



Wertgutachten

über den Verkehrswert eines bebauten Grundstückes

Das Amtsgericht Euskirchen, Kölner Straße 40 - 42, 53879 Euskirchen hat mit dem Schreiben vom 14.06.2023 darum gebeten, im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens den Verkehrswert (Marktwert) im Sinne von § 194 Baugesetzbuch (BauGB) für den in der

**Stadt Mechernich,
Ortslage Schützendorf,**

gelegenen und im Gutachten näher
bezeichneten Grundbesitz

**Gemarkung Bleibuir,
Flur 40,
Flurstück 156,
„St.-Michael-Straße 24“,**

‘
:

- 1)
- 2)

zu ermitteln.



Das folgende Gutachten wurde auf Grund einer Ortsbesichtigung am 18.07.2023 erstellt. Den Eigentümern bzw. dessen Stellvertretern sowie den Gläubigern wurde Gelegenheit gegeben bei der Ortsbesichtigung anwesend zu sein.

Wertermittlungs- / Qualitätsstichtag: 18. Juli 2023

Das Objekt konnte nicht von Innen besichtigt werden. Die Bewertung erfolgt somit nach dem äußeren Anschein und den verfügbaren Unterlagen.

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 mit einem zweigeschossigen Wohnhaus und einer seitlich angebauten Garage bebauten Grundstücks Nr. 156 „St.-Michael-Straße 24“ in 53894 Mechernich - Schützendorf zum Wertermittlungstichtag 18.07.2023 ermittelt.

Grundstücksdaten

Grundbuch	Band	Blatt	Lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
				Bleibuir	40	156	439 m ²

Nutzung (gemäß Katasterauszug): Wohnbaufläche

1.1 Lage und Zuschnitt

Skizze ohne Maßstab:

Das zu bewertende Grundstück befindet sich in der im Stadtgebiet von Mechernich gelegenen Ortslage Schützendorf.

Bei dem Grundstück handelt es sich um ein regelmäßig zugeschnittenes Reihengrundstück, welches auf einer Länge von rd. 12,8 m an die „St.-Michael-Straße“ angrenzt.

Die mittlere Grundstückstiefe beträgt rd. 33,3 m, die Grundstücksbreite variiert zwischen rd. 12,5 m und 14,3 m.

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

Die äußere Verkehrserschließung der Ortschaft Schützendorf erfolgt über die Bundesstraße B266/B477 aus Richtung Euskirchen bzw. aus Richtung der Autobahn A1 „Anschlussstelle Wißkirchen“ sowie aus Richtung Gemünd. Im Bereich der an der B266 gelegenen Ortschaft Denrath zweigt eine Zufahrtsstraße nach Schützendorf ab. Unter der Bezeichnung „Alte Schulstraße“ führt diese in die Ortsmitte von Schützendorf. Hier zweigt dann die „St.-Michael-Straße“ ab, an der das Bewertungsobjekt liegt. Die Verkehrsbelastung der „St.-Michael-Straße“ ist als „mäßig“ einzuschätzen.

Die direkte Wohnumgebung ist von einer weitestgehend offenen dörflichen Wohnbebauung geprägt.

Der Ort Schützendorf hat ca. 235 Einwohner. Eine Grundschule ist fußläufig im direkt angrenzenden Ort Lückerrath erreichbar. Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie soziale Infrastruktureinrichtungen sind in den Orten Mechernich (5 km), Kommern (7 km) und Kall (6 km) ausreichend vorhanden. Mechernich verfügt über 24 Kindergärten, 4 Grundschulen, eine Gesamtschule und ein Gymnasium.

Bahnanschlüsse an der Strecke Trier – Köln bestehen in Mechernich (5 km), Kall (8 km) und Scheven (5 km). Die A1-Anschlussstellen „Bad Münstereifel / Mechernich“ und „Wisskirchen“ sind in ca. 9 km bzw. 13 Kilometer Entfernung zu erreichen.

