



Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im
Kreis Euskirchen

Wertgutachten
über den Verkehrswert des bebauten Grundstücks



Gemarkung	Flur	Flurstück	Nutzungsart und Lage	Größe		
				ha	ar	m ²
Stotzheim	10	171	Gebäude- und Freifläche, -Wohnen-, Schönblick 19		7	89

Grundbuch von Stotzheim XX

Eigentümer: XX

Bei der Ermittlung des Verkehrswertes wirkten folgende Gutachter mit:

vorsitzendes Mitglied Krs.Verm.Dir. Dipl. Ing. Robert Rang
Gutachter Dipl. Immobilienw. Christian Göbbels
Gutachter Dipl. Ing. Kurt Kreissl (Architekt)

Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 01.12.2021

Inhaltsverzeichnis

1. Grundlagen zur Wertermittlung und Verfahren	
1.1 Gesetzliche Grundlagen	Seite 3
1.2 Sonstige Grundlagen	Seite 3
1.3 Verfahren der Wertermittlung	Seite 3
2. Allgemeine Erläuterung zum Antrag	Seite 3
3. Grundstücksbeschreibung	
3.1 Lage und Zuschnitt	Seite 4
3.2 Bauliche Ausweisung	Seite 4
3.3 Erschließung	Seite 4
3.4 Grundstücksbezogene Rechte, Lasten und Beschränkungen	Seite 4
4. Aufbauten	
4.1 Art der Gebäude und Baujahr	Seite 5
4.2 Baubeschreibung	Seite 5
4.3 Berechnung des Brutto-Grundfläche nach DIN 277	Seite 7
4.4 Berechnung der Wohn- und Nutzfläche nach DIN 283	Seite 7
5. Wertermittlung	
5.1 Verfahrenswahl mit Begründung	Seite 9
5.2 Bodenwertermittlung	Seite 10
5.3 Sachwertermittlung	Seite 11
5.4 Ertragswertermittlung	Seite 18
6. Verkehrswert	Seite 20

Anlagen

Auszug aus der Liegenschaftskarte

Fotos

1. Grundlagen zur Wertermittlung und Verfahren

1.1 Gesetzliche Grundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) §§ 192 -199

Grundstückswertermittlungsverordnung Nordrhein-Westfalen (GrundWertVO NRW)

Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)

1.2 Sonstige Grundlagen

Sachwertrichtlinie (SW-RL) inkl. Anlage 1 (NHK 2010)

Ertragswertrichtlinie (EW-RL)

Wertermittlungsrichtlinien (WertR)

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

Wohnflächenverordnung (WoFIV)

Deutsches Institut für Normung e.V., DIN 277

Zweite Berechnungsverordnung (II. BV)

Grundstücksmarktbericht 2021 (Berichtszeitraum 2020) (www.boris.nrw.de)

Bodenrichtwertkarte (www.boris.nrw.de)

Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses

Örtliche Ermittlungen

Fachliteratur:

a) Rössler/Langner/Simon, Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten

b) Theo Gerardy/Rainer Möckel, Praxis der Grundstücksbewertung

c) Mittag, Ermittlung von zeitgemäßen Normalherstellungskosten für die Belange der Verkehrswertermittlung

d) Sprengnetter-Bibliothek

1.3 Verfahren der Wertermittlung

Zur Ermittlung des Verkehrswertes sind gemäß ImmoWertV das Vergleichswertverfahren, das Sachwertverfahren und das Ertragswertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des herangezogenen Verfahrens unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu bemessen. Die Verfahren sind nach der *Art des Gegenstandes* der Wertermittlung, unter Berücksichtigung der *im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten* und den *sonstigen Umständen des Einzelfalls* zu wählen; die Wahl ist zu begründen (§ 8 Abs. 1 ImmoWertV).

2. Allgemeine Erläuterung zum Antrag

Antragsteller: Amtsgericht Euskirchen, Az: 015 K 017/21

Zweck der Wertermittlung: Wertfeststellung im Zwangsversteigerungsverfahren

Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag: 01.12.2021

Gemäß Auskunft der Abteilung Abfallwirtschaft des Kreises Euskirchen besteht keine Altlastenverdachtsfläche.

Hinweis: Pflichten und Regelungen zu Haftungsfragen u.ä. hierzu sind dem Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17.03.1998 entnehmbar.

Vermietungssituation: Zum Wertermittlungsstichtag ist die Wohnung EG/UG inkl. KFZ-Stellplatz vermietet, die sonstige Immobilie ist eigengenutzt. Das Mietverhältnis besteht seit dem 01.08.2012 und läuft auf unbestimmte Zeit. Die monatliche Nettokaltmiete beträgt insgesamt 380,00 €.

3. Grundstücksbeschreibung:

3.1 Lage und Zuschnitt

Das zu bewertende, mit einem Wohnhaus nebst Garage bebaute Grundstück liegt inmitten von Euskirchen-Stotzheim, in nördlich geneigter Topographie, rd. 216- 220 m über NHN. Das direkte Umfeld ist von Wohnhausbebauung geprägt.

Mit etwa 18 m Front grenzt das regelmäßig geschnittene Grundstück südlich an die mit Ver- und Entsorgungsleitungen ausgebaute, asphaltierte, tlw. mit Gehwegen versehene Erschließungsstraße "Schönblick". Die Grundstückstiefe beträgt ca. 40 m. Östlich des Grundstücks verläuft ein Fuß-/Radweg.

Weitere Einzelheiten zur Grundstückslage und -gestalt können dem beigefügten Auszug aus der Liegenschaftskarte entnommen werden.

Stotzheim mit etwa 4.200 Einwohnern ist Ortsteil der Stadt Euskirchen und liegt etwa 5 km südöstlich der Kernstadt in land- und forstwirtschaftlich genutzter Umgebung.

Die Entfernung zur Großstadt Köln beträgt rd. 35 km, sowie zur Stadt Bonn etwa 25 km.

Durch Stotzheim führt die Bahnlinie Bonn - Bad Münstereifel (aktuell nicht in Betrieb).

Die straßenmäßige Verkehrsanbindung führt über die Landstraße 119 und die beiden Kreisstraßen Nr. 1 und 22.

In Stotzheim befinden sich eine Grundschule, Kindergarten, sowie weitere infrastrukturelle Einrichtungen. Naherholungsgebiete liegen in näherer Umgebung.

