



**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
Euskirchen	39	623	Gebäude- und Freifläche, Münstereifeler Str. 10		4	35

sowie Geh- und Fahrrecht an dem Grundstück Euskirchen, Flur 39, Nr. 797, eingetragen in Euskirchen Blatt 14508

Grundbuch von Euskirchen Blatt 9930

Eigentümer: xx

Bei der Ermittlung des Verkehrswertes wirkten folgende Gutachter mit:

Vorsitzender	Krs.Verm.Rat Dipl. Ing. Bernd Pützer
Gutachter	Dipl. Ing. Peter Sampels (Architekt)
Gutachter	Dirk Weiermann (Sachverständiger)

Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 19.07.2023

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 Baurechtliche Ausweisung	Seite 4
3.3 Erschließung	Seite 4
3.4 Grundstücksbezogene Rechte, Lasten und Beschränkungen	Seite 5
4. Aufbauten	
4.1 Art der Gebäude und Baujahr	Seite 5
4.2 Baubeschreibung	Seite 5
4.3 Berechnung der Nutz- und Wohnfläche	Seite 7
4.4 Berechnung der Brutto-Grundfläche	Seite 9
5. Wertermittlung	
5.1 Verfahrenswahl mit Begründung	Seite 10
5.2 Bodenwertermittlung	Seite 11
5.3 Sachwertermittlung	Seite 12
5.4 Ertragswertermittlung	Seite 20
6. Verkehrswert	Seite 24

Anlagen

Auszug aus der Liegenschaftskarte
Fotos

1. Grundlagen zur Wertermittlung und Verfahren

1.1 Gesetzliche Grundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) § 192 -199 in der aktuell gültigen Fassung
Grundstückswertermittlungsverordnung Nordrhein-Westfalen (GrundWertVO NRW)
Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV vom 14. Juli 2021)

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)
Mietflächenrichtlinie für gewerbliche Räume ((MF-G) vom 01.11.2004)
Grundstücksmarktbericht 2023 (Berichtszeitraum 2022)
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, WF-Bibliothek, Version 16.0

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 (§ 6 Abs. 1 ImmoWertV).

2. Allgemeine Erläuterung zum Antrag

Antragsteller: Amtsgesellschaft Euskirchen

Zweck der Wertermittlung: Teilungszwangsversteigerungsverfahren (Az 015 K 023/22)

Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag: 19.07.2023

Nutzung: Vorderhaus: wohnen, rückwärtig: KFZ-Aufbereitung

Altlasten:

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: Die komplette Immobilie wird durch die Eigentümer eigengenutzt, es bestehen keine Mietvereinbarungen.

3. Grundstücksbeschreibung:

3.1 Lage und Zuschnitt

Das zu bewertende Objekt liegt inmitten von Euskirchen, in ebenem Gelände, rd. 163 m über NHN. Das direkte Umfeld ist überwiegend von gemischt genutzter Bebauung geprägt. In mittelbarer Nähe befinden sich das Finanzamt und eine Grundschule, der Bahnhof von Euskirchen (mit Anschluss nach Köln, Bonn, Trier) ist fußläufig nach wenigen Gehminuten zu erreichen.

Östlich grenzt das unregelmäßig geschnittene Grundstück mit rd. 11 m Front an die erschließende, asphaltierte, sowie mit Ver- und Entsorgungsleitungen ausgebaute "Münstereifeler Straße". Gehwege mit Parkstreifen sind vorhanden. Eine zusätzliche rückwärtige Erschließung erfolgt in Form von gegenseitig eingeräumten Wegerechten über das südwestlich angrenzende Nachbargrundstück mit Zufahrt über die südlich verlaufende "Augenbroicher Straße". Die Tiefe des zu bewertenden Flurstücks beträgt etwa 33 m.

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

Die Stadt Euskirchen mit rd. 60.000 Einwohnern (einschließlich aller Ortsteile) und einer Flächenausdehnung von 140 km² ist Kreisstadt des ca. 195.000 Einwohner zählenden Kreises Euskirchen. Die Stadt liegt etwa 25 km westlich von Bonn und 35 km südlich von Köln. Im Landesentwicklungsplan I hat Euskirchen zentralörtliche Bedeutung für einen Einzugsbereich von 100.000 Einwohnern. Sie stellt ein Mittelzentrum (Landesentwicklungsplan II) dar und hat in Teilbereichen Funktionen eines Oberzentrums.

Die gute Verkehrslage ergibt sich durch die Anbindung an die Bahnlinien Köln-Trier und Bonn-Bad Münstereifel, sowie an die nahe gelegene Autobahn A 1.

3.2 Baurechtliche Ausweisung

Das Flurstück liegt im Bereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 97 (Ortsteil Euskirchen, ehemalige Malzfabrik Frings) inkl. Gestaltungssatzung, in der Fassung vom 13.02.2010.