Die Stadt Mechernich mit mehr als 29.000 Einwohnern befindet sich in zentraler Lage im Kreis Euskirchen (Reg. Bez. Köln). Sie grenzt im Norden an die Stadt Zülpich sowie an die Stadt Euskirchen. Das Stadtgebiet erstreckt sich über eine Fläche von ca. 136 km². Die Eifelrandlage wird durch die Höhenlage deutlich, welche von rd. 188 Meter im Bereich Floisdorf bis zu 525 Meter im Süden des Stadtgebietes reicht. In der landwirtschaftlichen Umgebung am Rande der Kölner Bucht gelegen, bildet Mechernich aufgrund der guten verkehrlichen Anbindungen zu den nahegelegenen Zentren Köln und Bonn ein regionales Mittelzentrum.

Zahlreiche Behörden, Wirtschafts- und Industriebetriebe, vier Grundschulen, eine Hauptschule, eine Realschule, ein Gymnasium, mehrere Sportplätze, Turn- und Sporthallen, Hallenbad und Tennisplätze sowie Geschäfte für den täglichen Bedarf sind im Stadtgebiet vorhanden.

1.2 Planungsrechtliche Gegebenheiten, zulässige bauliche Nutzung zum Wertermittlungsstichtag

Zum v. g. Wertermittlungsstichtag liegt das Grundstück 156 nach Auskunft der Stadt Mechernich vom 19.07.2023 im unverplanten Innenbereich. Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich somit nach § 34 BauGB (Bauen im Zusammenhang bebauter Ortsteile).

Im Flächennutzungsplan der Stadt Mechernich wird das Grundstück als „Gemischte Baufläche“ dargestellt.

1.3 Entwicklungszustand

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

1.4 Erschließung

Das Grundstück war am Wertermittlungsstichtag ortsüblich erschlossen. Es verfügt über einen Kanal-, Wasser-, Telefon- und Elektrizitätsanschluss. Die Versorgungsleitungen waren in der Straße verlegt. In der „St.-Michael-Straße“ ist eine Erdgasversorgungsleitung vorhanden, das Bewertungsgrundstück ist jedoch nicht an diese angeschlossen.

Nach Auskunft der Stadt Mechernich vom 19.07.2023 sind Erschließungsbeiträge gemäß §§ 127 ff. BauGB nicht mehr zu zahlen.

Ein Straßenbaubeitrag nach §8 KAG NRW fällt derzeit nicht an.

Nach weiterer Auskunft der Stadt Mechernich sind der Kanalanschlussbeitrag und der Wasseranschlussbeitrag abgegolten.

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

1.5 Tatsächliche Bauliche Nutzung

Zum Wertermittlungsstichtag war das Bewertungsgrundstück 156, "St.-Michael-Straße 24" wie folgt bebaut:

- Zweigeschossiges Wohnhaus, bestehend aus einem Altbau und einem Anbau)
- seitlich angebaute Garage

1.6 Baurecht

Der Gutachter hat die bei der Stadt Mechernich geführte Bauakte Nr. xxxxxxxx und xxxxxxxxxx eingesehen.

Dort werden die nachfolgenden Bauanträge geführt:

Bauscheinnummer xxxxxx vom xxxxxxx => Anbau eines Stalles an das vorhandene Wohnhaus. Stall im Erdgeschoss, Wohnung im Obergeschoss.

Bauscheinnummer xxxxxx vom xxxxxxx => Anbau an das vorhandene Wohnhaus. Endabnahme vom xxxxxxxx.

Bauscheinnummer xxxxx vom xxxxxxx => Neubau einer Pkw-Garage.

Bauscheinnummer xxxx vom xxxxxxx => Nachtrag zum Neubau einer Pkw-Garage. Endabnahme ohne Ortsbesichtigung vom xxxxxxxx.

Bauscheinnummer xxxxxx vom xxxxxxx => Erweiterung und Ausbau des Dachgeschosses; das Bauvorhaben wurde augenscheinlich nicht ausgeführt.

