegt im nordwestlichen Teil des Kreises Euskirchen (Reg. Bez. Köln). Sie grenzt im Osten an die Stadt Euskirchen und im Süden an die Stadt Mechernich. Die Gemeinde hat eine Flächenausdehnung von ca. 101 km<sup>2</sup> und eine Höhenlage von rd. 150 - 290 Meter. In der landwirtschaftlichen Umgebung der Zülpicher Bucht gelegen, bildet Zülpich aufgrund der günstigen verkehrlichen Anbindungen zu den nahegelegenen Zentren Köln und Düren ein regionales Wirtschaftszentrum. Zahlreiche Behörden, Wirtschafts- und Industriebetriebe, ein modern ausgebauter Ortskern, Kindergärten, Grundschulen, eine Hauptschule, eine Realschule und ein Gymnasium, mehrere Sportplätze, Turn- und Sporthalle, Tennisplätze sowie der Wassersportsee sind im Stadtgebiet vorhanden.

Der Ort Ülpenich mit ca. 1.080 Einwohnern liegt in unmittelbarer Nähe des Zülpicher Sees. Ein Kindergarten sowie eine Grundschule befinden sich im Ort selbst. Eine Haltestelle für öffentliche Verkehrsmittel befindet ebenfalls im Ort.

Geschäfte für den täglichen Bedarf sowie soziale Infrastruktureinrichtungen (Ärzte, weiterführende Schulen etc.) sind in Zülpich (rd. 4 km) und Euskirchen (rd. 8 km) ausreichend vorhanden. Die Autobahnanschlussstelle „Euskirchen/Zülpich“ der A1 ist von Ülpenich aus in ca. 4 km zu erreichen. Ein Bahnhof befindet sich in Euskirchen (Richtung Trier, Köln, Bad Münstereifel und Bonn).

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

Zum v. g. Wertermittlungsstichtag trifft der Flächennutzungsplan der Stadt Zülpich für das zu bewertende Grundstück die folgende Festsetzung:

- Gemischte Baufläche (M)

Planungsrecht für das Grundstück besteht nach § 34 BauGB, im Zusammenhang bebauter Ortsteil.

## **1.3 Entwicklungszustand**

Aufgrund der planungsrechtlichen und tatsächlichen Gegebenheiten handelt es sich bei dem Bewertungsgrundstück am Wertermittlungsstichtag um eine Fläche des Entwicklungszustandes Bauland (baureifes Land, §5 (4) ImmoWertV).

## **1.4 Erschließung**

Das Grundstück war am Wertermittlungsstichtag ortsüblich erschlossen. Die üblichen Versorgungsleitungen waren in der Straße verlegt. Das Grundstück hat einen Kanal-, Wasser-, Elektrizitäts-, Erdgas- und Telefonanschluss.

Nach Auskunft der Stadt Zülpich vom 12.07.2021 sind Erschließungsbeiträge nach den §§ 127 ff. BauGB nicht mehr zu entrichten. Kanalanschlussbeiträge nach dem Kommunalabgabengesetz (KAG NRW) sind abgegolten.

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

Wasseranschlussgebühren sind nach Auskunft des Verbandswasserwerk Euskirchen ebenfalls für die aktuelle Bebauung abgegolten.

Sollte jedoch in Zukunft eine bauliche Veränderung auf diesen Grundstücken erfolgen, muss gegebenenfalls gemäß §9 AVB Wasser V in Verbindung mit Punkt 3.2 der Ergänzenden Bestimmungen zu den Allgemeinen Bedingungen für die Wasserversorgung von Tarifkunden ein Baukostenzuschuss nachentrichtet werden.

## **1.5 Tatsächliche Bauliche Nutzung**

Zum Wertermittlungsstichtag war das Flurstück Nr. 129 "Ringstraße 18" wie folgt bebaut:

- Teilunterkellertes zweigeschossiges Wohnhaus mit augenscheinlich ausgebautem Dachgeschoss (2 Wohnungen) und rückwärtigem zweigeschossigen Wohnanbau mit Pult-/Flachdach
- Angebautes Schuppengebäude mit Waschküche
- Kleiner massiv gebauter Schuppen
- Tlw. Innenhofüberdachung

## **1.6 Baurecht**

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

Gemäß der Auskunft des Bauamtes des Kreises Euskirchen besteht zum Bewertungsobjekt eine Bauakte Nr. 39517 mit folgenden Vorgängen:

1986: Anbau von 2 Wohnräumen

2009: Abgeschlossenheitsbescheinigung

Durch die Neuaufteilung des Kreisbauaktenarchives werden die Bauakten des Stadtgebietes Zülpich federführend durch die Stadt Mechernich verwaltet. In Zülpich besteht darüber hinaus noch ein eigenes städtisches Bauaktenarchiv. Weder in Euskirchen, Mechernich noch Zülpich konnte die Bauakte jedoch aufgefunden werden.

## **1.7 Lasten, Beschränkungen, Rechte**

### **1.7.1 Grundbuch**

Gemäß dem vorliegenden Grundbuchauszug vom 22.06.2021 ist in Abteilung II des Grundbuchs zum Wertermittlungstichtag folgendes Recht eingetragen:

Abt. II, lfd. Nr. 1:

„“

### **1.7.2 Baulasten**

Nach Auskunft des Bauamtes der Stadt Mechernich vom 05.07.2021 ist auf dem Bewertungsgrundstück keine Baulast eingetragen.