3.2 Baurechtliche Ausweisung

Ein Bebauungsplanes besteht für diesen Bereich von Euskirchen-Stotzheim nicht.

Das Grundstück liegt gem. § 34 BauGB innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile und ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (W-Gebiet) dargestellt.

3.3 Erschließung

Das Grundstück ist ortsüblich erschlossen und hat Strom-, Gas-, Wasser-, sowie Kanalhausanschluss. Ver- und Entsorgungsleitungen sind im Straßenkörper eingebaut. Erschließungsbeitrag nach dem BauGB und der Kanalanschlussbeitrag sind abgerechnet.

Bei Straßenverbesserungsmaßnahmen können Straßenbaubeiträge nach KAG anfallen.

Laut Auskunft der Stadt Euskirchen besteht zur Zeit noch eine Restforderung für Anliegerbeiträge nach KAG in Höhe von 960,32 €.

3.4 Grundstücksbezogene Rechte, Lasten und Beschränkungen

Im Baulastenverzeichnis ist keine Eintragung vermerkt.

In Abt. II des Grundbuches besteht folgende Eintragung, die jedoch innerhalb der Wertermittlung nicht weiter berücksichtigt wird:

Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (AG Euskirchen, 015 K 017/21). Eingetragen am 13.08.2021

4. Aufbauten:**4.1 Art der Gebäude und Baujahr**

- lfd. Nr. 1 I - geschossiges Wohnhaus mit ausgebautem Dachgeschoss
(Zweifamilienhaus), Grundbaujahr um 1965, erweitert ca. 1982
- lfd. Nr. 2 Garage, tlw. unterkellert, Baujahr ca. 1965

4.2 Baubeschreibung

Die Beschreibung wurde aufgrund der vorliegenden Unterlagen, der örtlichen Inaugenscheinnahme sowie nach den Angaben der Eigentümer gefertigt. Die Angaben zu nicht sichtbaren Bauteilen beruhen auf vorliegenden Unterlagen (Bauakte), Angaben der Eigentümer oder Annahmen auf der Grundlage einer bauzeitypischen Ausführung. 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.

lfd. Nr. 1 Wohnhaus**Ausführung und Ausstattung**

Konstruktionsart:	Massivbauweise
Fundamente:	Beton
Kellerwände:	massiv
Umfassungswände:	massiv
Innenwände:	überwiegend massiv
Geschossdecken:	Kellergeschoss: massive Zwischendecke Erdgeschoss: massive Zwischendecke Dachgeschoss: Kehl balkendecke
Treppen:	Geschosstreppe: Stahlbetontreppe mit Natursteinbelag Kellertreppe: Stahlbetontreppe mit Natursteinritten Treppe zum Spitzboden: Einklappleiter Treppe innerhalb der separaten Wohnung: Metallspindeltreppe, offen gestaltet, Holztritte
Fußböden:	Allgemein: meist Estrichbelag Oberbodenbeläge: EG: überwiegend Fliesen, tlw. Parkett DG: Fliesen bzw. Textilbelag oder Laminat Wohnung EG/UG: meist Fliesen bzw. Laminat
Innenansichten:	Allgemein: verputzt und tapeziert bzw. Strukturputz sowie Glattputz, tlw. Profilholzverkleidung Sanitärräume: rundum deckenhoch gefliest Küchen: Küchenspiegel, Wohnung EG/UG: Fliesen
Deckenflächen:	meist mit Paneelen sowie tlw. Profilholz verkleidet, ansonsten verputzt und gestrichen bzw. tapeziert
Fenster:	überwiegend Aluminiumfenster mit Isolierverglasung, tlw. Holzfenster mit Einfachverglasung Rollläden: PVC
Türen:	Eingangstüren: Aluminium mit Ornamentglaseinsätzen Innentüren: Holzkassetentüren bzw. furnierte Holztüren tlw. mit Glaseinsätzen in Holzzargen, Wohnung EG/UG Stahlzargen,

Elektroinstallation: normale Ausstattung, getrennte Ableseeinrichtungen je Wohneinheit vorhanden

Sanitäre Installation: Hauptwohnung:
EG: separates WC mit Handwaschbecken
DG: Bad mit Wanne, WC und Waschbecken
Wohnung EG/UG:
EG: Duschbad mit WC und Waschbecken
UG: Bad mit Wanne, WC und Waschbecken

Heizung: erdgasbefeuerte Warmwasserheizung über Wandheizkörper mit Thermostatventilen, Hauptwohnung: Zentralheizkessel, Wohnung EG/UG: Gastherme

Warmwasserversorgung: meist zentral über Heizung (Warmwasserbehälter)

Fassade: überwiegend Strukturputz, tlw. Klinkersteinverblendung

Kamine: gemauert

Dach

Dachkonstruktion: eingeschiffes Holzsatteldach mit Betondachsteinen (Haupthaus) bzw. Tonziegeln (Anbau) eingedeckt

Dachrinnen und Fallrohre: aus Zink

Anmerkung: Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass keine einzelnen Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (Heizung, Wasserversorgung, Elektroanlage, Fenster, etc.) vorgenommen wurden.

Besondere Bauteile

zwei Balkone
Terrasse, überdacht, rd. 27 m²
Eingangstreppe mit Überdachung (Wohnung EG/UG)
Außentreppe mit Stützmauer
Überdachung zur Garagenunterkellerung

Bauschäden und -mängel:

- tlw. leichter Instandhaltungsstau bzgl. Innentüren
- Fassade anstrichwürdig
- Sanitärräume tlw. veraltet
- ein Raum DG ohne Heizkörper

Auflagen GEG: Dämmung warmwasserführende Leitungen unzureichend

Hinweis: Ein Energieausweis besteht zum Wertermittlungstichtag nicht.