Bei der Wertermittlung wird von einer formellen und materiellen Rechtmäßigkeit der vorhandenen baulichen Anlagen ausgegangen. Soweit keine erteilte Genehmigung vorliegt oder Abweichungen in der Bauausführung gegenüber der Planung bestehen, wird davon ausgegangen, dass die betreffenden baulichen Anlagen nachgenehmigungsfähig sind, bzw. hierfür ein Bestandschutz besteht. Der ermittelte Verkehrswert berücksichtigt eventuelle bauordnungsrechtliche oder planungsrechtliche Verstöße nicht.

1.7 Lasten, Beschränkungen, Rechte

1.7.1 Grundbuch

Gemäß dem vorliegenden Grundbuchauszug vom 15.06.2023 ist in Abteilung II des Grundbuchs zum Wertermittlungsstichtag folgendes Recht eingetragen:

Abt. II, lfd. Nr. 1:
„X.“

Das Recht ist ohne Werteinfluss auf den Verkehrswert.

1.7.2 Baulasten

Nach Auskunft des Bauamtes der Stadt Mechernich vom 28.07.2023 ist auf dem Grundstück keine Baulast eingetragen.

1.7.3 Altlasten

Über ggf. auf dem Grundstück befindliche Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen können keine Aussagen getroffen werden. Nach Angabe der unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Euskirchen vom 20.07.2023 liegt in dem dort gemäß §8 Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) geführten Kataster über altlastenverdächtige Flächen und Altlasten sowie schädliche Bodenveränderungen bzw. entsprechende Verdachtsflächen nach dem derzeitigen Kenntnisstand keine Eintragung vor.

Das Bewertungsgrundstück liegt innerhalb der Mechernich-Kaller Bleibelastungszone, so dass von einer Belastung des Bodens mit Blei auszugehen ist. Allerdings liegen der Unteren Bodenschutzbehörde keine grundstücksbezogenen Erkenntnisse zur Höhe der Bleibelastung auf dem Bewertungsgrundstück vor, so dass zur Frage, ob und welche Maßnahmen zur Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse bei einer Hausgartennutzung erforderlich sind, keine Aussagen möglich sind. Diese grundstücksbezogenen Aussagen können erst nach Vorlage einer entsprechenden Bodenuntersuchung erfolgen.

Zur grundsätzlichen Information liegt diesem Gutachten das Merkblatt „Hinweise zur gesundheitlichen Vorsorge in Hausgärten in der Mechernich-Kaller Bleibelastungszone“ bei.

1.7.4 Wohnungsbindung

Nach Auskunft des Bauamtes der Stadt Mechernich vom 05.10.2023 bestehen keine Wohnungsbindungen.

1.7.5 Bergbauliche Einwirkungen

Gemäß der Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 6, Bergbau und Energie in NRW vom 28.07.2023 über die bergbaulichen Verhältnisse und Bergschadensgefährdung liegt das Grundstück über einem inzwischen erloschenen Bergwerksfeld.

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

1.7.6 Sonstiges

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

1.8 Allgemeines / Hinweise

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

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

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

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

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

Für Ausnahmen und weitere Vorschriften siehe Gebäudeenergiegesetz - GEG.

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

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

2 Gebäudebeschreibung

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

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

2.1 Wohnhaus

2.1.1 Art, Bauweise und Baujahr

Bei dem Gebäude handelt es sich gemäß Bauunterlagen um ein in Massivbauweise errichtetes Wohnhaus, das in der Vergangenheit stetig erweitert und umgebaut wurde. Das ursprüngliche Wohnhaus mit den Abmessungen ca. 7,8 m x 4,7 m ist in einem Vermessungsriß aus den Jahren 1929-1931 dargestellt. In einem Fortführungsriß aus dem Jahr 1966 ist das Wohnhaus mit einem rückwärtigen Anbau mit den Abmessungen ca. 4,4 m x 4,3 m dargestellt. Zudem wurde noch ein kleiner Stall (ca. 1,7 m x 1,2 m) rückwärtig angebaut. In einem Riß aus dem Jahr 1998 ist dann die Erweiterung (ca. 6,6 m x 4,9 m) um den seitlichen und rückwärtigen Anbau dargestellt.