### **1.7.3 Altlasten**

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

### **1.7.4 Wohnungsbindung**

Nach Auskunft des Bauamtes des Kreises Euskirchen vom 08.07.2021 bestehen keine Wohnungsbindungen.

### **1.7.5 Überbauten**

Gemäß den vorliegenden Vermessungsunterlagen bestehen keine Überbauten.

### **1.7.6 Bergbauliche Einwirkungen**

Gemäß der Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 6, Bergbau und Energie in NRW vom 20.07.2021 über die bergbaulichen Verhältnisse und Bergschadensgefährdung liegt das Grundstück über dem auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeld „Abelsgrube“.

Eigentümerin der Bergbauberechtigung ist die RWE Power Aktiengesellschaft, Stüttgenweg 2 in 50935 Köln.

Nach den bei der Bezirksregierung Arnsberg vorliegenden Unterlagen ist im Bereich des Bewertungsgrundstückes kein Bergbau dokumentiert.

Weiter wurde mitgeteilt, dass das Grundstück im Einflussbereich der Grundwasserabsenkung für den rheinischen Braunkohlenbergbau liegt. Nach Beendigung der bergbaulichen Sumpfungsmaßnahmen ist ein Grundwasserwiederanstieg zu erwarten. Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung für den Braunkohletagebau als auch bei einem späteren Grundwasserwiederanstieg sind hierdurch bedingte Bodenbewegungen möglich. Diese können bei bestimmten geologischen Situationen zu Schäden an der Tagesoberfläche führen. Die Änderungen der Grundwasserflurabstände sowie die Möglichkeit von Bodenbewegungen sollten bei Planungen und Vorhaben Berücksichtigung finden. Seitens der Bezirksregierung Arnsberg wird empfohlen, hierzu eine Anfrage an die RWE Power AG, Stüttgenweg 2 in 50935 Köln, zu stellen.

### **1.7.7 Denkmalschutz**

Nach Auskunft der Stadt Zülpich vom 04.10.2021 ist das Objekt nicht in die Denkmalliste eingetragen worden.

### **1.7.8 Sonstiges**

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

## **1.8 Allgemeines / Hinweise**

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

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

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

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

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

Für Ausnahmen und weitere Vorschriften siehe Gebäudeenergiegesetz - GEG.

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

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

## 2 Gebäudebeschreibung

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

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

### 2.1 Zweifamilienwohnhaus mit rückwärtigem Wohnanbau

#### 2.1.1 Art, Bauweise und Baujahr

Die zu bewertende Eigentumswohnung befindet sich im Erdgeschoss eines zweigeschossigen Wohnhauses mit augenscheinlich ausgebautem Dachgeschoss und rückwärtigem zweigeschossigen Wohnanbau (insgesamt 2 Wohneinheiten). Dabei ist der vordere Gebäudeteil mit einem Satteldach ausgestattet, während der rückwärtige Wohnanbau mit einem Pult-/Flachdach versehen ist. Das Gebäude wurde in Massivbauweise errichtet. Es ist eine Teilunterkellerung vorhanden (hier befindet sich die Heizung). Ein Ausbau des Dachgeschosses ist in der vorhandenen Teilungserklärung nicht beschrieben, aufgrund der örtlichen Hinweise aber scheinbar gegeben.

Das Baujahr des Ursprungsgebäudes wurde mit ca. 1910 angegeben. In der Folgezeit wurden Anbauten und Erweiterungen vorgenommen. Zuletzt ca. 1986/87 der rückwärtige zweigeschossige Anbau. Der Gebäudekomplex ist tlw. grenzständig errichtet.

Vom mit Mauern eingefassten und durch ein Tor von der „Ringstraße“ aus zugänglichen Innenhof besteht eine Zugangstüre zum Wohnhaus.

Unter Berücksichtigung der Richtlinie zur Ermittlung des Sachwertes (Sachwertrichtlinie - SW-RL) ergibt sich eine Restnutzungsdauer von ca. 46 Jahren.

#### 2.1.2 Baubeschreibung

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

Baujahr: ca. 1910, Anbau und Erweiterungsarbeiten ca. 1986/87  
Restnutzungsdauer: ca. 46 Jahre (unter Berücksichtigung der Sachwertrichtlinie (SW-RL))

Bruttogrundfläche des vorderen Gebäudeteils (nach Vermessungsunterlagen): rd. 213 m<sup>2</sup>  
Bruttogrundfläche des rückwärtigen Gebäudeteils (nach Vermessungsunterlagen): rd. 53 m<sup>2</sup>

#### Beschreibung des Gebäudes

Fundamente: nicht feststellbar, vermutlich Beton

Mauerwerk:	Massivmauerwerk
Decken:	Stahlträgerkappendecke im Kellergeschoss
Dach:	Vorderer Wohngebäudeteil: Satteldach mit Ziegel gedeckt Rückwärtiger Wohngebäudeteil: Pult-/Flachdach mit Asphaltbahnen
Treppen:	Betontreppe zum Keller, Holztreppe zum Obergeschoss
Fassade:	Sockel: Backstein Aufgehend: Backstein
Isolierung:	keine besonderen Feststellungen getroffen
Hauseingang:	Hauseingangstüre aus Kunststoff mit Isolierverglasung und Oberlicht
Heizung:	Erdgaszentralheizung
Warmwasserversorgung:	über Heizung (Warmwasserspeicher ca. 180 l Inhalt)
Böden gemeinschaftlich:	Beton/Estrich
Wände gemeinschaftlich:	Putz
Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Metallkellerfenster mit Mäusegitter
Hausanschlüsse:	Strom, Wasser, Telefon, Erdgas
Entwässerung:	Kanalanschluss an das bestehende Ortsnetz
Installation gemeinschaftlich:	Abfluss: PVC-Rohr, soweit sichtbar Wasser: Kupferrohr Strom: Auf Putz
Sonstiges:	Wasser- und Heizung sind gemeinschaftlich, ein Stromanschluss mit Zwischenzähler für die Wohnung im Obergeschoss (Sondereigentum Nr. 2)