Ifd Nr. 2 Garage, tlw. unterkellert

Boden: Beton mit Estrich
Konstruktion: Massivbauweise
Tor: Stahlschwingtor ohne Antrieb
Dach: Betonflachdach mit Bitumenbahnen abgedichtet

Zustand:

Tor sowie Fassadenputz schadhaf
 Betonboden mittig gerissen

Hinweis: die Unterkellerung der Garage ist baurechtlich nicht genehmigt

Außenanlagen:

Ver- und Entsorgungsanschlüsse für Strom, Gas, Wasser und Kanal
 Befestigte Flächen
 Gartenhaus, einseitig offen, mit Holzpergola
 Fischteich
 Bruchsteinsockel gartenseitig
 Einfriedung (überwiegend Hecke, Holzschutzelement mit Tor)

4.3 Berechnung des Brutto-Grundfläche (BGF) nach DIN 277 Ausgabe 1987

lfd. Nr. 1 Wohnhaus

Geschoss / Grundrissebene	(+/-)	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Breite (m)	Bereich	Brutto-Grundfläche (m ²)		
						Bereich a	Bereich b	Bereich c
KG/UG	+	1,00	13,05	9,06	a	118,23		
KG/UG	+	1,00	5,05	0,16	a	0,81		
EG	+	1,00	13,05	9,06	a	118,23		
EG	+	1,00	5,05	0,16	a	0,81		
DG	+	1,00	13,05	9,06	a	118,23		
DG	+	1,00	5,05	0,16	a	0,81		
Summe						357,12		

m²

lfd. Nr. 2 Garage

Geschoss / Grundrissebene	(+/-)	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Breite (m)	Bereich	Brutto-Grundfläche (m ²)		
						Bereich a	Bereich b	Bereich c
EG	+	1,00	5,74	3,76	a	21,58		
EG	+	1,00	2,80	0,29	a	0,81		
KG	+	1,00	3,76	2,75	a	10,34		
Summe						32,73		

m²

4.4 Berechnung der Wohn- und Nutzfläche

lfd. Nr. 1 Wohnhaus

Hauptwohnung

EG

Raumbezeichnung	+/-	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Breite (m)	Grundfläche (m ²)	Wohnwertfaktor (Wohnwert) (f)	Wohnfläche Raumteil (m ²)	Wohnfläche Raum (m ²)
Wohnzimmer	+	1,00	4,730	4,010	18,97	1,00	18,97	
Wohnzimmer	-	1,00	0,420	0,050	0,02	1,00	-0,02	
Wohnzimmer	-	1,00	0,800	0,100	0,08	1,00	-0,08	18,87
Essen	+	1,00	4,000	3,330	13,32	1,00	13,32	
Essen	-	1,00	0,440	0,100	0,04	1,00	-0,04	13,28
Küche	+	1,00	3,340	3,050	10,19	1,00	10,19	10,19
Spind	+	1,00	1,440	1,220	1,76	1,00	1,76	1,76
WC	+	1,00	1,480	0,830	1,23	1,00	1,23	1,23
Diele/Flur	+	1,00	4,740	1,300	6,16	1,00	6,16	
Diele/Flur	+	1,00	0,770	0,280	0,22	1,00	0,22	
Diele/Flur	+	1,00	1,250	0,170	0,21	1,00	0,21	6,59

Raumbezeichnung	+/-	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Breite (m)	Grundfläche (m ²)	Wohnwertfaktor (Wohnwert) (f)	Wohnfläche Raumteil (m ²)	Wohnfläche Raum (m ²)
Balkon anteilig	+	1,00	7,950	1,500	7,43	0,25	2,98	2,98

Summe Wohnfläche 54,90 m²

DG

Raumbezeichnung	+/-	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Breite (m)	Grundfläche (m ²)	Wohnwertfaktor (Wohnwert) (f)	Wohnfläche Raumteil (m ²)	Wohnfläche Raum (m ²)
Flur	+	1,00	6,060	1,210	7,33	1,00	7,33	
Flur	+	1,00	2,200	0,170	0,37	1,00	0,37	7,70
Schlafen 1	+	1,00	3,460	3,120	10,80	1,00	10,80	
Schlafen 1	-	1,00	1,390	1,330	1,85	1,00	-1,85	
Schlafen 1	-	1,00	3,460	0,800	2,77	0,50	-1,39	7,56
Schlafen 2	+	1,00	4,800	4,060	19,49	1,00	19,49	
Schlafen 2	-	1,00	0,420	0,050	0,02	1,00	-0,02	
Schlafen 2	-	1,00	0,800	0,100	0,08	1,00	-0,08	
Schlafen 2	-	1,00	4,800	0,800	3,84	0,50	-1,92	17,47
Schlafen 3	+	1,00	4,030	3,420	13,78	1,00	13,78	
Schlafen 3	-	1,00	0,600	0,100	0,06	1,00	-0,06	
Schlafen 3	-	1,00	3,420	0,800	2,74	0,50	-1,37	12,35
Bad	+	1,00	2,290	1,700	3,89	1,00	3,89	
Bad	-	1,00	2,290	0,850	1,95	0,50	-0,98	2,91
Raum	+	1,00	8,390	4,470	37,50	1,00	37,50	
Raum	-	2,00	4,470	1,250	11,18	0,50	-5,59	31,91
Balkon	+	1,00	4,150	1,000	4,15	0,25	1,04	1,04

Summe Wohnfläche 80,94 m²

Summe Wohnfläche Hauptwohnung 135,84 m²

Wohnung EG/UG

EG

Raumbezeichnung	+/-	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Breite (m)	Grundfläche (m ²)	Wohnwertfaktor (Wohnwert) (f)	Wohnfläche Raumteil (m ²)	Wohnfläche Raum (m ²)
Flur	+	1,00	2,740	1,350	3,70	1,00	3,70	3,70
Küche	+	1,00	4,480	2,500	11,20	1,00	11,20	
Küche	-	1,00	0,930	0,820	0,76	1,00	-0,76	10,44
Duschbad	+	1,00	1,510	1,310	1,98	1,00	1,98	
Duschbad	+	1,00	0,820	0,770	0,63	1,00	0,63	2,61
Wohnzimmer	+	1,00	4,490	4,190	18,81	1,00	18,81	
Wohnzimmer	+	0,50	0,700	0,800	0,28	1,00	0,28	
Wohnzimmer	-	3,14	0,800	0,800	2,01	1,00	-2,01	17,08
Balkon anteilig	+	1,00	4,860	1,500	7,29	0,25	1,82	1,82

Summe Wohnfläche 35,65 m²

UG

Raumbezeichnung	+/-	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Breite (m)	Grundfläche (m ²)	Wohnwertfaktor (Wohnwert) (f)	Wohnfläche Raumteil (m ²)	Wohnfläche Raum (m ²)
Flur	+	1,00	1,670	1,620	2,71	1,00	2,71	
Flur	+	3,14	0,800	0,800	2,01	0,13	0,25	
Flur	-	3,14	0,750	0,750	1,76	0,25	-0,44	2,52
Bad	+	1,00	2,530	1,700	4,30	1,00	4,30	4,30
Schlafen	+	1,00	4,490	3,990	17,92	1,00	17,92	17,92
Terrasse	+	1,00	12,000	3,000	36,00	0,25	9,00	9,00