In der Bauakte ist der erste Vorgang mit dem Jahr 1951 datiert. Unter der Bauscheinnummer xxxxxx wurde der „Anbau eines Stalles an das vorhandene Wohnhaus“ beantragt und genehmigt. Hierbei war im Erdgeschoss ein Stall geplant und im Obergeschoss ein Schlafzimmer.

1979 wurde unter der Bauscheinnummer xxxxxx ein weiterer „Anbau an das vorh. Wohnhaus“ beantragt und genehmigt. Dies ist die seitliche Erweiterung. In den Bauplänen ist die Stallnutzung aus dem Jahr 1951 aufgegeben.

Genehmigte Um- und Ausbaupläne des Dachgeschosses aus dem Jahr 2017 wurden augenscheinlich nicht mehr umgesetzt.

Das Wohnhaus ist gemäß Bauunterlagen nicht unterkellert. Beim Ortstermin wurde jedoch durch die Miteigentümerin ein Hinweis darauf gegeben, dass ein Kriechkeller vorhanden ist.

Das Satteldach ist mit Eternitplatten eingedeckt.

Es konnte keine Innenbesichtigung durchgeführt werden. Die weiteren Beschreibungen erfolgen nach den äußeren Feststellungen, den Angaben der Miteigentümerin sowie den Unterlagen aus der Bauakte.

Unter Berücksichtigung der Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (ImmoWertV) ergibt sich nach gutachterlicher Einschätzung eine Restnutzungsdauer von ca. 40 Jahren.

2.1.2 Baubeschreibung

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

Baujahr: Ursprungsbaujahr 1920er Jahre, Erweiterung 1951, Erweiterung 1979, Sanierungsbeginn ab ca. 2010

Restnutzungsdauer: ca. 40 Jahre (nach gutachterlicher Einschätzung unter Berücksichtigung der ImmoWertV und des Objektzustandes)

Wohnfläche (nach Bauakte): rd. 109 m²

Bruttogrundfläche, Hauptgebäude (nach Vermessungsunterlagen): rd. 167 m²

Bruttogrundfläche, seitlicher Anbau (nach Vermessungsunterlagen): rd. 63 m²

Angaben zum Innenausbau entstammen den Auskünften der Miteigentümerin. Eine Innenbesichtigung war nicht möglich.

Rohbau

Fundamente: nicht feststellbar, vermutlich Beton

Mauerwerk: Massivmauerwerk

Decken: nicht feststellbar

Dach: Satteldach in Holzkonstruktion mit Eternitplatten gedeckt

Treppen: Holztreppe (ca. 2018)

Fassade: Putz gestrichen soweit feststellbar

Isolierung: nicht feststellbar

Ausbau

Installation: Abfluss: nicht feststellbar

Wasser: nicht feststellbar

Elektro: nicht feststellbar

Sanitäre Einrichtungen: Bad im Obergeschoss mit WC, Wanne und Doppelwaschtisch (ca. 2014)

Heizung: Flüssiggastherme (ca. 2011/2012) (Gastank wohl im Garten)

Warmwasserversorgung: über Warmwasserspeicher

Fußböden: Bodenfliesen, Laminat

Wandbehandlung: Putz gestrichen, Tapete, Wandfliesen im Bad raumhoch

Fenster: Kunststofffenster mit Isolierverglasung

Türen: Hauseingangstür aus Kunststoff mit Isolierverglasung

Innentüren: Holztüren, Glastüren, Terrassentüren aus Kunststoff mit Isolierverglasung

