

VERKEHRSWERTGUTACHTEN



WERTERMITTLUNGSOBJEKT

**Grundstück mit
Einfamilienhaus (Doppelhaushälfte)
und Garage**

GEMARKUNG

Wichterich

FLUR

15

FLURSTÜCK(E)

79

ADRESSE

Jahnstraße 9

53909 Zülpich

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

QUALITÄTSSTICHTAG

20. Februar 2024

AUFTRAGGEBER

AMTSGERICHT EUSKIRCHEN

Kölner Straße 40-42
53879 Euskirchen

Verfahren Nr. 015 K 015/23

Zwangsversteigerungen im Internet:
www.zvg-portal.de

Rechtliche Grundlagen

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

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmovertV)
- 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	20. Februar 2024
2.	Wertermittlungsstichtag	20. Februar 2024
3.	Grundstücksfläche	547,00 m ²
4.	Bodenwert	56.786,40 €
5.	Wohnfläche	138,00 m ²
6.	Nutzfläche	64,00 m ²
7.	Vorläufiger Sachwert	288.844,75 €
8.	Marktanpassung des vorläufigen Sachwerts	-4.188,25 €
9.	besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	-20.000,00 €
10.	Sachwert (Unbelasteter Verkehrswert)	265.000,00 €
	Verkehrswert	265.000,00 €

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	Verkehrsanbindung	8
4	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	14
D	RECHTLICHE GEGEBENHEITEN.....	15
1	Öffentlich-Rechtliche Gegebenheiten	15
2	Privat-Rechtliche Gegebenheiten	17
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	24
9	Besondere Anlagen oder Einbauten	25
10	Bau und Unterhaltungszustand	25
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	40
5	Zeitwert der Sonstigen Anlagen.....	41
6	(Vorläufiger) Sachwert	41
7	Marktanpassung	42
8	Zusätzlicher Marktanpassungsabschlag.....	44
9	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BoG)	45
10	Verkehrswert	47
11	Ertragswert.....	48
H	VERKEHRSWERT.....	50
1	Schlussbestimmungen.....	50
I	ANLAGEN	51
1	Fotodokumentation.....	51
2	Zeichnungen und Pläne	57

A ALLGEMEINE ANGABEN

1 Auftraggeber

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

2 Ortstermin

Am Ortstermin am 20. Februar 2024 nahmen teil:

- Herr XXX, Antragsgegner
- 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 Teilungsversteigerungsverfahren gemäß §§ 74a, 85a, 114a ZVG.
Auftrag von 21.11.2023, Aktenzeichen: 015 K 015/23

5 Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag

20. Februar 2024

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 20. Februar 2024 abgeschlossen.

¹ §2, (2) ImmowertV

6 Unterlagen zur Wertermittlung

Zur Wertermittlung lagen folgende Unterlagen vor:

- Auskunft über planungsrechtliche Gegebenheiten vom 31.01.2024
- Unbeglaubigte Ablichtungen der Grundbuchblätter vom 22.11.2023
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 30.01.2024
- Auskunft zu Altlasten vom 30.01.2024
- Auskunft zu Erschließungsbeiträgen vom 26.02.2024
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 08.10.2023
- Auskunft zu Wohnungsbindungen vom 02.02.2024

7 Zum Objekt:

Das Wohnhausgrundstück (Doppelhaushälfte) liegt im Ortsteil Wichterich der Stadt Zülpich im Kreis Euskirchen. Es besteht aus einem Flurstück.

Das Grundstück hat eine Fläche von insgesamt 547 m². Es ist mit einem voll unterkellerten, eingeschossigen Einfamilienhaus (Doppelhaushälfte) mit ausgebautem Dachgeschoss und ausgebautem Spitzboden (ungenehmigt) und einer Garage bebaut. Im rückwärtigen Bereich ist in Verlängerung der Garage ein Nebengebäude auf der Grenze zum westlichen Nachbarn (Lagerraum) errichtet.

Das Wohnhaus wurde ca. 1957 in konventioneller Massivbauweise (Mauerwerksbau) errichtet und seit Errichtung mehrfach modernisiert. Die Garage stammt aus dem Jahr 1970. Das Dach des Wohnhauses ist geneigt (Satteldach), die Garage hat ein Flachdach. Der Hauszugang erfolgt über die Nordseite (Traufseite zur Straße) des Wohnhauses. Das Wohnhaus verfügt unter Anrechnung der Terrasse über insgesamt ca. 138 m² Wohnfläche. Es sind weitere 64 m² Nutzfläche im Kellergeschoss vorhanden. Das Wohnhaus ist in einem modernisierten Unterhaltungszustand. Es sind noch einzelne Restarbeiten zur Fertigstellung erforderlich. Der Keller ist trocken, die Innenräume sind in einem normalen Zustand.

Für das Grundstück besteht kein Altlastenverdacht. Es ist keine Baulast zu vorhanden. Es besteht keine Wohnungsbindung. Im Grundbuch sind keine Belastungen enthalten.

Hinweis:

Im folgenden beschreibenden Textteil des Gutachtens wird an mehreren Stellen darauf hingewiesen, dass die ursprüngliche Aufteilung / Ausstattung des Gebäudes die Nutzung als Zweifamilienhaus vorsah. Nach der Kernsanierungsphase 2015-2018 wurde das Gebäude eher als Mehrgenerationenwohnhaus bzw. Einfamilienhaus genutzt. Angesichts der heute im Vergleich zur Errichtungszeit gestiegenen Platzanforderungen einer Wohnnutzung wird die maßgebliche Nutzung des Gebäudes als Einfamilienhaus festgestellt.