Das Wohnhaus befindet sich soweit besichtigt in einem normal gepflegten Zustand mit einem gegebenen Modernisierungsrückstau.

Es wurde zweigeschossig errichtet und ist teilweise unterkellert. Zum Dachausbau können keine weiteren Angaben gemacht werden. Das Wohnhaus teilt sich in zwei Gebäudebereiche auf, den tlw. unterkellerten zweigeschossigen vorderen Bereich mit Dachgeschoss (Satteldach) sowie einen zweigeschossigen rückwärtigen nicht unterkellerten Wohnanbau mit Pult-/Flachdach. Die Dacheindeckung des Satteldaches wurde erneuert. Es sind zwei Wohnungen vorhanden (1 x Erdgeschoss, 1 x Obergeschoss) die in separate Sondereigentumsanteile aufgeteilt wurden.

Es besteht eine gemeinsame Hauseingangstüre zum Innenhof. Der betonierte Innenhof ist mit Mauern eingefasst und durch ein zweiflügliges Tor mit integrierter Türe von der Ringstraße aus zu befahren. Zudem ist der Innenhof tlw. in einer Metallträger-/Holzkonstruktion mit PVC-Lichtplatten überdacht. Eine Holztüre in der rückwärtigen Innenhofmauer führt zum Gartenbereich. Hier ist überwiegend Rasenfläche vorhanden. Der Gartenbereich ist tlw. mit einem Maschendrahtzaun und tlw. mit einem Holzlattenzaun eingezäunt. Zudem sind Betonflächen und ein Betonweg angelegt. Ein massiv gemauertes Gartenhaus zeigt einen großen Riss im Mauerwerk.

Die Außenfassade des Wohnhauses ist in Backstein gehalten.

### 2.1.3 Raumaufteilung und Nutzfläche des Gebäudes (Gemeinschaftskeller) nach örtlichem Aufmaß:

Kellergeschoss	Fläche	Höhe
Keller	16,5 m <sup>2</sup>	1,74-1,81 m
Treppe	2,4 m <sup>2</sup>	
<b>Nutzfläche</b>	<b>18,9 m<sup>2</sup></b>	

Bezüglich der Raumaufteilung wird auf die als Anlage beigefügte Skizze verwiesen.

## 2.2 Schuppen mit Waschküche

### 2.2.1 Art, Bauweise und Baujahr

Der Schuppen ist rückwärtig in Massivbauweise an das Wohngebäude angebaut. Er ist eingeschossig errichtet mit tlw. Lagerfläche im Dachgeschoss. Das Satteldach wurde mit Ziegel eingedeckt. Der Zugang besteht vom Innenhof aus. Das Gebäude ist einseitig grenzständig errichtet.

Das Baujahr konnte nicht ermittelt werden.

Unter Berücksichtigung der Richtlinie zur Ermittlung des Sachwertes (Sachwertrichtlinie - SW-RL) ergibt sich eine Restnutzungsdauer von ca. 31 Jahren.

### 2.2.2 Baubeschreibung

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

Baujahr: unbekannt  
Restnutzungsdauer: ca. 31 Jahre (unter Berücksichtigung der Sachwertrichtlinie (SW-RL))

Nutzfläche des Gebäudes (nach örtlichem Aufmaß): rd. 27 m<sup>2</sup>  
Bruttogrundfläche des Gebäudes (nach Vermessungsunterlagen): rd. 75 m<sup>2</sup>

#### Beschreibung des Gebäudes

Fundamente: nicht feststellbar, vermutlich Beton  
Mauerwerk: Massivmauerwerk  
Decken: Stahlträgerkappendecke  
Dach: Satteldach mit Ziegel gedeckt  
Treppen: Leiter/einfache Metalltreppe zum Speicher  
Fassade: Sockel: Backstein  
Aufgehend: Backstein  
Isolierung: keine besonderen Feststellungen getroffen

#### Ausbau

Installation: Abfluss: nicht feststellbar  
Wasser: nicht feststellbar  
Elektro: Auf und Unter Putz  
Sanitäre Einrichtungen: Waschtisch  
Warmwasserversorgung: über Elektrogerät  
Fußböden: Erdgeschoss: Bodenfliesen, Betonboden  
Speicher: Betonboden  
Wandbehandlung: Erdgeschoss: Wandfliesen raumhoch, Putz gestrichen  
Speicher: Ziegelstein  
Türen: FH-Türe mit Glaseinsatz, Holzschiebetor, 2 Holztüren/Luken im Dachbereich  
Anschlüsse: Strom, Wasser  
Entwässerung: Kanalanschluss an das bestehende Ortsnetz

#### Zustand

Das Gebäude befindet sich in einem normal gepflegten Zustand mit einem gegebenen Modernisierungsrückstau.

