

# VERKEHRSWERTGUTACHTEN



## WERTERMITTLUNGSOBJEKT

**Hofanlage (Resthof)  
im Außenbereich**

## GEMARKUNG

**Lommersum**

## FLUR

**5**

## FLURSTÜCK(E)

**33**

## ADRESSE

**Hausweilerweg 8**

**53919 Weilerswist**

## SACHVERSTÄNDIGENBÜRO BENECKE

### Inhaber:

Heiko Benecke, Dipl.-Ing. Architekt  
Immobilienökonom (ebs)

Von der Architektenkammer NRW  
öffentlich bestellt und vereidigt für die Bewertung  
von bebauten und unbebauten Grundstücken

Scharrenbroicher Straße 74  
D-51503 Rösrath

Tel.: +49 (0)2205 91 69 86 6  
Fax: +49 (0)2205 91 69 86 2  
Email: [info@benecke-sv.de](mailto:info@benecke-sv.de)  
Web: [www.benecke-sv.de](http://www.benecke-sv.de)

## WERTERMITTLUNGSANLASS

**Teilungsversteigerungsverfahren**

## QUALITÄTSSICHTAG

**13. Juni 2023**

## AUFTRAGGEBER

**Amtsgericht Euskirchen**  
Kölner Straße 40-42  
53879 Euskirchen

Verfahren Nr. 015 K 028/22

Zwangsversteigerungen im Internet:  
[www.zvg-portal.de](http://www.zvg-portal.de)

## Rechtliche Grundlagen

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

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmovertV)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)

## Wesentliche verwendete Literatur:

- Kleiber, Wolfgang, WertR06, Köln, Bundesanzeiger Verlagsgesellschaft, 2006
- GuG Sachverständigenkalender, München, Wolters Kluwer, Luchterhand, 2014-2023
- AGVGA Sachwertmodell zur Marktanpassung für Ein- und Zweifamilienhäuser, 2018
- BKI-Baukosten 2023, Baukosteninformationszentrum, Stuttgart, 2023
- SIRADOS Baukostenhandbücher (Loseblattsammlung)
- Kleiber, Simon, Weyers, Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Verkehrs-, Beleihungs-, Versicherungs- und Unternehmenswerten unter Berücksichtigung von WertV und BauGB. 7. Auflage, Köln, Bundesanzeiger Verlag, 2014
- Grundstücksmarktbericht für das Jahr 2023 Gutachterausschuss Kreis Euskirchen

## Zusammenstellung wesentlicher Daten

Tab.-Nr. 01		
WESENTLICHE DATEN ZUR WERTERMITTLUNG		
Nr.		
1.	Datum Ortstermin	13. Juni 2023
2.	Wertermittlungstichtag	13. Juni 2023
3.	Grundstücksfläche	14.629,00 m <sup>2</sup>
4.	Bodenwert	392.868,00 €
5.	Wohnfläche	151,00 m <sup>2</sup>
6.	Nutzfläche	831,00 m <sup>2</sup>
7.	Vorläufiger Sachwert	409.536,27 €
8.	Marktanpassung des vorläufigen Sachwerts	-57.335,08 €
9.	besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	80.202,62 €
10.	Sachwert (Unbelasteter Verkehrswert)	432.000,00 €
	<b>Verkehrswert</b>	<b>432.000,00 €</b>

Es sind Stellplatzflächen an Dritte vermietet. Die jährlichen Erträge belaufen sich auf 5670,00 €

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>A</b>	<b>ALLGEMEINE ANGABEN .....</b>	<b>5</b>
1	Auftraggeber .....	5
2	Ortstermin .....	5
3	Sachverständiger.....	5
4	Grund der Gutachtenerstellung.....	5
5	Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag .....	5
6	Unterlagen zur Wertermittlung.....	6
7	Zum Objekt: .....	6
<b>B</b>	<b>LAGE .....</b>	<b>8</b>
1	Standortfaktoren.....	8
2	Nähere Umgebung, regionale Lage .....	8
3	Demografie, Wirtschaft .....	8
4	Verkehrsanbindung.....	9
5	Infrastruktur .....	9
6	Lage und Anbindung innerhalb des Gemeindegebiets von Weilerswist.....	9
7	Lageeinstufung für die Wertermittlung .....	10
<b>C</b>	<b>GRUNDSTÜCK.....</b>	<b>11</b>
1	Größe, Zuschnitt und Orientierung.....	11
2	Kataster .....	11
3	Grund- und Bodenbeschaffenheit, Grundwasser .....	12
4	Topografie .....	12
5	Altlasten.....	12
6	Erschließungszustand .....	13
7	Maß der baulichen Nutzung.....	14
8	Lage im Landschaftsschutzgebiet.....	17
9	Augenblickliche Nutzung.....	20
10	Erweiterungsmöglichkeiten der heutigen Nutzung.....	20
<b>D</b>	<b>RECHTLICHE GEGEBENHEITEN .....</b>	<b>21</b>
1	Öffentlich-Rechtliche Gegebenheiten.....	21
2	Privat-Rechtliche Gegebenheiten.....	23
<b>E</b>	<b>BAULICHE ANLAGEN .....</b>	<b>24</b>
1	Baubeschreibung der Hofanlage .....	24
2	Ausstattung.....	27
3	Baujahr(e) .....	29
4	Gesamtnutzungsdauer.....	29
5	Wirtschaftliche Restnutzungsdauer .....	29
6	Art und Zweckbestimmung der baulichen Anlagen.....	32

7	Bruttogrundfläche des Wohngebäudes.....	34
8	Außenanlagen.....	35
9	Besondere Anlagen oder Einbauten .....	35
10	Bau und Unterhaltungszustand.....	36
11	Bau und Unterhaltungszustand.....	36
12	Wärmeschutz und Energiebedarf.....	37
<b>F</b>	<b>VERFAHRENSWAHL FÜR DIE WERTERMITTLUNG.....</b>	<b>39</b>
1	Verfahrenswahl und Begründung.....	39
<b>G</b>	<b>SACHWERTERMITTLUNG .....</b>	<b>41</b>
1	Ermittlung des Bodenwerts .....	41
2	Herstellungskosten der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen) .....	45
3	Korrektur wegen des Gebäudealters.....	51
4	Außenanlagen.....	52
5	Zeitwert der Sonstigen Anlagen .....	53
6	(Vorläufiger) Sachwert.....	54
7	Marktanpassung.....	54
8	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BoG) .....	57
9	Verkehrswert .....	59
<b>H</b>	<b>VERKEHRSWERT .....</b>	<b>60</b>
1	Schlussbestimmungen .....	61
<b>I</b>	<b>ANLAGEN .....</b>	<b>62</b>
1	Fotodokumentation .....	62
2	Zeichnungen und Pläne.....	72