Anschlüsse: Strom, Wasser, Telefon

Entwässerung: Kanalanschluss an das bestehende Ortsnetz

Besondere

Einrichtungen: Erdgeschoss mit Fußbodenheizung und Obergeschoss-Bad (ca. 2019), sonst Heizkörper, Handtuchheizkörper im Bad, Kaminofen, Warmwasserspeicher steht gemäß den Angaben der Miteigentümerin im Obergeschoss-Raum „Dusche/WC“

Zustand

- Gemäß äußerem Anschein normal gepflegter Zustand, mit einem gegebenen sichtbaren Fertigstellungsrückstau
- Die Außenfassade zeigt noch einen alten Putz mit Anstrich; hier sind noch Fertigstellungsarbeiten im Bereich der neu eingesetzten Fenster sowie im Bereich des abgeblätterten Anstrichs vorzunehmen

- Die Außenanlagen befinden sich, soweit von der Straße aus sichtbar, in einem normal gepflegten bis leicht vernachlässigten Zustand
- Innenhof und Zufahrt zur Garage wurden gepflastert (ca. 2011); der Vorgarten ist als Schotterfläche angelegt; an der Grenze zu Haus Nr. 22 steht ein Holzzaun mit schmaler Holztür auf
- Der rückwärtige Grundstücksbereich konnte von der Straße aus nicht eingesehen werden, gemäß den Angaben der Miteigentümerin ist noch eine gepflasterte Terrasse vorhanden.

2.1.3 Raumaufteilung, Wohn- und Nutzfläche des Gebäudes nach Bauakte:
Die Flächenangaben entstammen der in der Bauakte vorliegenden Flächenberechnung vom 06. März 1979

Erdgeschoss	Fläche	Höhe
Küche	13,1 m ²	n. m.
Diele	7,7 m ²	n. m.
Essen	13,7 m ²	n. m.
Wohnen	24,8 m ²	n. m.
Wohnfläche	59,3 m²	
Treppe	2,5 m ²	
Summe	61,8 m²	

Ober-/Dachgeschoss	Fläche	Höhe
Schlafen	15,3 m ²	n. m.
Flur	3,9 m ²	n. m.
Bad/WC	5,2 m ²	n. m.
Schlafen	22,0 m ²	n. m.
Dusche/WC	3,0 m ²	n. m.
Wohnfläche	49,4 m²	
Treppe	2,5 m ²	
Summe	51,9 m²	

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

2.2 Seitlich angebaute Garage

2.2.1 Art, Bauweise und Baujahr

Das massive Garagengebäude wurde seitlich neben dem Wohnhaus einseitig grenzständig auf dem Bewertungsgrundstück errichtet. Es ist ein Pultdach vorhanden.

Es konnte keine Innenbesichtigung durchgeführt werden.

Unter Berücksichtigung der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) sowie des Objektzustandes am Wertermittlungstichtag, ergibt sich nach gutachterlicher Einschätzung eine Restnutzungsdauer von ca. 48 Jahren.

2.2.2 Baubeschreibung

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

Baujahr: ca. 2011 (gemäß Bauakte)

Restnutzungsdauer: ca. 48 Jahre (nach gutachterlicher Einschätzung unter Berücksichtigung der ImmoWertV und des Objektzustandes)

Nutzfläche des Gebäudes (nach Bauakte): rd. 25 m²

Bruttogrundfläche des Gebäudes (nach Vermessungsunterlagen): rd. 29 m²

Rohbau

Fundamente: nicht feststellbar, vermutlich Beton

Mauerwerk: Massivbauweise

Decken/Dach: Pultdach mit Ziegel gedeckt

Fassade: unbehandeltes Mauerwerk

Isolierung: nicht feststellbar

Ausbau

Fußboden: nicht feststellbar

Wandbehandlung: nicht feststellbar

Fenster: nicht feststellbar

Türen: nicht feststellbar (Gartentüre gemäß den Angaben beim Ortstermin)

Tor: Rolltor (elektronisch gesteuert gemäß den Angaben beim Ortstermin)

Anschlüsse: nicht feststellbar

Entwässerung: nicht feststellbar

Zustand

- Nach äußerem Anschein normal gepflegter Zustand mit einem gegebenen Fertigstellungsrückstau.