Im Gebäude sind im Erdgeschoss eine Waschküche und ein Schuppen/Abstellraum untergebracht sowie im Speicher eine Lagerfläche.

Der Zugang zur Waschküche erfolgt durch eine FH-Türe mit Glaseinsatz. Es wurden Bodenfliesen verlegt sowie raumhoch Wandfliesen angebracht. Es ist ein Waschtisch installiert. Die Warmwasserversorgung erfolgt über ein Elektrogerät. Zum Speicher ist eine Metalltreppe/Leiter

errichtet. Im Speicher ist ein Betonboden vorhanden, die Wände sind in Ziegelstein gehalten. Es ist keine Isolierung vorhanden.

Der Schuppen/Abstellraum ist durch eine Holzschiebetüre zu erreichen. Hier ist ein Betonboden vorhanden, die Wände wurden verputzt und gestrichen.

Die Außenfassade befindet sich in einem normal gepflegten Zustand. Es wurde eine Verkleidung mit Backstein vorgenommen. Im Dachgeschoss/Speicher sind zwei Außentüren/Luken aus Holz zum Innenhof vorhanden. Das Satteldach wurde mit Ziegel eingedeckt.

### 2.2.3 Raumaufteilung und Nutzfläche des Gebäudes nach örtlichem Aufmaß:

<b>Erdgeschoss</b>	<b>Fläche</b>	<b>Höhe</b>
Waschküche inkl. Leiter/Treppe	13,0 m <sup>2</sup>	2,38 m
Schuppen	13,9 m <sup>2</sup>	2,36-2,43 m
<b>Nutzfläche</b>	<b>26,9 m<sup>2</sup></b>	

Im Dachgeschoss/Speicher besteht noch weitere Lagerfläche.

Bezüglich der Raumaufteilung wird auf die als Anlage beigefügte Skizze verwiesen.

## 2.3 Sondereigentum Nr. 1

### 2.3.1 Erläuterung des zu bewertenden Sondereigentums

Das zu bewertende Sondereigentum geht aus der Teilungserklärung Urkundenummer xxx aus xxxx vom xxxxxxxx des Notars xxxxxxxxxx in xxxxxxxx hervor.

Hiernach werden für das Bewertungsobjekt 56,41/144,28 Miteigentumsanteile an dem vorgenannten Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Erdgeschoss, die im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichnet ist festgelegt. Die Wohnung ist in sich abgeschlossen.

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

Sondernutzungsrechte sollten laut Teilungserklärung nicht begründet werden.

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

### 2.3.2 Abweichungen zur Teilungserklärung (soweit feststellbar)

Die Abtrennung zwischen dem Eingangsflur (Gemeinschaftseigentum) mit Treppe ins Obergeschoss (Sondereigentum Nr. 2) und der Erdgeschossdiele (Sondereigentum Nr. 1) ist örtlich nicht vorhanden. Somit sind die Wohneinheiten derzeit nicht in sich abgeschlossen.

### 2.3.3 Sonstiges

Zur Allgemeinnutzung stehen die nicht im Sondereigentum befindlichen Räume und Flächen, in der Teilungserklärung ohne explizite Kennzeichnung, zur Verfügung. Eine detaillierte Beschreibung erfolgt in der Teilungserklärung nicht. Die der Teilungserklärung beigefügten Pläne stellen nicht den vollständigen Gebäude- und Grundstücksbereich dar. Dadurch sind für das Schuppengebäude mit Waschküche, den Innenhof- und die Gartenfläche keine Festsetzungen erkennbar. Da in der Teilungserklärung darauf hingewiesen wird, dass keine Sondernutzungsrechte begründet werden, muss für diese Bereiche von Gemeinschaftseigentum ausgegangen werden.

Vollständige Pläne liegen auf Nachfrage weder beim Grundbuchamt (Grundakte) noch beim Bauamt (Bauakte nicht auffindbar) vor.

Der Treppenabgang zum Kellerraum mit Heizung (Gemeinschaftseigentum) befindet sich faktisch im Bereich des Sondereigentums Nr. 1.

Wasser- und Heizung sind gemeinschaftlich. Es ist ein Stromanschluss vorhanden mit einem Zwischenzähler für die Wohnung im Obergeschoss (Sondereigentum Nr. 2).

### 2.3.4 Beschreibung des Sondereigentums - Wohnung Nr. 1

Wohnfläche (nach örtlichem Aufmaß): rd. 60 m<sup>2</sup>

Bruttogrundfläche des Sondereigentums (56,41/144,28 Anteil): rd. 104 m<sup>2</sup>

#### Ausbau

Lage: Ringstraße 18, Erdgeschoss

Installation: Abfluß: nicht feststellbar

Wasser: nicht feststellbar

Elektro: Unter Putz

Sanitäre Einrichtungen: Bad im Erdgeschoss mit Wanne, Waschtisch, Dusche und WC

Heizung: Erdgaszentralheizung

Warmwasserversorgung: über Heizung

Fußböden: Teppich, Bodenfliesen, PVC-Belag

Wandbehandlung: Tapete, Wandfliesen im Arbeitsbereich der Küche, Wandfliesen im Bad raumhoch

Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung (1982, 1990er Jahre)
Türen:	Hauseingangstüre aus Kunststoff mit Isolierverglasung und Oberlicht Wohnungseingangstüre nicht vorhanden (derzeit offen)
Innentüren:	Holztüren, vereinzelt mit Glaseinsatz
Sonstiges:	Heizkörper, Betonkellertreppe zum Heizungskeller

### Zustand

Die Wohnung des Sondereigentums Nr. 1 befindet sich in einem normal gepflegten Zustand, mit einem gewöhnlichen Modernisierungsrückstau.