Summe Wohnfläche 33,74 m²

Summe Wohnfläche separate Wohnung 69,39 m²

lfd. Nr. 2 Garage

EG

Raumbezeichnung	+/-	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Breite (m)	Grundfläche (m ²)	Gewichtsfaktor (Wertfaktor) (f)	Nutzfläche Raumteil (m ²)	Nutzfläche Raum (m ²)
Garage	+	1,00	5,26	3,49	18,36	1,00	18,36	18,36

5. Wertermittlung

Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag, Tag der Ortsbesichtigung 01.12.2021

5.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjektes (Immobilie mit zwei separaten Wohnungen) zunächst mit Hilfe des Sachwertverfahrens zu ermitteln, da die Immobilie nur untergeordnet zur Erzielung von Erträgen, und überwiegend zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt ist.

Das Sachwertverfahren (gem. §§ 21-23 ImmoWertV) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d.h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe von Bodenwert, dem Wert der Gebäude [Wert des Normgebäudes sowie dessen besonderen Bauteilen und besonderen (Betriebs) Einrichtungen] und dem Wert der Außenanlagen (Wert der baulichen und nichtbaulichen Außenanlagen) ermittelt.

Zusätzlich wird eine Ertragswertermittlung (gem. §§ 17-20 ImmoWertV) durchgeführt, da oftmals auch bei Wohnhäusern mit zwei separaten Wohneinheiten der Ertragswert (Renditewert) den möglichen Verkehrswert beeinflusst und bei der Kaufpreisbildung Berücksichtigung findet. Die separate Wohnung im UG wird derzeit als Ferienwohnung genutzt, insofern wurden, zur Überprüfung der Wirtschaftlichkeit dieser Nutzung, zwei unabhängige Ertragswertberechnungen durchgeführt. Alternativ zur Nutzung als Ferienwohnung, wurde eine Ertragswertermittlung auf Basis einer dauerhaften Vermietung durchgeführt.

Eine höhere Rendite errechnete sich hierbei bei der dauerhaften Wohnnutzung, sodass diese im Folgenden unterstellt wird.

Der Ertragswert ergibt sich als Summe von Bodenwert und Ertragswert der baulichen Anlagen.

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

Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (§ 16 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV).

Sowohl bei der Sachwert- als auch bei der Ertragswertermittlung sind alle, das Bewertungsgrundstück betreffenden sonstigen wertbeeinflussenden Umstände sachgemäß zu berücksichtigen. Dazu zählen z.B.:

- Abweichungen vom normalen baulichen Zustand infolge unterlassener Instandhaltungsaufwendungen oder Baumängel und Bauschäden, soweit sie nicht bereits durch den An-

satz eines reduzierten Ertrags oder durch eine gekürzte Restnutzungsdauer berücksichtigt sind.

5.2 Bodenwertermittlung

Im Allgemeinen ist der Bodenwert durch Preisvergleich zu ermitteln. Liegen aus der näheren Nachbarschaft keine zeitnahen Kaufpreise vor, so sind und können die Kaufpreise von anderen Gebieten herangezogen werden. Zu beachten ist, dass eine hinreichende Übereinstimmung in den wertbeeinflussenden Merkmalen Beachtung findet.

Neben oder anstelle von Vergleichspreisen können gemäß § 16 Abs. 1 ImmoWertV, auch geeignete Richtwerte herangezogen werden.

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

- den örtlichen Verhältnissen
 - der Lage und
 - dem Entwicklungszustand gegliedert und
 - nach Art und Maß der baulichen Nutzung
 - dem erschließungs(betragsrechtlichen) Zustand und
 - der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt
- hinreichend bestimmt sind (§ 16 Abs. 1 ImmoWertV).

Der zonale Bodenrichtwert mit Stand vom 01.01.2021 beträgt in dieser reinen Wohngebietslage von Euskirchen-Stotzheim 170 €/m² für erschließungsbeitragsfreie, baureife Grundstücke. Die definierte Grundstücksgröße des Bodenrichtwerts beträgt 630 m² (18 m Front, 35 m Tiefe). Der Bodenwert für Gartenland, hausnah wird gem. Grundstücksmarktbericht 2021, Pkt. 4.6 mit rd. 28 % des Bodenrichtwertes für baureifes Land berechnet.

Zusätzlich lagen dem Gutachterausschuss Kaufpreise über entsprechende Baulandflächen zum Vergleich vor.

Soweit der herangezogene Bodenrichtwert sich hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Umstände von dem zu bewertenden Objekt unterscheidet, oder soweit sich die Lage auf dem Grundstücksmarkt geändert hat, wird dies nachfolgend angemessen berücksichtigt.

Der Bodenwert wird demnach unter Berücksichtigung des Erschließungszustandes, der Lage und des Grundstückszuschnitts wie folgt ermittelt:

Ermittlung des Bodenwerts insgesamt:	
789 m ² x 170 €/m ² = 134.130 € x 92 % = 123.399,60 €	
Berücksichtigung der derzeit positiven Marktentwicklung von Grundstücken im Stadtgebiet Euskirchen im Jahre 2021 (abgeleitet auf Basis tatsächlicher Kauffälle): Wertanpassung gutachterlich geschätzt: + 5 %: 123.399,60 € x 105 % = 129.569,58 €;	rd. 130.000,00 €

5.3 Sachwertermittlung

Allgemeine Begriffserläuterungen

Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Sachwertverfahren ist in den §§ 21-23 ImmoWertV gesetzlich geregelt.

Der vorläufige Sachwert setzt sich zusammen aus dem Bodenwert, dem Wert der Gebäude und dem Wert der Außenanlagen. Der Bodenwert wird dabei - wie bereits vorweg erläutert - vorrangig im Vergleichswertverfahren ermittelt. Der Wert der Gebäude wird auf der Grundlage von Herstellungswerten unter Berücksichtigung der Wertminderung wegen Alters ermittelt. Der Wert der Außenanlagen (bauliche und sonstige Außenanlagen) darf auch pauschal zum Zeitwert geschätzt werden.

Ggf. bestehende Grundstücksbesonderheiten (z.B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand) sind sachgemäß zu berücksichtigen.