Die den Bewertungsbereich betreffenden Festsetzungen lauten:

MI-Gebiet (Mischgebiet), geschlossene Bauweise, max. III-geschossig im vorderen, sowie I-geschossig im rückwärtigen Bereich,

GRZ (Grundflächenzahl) 0,6; GFZ (Geschossflächenzahl) 1,2.

Es bestehen Baulinien und -grenzen sowie textliche Festsetzungen.

3.3 Erschließung

Das Grundstück ist ortsüblich erschlossen. Ver- und Entsorgungsleitungen sind im Straßenkörper eingebaut. Das Grundstück hat Strom-, Gas-, Wasser- und Kanalanschluss.

Erschließungsbeitrag nach dem BauGB ist nicht mehr zu zahlen.

Kanalanschlussbeitrag ist abgerechnet.

Bei Straßenverbesserungsmaßnahmen können Straßenbaubeiträge nach KAG anfallen.

3.4 Grundstücksbezogene Rechte, Lasten und Beschränkungen

In Abt. II des Grundbuchs besteht folgende Eintragung:

Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks ehemals Euskirchen, Fl. 39, Nr. 624, neu: Euskirchen, Fl. 39, Nr. 797. Mit Bezug auf die Bewilligung vom 11.08.1997 (Urk. Nr. 1434/97 des Notars Schönheit) eingetragen am 27.08.1997.

Da es sich bei dem Geh- und Fahrrecht um eine gegenseitige Absicherung der rückwärtigen Zufahrt handelt (Recht besteht sowohl für Begünstigten, als auch für Belasteten gleichermaßen), wird dem Recht kein Werteinfluss beigemessen. Ein Wertab- und -zuschlag in Bezug auf das Grundstück wird gleichgeschätzt.

Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (AG Euskirchen, 015 K 023/22). Eingetragen am 26.09.2022.

Dieser Eintragung wird kein wertbestimmender Einfluss beigemessen.

Im Baulastenverzeichnis ist keine Eintragung vermerkt.

4. Aufbauten:

4.1 Art der Gebäude und Baujahr

lfd. Nr. 1 II geschossiges Wohnhaus als Reihenmittelhaus, tlw. unterkellert, Dachgeschoss nicht ausgebaut, Grundbaujahr um 1910

lfd. Nr. 2 II-geschossiger Zwischentrakt, Grundbaujahr vermutlich um 1910

lfd. Nr. 3 rückwärtige KFZ-Aufbereitung mit Sozialräumen, Baujahr unbekannt

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: überwiegend Fachwerkkonstruktion, massiv ausgefacht

Fundamente: nicht bekannt

Umfassungswände: vermutlich Fachwerk mit massiver Ausfachung

Innenwände: meist Fachwerk

Geschossdecken: KG: massive Zwischendecke, ansonsten Holzbalkendecken

Treppen: offen gestaltete Metallkonstruktion mit Holztritten, Metallgeländer;

Kellertreppe: Holzstufenleiter

Treppe zum Dachraum: Einschubtreppe

Fußböden: allgemein tlw. Estrichbelag bzw. Holzdielen

Oberbodenbeläge: Fliesen, Granit, Parkett, Laminat, tlw. Textilbelag
Innenansichten: allgemein: überwiegend verputzt und gestrichen bzw. tapeziert
Küche EG: Fliesenspiegel
Bad OG: Fliesen rundum ca. 1,2 m hoch, bzw. im Nassbereich
Deckenflächen: meist verputzt und tapeziert
Fenster: Kunststofffenster mit Isolierverglasung
Rollläden: aus PVC
Türen: Eingangstür: Kunststofftür mit Ornamentglaseinsätzen
Innentüren: überwiegend furnierte Holztüren in Holzzargen
Tor zur Durchfahrt: Sektionaltor mit Elektroantrieb
Elektroinstallation: normale Ausstattung, Starkstromanschluss vorhanden
Sanitäre Installation: OG: Bad als Durchgangszimmer mit Dusche, WC und Waschbecken
Heizung: erdgasbefeuerte Warmwasserheizung über Wandheizkörper
mit Thermostatventilen, Zentralheizkessel Baujahr ca. 1996, Heizung
in Gebäude lfd. Nr. 2 eingebaut
Warmwasserversorgung: zentral über Heizungsanlage (Warmwasserbehälter)
Fassade: Wärmedämmputz, Sockel straßenseitig mit Natursteinplatten verkleidet

Dach

Dachkonstruktion: Holzstabdach, mit Betondachsteinen eingedeckt
Dachrinnen: Zink

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

Besondere Bauteile und Einrichtungen:

Eingangstreppe (auf städtischem Grundstück befindlich)
hofseitige Überdachung (rd. 7,0 m x 3,5 m), hochgradig einsturzgefährdet,
Es wird eine Notunterstützung angeraten

Bauschäden und -mängel, unfertige Bauteile, wirtschaftliche Wertminderung

Flur OG: Bodenbelag tlw. gerissen

Hinweis: Für das Gebäude besteht ein gültiger Energieausweis.
Dieser weist einen Endenergiebedarf von 208 kWh/(m²*a) aus.