## **A ALLGEMEINE ANGABEN**

### **1 Auftraggeber**

Amtsgericht Euskirchen  
Kölner Straße 40-42  
53879 Euskirchen  
Geschäfts-Nr.: 015 K 028/22

### **2 Ortstermin**

Ein erster Ortstermin fand am 12. April 2023 statt. Antragsteller und Antragsgegnerin waren anwesend. Der Termin wurde auf Wunsch der Antragsgegnerin nicht durchgeführt (Zutrittsversagung). Der Antragsteller verzichtete daraufhin auf die Teilnahme an einem Folgetermin. Der Folgetermin wurde nach einer weiteren Verschiebung am 13. Juni 2023 durchgeführt. Am Ortstermin am 13. Juni 2023 nahmen teil:

- Frau XXX als Antragsgegnerin
- Herr Heiko Benecke, als Sachverständiger

Das vorliegende Gutachten beruht auf einer teilweisen Innenbegehung und wurde auf dieser Grundlage und der aufgeführten, verfügbaren Informationen und Unterlagen erstellt.

### **3 Sachverständiger**

Heiko Benecke  
Dipl.-Ing. Architekt  
Immobilienökonom (ebs)

Von der Architektenkammer Nordrhein-Westfalen öffentlich bestellter und vereidigter  
Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

### **4 Grund der Gutachtenerstellung**

Verkehrswertgutachten im Teilungsversteigerungsverfahren gemäß §§ 74a, 85a, 114a ZVG.  
Auftrag vom 13.02.2023, Aktenzeichen: 015 K 028/22

### **5 Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag**

#### **13. Juni 2023**

Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgeblich ist.<sup>1</sup> Die

---

<sup>1</sup> §2, (2) ImmowertV

Recherche bezüglich der wertrelevanten Merkmale des Bewertungsobjekts wurde am 13. Juni 2023 abgeschlossen.

## 6 Unterlagen zur Wertermittlung

Zur Wertermittlung lagen folgende Unterlagen vor:

- Auskunft über planungsrechtliche Gegebenheiten vom 07.03.2023
- Auskunft aus dem Altlastenverzeichnis vom 23.02.2023
- Unbeglaubigte Ablichtungen der Grundbuchblätter (13.02.2023)
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 21.02.2023
- Auskunft zu Erschließungsbeiträgen vom 21.02.2023
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 22.02.2023
- Auskunft zu Wohnungsbindungen vom 13.03.2023
- Mietgutachten SV-Büro Schwirley+Partner 20.05.2016
- Verkaufsexposee Greif & Meyer Immobilien 2006
- Flächenaufstellung (Bankunterlagen) der Eigentümer

## 7 Zum Objekt:

Das Hofgrundstück liegt im Außenbereich der Gemeinde Weilerswist im Kreis Euskirchen in der Nähe der Einmündung der L210 in die L182 bei Strassfeld. Es besteht aus einem Flurstück. Das Grundstück ist überwiegend unregelmäßig geschnitten und hat eine Fläche von insgesamt 14.629 m<sup>2</sup>. Es handelt sich um die Restfläche (Resthof) eines ehemaligen landwirtschaftlichen Betriebs. Das Grundstück ist mit einer 4-seitigen Hofanlage bebaut.

Das integrierte Wohnhaus ist teilunterkellert und zweigeschossig. Das Wohnhaus verfügt über insgesamt ca. 151 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Im gleichen Gebäudetrakt befand sich eine Stallung mit Speicherboden. Hier und in weiteren Gebäuden sind ca. 831 m<sup>2</sup> weitere Nutzfläche vorhanden, bei der es sich meist um überdachte Einstellflächen für Landmaschinen handelt.

Die Hofanlage wurde ab 1951 errichtet. Die Bauweise ist einfach und zweckmäßig. Der Hauszugang erfolgt über die zur „Hausweilerweg“ hin durch eine Toranlage eingefriedete Innenhoffläche zwischen den flankierenden Hofgebäuden. Die vorhandenen Einstellflächen sind größtenteils an Dritte vermietet. Es sind entsprechende Mieterträge (Ertrag: 5.670,00. €/Jahr) vorhanden. Teilflächen waren unzugänglich / nicht betretbar. Das Grundstück hat keinen Kanalanschluss und keinen Anschluss an die örtliche Erdgasversorgung.

Die Gebäude leiden unter Instandhaltungs- und Reparaturstau. Das Grundstück war vom Hochwasser 2021 betroffen und hat derzeit keine funktionstüchtige Zentralheizung. Die vorhandenen Zugänge vom Innenhof zu den Außenflächen waren stark zugewachsen, so dass der Zutritt zu den Außenflächen von den Gebäuden aus nicht möglich war. Es konnte daher die große Grünfläche hinter dem Hof nicht in Augenschein genommen werden. Die Fläche zeigt - aus der Entfernung betrachtet - uneinheitlichen Baumbestand (Obst- und Nadelbäume) zwischen hoch verwachsenem Strauch- und Gehölzbewuchs. Ob sich

Zubehörteile (z.B. Fahrzeuge, Anhänger, Landmaschinen etc.) auf der Fläche befinden, konnte nicht erkannt werden.

Hinweis zur Bewertung:

Es wird davon ausgegangen, dass die Gebäude und Grundstück nach einem Eigentümerwechsel umfassend verändert / modernisiert werden. Der Verkehrswert orientiert sich in solchen Fällen nicht an zukünftig erforderlichen Maßnahmen, sondern stellt eher auf einen Rest-Substanzwert ab.

Für das Grundstück besteht kein Altlastenverdacht. Es ist keine Baulast zu vorhanden. Es sind derzeit keine Anliegerbeiträge zu erwarten. Es besteht keine Wohnungsbindung. Eine Bauakte war nicht vorhanden. Die verfügbaren Objektunterlagen (Skizzen, Flächenaufstellungen, Mietgutachten, Maklerexperte) stammen von den Beteiligten, wurden - wo möglich - überprüft und für das Gutachten verwendet.