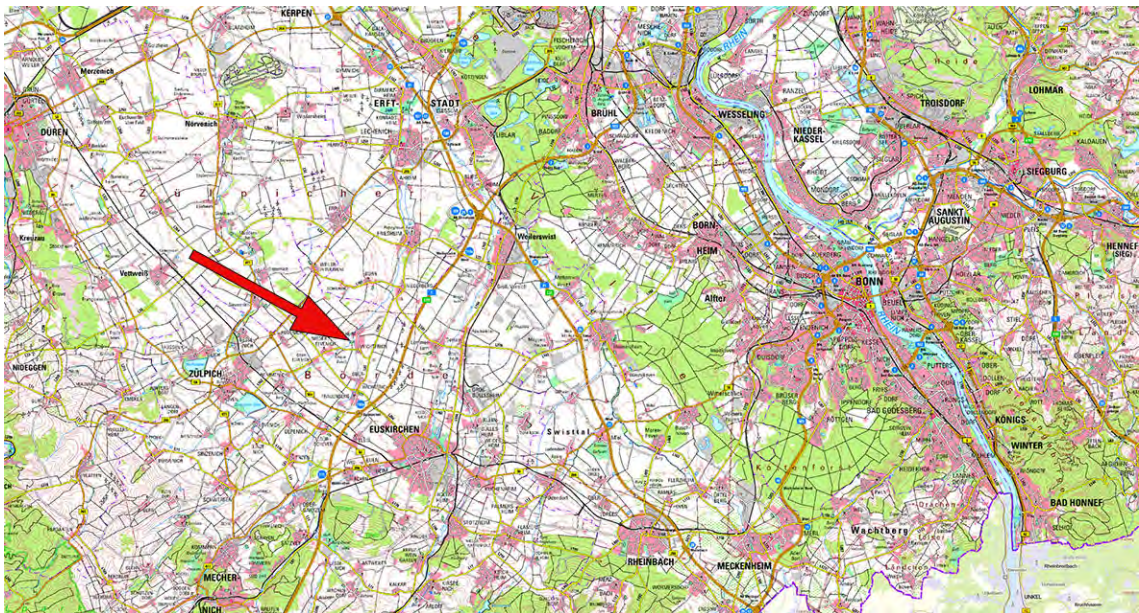
B LAGE

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 100



Quelle: Landesvermessungsamt NRW

2 Infrastruktur

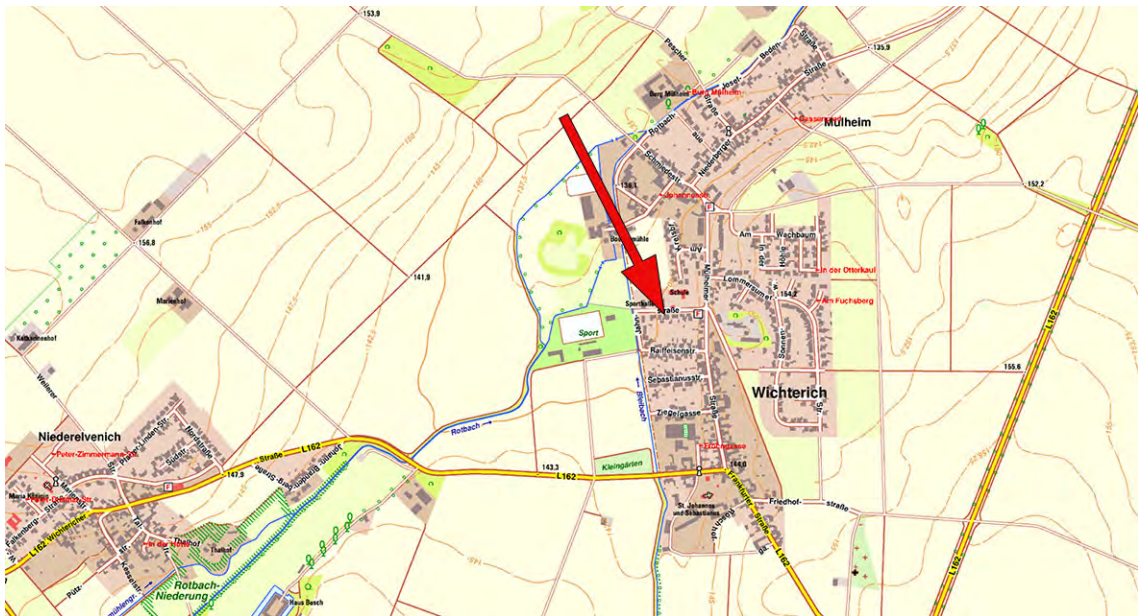
Der tägliche Bedarf kann in Zülpich oder anderen Ortsteilen der Stadt gedeckt werden. Die nächsten größeren Einkaufsstädte sind Ertztstadt, Euskirchen, Bonn und Köln. Die Stadt Zülpich ist derzeit Träger von neun Schulen; 5 Grundschulen, 1 Hauptschule, 1 Realschule, 1 Gymnasium, 1 Schule für Lernbehinderte (Förderschule). Ärzte fast aller Fachrichtungen sind in Zülpich ansässig. Das nächste Krankenhaus befindet sich im Süden von Euskirchen (ca. 12 km entfernt).

3 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

Lage im Stadtgebiet

Wichterich ist ein Stadtteil von Zülpich im Kreis Euskirchen, Nordrhein-Westfalen. Wichterich liegt in der Zülpicher Börde östlich von Zülpich. Wichterich und Mülheim gehen ineinander über. Durch den Ort führt die Landesstraße 162, die Landesstraße 161 führt am Ort vorbei. Am Ort mündet der Bleibach in den Rotbach, der weiter bis zur Erft führt. Der Ort liegt im Verbundraum des Verkehrsverbundes Rhein-Sieg (VRS). Die Busse der RVK fahren mit der Linie 807 auf ihrer Strecke von Euskirchen nach Erftstadt durch den Ort.

Die Straße „Jahnstraße“ liegt im westlichen Teil des Ortsteils Wichterich. Das Grundstück liegt südlich der verkehrsberuhigten (Zone 30) Erschließungsstraße „Jahnstraße“. Das Grundstück liegt in der Nähe des westlichen Ortsrands.

4 Lageeinstufung für die Wertermittlung

Das allgemeine Lagekriterium wirkt sich auf die meisten Abwägungen der in der Wertermittlung sachverständig 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 Liegenschaftszinssatzes. Im Folgenden wird anhand von verschiedenen Lagemerkmale eine Abschätzung vorgenommen, ob die allgemeine Wohnlage „einfach“, „mittel“ oder „gut“ ist.

Tab.-Nr. 02					
EINORDNUNG DER WOHNLAGE					
Nr.	Kriterium	Zuschlag / Abschlag wegen Objekteigenschaft			Gewichtung
		ungünstig	neutral	günstig	
1.	Verkehrsbindung (öPNV; Bus, Bahn, Taktung der Angebote)		0,10		10%
2.	Verkehrsbindung an das Fernstraßennetz (PKW)			0,10	10%
3.	Gebietscharakter der Lage (Wohngebiet)		0,10		10%
4.	Charakter der Nachbarschaft (soziales Umfeld)		0,15		15%
5.	Bodenrichtwertniveau als Indikator für die Gefragtheit der Lage		0,10		10%
6.	Nähe zur täglichen Bedarfsinfrastruktur (Einzelhandel, Versorgung)	0,05	0,10		15%
7.	Nähe zu Bildungs-, Kultur-, Sport- und Freizeiteinrichtungen	0,05	0,05		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 dörflich-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 Orts-termin 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 der Flurstücke und deren Zuschnitte sind auf der letzten Seite der Anlagen zum Gutachten zu erkennen. Die Gesamtgrundstücksgröße beträgt 547 m². Das Grundstück besteht aus einem Flurstück. Es weist einen regelmäßigen Zuschnitt (rechteckig, streifenförmig) auf.

Flurstück Nr. 79

Grundstücksbreite:	ca. 11,00 m
Grundstückstiefe:	ca. 49,70 m
Grundstücksgröße:	ca. 547 m ²

Westlich und östlich grenzen bebaute Nachbargrundstücke. Der Garten ist nach Süden orientiert. Die Erschließungsstraße „Jahnstraße“ begrenzt das Grundstück nach Norden.

2 Kataster

Kleinräumige Lage des Grundstücks:

Gemeinde:	Zülpich
Gemarkung:	Wichterich
Flur:	15
Flurstück:	79

3 Grund- und Bodenbeschaffenheit, Grundwasser

Es handelt es sich um einen gewachsenen, normal tragfähigen Baugrund. Das Gebäude ist voll 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.

5 Altlasten

Altlasten im Sinne des Bundes-Bodenschutz-Gesetzes (BodSchG) 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 Atomgesetzbedarf (Altstandorte), durch die schädliche Bodenveränderungen oder sonstige Gefahren für den einzelnen oder die Allgemeinheit hervorgerufen werden.

Es liegt eine Auskunft des Kreises Euskirchen vom 30.01.2024 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 Wohnbaufläche (W) 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 der Straße „Jahnstraße“ - einer öffentlichen Straße aus erschlossen. Es wird davon ausgegangen, dass die übliche Erschließung (z.B. Wasser, Strom) über diese Straße verläuft. Die Kanalanschlüsse des Grundstücks liegen in der Straße „Jahnstraße“.

Die Straße „Jahnstraße“ ist im Bereich des Grundstücks aufgrund der direkt gegenüberliegenden Schule teilweise häufig befahren. Die Fahrbahn ist asphaltiert. In diesem Bereich der „Jahnstraße“ ist kein Gehweg ausgebaut. Straßenbeleuchtung ist vorhanden. Der Zugang zum Wohnhaus erfolgt über die Vorgartenfläche.

7 Maß der baulichen Nutzung

Die Stadt Zülpich teilte auf Anfrage mit, dass das Grundstück nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans liegt. Die innerhalb des Innenbereichs von Wichterich liegende Grundstücksfläche fällt unter die baurechtlichen Bedingungen des § 34 BauGB.

§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	Flächen für Wohnen	Wohngebiet	X	
2.	Gebietscharakter Umgebung (§34)	Wohnhäuser, 1-2 Vollgeschosse, offene Bauweise	Wohnhaus, eingeschossig, einseitig angebaut, gewachsene Struktur	X	
3.	Gestaltungssatzung vorhanden				X
4.	Lage im Wasserschutzgebiet				X
5.	Lage im Naturschutzgebiet				X

Es gilt die Ortssatzung der Stadt Zülpich für den Ortsbereich Wichterich. Sie enthält Regelungen zur Grenze des im Zusammenhang bebauten Ortsteils und dem Umgang mit Niederschlagswasser (Versiegelung / Regenwasserbeseitigung).