Die in der Teilungserklärung dargestellte Trennwand zwischen dem Eingangsflur (Gemeinschaftseigentum) und der Erdgeschossdiele (Sondereigentum Nr. 1) ist örtlich nicht vorhanden. Somit erreicht man durch die Hauseingangstüre direkt die Erdgeschossdiele, die mit Bodenfliesen ausgelegt wurde. Die Wände sind tapeziert und gestrichen. Zu den weiteren Zimmern des Sondereigentums Nr. 1 (Wohnung im Erdgeschoss) sind Holztüren eingesetzt, die Türe zum Schlafzimmer verfügt zudem über einen Glaseinsatz. Es ist ein Heizkörper installiert. In der Küche ist ein PVC-Bodenbelag vorhanden, die Wände wurden tapeziert sowie im Arbeitsbereich mit Wandfliesen versehen. Es ist ein Heizkörper installiert, das Kunststofffenster verfügt über eine Isolierverglasung (1982). Im Wohnzimmer wurde ein Teppichboden verlegt, die Wände sind tapeziert. Es ist ein Heizkörper installiert, das Kunststofffenster verfügt über eine Isolierverglasung (1998). Das Bad wurde komplett gefliest und verfügt über eine Wanne, eine Dusche, einen Waschtisch und ein WC. Es ist ein Heizkörper installiert, das Kunststofffenster verfügt über eine Isolierverglasung (1998). Im Bereich des Fensters wurde leichte Schimmelbildung festgestellt. Das Schlafzimmer liegt eine Treppenstufe unter Dielen-Niveau. Es wurde ein PVC-Bodenbelag ausgelegt, die Wände sind tapeziert. Es ist ein Heizkörper installiert, das Kunststofffenster verfügt über eine Isolierverglasung (1995).

Über die Erdgeschossdiele ist noch der Kellerraum zu erreichen. Eine Betontreppe führt in diesen hinab. Es ist ein Beton-/Estrichboden vorhanden, die Wände wurden verputzt. Im Putz sind jedoch weiträumig Schäden vorhanden. Es ist ein Metallkellerfenster mit Mäusegitter eingesetzt. Im Kellerraum befinden sich neben den Hausanschlüssen auch die Erdgaszentralheizung nebst Warmwasserspeicher (180 l). Das Alter der Heizung konnte nicht ermittelt werden.

### 2.3.5 Raumaufteilung, Wohn- und Nutzfläche des Sondereigentums nach örtlichem Aufmaß:

Erdgeschoss Nr. 1	Fläche	Höhe
Diele	5,7 m <sup>2</sup>	2,73 m
Bad	7,6 m <sup>2</sup>	2,68 m
Wohnen	13,6 m <sup>2</sup>	2,68 m
Küche	11,5 m <sup>2</sup>	2,69 m
Schlafen	21,6 m <sup>2</sup>	2,45 m
<b>Wohnfläche</b>	<b>60,0 m<sup>2</sup></b>	
Eingangsflur	1,7 m <sup>2</sup>	2,73 m
Treppe	2,9 m <sup>2</sup>	
<b>Summe</b>	<b>64,6 m<sup>2</sup></b>	

Bezüglich der Raumaufteilung wird auf die als Anlage beigefügte Skizze verwiesen.

### 3 Außenanlagen

Außenanlagen (Gemeinschaftlich)	Zeitwert (inkl. BNK)
Innenhof, Mauern, Beton, Tor, Überdachung Eingangsüberdachung Gartenhaus Wege, Befestigungen, Zäune Hausanschlüsse	
Pauschal	11.400,- €

#### 3.1 Miteigentumsanteil an den Außenanlagen

Der Miteigentumsanteil an den **Außenanlagen** (56,41/144,28) beträgt demnach:  
 4.457,12 €, also **rd. 4.500,00 €**.

### 4 Ermittlung des Verkehrswertes

#### 4.1 Bodenwert

Der Bodenwert ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i.d.R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren (vgl. §16 ImmoWertV) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 16 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen.

Wie bereits unter Punkt 1.3 dieses Gutachten erläutert, handelt es sich bei dem zu bewertenden Grundstück um den Entwicklungszustand - baureifes Land -.

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

Der **Bodenrichtwert** beträgt für eine vergleichbare Lage **105,00 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 01.01.2021**, mit dem Zusatz „erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und kanalanschlussbeitragsfrei nach KAG, welcher unter Berücksichtigung von Lage, Nutzung etc. des Bewertungsgrundstückes auch auf den **Wertermittlungstichtag 19.07.2021** zutrifft.

Dem Bodenrichtwert liegt ein Richtwertgrundstück mit einer Tiefe von 35 m zugrunde. Somit ist der Bodenrichtwert für das Bewertungsgrundstück bis zu einer Grundstückstiefe von 35 m (ausgehend von der „Ringstraße“) für eine Fläche von ca. 459 m<sup>2</sup> anzusetzen.