Im Sachwertverfahren wird ein Kaufpreisvergleich im Wesentlichen auf der Grundlage des Substanzwerts (Wert des Bodens, der Gebäude und der Außenanlagen) durchgeführt.

Ermittlung des Herstellungswerts

Der Herstellungswert von Gebäuden wird durch Multiplikation der Raum- oder Flächeneinheit des Gebäudes (m³ Rauminhalt oder m² Gebäudefläche) mit Normalherstellungskosten für vergleichbare Gebäude ermittelt. Dem so ermittelten Herstellungswert ist noch der Wert von besonders zu veranschlagenden Bauteilen und besonderen Einrichtungen (BE) hinzuzurechnen.

Normgebäude, Besondere Bauteile

Bei der Ermittlung des Gebäuderauminhalts werden manche auch den Gebäudewert wesentlich beeinflussende Gebäudeteile nicht erfasst. Das Gebäude ohne diese Bauteile wird in dieser Wertermittlung „Normgebäude“ genannt. Zu diesen nicht erfassten Gebäudeteilen gehören insbesondere Kelleraußentreppen, Eingangstrepfen und Eingangsüberdachungen, oftmals auch Balkone.

Der Wert dieser Gebäudeteile ist deshalb zusätzlich zu dem für das Normgebäude ermittelten Wert (i.d.R. errechnet als „Normalherstellungskosten × Rauminhalt“) durch Wertzuschläge besonders zu berücksichtigen (daher der Name besondere Bauteile).

Besondere Einrichtungen

Die Normalherstellungskosten (NHK) berücksichtigen definitionsgemäß nur Herstellungskosten von Gebäuden mit - wie der Name bereits aussagt - normalen, d.h. üblicherweise vorhandenen bzw. durchschnittlich wertvollen Einrichtungen. Im Bewertungsobjekt vorhandene und üblicherweise den Gebäudewert erhöhende besondere Einrichtungen sind deshalb zusätzlich zu dem mit den NHK ermittelten Herstellungswert (oder Zeitwert) des Normgebäudes zu berücksichtigen.

Unter besonderen Einrichtungen sind deshalb innerhalb der Gebäude vorhandene Ausstattungen und i.d.R. fest mit dem Gebäude verbundene Einrichtungen zu verstehen, die üblicherweise in vergleichbaren Gebäuden nicht vorhanden und deshalb bei der Ableitung der Normalherstellungskosten nicht berücksichtigt sind (z.B. Küche oder Kachelofen im Einfamilienwohnhaus).

Befinden sich die besonderen Einrichtungen in Geschäfts- und Gewerbegebäuden, spricht man auch von besonderen Betriebseinrichtungen.

Herstellungskosten (§ 22 ImmoWertV)

Zur Ermittlung der Herstellungskosten sind die gewöhnlichen Herstellungskosten je Flächen-, Raum- oder sonstiger Bezugseinheit (Normalherstellungskosten) mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlagen zu vervielfachen.

Die Normalherstellungskosten basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Ausstattungsstandard. Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet - derzeit überwiegend auf das Jahr 2010. Durch die Verwendung eines einheitlichen Basisjahres ist eine hinreichend genaue Bestimmung des Wertes möglich, da der Gutachter über mehrere Jahre hinweg mit konstanten Grundwerten arbeitet und diesbezüglich gesicherte Erfahrungen, insbesondere hinsichtlich der Einordnung des jeweiligen Bewertungsobjekts in den Gesamtgrundstücksmarkt sammeln kann.

Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m² Brutto-Grundfläche (BGF) des Gebäudes“ und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

Baunebenkosten (§ 22 Abs. 2 Satz 3 ImmoWertV)

Zu den Herstellungskosten gehören auch die Baunebenkosten, welche als „Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen sowie für die in unmittelbarem Zusammenhang mit der Herstellung erforderlichen Finanzierung“ definiert sind.

Die Baunebenkostenhöhe hängt von der Gebäudeart, vom Gesamtherstellungswert der baulichen Anlagen sowie dem Schwierigkeitsgrad der Planungsanforderungen und damit von der Bauausführung und der Ausstattung der Gebäude ab. Sie sind bereits in der üblicherweise entstehenden Höhe innerhalb der NHK 2010 berücksichtigt.

Alterswertminderung (§ 23 ImmoWertV)

Die Wertminderung der Gebäude wegen Alters (Alterswertminderung) wird üblicherweise linear auf der Basis der sachverständig geschätzten Restnutzungsdauer des Gebäudes und der jeweils üblichen Gesamtnutzungsdauer vergleichbarer Gebäude ermittelt.

Restnutzungsdauer (§ 6 Abs. 6 ImmoWertV)

Als Restnutzungsdauer ist die Anzahl der Jahre anzusetzen, in denen die bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Sie ist entscheidend vom technischen und wirtschaftlichen Zustand des Objekts, nachrangig auch vom Alter des Gebäudes bzw. der Gebäudeteile abhängig.

Gesamtnutzungsdauer

Auch hier ist die übliche wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer (GND) gemeint - nicht die technische Standdauer, die wesentlich länger sein kann. Nach der vorherrschenden Meinung, wird die wirtschaftliche GND von Wohngebäuden auf 60 bis 100 Jahre begrenzt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 2 und 3 ImmoWertV)

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z.B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand oder Abweichungen von der ortsüblichen Miete). Grundstücksspezifische Eigenschaften (z.B. Auswirkungen eines Bauschadens können, weil sie den Kaufpreis jeweils in individueller Höhe beeinflussen, grundsätzlich nicht bereits bei der Ableitung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (NHK, Marktanpassungsfaktor; ortsübliche Miete, Liegenschaftszinssatz) berücksichtigt werden. Die diesbezüglichen Werteeinflüsse sind deshalb entweder durch Modifizierung der entsprechenden Wertansätze (z.B. im Ertragswertverfahren durch eine geringere Miete bei überhohen Räumen) oder getrennt im Anschluss an die Berechnung der

vorläufigen Verfahrensergebnisse (z.B. des vorläufigen Sachwerts) durch geeignete Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen (z.B. Abschläge wegen Bauschäden).

Erläuterung Baumängel und Bauschäden:

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i.d.R. bereits von Anfang an anhaften - z.B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.

Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder durch auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.

Der Gutachterausschuss kann i.d.R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei - augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Bauschadens-Sachverständigen notwendig).