Erläuterung:

- Die volle Ausnutzbarkeit des Grundstücks wird durch die bestehende Bebauung erreicht.
- Die umliegende Bebauung ist uneinheitlich gestaltet.
- Das Bewertungsgrundstück liegt nach Auskunft der Bauaufsichtsbehörde nicht in einem Sanierungsgebiet
- Es ist nicht von Umlegungsmaßnahmen betroffen.
- Das aufstehende Wohnhaus steht nicht unter Denkmalschutz.

8 Augenblickliche Nutzung

Das Grundstück ist mit einem voll unterkellerten, eingeschossigen Doppelhaushälfte mit ausgebautem Satteldach und einer Garage bebaut. Im Gartenbereich ist ein Schuppen an die Garage angebaut.

9 Erweiterungsmöglichkeiten der heutigen Nutzung

Änderungen und Umbauten sind unter Berücksichtigung des Einfügegebots des §34 BauGB möglich. Eine entsprechende Bauvoranfrage könnte über die Erweiterungsmöglichkeiten Klarheit verschaffen.

Der ungenehmigte Spitzbodenausbau wäre nachgenehmigungsfähig. Die entsprechenden Kosten wären überschaubar, denn der Ausbau erfolgte erst kürzlich und unter Beachtung der heutigen Anforderungen an die Dämmung der obersten Geschossdecke / Dachflächen.

Es wird ein Kostenansatz (Abschlag) für die Nachgenehmigung des Speicherausbaus wertmindernd berücksichtigt.

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 30.01.2024 mitgeteilt, dass zulasten 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.

1.3 Abgabenrechtliche Situation

Die Stadt Zülpich teilte mit Auskunft vom 15.02.2024 mit, dass in diesem Bereich die 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 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. 545 im Grundbuch von Wichterich geführt.

Blatt 545

Tab.-Nr. 04		
GRUNDBUCHINHALT DES BEWERTUNGSOBJEKTS		
Amtsgericht Euskirchen	Grundbuch von Wichterich	Blatt 545

BESTANDSVRZEICHNIS						
Nr.	Laufende Nummer der Grundstücke	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe
1	1	Wichterich	15	79	Hof- und Gebäudefläche	547 m ²
2					Jahnstraße 9	

Abteilung II			
Nr.	Laufende Nummer der Eintragungen	Laufende Nummer der Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen
1			Die Zwangsversteigerung zur Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (AG Euskirchen, 15 K 15/23).
2			Eingetragen am 16.05.2023

Abteilung II des Grundbuchs (Lasten und Beschränkungen) enthält **keine Eintragungen**.

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 einen zukünftigen Verkauf 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

Es handelt sich um eine eingeschossige, voll unterkellerte Doppelhaushälfte mit ausgebautem Dachgeschoss und Garage in konventioneller, massiver Bauweise (Mauerwerksbau mit Massivdecken). Das Wohnhaus hat ein Satteldach. Das Gebäude wurde 1957 fertiggestellt. Die Garage wurde ca. 1970 errichtet. Das Wohnhaus war als Zweifamilienhaus konzipiert. Es sind je eine Küche und ein Duschbad in Erdgeschoss und Dachgeschoss vorhanden.

1.1 Erschließung

Eine Innentreppe verbindet die Geschosse. Eine fest installierte Raumpartreppe führt vom Dachgeschoss in den ausgebauten Spitzbodenbereich. Über einen Wohnraum im Erdgeschoss ist der Garten zugänglich. Der Keller hat einen separaten Ausgang auf die Grundstücksfläche im Bereich der Gartenterrasse. Die Garage ist auf der westlichen Grundstücksgrenze errichtet.

1.2 Aufteilung

Die verfügbaren Grundrisse zeigen zweckmäßige Zuschnitte und Raumgestaltungen. Das Wohnhaus war als Zweifamilienhaus nutzbar. Zwischenzeitlich sind mehrere Veränderungen an der Aufteilung der Grundrisse vorgenommen worden. Neben zwei Wohnräumen im Erdgeschoss finden sich die Wohnküche und ein Duschbad. Im Dachgeschoss sind ebenfalls zwei Wohnräume, eine Küche und ein Duschbad vorhanden. Im Spitzboden (ungenehmigt) ist ein weiteres Schlafzimmer eingerichtet. Im Keller befinden sich die Hausanschlüsse, eine Waschküche der Außenzugang zum Garten und weitere Lagerräume sowie ein Raum für die Gasheizung.

1.3 Funktionale Merkmale

Ausstattung und Gebäudemerkmale entsprechen überwiegend der der jüngsten Umbauphase (2015-2018) des Wohnhauses. Die Aufteilung ist durch Zusammenlegung von kleinen Wohnräumen zu größeren Einheiten dem gestiegenen Raumbedarf unserer Zeit angepasst worden. Soweit ersichtlich, wurden nur leichte Trennwände entfernt / neu errichtet. Die Wohnflächen genügen heutigen Nutzungsanforderungen.

2 Ausstattung

2.1 Übersicht zum Ausstattungsstandard des Wohnhauses

Tab.-Nr. 05.1							
AUSSTATTUNGSSTANDARD WOHNHAUS (gemäß Anlage 4, Teil III, 1. ImmowertV)							
Nr.	Kostengruppe	Beschreibung	Standardstufe (SUMME 1,0)				
			1	2	3	4	5
1.	Aussenwandkonstruktion Wärmedämmung, Gestaltung	Kelleraußenwände und Bodenplatte in Stampfbeton, ab Erdgeschoss in Hohlblockmauerwerk, beidseitig verputzt, keine Wärmedämmung, Anstrich		1,00			
2.	Dächer und Dachbeläge Wärmedämmstandard der Dachflächen	Betondachpfannen auf Lattung, Unterspannbahn, Wärmedämmung, Innenbekleidung, Tapete, Anstrich			1,00		
3.	Fenster und Außentüren Verglasungen	Kunststofffenster mit Wärmeschutzverglasung, zusätzlich erhöhter Schallschutz, Rollläden, Haustür als Kunststoff-Rahmenkonstruktion mit gedämmter Verglasung			0,60	0,40	
4.	Innenwände und Innentüren	Innenwände in Leichtmauerwerk oder Ständerwerk, Holzwerkstofftüren in entsprechenden Zargen		0,50	0,50		
5.	Deckenkonstruktion und Treppen	Stahlbetondecken über Kellergeschoss und Erdgeschoss, Holzbalkendecke über Dachgeschoss, Raumsparntreppe in den Dachspeicher, Betontreppe in den Keller, geschlossene Holzwangetreppe ins Dachgeschoss		0,50	0,50		
6.	Fußböden, Bodenbeläge in Wohnräumen	schwimmender Heizestrich, Fliesenböden im Erdgeschoss und Dachgeschoss			1,00		
7.	Sanitäre Einrichtungen Ausstattung der Nassräume	2 Duscbäder, 2 Küchen, zeitgemäße, mittlere Ausstattung, weiße Keramik, bodengleiche Duschen, großformatige Wand- und Bodenfliesen,			1,00		
8.	Heizung, Wärme- erzeuger Raumheiz- flächen	Gasbrennwert-Wandtherme, WW-Speicher, Fußbodenheizung			0,40	0,60	
9.	Elektroausstattung Medienanschlüsse Lüftungsanlage	zeitgemäß, mittlere Ausstattungsqualität			1,00		

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

2.2 Übersicht zum Ausstattungsstandard der Garage

Tab.-Nr. 05.2							
AUSSTATTUNGSSTANDARD GARAGE (gemäß Anlage 4, Teil III, 12. ImmowertV)							
Nr.	Kostengruppe	Beschreibung	Standardstufe (SUMME 1,0)				
					3	4	5
1.	Außenwände	Hohlblockmauerwerk, unverputzt			0,50		
2.	Konstruktion	massiv			1,00		
3.	Dach	Stahlbetonflachdach, Bitumenbahndeckung			1,00		
4.	Fenster u. Außentüren	Fenster, Außentür, Stahlblechschwingtor			0,50	0,50	
5.	Fußböden	Betonboden mit Feinschicht			1,00		
6.	Sonst. Techn. Ausst.	Stromanschluss, Beleuchtung			1,00		

3 Baujahr

Als Bezugsjahr wird das Jahr 1957 festgestellt. Das Gebäudealter kann somit auf 67 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 Wertermittlungsstichtag 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. 112

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.