Ab einer Tiefe von 35 m ist das Grundstück als Garten- und Hinterland einzustufen (ca. 154 m<sup>2</sup>), welches nach dem Grundstücksmarktbericht 2021 des Kreises Euskirchen mit einem Wertanteil von ca. 28 % des Baulandwertes anzusetzen ist. Die Standardabweichung ist mit +/- 14 % angegeben. Sachverständig wird hier ein Wert von 28 % angesetzt. Der Bodenwert für das **Garten- und Hinterland** ergibt sich somit zu: 105,00 €/m<sup>2</sup> x 28% = 29,40 €/m<sup>2</sup>, also **rd. 29,50 €/m<sup>2</sup>**.

Der unbelastete erschließungsbeitragsfreie Bodenwert ergibt sich somit zu:

Bezeichnung des Flurstückes	Fläche [m <sup>2</sup> ]	Bodenwert relativ [€/m <sup>2</sup> ]	Bodenwert erschließungsbeitragsfrei [€]
Bauland	459	105,00	48.195,00
Garten- und Hinterland	154	29,50	4.543,00
<b>Summe</b>	<b>613</b>		<b>52.738,00</b>

#### 4.1.1 Miteigentumsanteil am Bodenwert

Der Miteigentumsanteil an dem **Bodenwert** (56,41/144,28) beträgt demnach:

- Für den Baulandbereich: 18.843,00 €.
- Für das Garten- und Hinterland: 1.776,00 €.

## 4.2 Sachwert

Der Sachwert eines Grundstücks umfasst den Wert der baulichen Anlagen wie Gebäude, Außenanlagen und besondere Betriebseinrichtungen, den Wert der sonstigen Anlagen und den Bodenwert. Dabei wird der Wert der Gebäude nach Herstellungswerten auf der Grundlage der Normalherstellungskosten je Raum- oder Flächeneinheit, den Kosten für besonders zu veranschlagende Bauteile, den Hausanschlusskosten und den Baunebenkosten unter Berücksichtigung der Wertminderung wegen Alters, wegen Baumängel und Bauschäden sowie sonstiger zu berücksichtigender Umstände ermittelt. Sachwertberechnung:

Gebäudebezeichnung	Zweifamilienhaus Wohneigentum Nr. 1	Schuppen mit Waschküche
<b>Berechnungsbasis</b>		
• Brutto-Grundfläche (BGF)	104,00 m <sup>2</sup>	75,00 m <sup>2</sup>
<b>Baupreisindex (BPI) 19.07.2021 (2010 = 100)</b>	139,0	139,0
<b>Normalherstellungskosten</b>		
• NHK im Basisjahr (2010)	877,00 €/m <sup>2</sup> BGF	589,00 €/m <sup>2</sup> BGF
• NHK am Wertermittlungsstichtag	1.219,03 €/m <sup>2</sup> BGF	818,71 €/m <sup>2</sup> BGF
<b>Herstellungskosten</b>		
• Normgebäude	126.779,12 €	61.403,25 €
• Zu-/Abschläge		
• besondere Bauteile		
• besondere Einrichtungen		
<b>Gebäudeherstellungskosten (inkl. BNK)</b>	126.779,12 €	61.403,25 €
<b>Alterswertminderung</b>		
• Modell	linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)	80 Jahre	65 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)	46 Jahre	31 Jahre
• prozentual	42,50 %	52,31 %
• Betrag	53.881,13 €	32.120,04 €
<b>Zeitwert (inkl. BNK)</b>		
• Gebäude (bzw. Normgebäude)	72.897,99 €	29.283,21 €
• besondere Bauteile		
• Abzüglich weiterem Miteigentumsanteil		-17.834,18 €
<b>Gebäudewert (inkl. BNK)</b>	72.897,99 €	11.449,03 € (56,41/144,28 Anteil)

<b>Gebäudesachwerte insgesamt</b>	<b>84.347,02 €</b>
<b>Sachwert der Außenanlagen, Miteigentumsanteil</b>	<b>+ 4.500,00 €</b>
<b>Sachwert der Gebäude und Außenanlagen</b>	<b>= 88.847,02 €</b>
<b>Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung), Miteigentumsanteil</b>	<b>+ 18.843,00 €</b>
<b>Vorläufiger Sachwert für den Bewertungsteilbereich „Bauland“</b>	<b>= 107.690,02 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale; Geschätzter erster Modernisierungs- und Sanierungsrückstau rd. 10% des Gebäudewertes</b>	<b>- 8.434,70 €</b>
<b>Herstellung ursprünglicher Wohneigentumsanteile gemäß Teilungserklärung/Abgeschlossenheitsbescheinigung</b>	<b>- 2.500,00 €</b>
<b>(marktangepasster) Sachwert für den Bewertungsteilbereich „Bauland“</b>	<b>= 96.755,32 €</b>
<b>Zzgl. Bodenwert Garten- und Hinterland, Miteigentumsanteil</b>	<b>+ 1.776,00 €</b>
<b>Sachwert für den 56,41/144,28 Miteigentumsanteil verbunden mit dem Sondereigentum Nr. 1</b>	<b>= 98.531,32 €</b>
	<b>rd. 98.600,00 €</b>

### 4.3 Ertragswert

Der Ertragswert eines Grundstücks ist der um den Verzinsungsbetrag des Bodenwertes verminderte, über die Restnutzungsdauer kapitalisierte Reinertrag der baulichen Anlagen, dem der Bodenwert zu addiert wird. Die derzeit zu erwartenden Mieten, welche bei der Bewertung der Teilgrundstücke in Ansatz gebracht worden sind, entsprechen den Erfahrungen des Gutachters bzw. wurden aus den Mietspiegeln entnommen.