lfd Nr. 2 Zwischentrakt

Konstruktion: Massivbauweise
Boden: Beton, EG gefliest, OG Laminat
Zwischendecke: massiv
Innenansicht: verputzt und gestrichen bzw. Fliesen im Nassbereich
Sanitär: EG: Dusche, WC und Waschbecken
Tür: Kunststofftür mit Glaseinsatz

Fassade: Strukturputz
 Dach: Holzpultdach, mit Welleternitplatten eingedeckt

lfd Nr. 3 KFZ-Aufbereitung mit Sozialräumen

Konstruktion: Massivbauweise
 Innenwände: überwiegend massiv
 Boden: Beton bzw. Fliesen
 Zwischendecken: überwiegend massiv
 Innenansicht: verputzt und gestrichen bzw. tlw. tapeziert, WC: Fliesen
 Deckenflächen: verputzt und gestrichen, im Aufenthaltsbereich tlw. Tapete
 Sanitär: ein WC mit Handwaschbecken
 Tor: Sektionaltor mit elektrischem Antrieb
 Außentür: Kunststofftür mit Ornamentglaseinsatz zum Innenhof
 Fenster: Kunststofffenster mit Isolierverglasung
 Heizung: Warmluftheizung, über Zentralheizung von lfd. Nr. 1 betrieben
 Fassade: Strukturputz
 Dach: Holzstaldach, mit Welleternitplatten eingedeckt
 Dachrinnen: Zink

Besondere Bauteile und Einrichtungen:

Zwei KFZ-Hebebühnen
 Kellerraum (Kriechkeller), rd. 4,5 m x 4,5 m

Bauschäden und -mängel

Glaseinsatz der Eingangstür beschädigt
 Allgemein vernachlässigte Instandhaltung in Bezug auf Wand-, Boden- und Deckenbeläge, insbesondere in den Sozial- und Aufenthaltsbereichen
 Entrümpelung

Außenanlagen:

Ver- und Entsorgungsanschlüsse für Strom, Wasser, Gas und Kanal
 Befestigte Fläche (Innenhof), rd. 155 m²
 Holzhaus im Innenhof

4.3 Berechnung der Nutz- und Wohnfläche nach örtlichem Aufmaß

lfd. Nr. 1 Wohnhaus

EG

Raumbezeichnung	+/-	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Breite (m)	Grundfläche (m ²)	Wohnwertfaktor (Wohnwert) (f)	Wohnfläche Raumteil (m ²)	Wohnfläche Raum (m ²)
Diele	+	1,00	3,320	1,840	6,11	1,00	6,11	
Diele	-	1,00	1,950	0,900	1,76	0,50	-0,88	
Diele	-	1,00	1,220	0,900	1,10	0,50	-0,55	4,68
Küche	+	1,00	3,290	2,410	7,93	1,00	7,93	
Küche	+	1,00	1,630	0,300	0,49	1,00	0,49	8,42
Esszimmer	+	1,00	4,430	3,110	13,78	1,00	13,78	

Raumbezeichnung	+/-	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Breite (m)	Grundfläche (m ²)	Wohnwertfaktor (Wohnwert) (f)	Wohnfläche Raumteil (m ²)	Wohnfläche Raum (m ²)
Esszimmer	-	1,00	0,180	0,170	0,03	1,00	-0,03	13,75
Wohnzimmer	+	1,00	6,390	3,740	23,90	1,00	23,90	23,90

Summe Wohnfläche 50,75 m²

OG

Raumbezeichnung	+/-	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Breite (m)	Grundfläche (m ²)	Wohnwertfaktor (Wohnwert) (f)	Wohnfläche Raumteil (m ²)	Wohnfläche Raum (m ²)
Flur	+	1,00	3,400	1,880	6,39	1,00	6,39	
Flur	-	1,00	2,330	0,910	2,12	1,00	-2,12	4,27
Raum	+	1,00	4,500	3,200	14,40	1,00	14,40	14,40
Raum 2	+	1,00	4,600	3,220	14,81	1,00	14,81	14,81
Bad	+	1,00	3,330	2,380	7,93	1,00	7,93	
Bad	-	1,00	1,760	0,100	0,18	1,00	-0,18	7,75
Schlafzimmer	+	1,00	4,670	3,730	17,42	1,00	17,42	
Schlafzimmer	+	1,00	0,810	0,560	0,45	1,00	0,45	17,87
Ankleide	+	1,00	3,750	1,500	5,63	1,00	5,63	5,63

Summe Wohnfläche Mieteinheit 64,73 m²
Summe Wohn-/Nutzfläche Gebäude 115,48 m²

EG

Raumbezeichnung	+/-	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Breite (m)	Grundfläche (m ²)	Gewichtsfaktor (Nutzwert) (k)	Nutzfläche Raumteil (m ²)	Nutzfläche Raum (m ²)
KFZ-Stellplatz (Durchfahrt)	+	1,00	4,960	2,870	14,24	1,00	14,24	14,24