## B LAGE

### 1 Standortfaktoren

### 2 Nähere Umgebung, regionale Lage

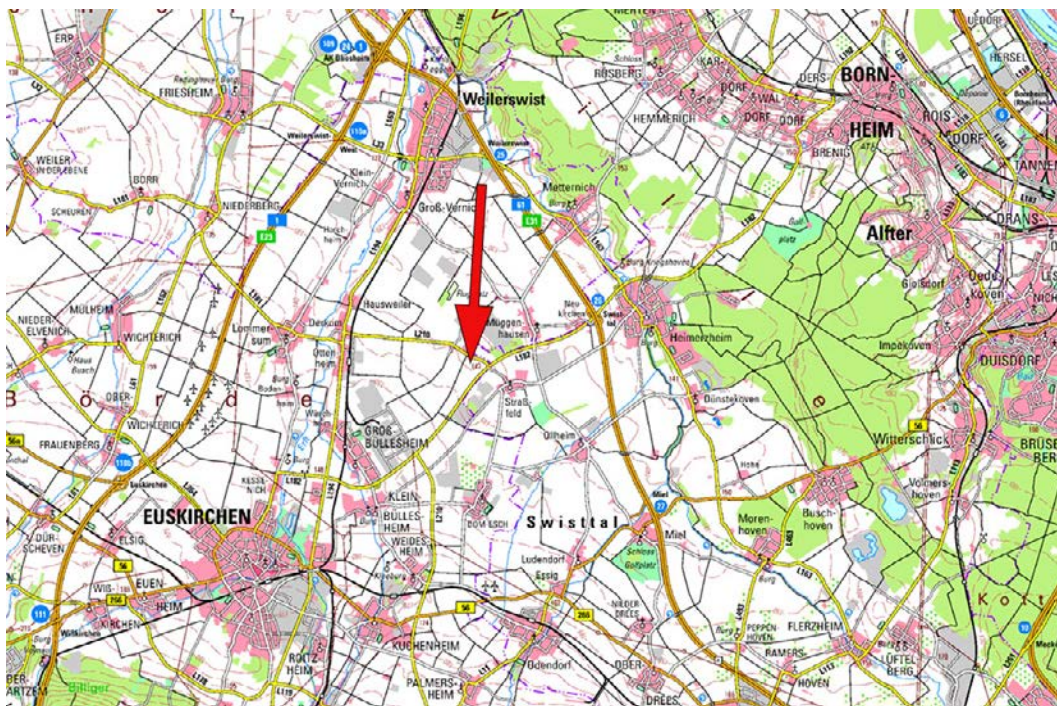
Weilerswist ist eine Gemeinde im Kreis Euskirchen in Nordrhein-Westfalen. Weilerswist liegt im nördlichen Teil des Kreises Euskirchen, grenzt im Norden an die Stadt Brühl und die Stadt Erftstadt, im Süden an die Gemeinde Weilerswist, im Westen an die Stadt Zülpich und im Osten an die Stadt Bornheim und die Gemeinde Swisttal. Die Gemeinde besteht aus sechs statistischen Ortschaften mit insgesamt 15 Ortsteilen. In Weilerswist leben 17.763 Einwohner<sup>2</sup>. Die Gemeinde ist in sechs Ortschaften mit eigenen Ortsbürgermeistern und 15 Ortsteile untergliedert.

### 3 Demografie, Wirtschaft

Mit über 55.000 Einwohnern ist Euskirchen die größte Stadt im gleichnamigen Kreis und Zentrum für den gesamten Kreis und den größten Teil der nördlichen Eifel. Die Einwohnerzahlen der Gemeinde Weilerswist steigen kontinuierlich ohne signifikante Rückgänge.

Aufgrund der profitablen Verkehrsanbindung unweit des Autobahnkreuzes Bliesheim am Rand der Metropolregion Rhein-Ruhr und innerhalb der Euregio Maas-Rhein, hat sich die Gemeinde zu einem gefragten Standort für Unternehmen aus der Logistik und dem Handel entwickelt. Im Kernort prägen überdies lokale Gaststätten, Dienstleister und Einzelhandelsgeschäfte das Erscheinungsbild. Traditionell von großer Bedeutung sind außerdem die zahlreichen Landwirtschaftsbetriebe, Kiesgruben, Gestüte und Naherholungseinrichtungen.

#### Ausschnitt aus der DTK 250



Quelle: Landesvermessungsamt NRW

<sup>2</sup> 31.12.2022



#### 4 Verkehrsanbindung

Mit zwei Bahnhöfen der Deutschen Bahn AG in den Ortsteilen Weilerswist und Derkum bestehen im Halbstundentakt beste Verbindungen in alle Richtungen (Köln - Euskirchen (Bonn) -Trier). Direkte Busverbindungen bestehen nach Euskirchen (Bonn), Brühl und Swisttal-Heimerzheim (Bonn). Der Linienverkehr wird innerörtlich durch Anrufsammeltaxis ergänzt. Durch das Gemeindegebiet führen die Bundesautobahnen 1 und 61, die im Ortsteil Weilerswist mit einer Anschlussstelle an die L 194 (ehemals B 51) angebunden ist. Eine direkte Anbindung an die BAB 553 über die L 194 besteht ebenfalls. Die L 194 quert das Gemeindegebiet in Nord-Süd-Richtung. Zwischen Weilerswist und Vernich befindet sich ein Kreisverkehr, welcher auf die Umgehungsstraße L163 zum Autobahnanschluss führt. Über diese Umgehungsstraße kann man seit 2009 auch auf die K11 nach Ertstadt wechseln.

#### 5 Infrastruktur

In Weilerswist sind eine Gesamtschule mit Sekundarstufe II, mehrere Grundschulen, ein Seniorenwohnenzentrum, eine Musikschule, eine Bücherei, und mehrere Sport- und Versammlungsstätten vorhanden. Die nächsten großen Einkaufsstädte sind Bonn, Köln und das nahe Euskirchen. Der Einzelhandel in Euskirchen konzentriert sich auf die Innenstadt. Es existiert eine große Auswahl an Waren- und Kaufhäusern, sowie spezialisierten Einzelhandelsgeschäften.

#### 6 Lage und Anbindung innerhalb des Gemeindegebiets von Weilerswist

Schneppenheim ist ein Ortsteil (Außenbreichsstreusiedlung) der Gemeinde Weilerswist im Kreis Euskirchen, Nordrhein-Westfalen und bildet zusammen mit Hausweiler, Ottenheim und Derkum die statistische Ortschaft Derkum-Hausweiler mit knapp 1.700 Einwohnern. Das Grundstück liegt im Osten des Ortsteils in der Nähe der Einmündung der L210 in die L 182 bei Strassfeld. Nördlich befindet sich eine großflächige Kiesgrube.

##### Ausschnitt aus der DTK 10



## 7 Lageeinstufung für die Wertermittlung

Das allgemeine Lagekriterium wirkt sich auf die meisten Abwägungen der in der Wertermittlung sachverständig zu wählenden Berechnungsparameter aus. So ist die Lage ein entscheidendes Kriterium z. B. für die Höhe der anzusetzenden marktüblichen Miete, der anzusetzenden Gesamtnutzungsdauer oder des Liegenschaftszinssatzes. Im Folgenden wird anhand von verschiedenen Lagemerkmalen eine Abschätzung vorgenommen, ob die allgemeine Wohnlage „einfach“, „mittel“ oder „gut“ ist.