Im vorliegenden Fall wurde seit Errichtung des Gebäudes im Jahr 1957 mehrfach Modernisierungen durchgeführt. Im Zeitraum 2015-2018 wurde die Doppelhaushälfte kernsaniert.

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)	100%	0,40	2017	80	91%	4,00	3,48
	Einbau / Verbesserung WD	100%	0,20	2017	40	83%		
	Innenbekleidung, Dampfsperre	100%	0,40	2018	40	85%		
2.	Rahmen und Flügel	100%	0,45	2018	40	85%	2,00	1,71
	Verglasung	100%	0,45	2018	40	85%		
	Außentür	100%	0,10	2018	60	90%		
3.	Stromleitungen, Verteilung, Schalter, Dosen	100%	0,40	2015	40	78%	2,00	1,55
	Wasserleitungen, Abwasserleitungen	100%	0,40	2015	40	78%		
	Gasleitungen, sonstige	100%	0,20	2015	40	78%		
4.	Heizungskessel (Speicher)	100%	0,50	2017	30	77%	2,00	1,59
	Brenner	100%	0,20	2017	30	77%		
	Raumheizflächen & Leitungsnetz	100%	0,30	2017	50	86%		
5.	Wärmedämmung Außenwand						4,00	0,00
6.	Badmodernisierung Objekte	100%	0,30	2018	40	85%	2,00	1,70
	Badmodernisierung Armaturen	100%	0,20	2018	40	85%		
	Badmodernisierung Oberflächen	100%	0,50	2018	40	85%		
7.	Innenausbau / Bodenbeläge	100%	0,50	2015	60	85%	2,00	0,85
	Innenausbau / Wandbekleidungen							
	Innenausbau / Deckenbekleidungen							
8.	Verbesserung d. Grundrissgestaltung						2,00	0,00
	Beseitigung von Funktionsmängeln							
							20,00	10,88

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	1957
2.	Jahr des Qualitätsstichtags	2024
3.	Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
4.	Kalkulatorische (vorläufige) Restnutzungsdauer	13 Jahre

MODIFIZIERTE RESTNUTZUNGSDAUER WEGEN MODERNISIERUNG		
Nr.		
1.	Gebäudealter zum Qualitätsstichtag	67 Jahre
2.	Modernisierungsgrad	11 Punkte
3.	Modifizierte Restnutzungsdauer	41 Jahre

Die durch den Modernisierungsgrad modifizierte wirtschaftliche Restnutzungsdauer beträgt **41 Jahre**.

6 Art und Zweckbestimmung der baulichen Anlagen

6.1 Wohnfläche

Die Bauakte bei der Stadt Zülpich enthielt zwar Grundrisse zum Wohnhaus, jedoch keine Wohnflächenberechnung. Die unten ersichtlichen Flächen wurden aus den Bauplänen der Bauakte ermittelt. Die Aufteilung des Wohnhauses wurde zwischenzeitlich geändert. Trotz einer anderen Raumnutzung / Aufteilung bleiben die Gesamtflächen in Summe etwa identisch. Geringfügige Flächenabweichungen aufgrund veränderter Ausführung sind möglich.

Der ungenehmigte Spitzbodenausbau zu Wohnräumen wird hier berücksichtigt, weil er sich nachträglich legalisieren ließe und entsprechende Kosten wertmindernd berücksichtigt werden.

Tab.-Nr. 07				
WOHNFLÄCHE (gemäß WoFIV)				
Nr.	Raum	Geschoss	Fläche brutto	Fläche netto (-3%)
1.	Eingangsdiele	Erdgeschoss	3,50 m ²	3,40 m ²
2.	Diele	Erdgeschoss	5,51 m ²	5,34 m ²
3.	Abstellraum	Erdgeschoss	1,27 m ²	1,23 m ²
4.	Küche	Erdgeschoss	14,29 m ²	13,86 m ²
5.	Wohnzimmer	Erdgeschoss	12,46 m ²	12,09 m ²
6.	Kinderzimmer	Erdgeschoss	9,12 m ²	8,85 m ²
7.	Schlafzimmer	Erdgeschoss	12,76 m ²	12,38 m ²
8.	Badezimmer	Erdgeschoss	4,79 m ²	4,65 m ²
9.	Treppenhaus	Dachgeschoss	3,50 m ²	3,40 m ²
10.	Diele	Dachgeschoss	3,50 m ²	3,40 m ²
11.	Kinderzimmer	Dachgeschoss	10,48 m ²	10,17 m ²
12.	Küche	Dachgeschoss	6,81 m ²	6,61 m ²
13.	Wohnzimmer	Dachgeschoss	15,49 m ²	15,03 m ²
14.	Schlafzimmer	Dachgeschoss	15,00 m ²	14,55 m ²
15.	Bdezimmer	Dachgeschoss	4,03 m ²	3,91 m ²
16.	Spitzboden	Spitzboden	16,00 m ²	15,52 m ²
Zwischensumme			138,51 m ²	134,35 m ²
	Raum	Faktor	Fläche brutto	Fläche gem. WoFIV
	Terrasse (hier nur Standardgröße)	0,25	15,00 m ²	3,75 m ²
SUMME			gerundet	138,00 m²

Die Wohnfläche wird auf dieser Grundlage auf ca. **138 m²** festgestellt.

6.2 Nutzflächen im Gebäude

Es stehen ca. **64m²** Nutzfläche im Kellergeschoss des Wohnhauses zur Verfügung.

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	2.01	Kellergeschoss	85 m ²			85 m ²
			Erdgeschoss	85 m ²			85 m ²
			Dachgeschoss	85 m ²			85 m ²
2.	Garage	14.1		31 m ²			31 m ²
				286 m ²	m ²	m ²	286 m ²

Berechnung in Anlehnung an die DIN 277, 2005

BRUTTOGRUNDFLÄCHEN NACH GEBÄUDETYPE (NHK 2010)		
Nr.	Typ (NHK 2010)	Summe der BGF
1.	2.01	255 m ²
2.	14.1	31 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 einfach gestaltet. Die Grünanlagen sind aktuell in einem gepflegten Zustand.

Befestigte Flächen

Vor und hinter dem Wohnhaus sind Hofflächen im Bereich des Vorgartens, des Bauwichts und der hinteren Terrasse angelegt. Der Erhaltungszustand ist gut.

Einfriedungen

Es sind einfach gestaltete Grundstückseinfriedungen (Drahtzäune, Hecken, Grenzmauern) vorhanden. Im Vorgartenbereich zwischen Hausgrundstück und dem östlichen Nachbargrundstück ist eine niedrige Brüstungsmauer vorhanden. Garage und Gartenschuppen sind auf den jeweiligen Grenzen errichtet.

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:

- Anbau Garage (Schuppen)
- Außentreppe Keller
- Podest Hauseingang
- Gehweg Hauseingang
- Stellplatzflächen vor dem Haus
- Garagenzufahrt
- Gartenterrasse
- Gauben
- Dachflächenfenster

10 Bau und Unterhaltungszustand

Das Gebäude ist überwiegend modernisiert. Es sind stellenweise Restarbeiten erforderlich, bzw. Teilbereiche erneut zu renovieren. Um die Spitzbodenräume nachträglich genehmigen zu lassen, müssen neue Bestandspläne des Gebäudes erstellt und die erforderlichen statischen Nachweise erbracht werden. Die Garage sollte verputzt und gestrichen und die Hausfassaden gestrichen werden.