3 Außenanlagen

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

Außenanlagen	Zeitwert (inkl. BNK)
Hausanschlüsse Befestigte Fläche, Pflaster Vorgarten Schotter, Einfriedungen	
Vorläufiger Sachwert der Außenanlagen, pauschal	rd. 4.600,00 €

4 Ermittlung des Verkehrswertes

4.1 Bodenwert

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen i.d.R. im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 - 26 ImmoWertV grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre (vgl. §40 (1) ImmoWertV). Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden (vgl. §40 (2) ImmoWertV). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen.

Bei dem zu bewertenden Grundstück handelt es sich um den Entwicklungszustand „baureifes Land“ (§3 (4) ImmoWertV).

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

Der **Bodenrichtwert für Wohnbauland** beträgt für eine vergleichbare Lage **85,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2023**, mit dem Zusatz „beitragsfrei“.

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

4.1.1 Flurstück Nr. 156

Dem Bodenrichtwert liegt ein Richtwertgrundstück mit einer Grundstücksfläche von 630 m² zugrunde. Somit ist der Bodenrichtwert an die Bewertungsfläche (439 m²) anzupassen. Gemäß dem Grundstücksmarktbericht 2023 des Kreises Euskirchen ist für den vorliegenden Fall ein Zuschlag in Höhe von 6 % zutreffend: $85,00 \text{ €/m}^2 \times 106/100 = 90,10 \text{ €/m}^2$, also rd. **90,00 €/m²**

Der unbelastete erschließungsbeitragsfreie Bodenwert ergibt sich somit zu:

Bezeichnung des Flurstückes	Fläche [m²]	Bodenwert relativ [€/m²]	Bodenwert erschließungsbeitragsfrei [€]
Flurstück 156			
Bauland	439	90,00	39.510,00
Summe	439		39.510,00

4.2 Sachwert

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 - 39 ImmoWertV beschrieben. Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts, den vorläufigen Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen (wie Gebäude und bauliche Außenanlagen) sowie der sonstigen (nicht baulichen) Anlagen und ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet. Der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen (inkl. besonderer Bauteile, besonderer (Betriebs)Einrichtungen und sonstiger Vorrichtungen) ist auf der Grundlage durchschnittlicher Herstellungskosten (Kostenkennwerten) unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale, wie z. B. Objektart, Gebäudestandard und Restnutzungsdauer (Alterswertminderung) abzuleiten.

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

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

Sachwertberechnung:

Gebäudebezeichnung	Einfamilienhaus	Garage
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	= 836,00 €/m² BGF	437,00 €/m² BGF
Berechnungsbasis		
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x 230,00 m²	29,00 m²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+ 0,00 €	0,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	= 192.280,00 €	12.673,00 €
Baupreisindex (BPI) 18.07.2023 (2010 = 100)	x 177,9/100	177,9/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	= 342.066,12 €	22.545,27 €
Regionalfaktor	x 1,000	1,000
Alterswertminderung		
• Modell	linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)	80 Jahre	60 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)	40 Jahre	48 Jahre
• prozentual	50,00 %	20,00 %
• Faktor	x 0,5	0,8
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	= 171.033,06 €	18.036,22 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)	189.069,28 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+ 4.600,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	= 193.669,28 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 39.510,00 €
vorläufiger Sachwert	= 233.179,28 €
Sachwertfaktor	x 1,08
marktangepasster vorläufiger Sachwert	= 251.833,62 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale; geschätzter erster Fertigstellungsrückstau rd. 17,5 % des vorläufigen Gebäudewertes	- 33.087,12 €
Sachwert	= 218.746,50 €
	rd. 218.800,00 €

4.3 Ertragswert

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 - 34 ImmoWertV beschrieben. Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (insbesondere Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Erträge wird als Rohertrag bezeichnet. Maßgeblich für den vorläufigen (Ertrags)Wert des Grundstücks ist jedoch der Reinertrag. Der Reinertrag ermittelt sich als Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung einschließlich Erhaltung des Grundstücks aufwenden muss (Bewirtschaftungskosten).