Tab.-Nr. 02					
EINORDNUNG DER WOHLNAGE					
Nr.	Kriterium	Zuschlag / Abschlag wegen Objekteigenschaft			Gewichtung
		ungünstig	neutral	günstig	
1.	Verkehrsbindung (öPNV; Bus, Bahn, Taktung der Angebote)	0,10			10%
2.	Verkehrsbindung an das Fernstraßennetz (PKW)			0,10	10%
3.	Gebietscharakter der Lage (z.B. Gewerbegebiet, Wohngebiet, Kerngebiet)	0,10			10%
4.	Charakter der Nachbarschaft (soziales Umfeld)		0,15		15%
5.	Bodenrichtwertniveau als Indikator für die Gefragtheit der Lage		0,10		10%
6.	Nähe zur täglichen Bedarfsinfrastruktur (Einzelhandel, Versorgung)	0,15			15%
7.	Nähe zu Bildungs-, Kultur-, Sport- und Freizeiteinrichtungen	0,10			10%
8.	Zugang zu Grünflächen, Ortsrand, Naherholungseinrichtungen			0,10	10%
9.	Emissionen (Einschränkungen durch Lärm, Verkehr, Geruch, etc.)	0,10			10%
	Gewichtung (Note, Punkte)	0	1	2	100%
Gewichtung der Allgemeinen Lage des Grundstücks		<b>0,65</b>			
<b>Einstufung des Grundstücks</b>		< 0,66	0,66 - 1,33	> 1,33	
		<b>einfach</b>	mittel	gut	

Im vorliegenden Fall sind überwiegend neutrale Lageeigenschaften vorhanden. Die **Wohnlage** ist zusammenfassend als „**einfach bis mittel**“ im ländlichen Kontext zu bezeichnen.

## C GRUNDSTÜCK

Die Bodenbeschaffenheit (z.B. Bodengüte, Eignung als Baugrund, Belastung mit Altablagerungen) wurde im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens nicht untersucht. Diesbezügliche Untersuchungen können nur durch einen entsprechenden Fachgutachter durchgeführt werden. Im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens wurde lediglich bei der Sichtung der vorgelegten Unterlagen und beim Ortstermin auf mögliche Indikatoren für Besonderheiten des Bodens geachtet. Dementsprechend wird eine standortübliche Bodenbeschaffenheit ohne bewertungsrelevante Besonderheiten oder Einflüsse unterstellt.

### 1 Größe, Zuschnitt und Orientierung

**Die genauen Abmessungen des Flurstücks und dessen Zuschnitt sind auf der letzten Seite der Anlagen zum Gutachten zu erkennen.** Die Gesamtgrundstücksgröße beträgt 14.629 m<sup>2</sup>. Das Grundstück besteht aus einem Flurstück. Es weist einen überwiegend unregelmäßigen Zuschnitt auf.

#### Flurstück Nr. 33

Grundstücksbreite „Hausweilerweg“:	ca. 44,00 m
Grundstückstiefe:	ca. 143,00 m
Grundstücksbreite Rückseite:	ca. 154,00 m
Grundstücksgröße:	ca. 14.629 m <sup>2</sup>

Westlich grenzt ein bebautes Nachbargrundstück. Die Freiflächen sind nach Südwesten orientiert. Die Erschließungsstraße „Hausweilerweg“ begrenzt das Grundstück im Nordosten. Die Gebäude liegen auf dem nordwestlichen Grundstücksteil.

### 2 Kataster

Kleinräumige Lage des Grundstücks:

Gemeinde:	Weilerswist
Gemarkung:	Lommersum
Flur:	5
Flurstück:	33

### 3 Grund- und Bodenbeschaffenheit, Grundwasser

Es handelt es sich um einen gewachsenen, normal tragfähigen Baugrund. Das Gebäude ist teilunterkellert. Es wurde keine Baugrunduntersuchung im Rahmen des Gutachtens durchgeführt. Über den Grundwasserstand können keine Angaben gemacht werden. Das Grundstück war vom Hochwasser 2021 betroffen. An der östlichen Grundstücksgrenze verläuft ein zeitweise wasserführender Graben, der nördlich in den „Strassfelder Fließ“ mündet.

### 4 Topografie

Die zu bewertende Liegenschaft zeichnet sich im Bereich der Gebäude durch eine überwiegend ebene Grundstücksfläche aus. Das umliegende Gelände fällt Richtung Nordosten hin sehr leicht ab. Die Landesstraße L210 („Hausweilerweg“) liegt erhöht zum Grundstück.

### 5 Altlasten

Altlasten im Sinne des Bundes-Bodenschutz-Gesetzes (BodSchG) vom 17. April 1998 § 2 (5) sind:

*5/1 Altlasten im Sinne des Gesetzes sind stillgelegte Abfallbeseitigungsanlagen, sowie sonstige Grundstücke, auf denen Abfälle behandelt, gelagert oder abgelagert worden sind (Altablagerungen) und*  
*5/2 Grundstücke stillgelegter Anlagen und sonstige Grundstücke, auf denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen worden ist, ausgenommen Anlagen, deren Stilllegung einer Genehmigung nach dem Atomgesetzbedarf (Altstandorte), durch die schädliche Bodenveränderungen oder sonstige Gefahren für den einzelnen oder die Allgemeinheit hervorgerufen werden.*

Es liegt eine Auskunft des Kreises Euskirchen vom 23.02.2023 vor. Hiernach besteht für das Bewertungsobjekt kein Altlastenverdacht. Es sind **keine** Altlasten oder Altstandorte im Altlastenkataster verzeichnet.

## 6 Erschließungszustand

Die Entwicklungszustände von Grund und Boden sind in §3 ImmowertV definiert. Sie werden dort in vier Stufen eingeteilt:

- Flächen der Land- und Forstwirtschaft
- Bauerwartungsland
- Rohbauland
- Baureifes Land

Die Bodenwertentwicklung insgesamt, sowie die Wertspannen zwischen den einzelnen Zustandsstufen, lassen sich weder absolut noch relativ, generell bestimmen; diese schwanken örtlich, situations- und konjunkturbedingt sehr stark.

Das Grundstück ist im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Damit handelt es sich nicht um baureifes Land, sondern um eine baulich genutzte Fläche im Außenbereich. Auf die Besonderheiten der Außenbereichslage wird im folgenden Kapitel eingegangen.