10.1 Kosten für die Renovierung / Räumung / Instandsetzung

Tab.-Nr. 09.1		
ERFORDERLICHE SANIERUNGS- UND INSTANDSETZUNGSKOSTEN		
Nr.	Massnahme	Summe Kosten
1.	Restarbeiten Diele Erdgeschoss / Kellerabgang / Kellertreppe	1.000,00 €
2.	Restarbeiten Außenputz Garage, Anstrich Wohnhaus	10.000,00 €
3.	Restarbeiten, Sanierung Kelleraußentreppe, Ausgangspodest Terrasse	2.000,00 €
4.	Renovierungsarbeiten (stellenweise)	2.000,00 €
SUMME INSTANDSETZUNGSMASSNAHMEN		15.000,00 €

10.2 Kosten für die Nachgenehmigung des Dachspeicherausbaus

Tab.-Nr. 09.2		
KOSTEN FÜR NACHGENEHMIGUNG DES SPITZBODENAUSBAUS		
Nr.	Massnahme	Summe Kosten
1.	Erstellung von Bestandsplänen	2.500,00 €
2.	Statik, Prüfstatik	1.500,00 €
3.	Genehmigungsgebühren	1.000,00 €
SUMME		5.000,00 €

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 2024

§ 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 bekleideten Dachflächen sind vermutlich in Eigenleistung gedämmt. Es wird die Einhaltung des Mindestwärmeschutzes unterstellt.
- Die Fassaden sind ungedämmt.
- Das Wohnhaus wird zentral über eine Gastherme beheizt.
- Warmwasser wird über die Heizungsanlage erzeugt.
- Die Fenster sind wärmeschutzverglast

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

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. Vergleichsverfahren möglich.

Die Anwendung des Sachwertverfahrens gemäß ImmowertV ist im vorliegenden Fall unproblematisch. Für die Anwendung des in der ImmowertV normierten Vergleichsverfahrens, 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:

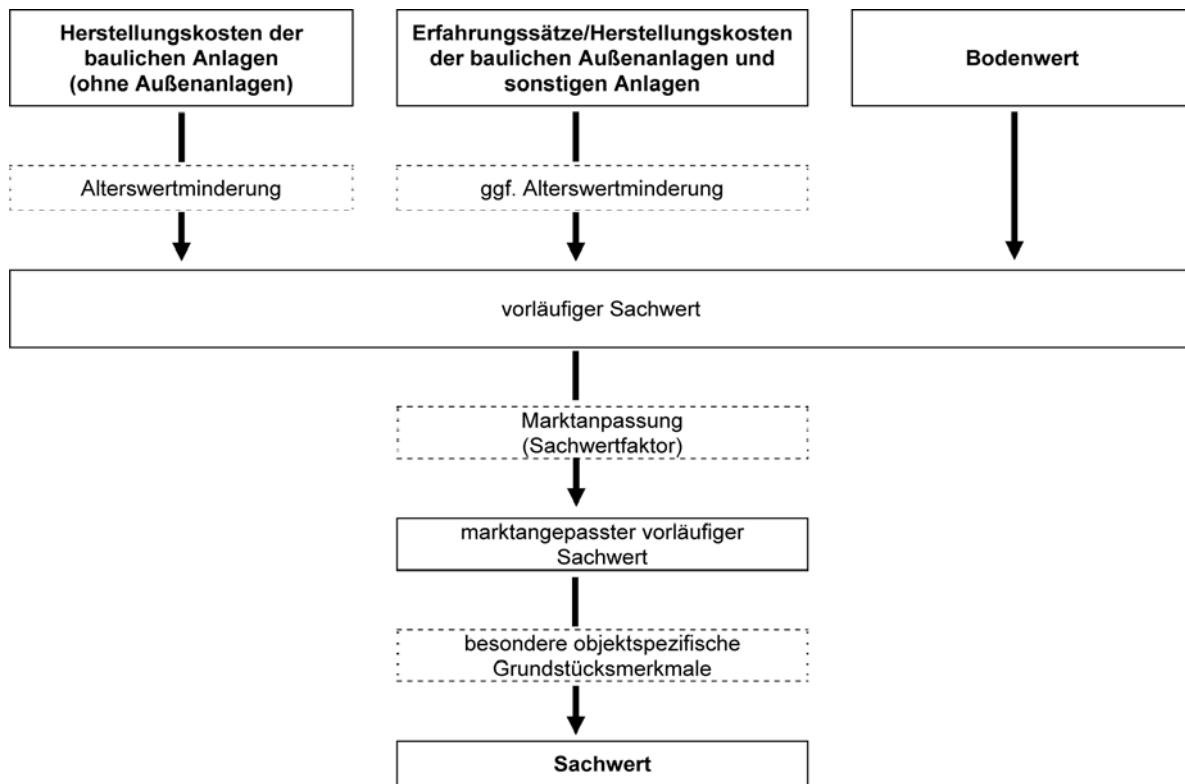
Im Sachwertverfahren ist der **vorläufige Sachwert** durch Bildung der Summe aus

- 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 (Wertermittlungsstichtag). Gegenüber den tatsächlichen Gebäudeherstellungskosten des Baujahrs werden die bis zum Wertermittlungsstichtag 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 135,00 €/m². Der Bodenrichtwert Nr. 441906 bezieht sich auf folgende Zustandsmerkmale:

Tab.-Nr. 10.1		
BODENRICHTWERT		
Richtwertgrundstück		
1.	Gebietscharakter (FNP, BauNVO)	Wohnbaufläche
2.	Erschließungszustand	beitragsfrei
3.	Grundstücksbreite	18 m
4.	Grundstückstiefe	35 m
5.	Maß der Baulichen Nutzung	I-II Vollgeschoss

Der zonale Richtwert (Nr. 441906) 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 aufgrund der leichten Übertiefe des Grundstücks (35 m <-> 49,70 m) erforderlich.

Tab.-Nr. 10.2			
MODIFIZIERTER BODENRICHTWERT			
Modifikation des Bodenrichtwerts (Vergleichswerts)			
1.	Vergleichswert	Baulandfläche (bis 35 m Grundstückstiefe)	135,00 €/m ²
2.	Umrechnungsfaktor	Gartenland	aus Marktbericht
3.	Modifizierter Bodenrichtwert	Gartenland	29,70 €/m²

1.3 Einstufung des Grundstücks nach Lagefaktoren

Der Wohnlage des Wohnhausgrundstücks lässt sich als „mittel“ bezeichnen. Es handelt sich um eine Wohnlage in einem dörflich-kleinstädtischen Kontext.

1.4 Feststellung des Bodenwertes und des Bodenwertverzinsungsbetrags

Tab.-Nr. 10.3							
BODENWERTBERECHNUNG							
Bewertungsgrundstück							
Nr.	Flurstück	Erschließungs- zustand	Grundstücks- zone	Fläche(nanteil)	Bodenrichtwert	(Modifizierter) Bodenrichtwert	Bodenwert
1.	79	beitragsfrei	Bauland	385,00 m ²	135,00 €/m ²	135,00 €	51.975,00 €
2.			Gartenland	162,00 m ²		29,70 €	4.811,40 €
				547,00 m ²			56.786,40 €

Bodenwertverzinsung (Ertragswertverfahren)		
1.	Maßgebliche Grundstücksfläche	547,00 m ²
2.	Bodenwert der maßgeblichen Grundstücksfläche	56.786,40 €
3.	Liegenschaftszinssatz	2,10%
4.	Bodenwertverzinsung für das Ertragswertverfahren	1.192,51 €

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 Ein- und Zweifamilienhäuser veröffentlicht³. Der Liegenschaftszinssatz für Ein- und Zweifamilienhäuser der wird bei bis zu 40 Jahren Restnutzungsdauer mit durchschnittlich 1,9% - bei einer Spanne der Standardabweichung von 1,50% - 2,3% angegeben.