Die Höhe der eventuellen Wertminderung ist nicht unbedingt identisch mit den Mängelbeseitigungskosten. Die tatsächlichen Kosten sind (möglicherweise höher) zu veranschlagen. Bei der Bewertung werden diese Kosten nur insoweit angesetzt, als sie zur Wiederherstellung des baualtersgemäßen Normalzustandes unter Berücksichtigung der Altersabschreibung erforderlich sind. Komplett neu errichtete (und berücksichtigte) Gewerke müssten ansonsten positiv bei der Verkehrswertermittlung berücksichtigt werden.

Außenanlagen (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV)

Dies sind die mit dem Grundstück festverbundenen Anlagen außerhalb der Gebäude. Hierzu zählen insbesondere die Ver- und Entsorgungsanlagen zwischen der Gebäudeaußenwand und Grundstücksgrenze, Einfriedungen, Wegebefestigungen und Gartenanlagen.

Sachwertfaktor (§ 14 Abs. 2 Satz 1 ImmoWertV)

Ziel aller in der ImmoWertV beschriebenen Wertermittlungsverfahren ist es, den Verkehrswert, d.h. den am Markt durchschnittlich (d.h. am wahrscheinlichsten) zu erzielenden Preis zu ermitteln. Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muss das Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ (= Substanzwert des Grundstücks) an den Markt, d.h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden. Das erfolgt mittels Sachwertfaktor, der empirisch aus Kaufpreisen abgeleitet wurde.

Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV ermittelten „vorläufigen Sachwerte“ (= Substanzwerte). Er wird gegliedert nach Objektarten (er ist z.B. für Einfamilienwohnhausgrundstücke anders als für Geschäftsgrundstücke), Regionen (er ist z.B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) durch Gegenbewertungen von verkauften Grundstücken abgeleitet.

Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung	lfd. Nr. 1 Wohnhaus	lfd. Nr. 2 Garage
Berechnungsbasis		
• Brutto-Grundfläche (BGF)	357,12 m ²	32,73 m ²
Baupreisindex (BPI) 01.12.2021 (2010 = 100)	143,9	143,9
Normalherstellungskosten (vgl. nachfolgende Berechnungen)		
• NHK im Basisjahr (2010)	777,00 €/m ² BGF	485,00 €/m ² BGF
• NHK am Wertermittlungsstichtag	1.118,10 €/m ² BGF	697,92 €/m ² BGF
Gebäudeherstellungskosten (inkl. BNK)	399.295,87 €	22.842,92 €
Alterswertminderung		
• Modell	linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)	80 Jahre	80 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND) (vgl. Seite 15)	40 Jahre	26 Jahre
• prozentual	50,00 %	67,50 %
• Betrag	199.647,93 €	15.418,97 €
Zeitwert (inkl. BNK)		
• Gebäude (bzw. Normgebäude)	199.647,94 €	7.423,95 €
• besondere Bauteile und Einrichtungen (vgl. nachfolgende Berechnungen)	10.000,00 €	
Gebäudewert (inkl. BNK)	209.647,94 €	7.423,95 €

Gebäudesachwerte insgesamt		217.071,89 €
Sachwert der Außenanlagen (vgl. nachfolgende Berechnungen)	+	12.000,00 €
Sachwert der Gebäude und Außenanlagen	=	229.071,89 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	130.000,00 €
vorläufiger Sachwert	=	359.071,89 €
Sachwertfaktor , Marktanpassung gem. Grundstücksmarktbericht 2021 (vgl. nachfolgende Tabelle, S. 17)	×	0,98
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	351.890,45 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (vgl. nachfolgende Berechnungen)	-	13.500,00 €
Sachwert	=	338.390,45 €
	rd.	338.000,00 €

Herstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen des Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Basisjahr angesetzt. Der Ansatz der NHK ist aus [1], Kapitel 3.01.1 (bei NHK 2000 bis 102. Ergänzung) entnommen.

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude: lfd. Nr. 1 Wohnhaus

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1 sehr einfach	2 einfach	3 mittel	4 gehoben	5 stark gehoben
Außenwände	23,0 %		0,5	0,5		
Dach	15,0 %		1,0			
Fenster und Außentüren	11,0 %		1,0			
Innenwände und -türen	11,0 %		1,0			
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %		1,0			
Fußböden	5,0 %		1,0			
Sanitäreinrichtungen	9,0 %		1,0			
Heizung	9,0 %			1,0		
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			1,0		
insgesamt	100,0 %	0,0 %	73,5 %	26,5 %	0,0 %	0,0 %

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: lfd. Nr. 1 Wohnhaus

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser
 Anbauweise: freistehend
 Gebäudetyp: KG, EG, ausgebautes DG

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäude- standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	655,00	0,0	0,00
2	725,00	73,5	532,88
3	835,00	26,5	221,28
4	1.005,00	0,0	0,00
5	1.260,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =			754,16
gewogener Standard =			2,3

Die Ermittlung des gewogenen Standards erfolgt durch Interpolation des gewogenen NHK-Werts zwischen die tabellierten NHK.

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010 754,16 €/m² BGF
 Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Sachwertrichtlinie
 - tlw. Wohnraum im UG x 1,03
NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 776,78 €/m² BGF
 rd. **777,00 €/m² BGF**

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude: lfd. Nr. 2 Garage

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Sonstiges	100,0 %				1,0	
insgesamt	100,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	100,0 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Sonstiges	
Standardstufe 4	Garagen in Massivbauweise

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:

lfd. Nr. 2 Garage

Nutzungsgruppe:

Garagen

Gebäudetyp:

Einzelgaragen/ Mehrfachgaragen

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäude- standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	0,00	0,0	0,00
2	0,00	0,0	0,00
3	245,00	0,0	0,00
4	485,00	100,0	485,00
5	780,00	0,0	0,00
standardbezogene NHK 2010 Standard = 4,0			= 485,00

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer (und des fiktiven Baujahrs) für das Gebäude: lfd. Nr. 1 Wohnhaus

Das etwa 1970 errichtete Gebäude wurde modernisiert.

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Sprengnetter/Kierig“) eingeordnet.

Hieraus ergeben sich 4 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte		Begründung
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen	
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	1,0	0,0	
Modernisierung der Heizungsanlage	2	1,0	0,0	
Modernisierung von Bädern / WCs etc.	2	1,0	0,0	
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden und Treppen	2	1,0	0,0	
Summe		4,0	0,0	

Ausgehend von den 4 Modernisierungspunkten (bei maximal 20 erreichbaren Modernisierungspunkten) ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und

- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2021 – 1970 = 51 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 51 Jahre =) 29 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ ergibt sich für das Gebäude eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 40 Jahren.