Das Grundstück wird von der Straße „Hausweilerweg“ - einer öffentlichen Landesstraße (L210) - aus erschlossen. Es wird davon ausgegangen, dass die übliche Erschließung (z.B. Wasser, Strom) über diese Straße verläuft. **Ein Kanalanschluss ist nicht vorhanden.**

Die Straße „Hausweilerweg“ ist normal befahren, dient der nah gelegenen Kiesgrube jedoch als Haupteinschließung und wird daher von überdurchschnittlich vielen LKWs genutzt. Daraus resultieren entsprechende Einschränkungen der Wohnlage durch lauten Verkehr und Staubbelastung bei trockener Wetterlage während der Betriebszeiten. Außerdem gilt für den Abschnitt der L210 keine Geschwindigkeitsbegrenzung, was dazu führt, dass beim Ab- oder Auffahren der L210 zum / vom Grundstück erhöhte Vorsicht geboten ist. **Es gibt keine gesicherte fußläufige Erschließung für das Grundstück.**

Der „Hausweilerweg“ verfügt in diesem Abschnitt über eine asphaltierte Fahrbahn **ohne Gehwege**. **Straßenbeleuchtung ist nicht vorhanden.** Die Straße liegt erhöht und ist aufgrund des Bewuchses der Vorgartenflächen - vom Grundstück aus - nicht gut einsehbar. Der Zugang zum Wohnhaus erfolgt über die Innenhoffläche. Die Zufahrt zum Innenhof erfolgt über die Vorgartenfläche (Auffahrt zur Straße).

## 7 Maß der baulichen Nutzung

Laut Auskunft der Gemeinde Weilerswist vom 07.03.2023 besteht für das Bewertungsobjekt kein Bebauungsplan. Das Grundstück liegt im Außenbereich zwischen Derkum und Strassfeld und die Bebauung ist nach den Bestimmungen des §35 BauGB zu beurteilen:

Tab.-Nr. 03					
PLANUNGSRECHT (Art und Maß der baulichen Nutzung) gemäß §35 BauGB					
Nr.	Planungsrechtliches Kriterium		Bestandssituation	Übereinstimmung	
				ja	nein
1.	Gebietscharakter Flächennutzungsplan	Flächen für die Landwirtschaft	Einzelhof im Außenbereich	X	
2.	Gebietscharakter Umgebung (§35 BauGB)	Außenbereichslage, vereinzelt landwirtschaftliche Betriebe oder Resthöfe	Einfamilienhaus mit Resthof	X	
3.	Gestaltungssatzung vorhanden				X
4.	Lage im Wasserschutzgebiet				X
5.	Lage im Landschaftsschutzgebiet			X	

### Erläuterung:

Die volle Ausnutzbarkeit des Grundstücks wird durch die bestehende Bebauung nicht erreicht.

- Die umliegende Bebauung ist ähnlich gestaltet. In direkter Nachbarschaft liegen mehrere Resthöfe / landwirtschaftliche Betriebe
- Das Bewertungsgrundstück liegt nach Auskunft der Bauaufsichtsbehörde nicht in einem Sanierungsgebiet
- Es ist nicht von Umlegungsmaßnahmen betroffen.
- Das Gebäude steht nicht unter Denkmalschutz oder liegt in einem Denkmalbereich.

### 7.1 Bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von Bauvorhaben

Die Zulässigkeit von Bauvorhaben im Außenbereich richtet sich nach § 35 Baugesetzbuch (BauGB). Zu unterscheiden sind grundsätzlich zwei Arten von Außenbereichsvorhaben: privilegierte und sonstige Vorhaben. Privilegierte Vorhaben sind im Außenbereich grundsätzlich zulässig, es sei denn, öffentliche Belange stehen ihnen entgegen. Der Gesetzgeber hat sie gewissermaßen planmäßig dem Außenbereich zugewiesen. Andererseits ist es Zielsetzung des Gesetzes, den Außenbereich grundsätzlich von nicht-privilegierter Bebauung freizuhalten und damit eine Zersiedelung zu vermeiden. Sonstige Vorhaben sind daher schon dann unzulässig, wenn öffentliche Belange beeinträchtigt werden. Der Unterschied zwischen privilegierten und sonstigen Vorhaben liegt in der grundsätzlichen Verschiedenheit ihres Verhältnisses zu öffentlichen Belangen. Da der Außenbereich den weitaus größten Teil des Bundesgebiets ausmacht, besitzt die hierauf bezogene Regelung herausragende Bedeutung.

## 7.2 Privilegierte Vorhaben

Die privilegierten Vorhaben sind in § 35 Abs. 1 BauGB abschließend aufgezählt. Die entsprechenden Einrichtungen gehören nach dem Willen des Gesetzgebers aufgrund ihrer Zweckbestimmung oder wegen ihrer Auswirkungen auf die Umgebung grundsätzlich in den Außenbereich. Hierzu zählen Vorhaben, die

- einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb dienen,
- einem Betrieb der gartenbaulichen Erzeugung dienen,
- der öffentlichen Versorgung mit Elektrizität, Gas, Telekommunikationsdienstleistungen, Wärme und Wasser, der Abwasserwirtschaft oder einem ortsgebundenen gewerblichen Betrieb dienen,
- wegen ihrer besonderen Anforderungen an die Umgebung, wegen ihrer nachteiligen Wirkung auf die Umgebung oder wegen ihrer besonderen Zweckbestimmung nur im Außenbereich ausgeführt werden sollen,
- der Erforschung, Entwicklung oder Nutzung der Wind- oder Wasserenergie dienen,
- der energetischen Nutzung von Biomasse im Rahmen eines land- oder forstwirtschaftlichen Betriebes oder eines Intensivtierhaltungsbetriebes dienen,
- der Erforschung, Entwicklung oder Nutzung der Kernenergie zu friedlichen Zwecken oder der Entsorgung radioaktiver Abfälle dienen,
- der Nutzung solarer Strahlungsenergie in, an und auf Dach- und Außenwandflächen von zulässigerweise genutzten Gebäuden dienen.

Privilegierten Vorhaben dürfen öffentliche Belange nicht entgegenstehen und es muss lediglich eine ausreichende Erschließung gesichert sein. Die Baugenehmigungsbehörde hat bei der Entscheidung über einen Bauantrag kein Ermessen: Wenn die Voraussetzungen vorliegen, ist ein Vorhaben zu genehmigen. Nach der dauerhaften Aufgabe der zulässigen Nutzung müssen privilegierte Vorhaben zurück gebaut und die Bodenversiegelungen beseitigt werden; von der Rückbauverpflichtung ausgenommen sind nur land- und forstwirtschaftliche Betriebe und Kernenergieanlagen.

## 7.3 Sonstige Vorhaben

Ist ein Vorhaben im Außenbereich nicht einem der aufgeführten privilegierten Vorhaben zuzuordnen, handelt es sich um ein sonstiges Vorhaben nach § 35 Abs. 2 BauGB. Sonstige Vorhaben sind nur zulässig, wenn öffentliche Belange nicht beeinträchtigt werden und die Erschließung gesichert ist. Dabei bedeutet „nicht beeinträchtigt“ jedoch nicht, dass die Belange gar nicht erst berührt sein dürften, anderenfalls wären solche Vorhaben kaum zulässig.