Im vorliegenden Fall wird unter Berücksichtigung der Objekteigenschaften (Wohnlage, Objektgröße, -zustand und -ausstattung) ein Liegenschaftszinssatz von **2,1 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 Wertermittlungsstichtag (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 1), 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 Wertermittlungsstichtag. Sie hat unter Berücksichtigung der für das jeweilige Wertermittlungsobjekt am Wertermittlungsstichtag 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

255 m² für den Gebäudetyp 2.01, Doppel- Reihendhäuser, unterkellert, eingeschossig, ausgebaut
tes Dachgeschoss bzw. **31 m²** für den Gebäudetyp 14.1, Garage

ermittelt.

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 **179,0** 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)				Einfamilien-Doppelhaushälfte
Nr.	Bestimmung des Gebäudetyps			
1.	Art der Unterkellerung	voll unterkellert		
2.	Dachform	geneigtes Dach		
3.	Nutzbarkeit des Dachraums	voll nutzbar		
4.	Dachgeschoss	ausgebaut		
5.	Anzahl der Vollgeschosse	ein Vollgeschoss		
6.	Bauweise	Reihenkopfhäus		
Gewählter Gebäudetyp (Anlage 4 Teil II, 1. ImmowertV)				2.01
Standardstufen				
1	2	3	4	5
615,00 €/m ²	685,00 €/m ²	785,00 €/m ²	945,00 €/m ²	1.180,00 €/m ²

2.7 Zuweisung von Gebäudetypen – Garage

Tab.-Nr. 11.2				
EINORDNUNG GEBÄUDETYP (NHK 2010)				Garage
Nr.	Bestimmung des Gebäudetyps			
1.	Art der Garage	Einzelgarage		
2.	Dachform	Flachdach		
3.	Zufahrt	ebenerdig		
4.	Bauweise	massiv		
Gewählter Gebäudetyp (Anlage 4 Teil II, 1. ImmowertV)				14.1
Standardstufen				
		3	4	5
		245,00 €/m ²	485,00 €/m ²	780,00 €/m ²

2.8 Ermittlung des Kostenkennwerts – Wohnhaus

Tab.-Nr. 11.3								
ERMITTLUNG DES KOSTENKENNWERTS							Einfamilien-Doppelhaushälfte	
Nr.	Bauelement	Standardstufe					Wägungsanteil	Zwischenergebnis
		1	2	3	4	5		
1.	Außenwände		1,00				23%	157,55 €/m ²
2.	Dächer			1,00			15%	117,75 €/m ²
3.	Außentüren und Fenster			0,60	0,40		11%	93,39 €/m ²
4.	Innenwände und -türen		0,50	0,50			11%	80,85 €/m ²
5.	Deckenkonstruktion und Treppen		0,50	0,50			11%	80,85 €/m ²
6.	Fußböden			1,00			5%	39,25 €/m ²
7.	Sanitäreinrichtungen			1,00			9%	70,65 €/m ²
8.	Heizung			0,40	0,60		9%	79,29 €/m ²
9.	Sonstige Technische Ausstattung			1,00			6%	47,10 €/m ²
Ergebnis: (gewogener) Kostenkennwert							766,68 €/m²	
Die Kostenkennwerte enthalten die objekttypischen Baunebenkosten und die gesetzliche Mehrwertsteuer (KG 300-700 DIN 276)								

2.9 Ermittlung des Kostenkennwerts - Garage

Tab.-Nr. 11.4								
ERMITTLUNG DES KOSTENKENNWERTS							Garage	
Nr.	Bauelement	Standardstufe					Wägungsanteil	Zwischenergebnis
				3	4	5		
1.	Außenwände			0,50	0,00	0,00	30%	36,75 €/m ²
2.	Konstruktion			1,00	0,00	0,00	20%	49,00 €/m ²
3.	Dächer			1,00	0,00	0,00	15%	36,75 €/m ²
4.	Außentüren und Fenster			0,50	0,50	0,00	15%	54,75 €/m ²
5.	Fußböden			1,00	0,00	0,00	10%	24,50 €/m ²
6.	Sonstige Technische Ausstattung			1,00	0,00	0,00	10%	24,50 €/m ²
Ergebnis: (gewogener) Kostenkennwert							226,25 €/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 eine Korrekturfaktoren zur Berücksichtigung der Merkmale

- Ausstattung ursprünglich als Zweifamilienhaus
- Spitzbodenausbau

zur Anwendung.

Tab.-Nr. 11.5					
ANPASSUNG DES KOSTENKENNWERTS					
Nr.	Gebäudeteil (Bauteil)	Kostenkennwert (NHK 2010)	Angepasster Kostenkennwert	Faktor ausgebauter Spitzboden	Faktor ZFH
1.	Einfamilien-Doppelhaushälfte	767 €/m ²	845 €/m ²	1,05	1,05
2.	Garage	226 €/m ²	226 €/m ²		

2.11 Normalherstellungskosten der Gebäude

Tab.-Nr. 11.6					
ERMITTLUNG DER HERSTELLUNGSKOSTEN					
Nr.	Gebäudeteil (Bauteil)	Angepasster Kostenkennwert	Bezugs - fläche	Baupreisindex zum Qualitätsstichtag	Summe der Herstellungskosten
1.	Einfamilien-Doppelhaushälfte	845,26 €/m ²	255 m ²	179,0	385.875,55 €
2.	Garage	226,25 €/m ²	31 m ²		12.556,39 €
					398.431,94 €

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 E 5.2 mit **41 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. 12		
Alterswertminderung		
Nr.		
1.	Art der Alterswertminderung	linear
2.	Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
3.	Restnutzungsdauer (modifiziert)	41 Jahre
4.	Prozentuale Alterswertminderung (Abzug von den Herstellungskosten)	49%
5.	Alterswertminderung	-194.035,48 €
<small>gemäß ImmwertV</small>		

Bei einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren und einer Restnutzungsdauer von 41 Jahren erhält man eine Korrekturgröße von rund 49 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 Werteinfluss 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 konkret an. Hier ist ein Ansatz nach Erfahrungswerten sachgerecht. Im vorliegenden Fall werden **5% der Herstellungskosten** als anteilige Kosten für die Außenanlagen berücksichtigt.

Tab.-Nr. 13	
Berechnung der Normalherstellungskosten (NHK) der AUSSENANLAGEN	
1.	NHK des Gebäudes 398.431,94 €
2.	Üblicher Anteil der Kosten der Außenanlagen (in % der Gebäudeherstellungskosten) 4%
3.	Gewählter, objektspezifischer Anteil der Außenanlagen 5%
	Enthaltene Bauteile:
	Hausanschlüsse (unterirdische bauliche Anlagen auf dem Grundstück)
	Hofflächen (befestigte Flächen)
	Einfriedungen (Zäune, Grenzmauern, etc.)
	Sonstige bauliche Außenanlagen
4.	Herstellungskosten der Außenanlagen 19.921,60 €
5.	Wertminderung wegen Alters (wie Gebäude) -9.701,77 €
	Zeitwert der Außenanlagen 10.219,82 €
<small>(Kostengruppe 500 / 700 DIN 276)</small>	

5 Zeitwert der Sonstigen Anlagen

Tab.-Nr. 14					
ZEITWERT DER SONSTIGEN BAULICHEN ANLAGEN					
Nr.	Bauteil	Lage, Bauteilbeschreibung	Grundbetrag / Pauschalbetrag	Alterswertminderung	Zeitwert Bauteil
1.	Außentrepfen und Geländestufen	Außentreppe Keller	7.000 €	49%	3.591,02 €
		Podest Hauseingang	2.000 €	49%	1.026,00 €
2.	Hoffflächen und befestigte Weg auf dem Grundstück	Zugangsweg Hauseingang	1.000 €	49%	513,00 €
		Stellplätze Vorgarten	4.000 €	49%	2.052,01 €
		Garageneinfahrt	6.000 €	49%	3.078,01 €
		Gartenterrasse	4.500 €	49%	2.308,51 €
3.	Nebengebäude	Schuppenanbau Garage	1.000 €	49%	513,00 €
4.	Dachaufbauten	Gaube klein (1)	1.500 €	49%	769,50 €
		Gaube mittel (2)	5.000 €	49%	2.565,01 €
5.	Dachflächenfenster	3 Stück (klein)	2.000 €	49%	1.026,00 €
Zeitwert sonstige bauliche Anlagen					17.442,07 €
<small>Kostenansätze nach Erfahrungswerten, Sachwertmodell der AGVGA, NRW, GuG Kalender 2014-23</small>					