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (40 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von (80 Jahre – 40 Jahre =) 40 Jahren. Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein fiktives Baujahr (2021 – 40 Jahren =) 1981.

Entsprechend der vorstehenden differenzierten Ermittlung wird für das Gebäude „lfd. Nr. 1 Wohnhaus“ in der Wertermittlung

- eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 40 Jahren und
- ein fiktives Baujahr 1981

zugrunde gelegt.

Normgebäude, besonders zu veranschlagende Bauteile und Einrichtungen

Gebäude: lfd. Nr. 1 Wohnhaus

		Zeitwert (inkl. BNK)
Gem. Baubeschreibung;	insgesamt pauschal geschätzt	10.000,00 €

Außenanlagen

		Zeitwert (inkl. BNK)
Ver- und Entsorgungsanschlüsse für Strom, Gas, Wasser und Kanal		5.000,00 €
Sonstige Außenanlagen: befestigte Fläche, Einfriedung, sonstiges		7.000,00 €
Summe		12.000,00 €

Ermittlung Sachwertfaktor (Marktanpassung) (Grundstücksmarktbericht 2021, Pkt. 5.1.4 auszugsweise)

Nachfolgender Tabelle ist der entsprechende Sachwertfaktor auf Grundlage des örtlichen Bodenrichtwerts sowie des vorläufigen Sachwerts zu entnehmen (ggf. ist hierbei zu interpolieren):

Vorläufiger Sachwert in Euro	Bodenrichtwert < 45	Bodenrichtwert 45 bis 70	Bodenrichtwert >70 bis 110	Bodenrichtwert >110 bis <170	Bodenrichtwert ≥ 170 bis < 240	Bodenrichtwert ≥ 240
	EUR/m ²	EUR/m ²	EUR/m ²	EUR/m ²	EUR/m ²	EUR/m ²
300.000	0,76	0,83	0,88	0,95	1,00	1,25
325.000	0,75	0,82	0,87	0,94	0,99	1,22
350.000	0,74	0,82	0,86	0,93	0,98	1,20
375.000	0,73	0,81	0,86	0,92	0,97	1,17
400.000	0,72	0,80	0,85	0,91	0,97	1,15
425.000	0,72	0,80	0,84	0,90	0,96	1,13

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

	Wertbeeinflussung insg.
<u>Lfd. Nr. 1 Wohnhaus:</u>	
* Instandhaltungsstau Wand-, Boden- und Deckenbeläge, sowie aufsteigende Wandfeuchtigkeit KG	
* notwendige Modernisierung Sanitäranlagen, <u>Werteinfluss geschätzt</u>	-10.000,00 €
<u>Lfd. Nr. 2 Garage</u>	-3.500,00 €
* Behebung Bauschäden und –mängel, im Rahmen der Restnutzungsdauer	
Summe	-13.500,00 €

5.4 Ertragswertermittlung

Allgemeine Begriffserläuterungen

Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Ertragswertverfahren ist in den §§ 17-20 ImmoWertV gesetzlich geregelt.

Der Ertragswert setzt sich zusammen aus dem Bodenwert und dem Ertragswert der baulichen Anlagen. Der Bodenwert wird dabei - wie bereits vorweg erläutert - vorrangig im Vergleichswertverfahren ermittelt. Der Ertragswert der baulichen Anlagen wird auf der Grundlage des Ertrags der baulichen Anlagen (Kapitalisierung des auf die baulichen Anlagen entfallenden Reinertragsanteils über die geschätzte Restnutzungsdauer) ermittelt.

Ggf. bestehende Grundstücksbesonderheiten (z.B. Abweichungen der tatsächlichen von der ortsüblichen Miete) sind sachgemäß zu berücksichtigen.

Im Ertragswertverfahren wird ein Kaufpreisvergleich im Wesentlichen auf der Grundlage des nachhaltig erzielbaren Reinertrags durchgeführt.

Rohertrag (§ 18 Abs. 2 ImmoWertV)

Bei der Ermittlung der Ertragsverhältnisse ist von dem nachhaltig erzielbaren jährlichen Rohertrag auszugehen. Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung nachhaltig erzielbaren Einnahmen aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von den üblichen, nachhaltig gesicherten Nutzungsmöglichkeiten des Grundstücks (und insbesondere der Gebäude) auszugehen.

Weicht die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen von den üblichen, nachhaltig gesicherten Nutzungsmöglichkeiten ab und/oder werden für die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen vom üblichen abweichende Entgelte erzielt, sind für die Ermittlung des Rohertrags und des vorläufigen Ertragswerts die für eine übliche Nutzung nachhaltig erzielbaren Einnahmen zugrunde zu legen.

Reinertrag

Der Reinertrag ergibt sich aus dem um die (im Rohertrag noch enthaltenen) Bewirtschaftungskosten verminderten Rohertrag.

Bewirtschaftungskosten (§ 19 ImmoWertV)

Die Bewirtschaftungskosten sind die Aufwendungen, die zur ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind. Die Bewirtschaftungskosten umfassen insbesondere die nicht umlagefähigen Betriebskosten, die Instandhaltungskosten, die Verwaltungskosten und das Mietausfallwagnis. Vom Rohertrag werden jedoch nur die Bewirtschaftungskosten in Abzug gebracht, die vom Eigentümer zu tragen, d.h. nicht zusätzlich zum angesetzten Rohertrag auf die Mieter umgelegt werden können.

Liegenschaftszinssatz (§ 14 Abs. 3 ImmoWertV)

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet (vgl. § 14 Abs. 3 Satz 2 ImmoWertV).

Der Ansatz des Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d.h. dem Verkehrswert entspricht.

Der Liegenschaftszinssatz ist demzufolge der Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens.

Restnutzungsdauer (§ 6 Abs. 6 ImmoWertV)

Als Restnutzungsdauer ist die Anzahl der Jahre anzusetzen, in denen die bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Sie ist entscheidend vom technischen und wirtschaftlichen Zustand des Objekts, nachrangig auch vom Alter des Gebäudes bzw. der Gebäudeteile abhängig.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 2 und 3 ImmoWertV)

Unter den besonderen objektspezifische Grundstücksmerkmale versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z.B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand oder Abweichungen von der ortsüblichen Miete).