Eine Untergruppe der sonstigen Vorhaben bilden die begünstigten Vorhaben, die in § 35 Abs. 4 BauGB abschließend aufgezählt sind. Hierbei handelt es sich um Vorhaben, die eine bestehende und bestandsgeschützte Bebauung als Ausgangspunkt haben. Hierzu zählen beispielsweise Nutzungsänderungen, Erweiterungen oder Ersatzbauten von zuvor – zulässigerweise - errichteten Gebäuden. Den im Baugesetzbuch aufgeführten begünstigten Vorhaben dürfen bestimmte öffentliche Belange nicht entgegengehalten werden.

Die Gemeinde kann für bebaute Bereiche im Außenbereich, die nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt sind und in denen eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist, durch Satzung weitere Erleichterungen für sonstige Vorhaben bestimmen.

#### 7.4 Öffentliche Belange

Die einem Vorhaben im Außenbereich möglicherweise entgegenstehenden Belange werden in § 35 Abs. 3 BauGB beispielhaft aufgeführt. Dazu zählen siedlungsstrukturelle Belange (Vermeidung einer Zersiedlung), Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, des Bodenschutzes, des Hochwasserschutzes oder die Darstellungen des Flächennutzungsplans. Darüber hinaus kann ein sonstiges Vorhaben im Außenbereich auch unzulässig sein, wenn aufgrund des Umfangs ein Planungserfordernis besteht, also ein Bebauungsplan aufgestellt werden muss.

#### 7.5 Der öffentliche Belang der Zersiedelung

Insbesondere Wohnbauvorhaben scheitern im Außenbereich oft am öffentlichen Belang der Zersiedelung (§ 35 Abs. 3 S. 1 Nr. 7 BauGB), beispielsweise am Ortsrand von Dörfern. Die Grenze zwischen Innen- und Außenbereich verläuft hinter dem letzten Haus; die sich anschließenden Flächen liegen bereits im Außenbereich. Durch die Errichtung weiterer Häuser schiebt sich die Bebauung gewissermaßen in den Außenbereich hinein. Wenn die sich daraus ergebende bauliche Entwicklung nicht eingrenzbar ist, stellt dies eine unerwünschte Zersiedelung dar.

Abseits der zusammenhängend bebauten Orte stellt jedes einzelne Gebäude prinzipiell einen Siedlungssplitter dar. Finden sich mehrere Gebäude vor, spricht man von einer Splittersiedlung. Die Entstehung neuer Splittersiedlung sowie die Erweiterung oder Verfestigung vorhandener Siedlungssplitter ist grundsätzlich nicht zulässig. Die Rechtsprechung hat Ausnahmen für die Erweiterung und Verfestigung vorhandener Splittersiedlungen entwickelt. Danach kommt eine Erweiterung oder Verfestigung ausnahmsweise in Betracht, wenn sie sich unterordnet.

Beispiel: Gegeben sei eine Splittersiedlung, die aus sechs Häusern besteht und zwischen denen eine Lücke existiert, in die noch ein weiteres Haus passen würde. Diese Verfestigung der Siedlung um ein weiteres Haus ist denkbar, weil sich ein Haus im Verhältnis zu sechs vorhandenen Häusern noch unterordnet. Wenn die Siedlungsentwicklung dieses Splitters damit abgeschlossen ist, besteht keine Vorbildwirkung.

#### 7.6 Einvernehmen der Gemeinde

Zu allen Bauvorhaben im Außenbereich ist nach § 36 BauGB das Einvernehmen der Gemeinde erforderlich. Die Frist für die Entscheidung über das gemeindliche Einvernehmen beträgt zwei Monate; nach Ablauf dieser Frist gilt das Einvernehmen als erteilt. Die Zustimmung der Gemeinde darf nur aus den sich aus § 35 BauGB ergebenden städtebaulichen Gründen versagt werden, hierbei spielt es keine Rolle, ob das Vorhaben den planerischen Vorstellungen der Gemeinde entspricht oder ob diese andere Planungsmöglichkeiten entwickeln möchte. Die Erteilung des Einvernehmens hindert die Gemeinde jedoch nicht daran, einen dem Vorhaben entgegenstehenden Bebauungsplan aufzustellen oder einen bestehenden Bebauungsplan zu ändern und diesen über eine Veränderungssperre zu sichern.

Die Behörde, die über den Bauantrag oder die sonstige Genehmigung zu entscheiden hat, ist an die Entscheidung der Gemeinde nur gebunden, wenn sie rechtmäßig ist. Wird das Einvernehmen erteilt, obwohl die Voraussetzungen dafür nicht vorliegen, kann die Behörde, die über den Antrag zu entscheiden hat, diesen dennoch ablehnen.



Im Gegenzug kann die Genehmigungsbehörde das Einvernehmen der Gemeinde auch ersetzen, wenn die Versagung der Gemeinde rechtlich fehlerhaft ist.<sup>3</sup>

## 8 Lage im Landschaftsschutzgebiet

Das Bewertungsgrundstück liegt im Randbereich des Landschaftsplans „Weilerswist“ und unterliegt damit einer Vielzahl umweltbezogener Einschränkungen. Für die Zwecke dieses Gutachtens sollen hier nur die Informationsquellen genannt werden, die öffentlich einsehbar sind. Detaillierte Informationen können Bieter unter

<https://www.kreis-euskirchen.de/themen/umwelt-nachhaltigkeit/naturschutz/themen-projekte/landschaftsplan-weilerswist/>

erhalten. Hier sind insbesondere die Verbote der Seiten 32 ff. der textlichen Festsetzungen zum Landschaftsplan relevant.