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	398.431,94 €
2.	- Wertminderung wegen Alters	-194.035,48 €
3.	= Zeitwert des Einfamilienhauses	204.396,45 €
4.	+ Zeitwert der baulichen Außenanlagen	10.219,82 €
5.	+ Zeitwert der sonstigen Anlagen	17.442,07 €
6.	+ Bodenwert (der maßgeblichen Grundstücksfläche)	56.786,40 €
Vorläufiger Sachwert		288.844,75 €

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 Ermittlungsgrundlage hinreichend entsprechen. Die nicht von dem angewandten Sachwertfaktor abgedeckten Wertanteile sind als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale nach der Marktanpassung zu berücksichtigen. Der Gutachterausschuss des Kreises Euskirchen hat zur Marktanpassung von Sachwerten eine tabellarische Übersicht⁵ veröffentlicht.

Gemäß Grundstücksmarktbericht ergibt sich bei Doppel- und Reihenendhäusern der Bodenrichtwertzone 2 (vor Berücksichtigung der boG) im Durchschnitt (Mittelwert) ein Anpassungsfaktor von **1,07**. Es wird eine Spanne von 0,97 – 1,17 für die Abwägung des objektspezifischen Sachwertfaktors angenommen.

⁵ Grundstücksmarktbericht 2023, GAA Kreis Euskirchen, S. 67

Tab.-Nr. 16						
PLAUSIBILISIERUNG / ABLEITUNG DES SACHWERTFAKTORS						
Nr.	Kriterium	Beschreibung der objektbezogenen Eigenschaft	Zuschlag / Abschlag wegen Objekteigenschaft			Gewichtung
			ungünstig	neutral	günstig	
1.	Angebots- / Nachfragesituation	überdurchschnittliche Nachfrage		0,05	0,05	10%
2.	Interessentengruppe	eher groß			0,05	5%
3.	Aufteilung / Ausstattung Gebäude	durchschnittlich		0,15		15%
4.	Lage / Zuschnitt Grundstück	günstig		0,10	0,05	15%
5.	Emissionen / Störfaktoren	Lärme (Schule)	0,05	0,05		10%
6.	Nähe zu Grünflächen / Ortsrand	nah gelegen			0,05	5%
7.	tägliche Versorgung	unterdurchschnittlich	0,05	0,05		10%
8.	Bildungs- Freizeitangebote	unterdurchschnittlich	0,05			5%
9.	zugehöriger Stellplatz	Garage (übertief), 3 Stellplätze			0,10	10%
10.	Modernisierungserfordernis	gering		0,05	0,10	15%
	Gewichtung (Note, Punkte)		-1	0	1	100%

Zuschlag /Abschlag "objektspezifischer Sachwertfaktor"	0,03			Mittelwert
Marktüblicher Sachwertfaktor	0,97	bis	1,17	1,07
Vorläufiger Sachwertfaktor				1,10
Zusätzliche Marktanpassung wegen Marktentwicklung (Q3/2023)				0,90
Objektspezifischer Sachwertfaktor				0,99

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

8 Zusätzlicher Marktanpassungsabschlag

Aufgrund der veränderten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen auf dem Grundstücksmarkt ist eine zusätzliche Marktanpassung erforderlich:

Die im Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses veröffentlichten Daten betreffen das Auswertungsjahr bzw. den Auswertungszeitraum bis 2022. Im Jahr 2022 erfolgte ab dem 3. Quartal eine Korrektur der Finanzierungsbedingungen für Immobiliendarlehen. Die Finanzierungszinsen stiegen um 3%, was den bereits stark überpreisigen Markt für selbstgenutzte Immobilien und Neubauten zusammenbrechen ließ. Die Auswirkungen wurden aber erst im laufenden Jahr 2023 deutlich. Hier liegen leider nur wenige Indikatoren für die Höhe der anzusetzenden Preiskorrekturen vor. Einen Eindruck kann die Presseveröffentlichung des statistischen Bundesamts geben, die sich jedoch auf die Entwicklung der Immobilienpreis bis Q3/2023 bezieht:

Pressemitteilung Nr. 498 vom 22. Dezember 2023

Preise für Wohnimmobilien, 3. Quartal 2023 (vorläufig)

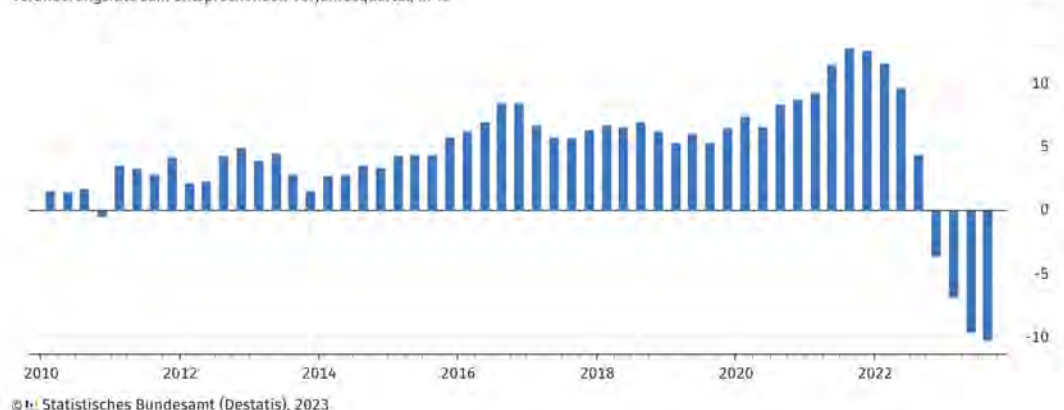
-10,2 % zum Vorjahresquartal

-1,4 % zum Vorquartal

WIESBADEN – Die Preise für Wohnimmobilien (Häuserpreisindex) in Deutschland sind im 3. Quartal 2023 um durchschnittlich 10,2 % gegenüber dem 3. Quartal 2022 gesunken. Wie das Statistische Bundesamt (Destatis) mitteilt, war dies der stärkste Rückgang der Wohnimmobilienpreise gegenüber einem Vorjahresquartal seit Beginn der Zeitreihe im Jahr 2000, nachdem bereits im 1. Quartal 2023 (-6,8 %) und im 2. Quartal 2023 (-9,6 %) die bis dahin stärksten Rückgänge verzeichnet worden waren. Im Vergleich zum 2. Quartal 2023 sanken die Kaufpreise für Wohnimmobilien um 1,4 %. Seinen bisherigen Höchststand hatte der Häuserpreisindex im 2. Quartal 2022 erreicht, seitdem sind die Preise für Wohnimmobilien gegenüber dem jeweiligen Vorquartal rückläufig (1. Quartal 2023: -2,9 % zum Vorquartal; 2. Quartal 2023: -1,2 % zum Vorquartal).

Häuserpreisindex (2015 = 100)

Veränderungsrate zum entsprechenden Vorjahresquartal, in %



Dies Marktentwicklung war zum Stichtag eingetreten. Die besondere Marktlage ist zusätzlich zu den gewählten Sachwertfaktoren zu berücksichtigen. Hier wird unterstellt, dass eine **Wertkorrektur von ca. -10%** erforderlich ist, um das zum Stichtag vorherrschende Marktgeschehen zumindest näherungsweise zu berücksichtigen.

9 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).

9.1 Restarbeiten

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.

Es werden 13.000,00 € wertmindernd berücksichtigt.