Das Ertragswertverfahren fußt auf der Überlegung, dass der dem Grundstückseigentümer verbleibende Reinertrag aus dem Grundstück die Verzinsung des Grundstückswerts (bzw. des dafür gezahlten Kaufpreises) darstellt. Deshalb wird der Ertragswert als Rentenbarwert durch Kapitalisierung des Reinertrags bestimmt.

Hierbei ist zu beachten, dass der Reinertrag für ein bebautes Grundstück sowohl die Verzinsung für den Grund und Boden als auch für die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen (insbesondere Gebäude) und sonstigen Anlagen (z. B. Anpflanzungen) darstellt. Der Grund und Boden gilt grundsätzlich als unvergänglich (bzw. unzerstörbar). Dagegen ist die (wirtschaftliche) Restnutzungsdauer der baulichen und sonstigen Anlagen zeitlich begrenzt.

Der auf den Bodenwert entfallende Reinertragsanteil wird durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem Liegenschaftszinssatz bestimmt. (Der Bodenertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar.)

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

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

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

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

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

Ertragswertberechnung:

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m²)	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m² bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Einfamilienhaus		Wohnung	109,00		6,80	741,20	8.894,40
Garage		Garage	25,00		-	50,00	600,00
Summe			134,00	-		791,20	9.494,40

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	9.494,40 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (21,00 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	– 1.993,82 €
jährlicher Reinertrag	= 7.500,58 €
Reinertragsanteil des Bodens 1,80 % von 39.510,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	– 711,18 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	= 6.789,40 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 1,80 % Liegenschaftszinssatz und RND = 40 Jahren Restnutzungsdauer	× 28,340
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 192.411,60 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 39.510,00 €
vorläufiger Ertragswert	= 231.921,60 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+ 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	= 231.921,60 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale; geschätzter erster Fertigstellungsrückstau gemäß 4.2	– 33.087,12 €
Ertragswert	= 198.834,47 €
	rd. 198.900,00 €

5. Verkehrswert

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

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

5.1 Grundstück Nr. 156

Nach der Erfahrung des Wertermittlers werden Grundstücke in der vorliegenden Art etwa in Höhe des Sachwertes gehandelt. Hiernach und bei unterstützender Heranziehung des Ertragswertes ermittelt der Wertermittler den mit einem zweigeschossigen Wohnhaus und einer Garage bebauten Grundstücks Gemarkung Bleibuir, Flur 40, Flurstück Nr. 156, St.-Michael-Straße 24 in 53894 Mechernich – Schützendorf zum Wertermittlungstichtag 18. Juli 2023 mit:

218.800,00 €

Es konnte keine Innenbesichtigung durchgeführt werden.

Versicherung

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

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

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

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

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

Blankenheim, den 10.10.2023

Dipl.-Ing. Frank Diefenbach

Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

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

BauGB:

Baugesetzbuch

ImmoWertV:

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

BauNVO:

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

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

WEG:

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

Erbbaurecht:

Gesetz über das Erbbaurecht

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

WoFlV:

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFlV)

WMR:

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

DIN 283:

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

II. BV:

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

BetrKV:

Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

WoFG:

Gesetz über die soziale Wohnraumförderung

WoBindG:

Gesetz zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen

MHG:

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

PfandBG:

Pfandbriefgesetz

BelWertV:

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

KWG:

Gesetz über das Kreditwesen

GEG:

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

EnEV:

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

BewG:

Bewertungsgesetz

ErbStG:

Erbschaftsteuer- und Schenkungssteuergesetz

ErbStR:

Erbschaftsteuer-Richtlinien

Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

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

Verwendete fachspezifische Software

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

Anlagen