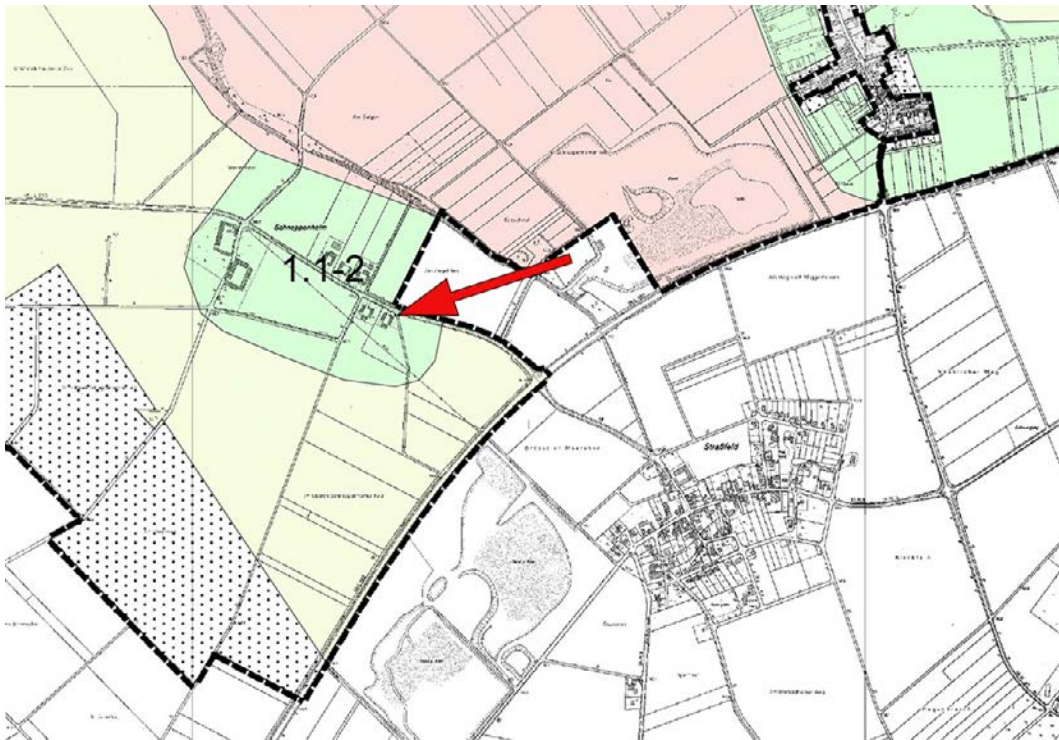


Abbildung: Ausschnitt aus dem Landschaftsplan „Weilerswist“; „Satzung – Entwicklungsziele“

Ziffer 1.1-2: „Strukturreiche Dorfrandlagen“

<sup>3</sup> „Außenbereich“ [www.wikipedia.de](http://www.wikipedia.de)

### 8.1 Angrenzende Schutzzonen des Landschaftsplans „Weilerswist“

Direkt an das Grundstück angrenzend verläuft ein Entwässerungsgraben. Der Landschaftsplan legt entlang einiger solcher Gräben so genannte Schutzstreifen fest, die in der festgesetzten Form herzurichten / anzulegen / zu belassen sind:

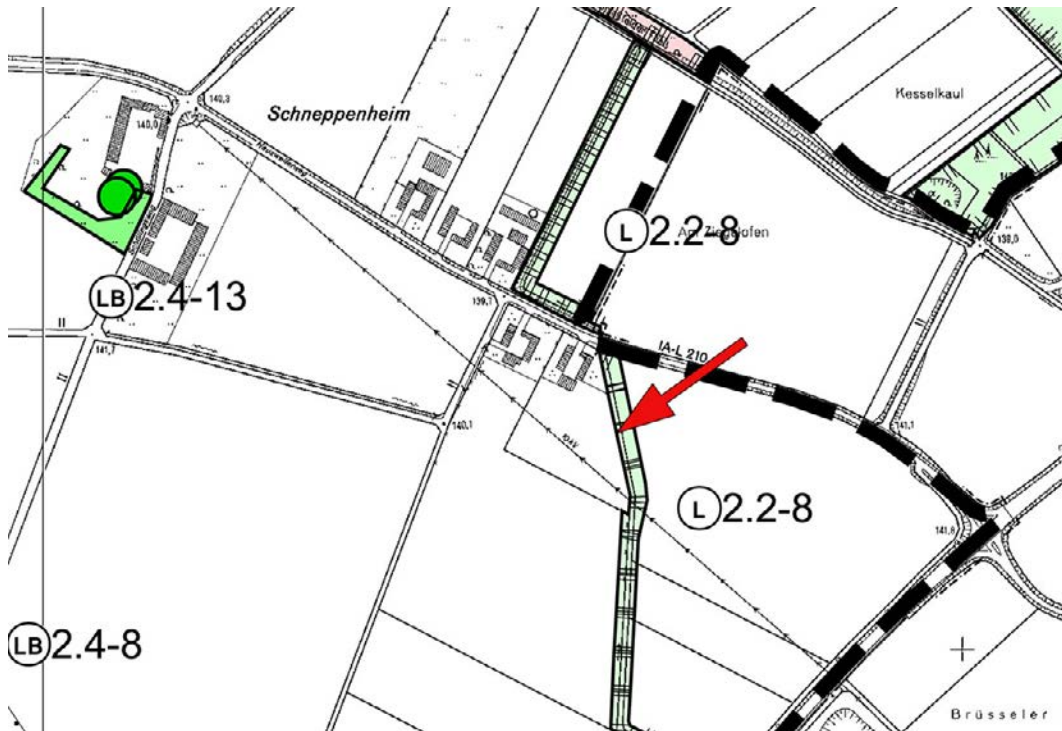


Abbildung als Ausschnitt aus dem Festsetzungsplan „Weilerswist“

## 8.2 Erläuterung des Schutzobjekts

Der Textteil des Landschaftsplans enthält zum Kürzel „L 2.2-8“ folgende Information:

LANDSCHAFTSPLAN 40 „WEILERSWIST“

Stand: September 2004

Planquadrat Ziffer	Textliche Darstellung	Erläuterungsbericht (ergänzende Hinweise und Erläuterungen)
<b>2.2-8</b> <b>Ed, Ee, Ef</b> <b>Fe</b>	<p><b>LANDSCHAFTSSCHUTZGEBIET</b> <b>"GEWÄSSERLÄUFE IN DER BÖRDE"</b></p> <p>Flächengröße : ca. 11,4 ha</p> <p>Schutzzweck :</p> <p>Die Festsetzung als Landschaftsschutzgebiet erfolgt gemäß § 21 a, b und c LG NW insbesondere</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• zur Erhaltung und Wiederherstellung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes,</li><li>• zur Wiederherstellung der charakteristischen Gliederung der Bördelandschaft durch eine Rainstruktur mit punktueller Gehölzpflanzung entlang der Grabensysteme,</li><li>• zur Sicherung der bedeutsamen Funktion der Gewässersysteme für den Biotopverbund,</li><li>• zur Sicherung der hydrologischen Funktionen der Gewässer,</li><li>• zur Erhaltung und Wiederherstellung als Lebensraum für Tiere und Pflanzen,</li><li>• wegen der Eigenart der Gewässerläufe,</li><li>• wegen der besonderen Bedeutung für die Naherholung,</li><li>• wegen der besonderen Bedeutung als Leitlinien für den Erholungsverkehr im Naturpark "Kottenforst-Ville".</li></ul> <p>Zur Erreichung des Schutzzweckes gelten die für Landschaftsschutzgebiete unter 2.2.0 festgesetzten allgemeinen Verbote Nr. 1 bis 17, die genannte gebietsspezifische Unberührtheit sowie die Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen gemäß Ziff. 5.</p> <p><b>Unberührt bleibt:</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• die Nutzung vorhandener Überfahrten.</li></ul> <p>Folgende <b>Maßnahmen</b> werden festgesetzt (§ 26 LG NW):</p> <p>5.1/2.2-8/1, 5.1/2.2-8/2 sowie 5.2/2.2-8/1.</p>	<p>Kleine Gewässerläufe, die ehemals die Börde strukturierten, sind heute als Gräben gefasst und weisen sehr naturfernen Charakter auf. Sie fließen durch intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen, größtenteils ohne Pufferzonen. An einzelnen Stellen sind abschnittsweise längs des Grabens Gebüsche vorhanden. Dominante Grabensysteme (Müggenghausener Fließ, Sandersmaarfließ, Lohgraben), die in Erft, Swist oder das Strassfelder Fließ entwässern, werden deshalb mit einem 10 m breiten Randstreifen – größtenteils einseitig – des Gewässers ausgewiesen. Der Randstreifen soll an jener Grabenseite angelegt werden, die nicht von einem Weg begleitet wird. Sofern keine Wege vorhanden sind, ist ein beidseitiger 5 m Randstreifen geplant.</p>