Lfd. Nr. 2 Zwischentrakt

EG

Raumbezeichnung	+/-	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Breite (m)	Grundfläche (m ²)	Gewichtsfaktor (Nutzwert) (k)	Nutzfläche Raumteil (m ²)	Nutzfläche Raum (m ²)
Raum mit Sanitär	+	1,00	5,610	3,620	20,31	1,00	20,31	20,31

lfd. Nr. 3 KFZ-Aufbereitung mit Sozialräumen

EG

Raumbezeichnung	+/-	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Breite (m)	Grundfläche (m ²)	Gewichtsfaktor (Nutzwert) (k)	Nutzfläche Raumteil (m ²)	Nutzfläche Raum (m ²)
KFZ-Aufbereitung	+	1,00	6,950	4,700	32,67	1,00	32,67	
KFZ-Aufbereitung	+	1,00	4,480	3,520	15,77	1,00	15,77	
KFZ-Aufbereitung	+	1,00	11,100	3,750	41,63	1,00	41,63	
KFZ-Aufbereitung	-	1,00	2,400	0,850	2,04	1,00	-2,04	
KFZ-Aufbereitung	-	1,00	2,300	1,500	3,45	1,00	-3,45	
KFZ-Aufbereitung	-	1,00	1,500	0,680	1,02	0,50	-0,51	
KFZ-Aufbereitung	-	1,00	1,250	0,680	0,85	0,50	-0,43	83,64

Summe Nutzfläche 83,64 m²

EG

Raumbezeichnung	+/-	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Breite (m)	Grundfläche (m²)	Gewichtsfaktor (Nutzwert) (k)	Nutzfläche Raumteil (m²)	Nutzfläche Raum (m²)
Raum	+	1,00	5,630	4,830	27,19	1,00	27,19	
Raum	+	1,00	4,750	5,600	26,60	1,00	26,60	53,79
WC	+	1,00	2,050	1,070	2,19	1,00	2,19	2,19
Summe Nutzfläche								55,98 m²

OG

Raumbezeichnung	+/-	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Breite (m)	Grundfläche (m²)	Gewichtsfaktor (Nutzwert) (k)	Nutzfläche Raumteil (m²)	Nutzfläche Raum (m²)
Übergang/Brücke	+	1,00	3,800	2,320	8,82	1,00	8,82	
Übergang/Brücke	-	1,00	3,050	1,270	3,87	1,00	-3,87	4,95
Teeküche	+	1,00	3,980	3,460	13,77	1,00	13,77	13,77
Raum (in lfd. Nr. 2)	+	1,00	5,580	3,530	19,70	1,00	19,70	19,70
Raum	+	1,00	11,010	5,220	57,47	1,00	57,47	
Raum	-	1,00	1,130	1,050	1,19	1,00	-1,19	56,28
Summe Nutzfläche								94,70 m²
Summe Nutzfläche Gebäude								234,32 m²

4.4 Berechnung der Brutto-Grundfläche (BGF)

lfd. Nr. 1 Wohnhaus

Geschoss / Grundrissebene	+/-	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Breite (m)	Bereich	Brutto-Grundfläche (m²)		
						Bereich a	Bereich b	Bereich c
KG	+	1,00	7,42	5,19	a	38,51		
EG	+	1,00	7,42	5,19	a	38,51		
EG (Anbau)	+	1,00	6,77	3,64	a	24,64		
EG (Anbau)	+	1,00	3,18	0,05	a	0,16		
OG	+	1,00	7,42	5,19	a	38,51		
OG	+	1,00	5,15	3,43	a	17,66		
OG (Anbau)	+	1,00	6,77	3,64	a	24,64		
OG (Anbau)	+	1,00	3,18	0,05	a	0,16		
DG	+	1,00	7,42	5,19	a	38,51		
DG	+	1,00	5,15	3,43	a	17,66		
Summe						238,96		

lfd. Nr. 2 II-geschossiger Anbau

Geschoss / Grundrissebene	+/-	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Breite (m)	Bereich	Brutto-Grundfläche (m²)		
						Bereich a	Bereich b	Bereich c
EG	+	1,00	6,05	4,13	a	24,99		
OG	+	1,00	6,05	4,13	a	24,99		
Summe						49,98		

lfd. Nr. 3 KFZ-Aufbereitung mit Aufenthalts- und Sozialbereichen

Geschoss / Grundrissebene	+/-	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Breite (m)	Bereich	Brutto-Grundfläche (m²)		
						Bereich a	Bereich b	Bereich c
EG	+	1,00	14,32	11,70	a	167,54		
OG	+	1,00	14,32	11,70	a	167,54		
OG	-	1,00	11,10	3,75	a	-41,63		
OG	-	1,00	7,40	4,20	a	-31,08		
Summe						262,37		

5. Wertermittlung

Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag, Tag der Ortsbesichtigung 19.07.2023

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. §§ 35-39 ImmoWertV 2021) 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. §§ 27-34 ImmoWertV v. 14. 07.2021) durchgeführt; das Ergebnis wird jedoch nur unterstützend bei der Ermittlung des Verkehrswerts herangezogen.