Grundstücksspezifische Eigenschaften (z.B. Auswirkungen eines Bauschadens können, weil sie jeweils in individueller Höhe den Kaufpreis beeinflussen, grundsätzlich nicht bereits bei der Ableitung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (ortsübliche Miete, Liegenschaftszinssatz) berücksichtigt werden. Die diesbezüglichen Werteeinflüsse sind deshalb entweder durch Modifizierung der entsprechenden Wertansätze (z.B. im Ertragswertverfahren durch eine geringere Miete bei überhohen Räumen) oder getrennt im Anschluss an die Berechnung des vorläufigen Verfahrensergebnisses (d.h. vorläufigen Ertragswerts) durch geeignete Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen (z.B. Abschläge wegen Bauschäden).

Ertragswertberechnung

Mietansätze, unter Berücksichtigung von Lage, tatsächlicher Gesamtwohnfläche, Zustand, Ausstattung und Alter des Gebäudes, unter Hinzunahme des aktuell gültigen Mietspiegels der Stadt Euskirchen, sowie eigener Mietpreissammlung. In dem angegebenen Mietwert ist die Nutzung des Kellers sowie der Freiflächen (Garten) enthalten.

Gebäudebezeichnung	Fläche (m ²)	geschätzte, marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
		(€/m ²)	monatlich (€)	jährlich (€)
lfd. Nr. 1 Hauptwohnung	135,84	6,50	882,96	10.595,52
lfd. Nr. 1 Wohnung EG/UG inkl. KFZ-Stellplatz	69,39	6,50	451,04	5.412,48
lfd. Nr. 2 Garage	-	-	50,00	600,00
Summe	205,23		1.384,00	16.608,00

Gebäudebezeichnung	Fläche (m ²)	tatsächliche Nettokaltmiete		
		(€/m ²)	monatlich (€)	jährlich (€)
lfd. Nr. 1 Wohnung EG/UG inkl. KFZ-Stellplatz	69,39		380,00	4.560,00

Die tatsächliche Nettokaltmiete für die Wohnung EG/UG inkl. KFZ-Stellplatz weicht von der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete jährlich um -852,48 € ab. Eine Mietwertanpassung bis zur geschätzten, marktüblichen Nettokaltmiete ist im Rahmen des BGB unmittelbar möglich. Die Ertragswertermittlung wird daher auf Grundlage der geschätzten, marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete durchgeführt (vgl. § 17 Abs. 1 ImmoWertV), weitere Mietwertanpassungen haben hierbei nicht zu erfolgen.

Rohertrag (Summe der geschätzten, marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		16.608,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters)		
(vgl. Einzelaufstellung)	-	3.398,55 €
jährlicher Reinertrag	=	13.209,45 €
Reinertragsanteil des Bodens		
3,0 % von 130.000,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert)	-	3.900,00 €
Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen	=	9.309,45 €
Barwertfaktor (gem. Anlage 1 zur ImmoWertV)	×	23,115
bei $p = 3,0\%$ Liegenschaftszinssatz, im Rahmen der Standardabweichung, gem. Grundstücksmarktbericht 2021 (Liegenschaftszins für Zweifamilienhäuser mit einer Restnutzungsdauer ≤ 40 Jahren: 3,4 % +/- 0,9 % Standardabweichung) und $n = 40$ Jahren Restnutzungsdauer (analog Sachwert)		
Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	=	215.187,94 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	130.000,00 €
vorläufiger Ertragswert	=	345.187,94 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (analog Sachwert)	-	13.500,00 €
Ertragswert	=	331.687,94 €
	rd.	332.000,00 €

Bewirtschaftungskosten (BWK)

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m ² WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	596,00
Instandhaltungskosten	----	11,70	2.401,19
Mietausfallwagnis	2,00	----	332,16
Instandhaltung Garage	----	----	69,20
Summe			3.398,55 (ca. 20 % des Rohertrags)

6. Verkehrswert (Marktwert)

Gemäß § 194 BauGB wird der Verkehrswert (Marktwert) durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und 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.

Zur Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwertes) ist nach § 8 (1) der Immobilienwertermittlungsverordnung das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren oder das Sachwertverfahren heranzuziehen.

Das Verfahren ist nach der Lage des Einzelfalles unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten auszuwählen.

Die Wertermittlung wurde nach dem Sach- und Ertragswertverfahren durchgeführt.

Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

Wie geeignet das jeweilige Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwertes) ist, hängt dabei entscheidend von zwei Faktoren ab:

- a) von der Art des zu bewertenden Objekts (übliche Nutzung; vorrangig rendite- oder substanzwertorientierte Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr) und
- b) von der Verfügbarkeit und Zuverlässigkeit der zur Erreichung einer hohen Marktkonformität des Verfahrensergebnisses erforderlichen Daten.

Gewichtung der Verfahrensergebnisse

Da mehrere Wertermittlungsverfahren herangezogen wurden, ist der Verkehrswert (Marktwert) aus den Ergebnissen dieser Verfahren unter Würdigung (d.h. Gewichtung) deren Aussagefähigkeit abzuleiten (vgl. § 8 Abs. 1 Satz 3 ImmoWertV).

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um eine Immobilie mit zwei separaten Wohnungen inkl. einer Garage.

Daher sind neben der Eigennutzung auch Renditeaspekte zu berücksichtigen.

Die zur marktkonformen Wertermittlung erforderlichen Daten standen sowohl für das Sachwertverfahren (genauer Bodenwert, örtlicher Sachwertfaktor) als auch für die Ertragswertermittlung (Mietspiegel, örtlicher Liegenschaftszinssatz) in guter Qualität zur Verfügung.

Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird deshalb dem Sachwertverfahren und dem Ertragswertverfahren die gleiche Gewichtung (1,0) beigemessen.

Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der Sachwert wurde mit 338.000 € berechnet, der ermittelte Ertragswert beträgt rd. 332.000 €.

Der Verkehrswert (Marktwert) wird demnach aufgrund des Sach- und des Ertragswertes unter Berücksichtigung der Grundstücksmarktlage auf $(338.000 \text{ €} \times 0,5 + 332.000 \text{ €} \times 0,5) =$

rd. 335.000 €

in Worten: dreihundertfünfunddreißigtausend Euro festgestellt.

Euskirchen, 01.12.2021

gez. Rang
(Vorsitzendes Mitglied)

gez. Göbbels
(Gutachter)

gez. Kreissl
(Gutachter)

Ausgefertigt: Euskirchen, 07.12.2021