9.2 Erforderliche Renovierungs- und Räumungsmaßnahmen

Es wird von einer umfassenden Sanierung nach Eigentumswechsel ausgegangen, weswegen Kosten für stellenweise Nachrüstung oder Ertüchtigung nachrangig sind. Hinzu kommt, dass das Erfordernis solcher Maßnahmen aufgrund der nicht möglichen Innenbesichtigung nicht zweifelsfrei gegeben ist.

Es werden 2.000,00 € wertmindernd berücksichtigt.

9.3 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.

Kein Ansatz.

9.4 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.

Kein Ansatz.

9.5 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.

Kein Ansatz.

9.6 Kosten Nachgenehmigung Spitzbodenausbau

Es werden 5.000,00 € wertmindernd berücksichtigt.

9.7 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).

Kein Ansatz.

9.8 Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen

Es sind keine Rechte oder Belastungen vorhanden.

9.9 Zusammenfassung der boG

Tab.-Nr. 17			
Zusammenfassung boG (besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale)			
Nr.			
1.	+/- Restarbeiten		-13.000,00 €
2.	+/- Renovierungskosten		-2.000,00 €
3.	+/- Kosten für die Nachgenehmigung des Spitzbodenausbau		-5.000,00 €
Werteinfluss boG			-20.000,00 €

10 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.

Nach erfolgter Marktanpassung und Rundung (auf volle 1.000) ergibt sich für das Grundstück folgender Verkehrswert:

Tab.-Nr. 18		
VERKEHRSWERT		
Nr.		
1.	Vorläufiger Sachwert	288.844,75 €
2.	+/- Marktanpassung	-4.188,25 €
3.	+/- besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	-20.000,00 €
Verkehrswert		265.000,00 €

11 Ertragswert

Einfamilienhäusern werden, wie oben beschrieben, in der Regel nicht nach Renditegesichtspunkten, sondern nach Substanzwertgesichtspunkten bewertet. Aus diesem Grund kommt bei derartigen Objekten im Allgemeinen das Sachwertverfahren zur Anwendung. Es kommt jedoch vereinzelt vor, dass Zweifamilienhäuser vermietet werden. Das heißt, dass dann für den Eigentümer auch Renditeaspekte eine Rolle spielen können. Insofern bietet es sich an, den ermittelten Sachwert mittels eines renditeorientierten Ertragswerts auf Plausibilität zu prüfen.

11.1 Marktüblich erzielbare Netto-Kaltmiete

Aus aktuellen Vermietungsangeboten aus lokalen Mietspiegeln, Tageszeitungen und dem Internet können folgende Mietansätze als nachhaltig erzielbar angenommen werden:

- Wohnhaus Wohnfläche um 138 m², Garten 6,50 € / m² / Monat
- Garage (überdurchschnittlich groß) 45,00 € / Monat
- 3 Stellplätze 15,00 € / Monat

Tabelle Nr. 19.1					
ZUSAMMENSTELLUNG DER ROHERTRÄGE					
Nr.	Bezeichnung der Fläche	Fläche	Miete / m ²	Miete / Monat	Rohertrag / Jahr
1.	Wohnung	138,00 m ²	6,50 €	897,00 €	10.764,00 €
	Bezeichnung	Anzahl	Miete		
2.	Garage	1	45,00 €	45,00 €	540,00 €
3.	Stellplatz	3	15,00 €	45,00 €	540,00 €
Summen der Roherträge				987,00 €	11.844,00 €

11.2 Bewirtschaftungskosten

Es wird ein Bewirtschaftungskostenansatz von 20 % als sachgerecht erachtet.

11.3 Ertragswertberechnung

Bei Anwendung des Ertragswertverfahrens ist der Wert der baulichen Anlagen, insbesondere der Gebäude, getrennt von dem Bodenwert auf Grundlage des Ertrages zu ermitteln. *Bodenwert* und Wert der baulichen Anlagen ergeben den *Ertragswert* des Grundstücks. Bei der Ermittlung des Ertragswerts der baulichen Anlagen ist von dem nachhaltig erzielbaren jährlichen Reinertrag des Grundstücks auszugehen.

Zur Ermittlung des so genannten unbelasteten Ertragswerts werden die bereits dargestellten allgemeinen Wertansätze wie Flächen und marktübliche Mieten berücksichtigt.

Der *Rohertrag* umfasst alle, bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung, nachhaltig erzielbaren Einnahmen aus dem Grundstück, insbesondere Mieten und Pachten, einschließlich Vergütungen. Der *Reinertrag* des Gebäudes (oder der baulichen Anlagen) ergibt sich aus dem *Rohertrag* abzüglich der *Bewirtschaftungskosten*.

Umlagen, die zur Deckung von Betriebskosten gezahlt werden, sind nicht mit zu berücksichtigen. Bewirtschaftungskosten sind die Abschreibung, die, bei gewöhnlicher Bewirtschaftung nachhaltig entstehenden, Verwaltungskosten, Betriebskosten, Instandhaltungskosten und das Mietausfallwagnis. Der Reinertrag ist um den Betrag zu vermindern, der sich durch angemessene Verzinsung des Bodens ergibt. Der um den Verzinsungsbetrag des Bodenwerts (*Bodenwertverzinsung*) verminderte Reinertrag, ist mit dem sich ergebenden *Barwertfaktor für die Kapitalisierung* zu kapitalisieren. Maßgebend ist derjenige Barwertfaktor, der sich aus dem Liegenschaftszinssatz und der Restnutzungsdauer des Gebäudes ergibt.

Es ergibt sich der **unbelastete Ertragswert**, der in einem zweiten Schritt auf die **objektspezifischen** Merkmale anzupassen ist. Dies können sein:

- Kosten für die Instandsetzung,
- Mietpreisbindungen wegen öffentlicher Förderung
- Außergewöhnliche Instandhaltungsaufwendungen
- besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)

Tab.-Nr. 19.2			
BERECHNUNG DES VORLÄUFIGEN ERTRAGSWERTS			
Nr.			
1	ROHERTRAG		11.844,00 €
2	- BEWIRTSCHAFTUNGSKOSTEN	20%	2.368,80 €
3	= REINERTRAG DES GRUNDSTÜCKS		9.475,20 €
4	- BODENWERTVERZINSUNGSBETRAG		1.192,51 €
5	= REINERTRAG DER GEBÄUDE		8.282,69 €
6	x BARWERTFAKTOR F. D. KAPITALISIERUNG		27,33
7	= BARWERTE DER GEBÄUDEREINERTRÄGE		226.326,71 €
8	+ BODENWERT		56.786,40 €
= VORLÄUFIGER ERTRAGSWERT			283.113,11 €

BERECHNUNG DES ERTRAGSWERTS		
Nr.		
1	VORLÄUFIGER ERTRAGSWERT	283.113,11 €
2	+/- BESONDERE OBJEKTSPEZIFISCHE GRUNDSTÜCKSMERKMALE	-20.000,00 €
= ERTRAGSWERT = VERKEHRSWERT		263.000,00 €

Der im vorliegenden Fall zur Plausibilisierung ermittelte objektspezifische Ertragswert bestätigt den zuvor ermittelten Sachwert des Grundstücks der Höhe nach.

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 20. Februar 2024, geschätzt (und auf volle 1.000,00 € gerundet) auf

265.000,00 €

1 Schlussbestimmungen

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

Ich versichere, dass ich vorstehendes Gutachten, gemäß den mir in Auftrag gegebenen Fakten und Angaben nach bestem Wissen und Gewissen erstellt habe, ohne persönliches Interesse am Fortgang des Geschehens. Es wird darauf hingewiesen, dass die übernommenen Fakten und Angaben größtenteils persönlich (bis auf telefonische Auskünfte) überprüft wurden. Für evtl. Abweichungen von der tatsächlichen Beschaffenheit wird keine Haftung übernommen. Dies betrifft auch evtl. vorhandene Schäden in Bereichen, die bei der Ortsbesichtigung nicht betreten bzw. in Augenschein genommen werden konnten.

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

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

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

Rösrath, den 29. Februar 2024



Heiko Benecke, ö. b. u. v. SV.