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. §§ 24-26 ImmoWertV v. 14. 07.2021) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV v. 14. 07.2021).

Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese, objektspezifisch angepasst, zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (§ 40 Abs. 2 ImmoWertV v. 14. 07.2021).

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 Ansatz 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 kann gemäß § 40 Abs. 2 ImmoWertV ein objekt-spezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden.

Der Bodenrichtwert ist an

- das Maß der baulichen Nutzung
- die Bauweise oder die Gebäudestellung zur Nachbarbebauung
- die Grundstücksgröße
- die Grundstückstiefe
- den erschließungs(betragsrechtlichen) Zustand

objektspezifisch anzupassen (§ 26 Abs. 2 ImmoWertV 2021).

Der zonale Bodenrichtwert mit Stand vom 01.01.2023 beträgt in dieser Lage von Euskirchen 320 €/m² für baureife Grundstücke unter Berücksichtigung der tatsächlich vorhandenen Erschließung. Der Bodenrichtwert ist wie folgt definiert:

MI- Gebiet, geschlossenen, II-IV- geschossige Bauweise.

Zusätzlich lagen dem Gutachterausschuss Kaufpreise über entsprechende Bauland 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 erschließungsbeitragsfreie Bodenwert wird demnach unter Berücksichtigung der Lage, der Größe und des Grundstückszuschnitts wie folgt ermittelt:

<u>Bodenwertermittlung insgesamt:</u>	
435 m ² x 320 €/m ² =	139.200 €

5.3 Sachwertermittlung

Allgemeine Begriffserläuterungen

Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung 2021

Das Sachwertverfahren ist in den §§ 35-39 ImmoWertV 21 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.

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen werden durch Multiplikation der Gebäudefläche (m²) des (Norm)Gebäudes mit Normalherstellungskosten (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Den so ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten sind noch die Werte von besonders zu veranschlagenden Bauteilen und besonderen (Betriebs) Einrichtungen hinzuzurechnen.

Baukostenregionalfaktor

Der Baukostenregionalfaktor (BKRF) beschreibt das Verhältnis der durchschnittlichen örtlichen zu den bundesdurchschnittlichen Baukosten. Durch ihn werden die durchschnittlichen Herstellungskosten an das örtliche Baukostenniveau angepasst. Der BKRF wird auch verkürzt als Regionalfaktor bezeichnet.

Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Gebäudestandard. Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. 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“ oder „€/m² Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

Normobjekt, besonders zu veranschlagende Bauteile

Bei der Ermittlung der Gebäudeflächen werden einige den Gebäudewert wesentlich beeinflussenden Gebäudeteile nicht erfasst. Das Gebäude ohne diese Bauteile wird in dieser Wertermittlung mit „Normobjekt“ bezeichnet. Zu diesen bei der Grundflächenberechnung nicht erfassten Gebäudeteilen gehören insbesondere Kelleraußentreppen, Eingangstreppen und Eingangsüberdachungen, u. U. auch Balkone und Dachgauben.

Der Wert dieser Gebäudeteile ist deshalb zusätzlich zu den für das Normobjekt ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten (i. d. R. errechnet als „Normalherstellungskosten x Fläche“) durch Wertzuschläge besonders zu berücksichtigen.

Besondere Einrichtungen

Die NHK berücksichtigen definitionsgemäß nur Gebäude mit – wie der Name bereits aussagt – normalen, d. h. üblicherweise vorhandenen bzw. durchschnittlich wertvollen Einrichtungen. Im Bewertungsobjekt vorhandene und den Gebäudewert erhöhende besondere Einrichtungen sind deshalb zusätzlich zu dem mit den NHK ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten (oder Zeitwert) des Normobjektes 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 in vergleichbaren Gebäuden nicht vorhanden sind. Diese wurden deshalb auch nicht bei der Festlegung des Gebäudestandards miteingefasst und demzufolge bei der Ableitung der Normalherstellungskosten nicht berücksichtigt (z. B. Sauna im Einfamilienhaus).

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

Baunebenkosten (Anlage 4 Nr. I.1. Abs. 3 ImmoWertV 21)

Die Normalherstellungskosten umfassen u. a. auch die Baunebenkosten (BNK), welche als „Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen“ definiert sind.

Die Baunebenkosten sind daher in den hier angesetzten durchschnittlichen Herstellungskosten bereits enthalten.

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV 21)

Die Wertminderung der Gebäude wegen Alters (Alterswertminderung) wird i. d. R. nach dem linearen Abschreibungsmodell auf der Basis der ermittelten Restnutzungsdauer (RND) des Gebäudes und der jeweils modellhaft anzusetzenden Gesamtnutzungsdauer (GND) vergleichbarer Gebäude ermittelt.

Restnutzungsdauer (§ 4 i. V. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV 21)

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungszustands sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann. Sie ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjektes (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, insbesondere Baumängel und Bauschäden, oder Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete). Zu deren Berücksichtigung vgl. die Ausführungen im Vorabschnitt.