Ertragswertberechnung:

Gebäude- bezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m <sup>2</sup> )	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	Ifd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m <sup>2</sup> ) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Zweifamilienhaus, Wohneigentum		Wohnung EG, Sondereigentum Nr. 1	60,00		6,30	378,00	4.536,00
Schuppen mit Waschküche		Waschküche, Schuppen	27,00		-	-	-
Summe			87,00	-		378,00	4.536,00

<b>Rohrertrag</b> (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	<b>4.536,00 €</b>
<b>Bewirtschaftungskosten</b> (nur Anteil des Vermieters) (21,00 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	- <b>952,56 €</b>
<b>jährlicher Reinertrag</b>	<b>= 3.583,44 €</b>
<b>Reinertragsanteil des Bodens</b> 2,80 % von 18.843,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert)	- <b>527,60 €</b>
<b>Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	<b>= 3.055,84 €</b>
<b>Barwertfaktor</b> (gem. Anlage 1 zur ImmoWertV) bei p = 2,80 % Liegenschaftszinssatz und n = 46 Jahren Restnutzungsdauer	× <b>25,688</b>
<b>Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	<b>= 78.498,42 €</b>
<b>Bodenwert</b> (vgl. Bodenwertermittlung), Miteigentumsanteil	<b>+ 18.843,00 €</b>
<b>vorläufiger Ertragswert</b>	<b>= 97.341,42 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale; Geschätzter erster Modernisierungs- und Sanierungsrückstau gemäß 4.2</b>	- <b>8.434,70 €</b>
<b>Herstellung ursprünglicher Wohneigentumsanteile gemäß Teilungserklärung/Abgeschlossenheitsbescheinigung</b>	- <b>2.500,00 €</b>
<b>Ertragswert für den Bewertungsteilbereich „Bauland“</b>	<b>= 86.406,72 €</b>
<b>Zzgl. Bodenwert Garten- und Hinterland, Miteigentumsanteil</b>	<b>+ 1.776,00 €</b>
<b>Ertragswert für den 56,41/144,28 Miteigentumsanteil verbunden mit dem Sondereigentum Nr. 1</b>	<b>= 88.182,72 €</b>
	<b>rd. 88.200,00 €</b>

#### 4.4 Berechnung über Rohertragsfaktoren aus dem Grundstücksmarktbereich 2021

Im Grundstücksmarktbericht 2021 des Kreises Euskirchen werden unter Punkt 6.1.7 (S. 82) für Wohnungseigentum Rohertragsfaktoren ermittelt und veröffentlicht. Hiernach liegen diese demnach im Mittel bei Faktor 23,2 (Standardabweichung +/- 14%).

Im vorliegenden Fall kann ein Faktor von 23,2 angesetzt werden. Somit ergibt sich die folgende Berechnung:

4.536,00 € (Rohertrag)	x	23,2	=	105.235,20 €
Abzüglich Modernisierungs- und Sanierungsrückstau			-	8.434,70 €
Abzüglich Pauschale für Herstellung ursprünglicher Wohneigentums-				
Anteile gemäß Teilungserklärung/Abgeschlossenheitsbescheinigung			-	<u>2.500,00 €</u>
			=	<u>94.300,50 €</u>

Auf Grundlage dieser Berechnung ergibt sich der Wert für das Wohneigentum zu rd. **94.300,00 €**.

#### 4.5 Berechnung über Vergleichswerte aus dem Grundstücksmarktbereich 2021

Im Grundstücksmarktbericht 2021 des Kreises Euskirchen werden unter Punkt 6.1.4 (S. 79) für Wohnungseigentum Kostenkennwerte je m<sup>2</sup>-Wohnfläche ermittelt und veröffentlicht. Für Zülpich liegen diese demnach im Bereich der Nebenorte bei einer Altersklasse zwischen 1981-1993 bei rd. 1.870 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche. Die Standardabweichung wird mit +/- 190 € angegeben.

Bei Altersklassen 1968 saniert und 1979 teilsaniert liegt der Mittelwert bei rd. 1.350 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche. Die Standardabweichung wird mit +/- 120 € angegeben.

Die durchschnittliche Wohnfläche liegt zwischen 92 – 103 m<sup>2</sup>.

Im vorliegenden Fall kann ein Kostenkennwert im oberen Mittel angesetzt werden. Somit ergibt sich die folgende Berechnung:

60 m <sup>2</sup>	x	1.610 €/m <sup>2</sup>	=	96.600,00 €
Zzgl. Wertanteil am gemeinschaftlichen Schuppen mit Waschküche			+	11.449,03 €
Abzüglich Modernisierungs- und Sanierungsrückstau			-	8.434,70 €
Abzüglich Pauschale für Herstellung ursprünglicher Wohneigentums-				
Anteile gemäß Teilungserklärung/Abgeschlossenheitsbescheinigung			-	<u>2.500,00 €</u>
			=	<u>97.114,33 €</u>

Auf Grundlage dieser Berechnung ergibt sich der Wert für das Wohneigentum zu rd. **97.100,00 €**.

## 5. Verkehrswert

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

Für die vorbezeichneten Grundstücke sind nach § 8 der Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) unter Beachtung der Richtlinien für die Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken (WertR 2006) vom 01.03.2006 sowie der Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie - SW-RL) vom 5. September 2012, der Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie – EW-RL) vom 12. November 2015 und der Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie – VW-RL) vom 20. März 2014 zur Ermittlung des Verkehrswertes das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen, wobei der Verkehrswert aus dem Ergebnis des herangezogenen Verfahrens unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu bemessen ist.

### Verkehrswert zum Wertermittlungsstichtag

Die Wertermittlung wurde nach dem Ertrags- und Sachwertverfahren durchgeführt. Der Verkehrswert ist aus den Ergebnissen dieser Verfahren unter Berücksichtigung (Gewichtung) deren Aussagefähigkeit abzuleiten (vgl. § 8 Abs. 1 ImmoWertV). Die zur marktkonformen Wertermittlung erforderlichen Daten standen für das Ertragswertverfahren sowie für das Sachwertverfahren ausreichend und in guter Qualität zur Verfügung. Sachverständig wird die Gewichtung aus den Ergebnissen des Ertrags- und des Sachwertverfahren zu jeweils 1/2 aus dem Sachwert und 1/2 aus dem Ertragswert gebildet.

Das Mittel aus den Verfahrensergebnissen beträgt: **(98.600,00 € + 88.200,00 €) / 2 = 93.400,00 €**

Somit ermittelt der Wertermittler den Verkehrswert des 56,41/144,28 Miteigentumsanteils an dem mit einem zweigeschossigen Wohnhaus (2 Wohnungen) mit Anbauten bebauten Grundstückes „Ringstraße 18“ in 53909 Zülpich - Ülpenich, verbunden mit dem Sondereigentum an sämtlichen Räumen, die im Aufteilungsplan mit Nr. 1 (siehe Anlage) bezeichnet sind (**Wohnung im Erdgeschoss**), zum Wertermittlungsstichtag 19. Juli 2021 mit:

**93.400,00 €**

### Versicherung

Vorstehendes Gutachten habe ich nach Prüfung des Objektes nach bestem Wissen und Gewissen angefertigt.

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

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

*Dipl.-Ing. Frank Diefenbach*  
*Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur*  
*Sachverständiger für die Bewertung*  
*bebauter und unbebauter Grundstücke*  
*Ahrstraße 54*  
*53945 Blankenheim*  
*Telefon: 0 24 49 / 95 25-0*  
*Telefax: 0 24 49 / 95 25-20*  
*eMail: info@diefenbach-geo.de*  
*Internet: www.diefenbach-geo.de*

Blankenheim, den 22.10.2021

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

## Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

### *Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung*

#### **BauGB:**

Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

#### **BauNVO:**

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

#### **ImmoWertV:**

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV vom 19. Mai 2010 (BGBl. I S. 639)

#### **WertR:**

Wertermittlungsrichtlinien – Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken in der Fassung vom 1. März 2006 (BAnz Nr. 108a vom 10. Juni 2006) einschließlich der Benachrichtigung vom 1. Juli 2006 (BAnz Nr. 121 S. 4798)

#### **SW-RL:**

Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL) in der Fassung vom 5. September 2012 (BAnz AT 18.10.2012)

#### **VW-RL:**

Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie – VW-RL) in der Fassung vom 20. März 2014 (BAnz AT 11.04.2014)

#### **EW-RL:**

Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie – EW-RL) in der Fassung vom 12. November 2015 (BAnz AT 04.12.2015)

#### **BRW-RL:**

Richtlinie zur Ermittlung des Bodenrichtwerts (Bodenrichtwertrichtlinie – BRW-RL) in der Fassung vom 20. März 2014 (BAnz AT 11.04.2014)

#### **BGB:**

Bürgerliches Gesetzbuch vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 | S. 738), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 31. Januar 2019 (BGBl. I S. 54)

#### **GEG:**

Gebäudeenergiegesetz – Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden i.d.F. der Bekanntmachung vom 13. August 2020 (BGBl. I S. 1728)

#### **WoFIV:**

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)

#### **BetrKV:**

Betriebskostenverordnung – Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 3. Mai 2012 (BGBl. I S. 958)

#### **WMR:**

Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung vom 18. Juli 2007 ([1], Abschnitt 2.12.4)

#### **DIN 283:**

DIN 283 Blatt 2 „Wohnungen; Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen“ (Ausgabe Februar 1962; obwohl im Oktober 1983 zurückgezogen findet die Vorschrift in der Praxis weiter Anwendung)

### *Verwendete Wertermittlungsliteratur*

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2020
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2020
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter-Bibliothek, EDV-gestützte Entscheidungs-, Gesetzes-, Literatur- und Adresssammlung zur Grundstücks- und Mietwertermittlung sowie Bodenordnung, Version 30.0, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2019
- [4] Sprengnetter / Kierig: ImmoWertV. Das neue Wertermittlungsrecht – Kommentar zur Immobilienwertermittlungsverordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2010
- [5] Sprengnetter (Hrsg.): Sachwertrichtlinie und NHK 2010 – Kommentar zu der neuen Wertermittlungsrichtlinie zum Sachwertverfahren, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2014
- [6] Sprengnetter / Kierig / Drießen: Das 1 x 1 der Immobilienbewertung, 2. Auflage, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2018

### *Verwendete fachspezifische Software*

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms „Sprengnetter - ProSa (September 2020) erstellt.

# Anlagen