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

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 auf der Grundlage von 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 und 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

Dies sind außerhalb der Gebäude befindliche mit dem Grundstück fest verbundene bauliche Anlagen (insbesondere Ver- und Entsorgungsanlagen von der Gebäudeaußenwand bis zur Grundstücksgrenze, Einfriedungen, Wegebefestigungen) und nicht bauliche Anlagen (insbesondere Gartenanlagen).

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Ziel aller in der ImmoWertV 21 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 des sog. objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors.

Der Begriff des Sachwertfaktors ist in § 21 Abs. 3 ImmoWertV 21 erläutert. Seine Position innerhalb der Sachwertermittlung regelt § 7 Abs. 1 ImmoWertV 21. Diese ergibt sich u. a. aus der Praxis, in der Sachwertfaktoren aus im Wesentlichen schadensfreien Objekten abgeleitet werden. Umgekehrt muss deshalb auch in der Wertermittlung der Sachwertfaktor auf den vorläufigen Sachwert des fiktiv schadensfreien Objekts (bzw. des Objekts zunächst ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale) angewendet werden. Erst anschließend dürfen besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale durch Zu- bzw. Abschläge am marktangepassten vorläufigen Sachwert berücksichtigt werden. Durch diese Vorgehensweise wird die in der Wertermittlung erforderliche Modellkonformität beachtet. Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV 21 ermittelten „vorläufigen Sachwerte“ (= Substanzwerte). Er wird vorrangig gegliedert nach der Objektart (er ist z. B. für Einfamilienhausgrundstücke anders als für Geschäftsgrundstücke), der Region (er ist z. B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) und der Objektgröße.

Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung	lfd. Nr. 1 Wohnhaus	lfd. Nr. 2 Zwischentrakt	lfd. Nr. 3 KFZ-Aufbereitung mit Sozialräumen
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010) <u>1.)</u>	597,00 €/m ² BGF	789,00 €/m ² BGF	546,00 €/m ² BGF
Berechnungsbasis			
• Brutto-Grundfläche (BGF)	238,96 m ²	49,98 m ²	262,37 m ²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	142.659,12 €	39.434,22 €	143.254,02 €
Baupreisindex (BPI) 19.07.2023 (2010 = 100)	177,9	177,9	177,9
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	253.790,57 €	70.153,48 €	254.848,90 €
Regionalfaktor	1,000	1,000	1,000
Alterswertminderung			
• Modell	linear	linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)	80 Jahre	80 Jahre	60 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)	40 Jahre	40 Jahre	25 Jahre
• prozentual	50,00 %	50,00 %	58,33 %
• Faktor	0,5	0,5	0,4167
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile (Zeitwert) <u>1.)</u>	1.500,00 €		2.000,00 €
vorläufiger Gebäudesachwert	128.395,28 €	35.076,74 €	108.195,54 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		271.667,56 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	13.000,00 €
<u>1.)</u>		
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	284.667,56 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	139.200,00 €
vorläufiger Sachwert	=	423.867,56 €
Sachwertfaktor	×	1,00
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	423.867,56 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale <u>1.)</u>	-	22.000,00 €
Sachwert	=	401.867,56 €
	rd.	402.000,00 €

1.) vgl. nachfolgende Berechnungen/Erläuterungen Seite 16 ff.

Herstellungskosten

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 ein- fach	2 einfach	3 mittel	4 gehoben	5 stark gehoben
Außenwände	23,0 %		1,0			
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 %	49,0 %	51,0 %	0,0 %	0,0 %

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

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser
 Anbauweise: Reihemittelhäuser
 Gebäudetyp: KG, EG, OG, nicht ausgebautes DG

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäudestandardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	505,00	0,0	0,00
2	560,00	49,0	274,40
3	640,00	51,0	326,40
4	775,00	0,0	0,00
5	965,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =			600,80
gewogener Standard =			2,5

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		600,80 €/m ² BGF
Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Sprengnetter		
- überwiegend Fachwerkhäuser	x	0,92
sonstige Korrektur- und Anpassungsfaktoren		
- Faktor zur Anpassung an unterschiedliche Gebäudetypen (u.a. nur tlw. KG und DG vorhanden)	x	1,08
NHK 2010 für das Bewertungsgebäude	=	596,95 €/m ² BGF
	rd.	597,00 €/m ² BGF

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

Das um 1910 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 10 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte	
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen
Dacherneuerung inkl. der Verbesserung der Wärmedämmung im Dach bzw. Dämmung der obersten Geschossdecke	4	2,0	0,0
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	1,0	0,0
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser etc.)	2	1,0	0,0
Modernisierung der Heizungsanlage	2	1,0	0,0
Wärmedämmung der Außenwände	4	2,0	0,0
Modernisierung von Bädern / WCs etc.	2	2,0	0,0
Modernisierung des Innenausbau, z.B. Decken, Fußböden und Treppen	2	1,0	0,0
Summe		10,0	0,0

Ausgehend von den 10 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „überwiegend modernisiert“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2023 – 1910 = 113 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 113 Jahre =) 0 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „überwiegend modernisiert“ 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 Wertermittlungstichtag ein fiktives Baujahr (2023 – 40 Jahren =) 1983.

Entsprechend der vorstehenden differenzierten Ermittlung wird für das Gebäude „lfd. Nr. 1 Wohnhaus“ (für die unterstellte Folgenutzung als lfd. Nr. 1) in der Wertermittlung

- eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 40 Jahren und
- ein fiktives Baujahr 1983

zugrunde gelegt.

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

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1 sehr ein- fach	2 einfach	3 mittel	4 gehoben	5 stark gehoben
Außenwände	23,0 %		1,0			
Dach	15,0 %	1,0				
Fenster und Außentüren	11,0 %			1,0		
Innenwände und -türen	11,0 %		1,0			
Deckenkonstruktion	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 %	15,0 %	54,0 %	31,0 %	0,0 %	0,0 %

**Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:
lfd. Nr. 2 Zwischentrakt**

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser
 Anbauweise: Reihemittelhäuser
 Gebäudetyp: EG, OG, nicht unterkellert, FD oder flach geneigtes Dach

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäudestan- dardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	690,00	15,0	103,50
2	765,00	54,0	413,10
3	880,00	31,0	272,80
4	1.060,00	0,0	0,00
5	1.325,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 789,40 gewogener Standard = 2,2			

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

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 789,40 €/m² BGF
 rd. 789,00 €/m² BGF

**Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:
lfd. Nr. 3 KFZ-Aufbereitung mit Sozialräumen**

Nutzungsgruppe: Betriebs-/ Werkstätten, Produktionsgebäude
 Gebäudetyp: Betriebs-/ Werkstätten, mehrgeschossig, hoher Hallenanteil

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäudestan- dardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	0,00	0,0	0,00
2	0,00	0,0	0,00
3	620,00	100,0	620,00
4	860,00	0,0	0,00
5	1.070,00	0,0	0,00
standardbezogene NHK 2010 Standard = 3,0			= 620,00

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010		620,00 €/m ² BGF
sonstige Korrektur- und Anpassungsfaktoren		
- tlw. einfache Ausstattung	x	0,80
- Dachkonstruktion = Satteldach (nicht ausgebaut)	x	1,10
NHK 2010 für das Bewertungsgebäude	=	545,60 €/m ² BGF
	rd.	546,00 €/m ² BGF

Normobjekt, besonders zu veranschlagende Bauteile und Einrichtungen

Gebäude: lfd. Nr. 1 Wohnhaus

	Zeitwert (inkl. BNK)
Eingangstreppe, Sektionaltor zum Hof	1.500,00 €

Hofseitige Überdachung: ohne Wertansatz, da hochgradig einsturzgefährdet.
Es wird eine Notunterstützung angeraten.

Gebäude: lfd. Nr. 3 KFZ-Aufbereitung mit Sozialräumen

	Zeitwert (inkl. BNK)
Kellerraum, KFZ-Hebebühnen	2.000,00 €

Außenanlagen

	Sachwert (inkl. BNK)
Ver- und Entsorgungsanschlüsse für Strom, Wasser, Gas und Kanal	5.000,00 €
sonstige Außenanlagen: befestigte Fläche, Holzhaus; Zeitwert geschätzt insgesamt	8.000,00 €
Summe	13.000,00 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

	Wertbeeinflussung insg.
Bauschäden und -mängel, unfertige Bauteile:	
* lfd. Nr. 1 Wohnhaus: gem. Pkt. 3.2 Baubeschreibung	-7.000,00 €
* lfd. Nr. 2 KFZ-Aufbereitung mit Sozialräumen: Instandhaltungstau inkl. Entrümpelung	-15.000,00 €
Summe	-22.000,00 €

5.4 Ertragswertermittlung

Allgemeine Begriffserläuterungen

Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung 21

Das Ertragswertverfahren ist in den §§ 27 – 34 ImmoWertV 21 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 (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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 (§ 32 ImmoWertV 21)

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 (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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. § 21 Abs. 2 ImmoWertV 21).

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 (§ 4 i. V. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV 21)

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. 3 ImmoWertV 21)

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, insbesondere Baumängel und Bauschäden, oder Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete). Zu deren Berücksichtigung vgl. die Ausführungen im Vorabschnitt.

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

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 auf der Grundlage von 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 und 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.

Ertragswertberechnung

Mietansätze für Wohnnutzung, unter Berücksichtigung der jeweiligen Wohnfläche, Zustand, Ausstattung und Alter des Gebäudes, gem. aktuellem Mietspiegel der Stadt Euskirchen, sowie eigener Mietpreissammlung.

Mietansätze für gewerbliche Nutzung gem. Anhang des Grundstücksmarktberichts 2023 "gewerbliche Mieten"

Gebäudebezeichnung	Fläche (m ²)	geschätzte, marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
		(€/m ²)	monatlich (€)	jährlich (€)
lfd. Nr. 1 Wohnhaus (EG, OG)	115,48	8,00	923,84	11.086,08
lfd. Nr. 1 KFZ-Stellplatz (Tordurchfahrt)	-	-	50,00	600,00
lfd. Nr. 2 Zwischentrakt (EG)	20,31	5,00	101,55	1.218,60
lfd. Nr. 3 KFZ-Aufbereitung (EG)	83,64	4,00	334,56	4.014,72
lfd. Nr. 3 Sozial- und Aufenthaltsräume (EG, OG, sowie auch OG lfd. Nr. 2)	150,68	5,00	753,40	9.040,80
Summe			2.163,35	25.960,20

Die Ertragswertermittlung wird auf Grundlage der geschätzten, marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete durchgeführt.

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	25.960,20 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	- 5.929,99 €
jährlicher Reinertrag	= 20.030,21 €
Reinertragsanteil des Bodens 3,7 % von 139.200,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	- 5.150,40 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	= 14.879,81 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 3,7 % Liegenschaftszinssatz (vgl. nachfolgende Berechnung) und RND = 32 Jahren Restnutzungsdauer (vgl. nachfolgende Berechnung)	× 18,577
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 276.422,23 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 139.200,00 €
vorläufiger Ertragswert	= 415.622,23 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (analog Sachwert)	- 22.000,00 €
Ertragswert	= 393.622,23 €
	rd. 394.000,00 €

Ermittlung des durchschnittlichen Liegenschaftszinses (LSZ) sowie der Restnutzungsdauer (RND)

Gebäude	mtl. Miete (€)	LSZ (%)	LSZ x Miete	RND (Jahre)	RND x Miete
lfd. Nr. 1 Wohnhaus	923,84	1,9	1755,296	40	36953,6
lfd. Nr. 1 Stellplatz	50,00	1,9	95	40	2000
lfd. Nr. 2 Zwischentrakt	101,55	5,1	517,905	40	4062
lfd. Nr. 3 KFZ-Aufbereitung	334,56	5,1	1706,256	25	8364
lfd. Nr. 3 Sozialräume	753,40	5,1	3842,34	25	18835
	2163,35		7916,797		70214,6
	7916,797 : 2163,35 =		3,65950817	70214,6 : 2163,35 =	
			rd. 3,7 %	32,4564218	
				rd. 32 Jahre	

Bewirtschaftungskosten (BWK)

- für die Mieteinheit lfd. Nr. 1 Wohnhaus EG, OG:

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m ² WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	344,00
Instandhaltungskosten	----	13,50	1.558,98
Mietausfallwagnis	2,00	----	221,72
Summe			2.124,70 (ca. 19 % des Rohertrags)

- für die Mieteinheit lfd. Nr. 1 Stellplatz (Tordurchfahrt):

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m ² WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	45,00
Instandhaltungskosten	----	----	102,00
Mietausfallwagnis	2,00	----	12,00
Summe			159,00 (ca. 27 % des Rohertrags)

- für die Mieteinheit lfd. Nr. 2 Zwischentrakt mit Sanitär EG:

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m ² NF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	3,00	----	36,56
Instandhaltungskosten	----	13,50	274,19
Mietausfallwagnis	4,00	----	48,74
Summe			359,49 (ca. 30 % des Rohertrags)

- für die Mieteinheit lfd. Nr. 3 KFZ-Aufbereitung EG:

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m ² NF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	3,00	----	120,44
Instandhaltungskosten	----	4,05	338,74
Mietausfallwagnis	4,00	----	160,59
Summe			619,77 (ca. 15 % des Rohertrags)

- für die Mieteinheit lfd. Nr. 3 Sozialräume EG, OG:

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m ² NF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	3,00	----	271,22
Instandhaltungskosten	----	13,50	2.034,18
Mietausfallwagnis	4,00	----	361,63
Summe			2.667,03 (ca. 30 % des Rohertrags)

6. Verkehrswert

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 § 6 (1) der Immobilienwertermittlungsverordnung vom 14. Juli 2021 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.

Da sich individuell genutzte Immobilien, auch mit beschränkter gewerblicher Nutzung, auf dem Immobilienmarkt regelmäßig am Sachwert orientieren, wird der Verkehrswert (Marktwert) aus diesem abgeleitet.

Weitere Anpassungen hatten hierbei nicht zu erfolgen.

Der Verkehrswert (Marktwert) des bebauten Grundstücks wird demnach zum Wertermittlungstichtag 19.07.2023 aufgrund des Sachwertes unter Berücksichtigung der Grundstücksmarktlage auf rd.

402.000 €

in Worten: vierhundertzweitausend Euro festgestellt.

Unterstützend und zur Kontrolle wurde der Ertragswert ermittelt.

Euskirchen, 19.07.2023

gez. Pützer
(Vorsitzender)

gez. Sampels
(Gutachter)

gez. Weiermann
(Gutachter)

Ausgefertigt: Euskirchen, 25.07.2023