## 9 Augenblickliche Nutzung

Das Grundstück ist mit einem Vierkanthof aus den frühen 50er Jahren des 20. Jahrhunderts bebaut. Die Hofanlage gliedert sich in ein Einfamilienhaus und fünf teilweise zusammenhängende weitere Gebäude-  
teile. Die landwirtschaftliche Nutzung wurde bereits vor Jahrzehnten aufgegeben.

## 10 Erweiterungsmöglichkeiten der heutigen Nutzung

Die bestehenden baulichen Anlagen nutzen die durch die zur Verfügung stehende bebaubare Grund-  
stücksfläche aus. Änderungen, Erweiterungen oder eine zusätzliche Neu- / oder Ersatzbebauung sind  
unter Berücksichtigung der Bestimmungen des §35 BauGB und unter Beachtung der Schutzziele des  
Landschaftsplans „Weilerswist“ eventuell möglich.

Eine entsprechende Bauvoranfrage könnte einem Bietinteressenten über die Erweiterungsmöglichkeiten  
Klarheit verschaffen.

### Hinweis für Bieter:

Durch die Beteiligung der Umweltbehörden (Genehmigungsbehörde: Kreis Euskirchen) in jedem Ge-  
nehmigungsverfahren zur Änderung, Rückbau, Erweiterung der bestehenden Nutzung / Bebauung sind  
lange Bearbeitungszeiten und überdurchschnittliche Anforderungen / Auflagen zu erwarten.

## D RECHTLICHE GEGEBENHEITEN

### 1 Öffentlich-Rechtliche Gegebenheiten

#### 1.1 Baulasten

Wenn ein Bauvorhaben nicht den Vorschriften des öffentlichen Baurechtes entspricht, weil z.B. die Abstandsflächen nicht auf dem eigenen Grundstück nachgewiesen werden können, nur mittels Wegerechts die Erschließung eines Grundstückes erfolgen kann oder die notwendigen Stellplätze auf einem anderen Grundstück liegen, kann der Mangel in einigen Fällen durch die Eintragung einer öffentlich-rechtlichen Sicherung in Form einer Baulast geheilt werden.

Dabei entstehen in der Regel ein begünstigtes und ein belastetes Grundstück. Die Grundstückseigentümer haben sich zur Übernahme der Baulast bei der Baugenehmigungsbehörde verbindlich zu verpflichten. Über die Verpflichtung wird eine Urkunde gefertigt, die Baulast wird in das Baulastenverzeichnis eingetragen.

#### Erläuterung

Eine Baulast ist die durch die Grundstückseigentümerin/den Grundstückseigentümer gegenüber der Baubehörde erklärte, öffentlich-rechtliche Verpflichtung zu einem bestimmten Tun, Dulden oder Unterlassen. Baulasten werden, unbeschadet der Rechte Dritter, mit der Eintragung in das Baulastenverzeichnis wirksam und gelten auch gegenüber dem Rechtsnachfolger. Die Baulast geht durch schriftlichen, im Baulastenverzeichnis zu vermerkenden Verzicht der Bauaufsichtsbehörde unter.

Auf Antrag des Grundstückseigentümers ist der Verzicht zu erklären, wenn ein öffentliches Interesse an der Baulast nicht mehr besteht. Das Baulastenverzeichnis wird von der Bauaufsichtsbehörde geführt. In das Baulastenverzeichnis können auch Auflagen, Bedingungen, Befristungen und Widerrufsvorbehalte eingetragen werden. Wer ein berechtigtes Interesse darlegt, kann in das Baulastenverzeichnis Einsicht nehmen, oder Abschriften erstellen lassen.

#### Hinweis:

Es können Baulasten, oder vergleichbare Belastungen des Grundstückes vorhanden sein, die nicht, oder noch nicht, im Baulastenverzeichnis eingetragen sind. Das Gutachten bezieht sich hierbei auf die von der jeweiligen Behörde erteilte Auskunft. Auskünfte aus dem Baulastenverzeichnis genießen jedoch keinen öffentlichen Glauben im Gegensatz zum Grundbuch.

Auf schriftliche Nachfrage wurde von der unteren Bauaufsichtsbehörde am 21.02.2023 mitgeteilt, dass zulasten des Bewertungsgrundstücks **keine** Baulast vorhanden ist. Insofern ist das Grundstück **lastenfrei** zu bewerten.

#### 1.2 Wohnungsbindung

**Es liegt keine öffentliche Bindung** wegen öffentlicher Fördergelder vor, was die Kreisverwaltung Euskirchen am 13.03.2023 schriftlich mitteilte.

### 1.3 Abgabenrechtliche Situation

Die Gemeinde Weilerswist teilte mit Auskunft vom 13.04.2023 mit, dass das Grundstück an der L 210 liegt. Straßenbaulastträger ist der Landestraßenbaubetrieb Nordrhein-Westfalen („Straßen.NRW“).

- Ein Erschließungsbeitrag im Sinne des BauGB ist nicht zu zahlen.
- Ein Straßenausbau nach § 8 KAG ist zurzeit nicht geplant.
- Sonstige offene ortsübliche Beiträge sind hier nicht bekannt.
- Leistungen für die Grundstücksentwässerung nach Landes- und Ortsrecht fallen nicht an.

**Das Grundstück hat keinen Kanalanschluss (geschlossene Abwassergrube).  
Ein Anschluss des Grundstücks an den öffentlichen Kanal ist derzeit nicht geplant.**

Bei der Recherche der wertrelevanten Zustandsmerkmale konnte nicht in Erfahrung gebracht werden, ob zum Wertermittlungsstichtag, über die oben benannten Beträge hinaus, noch weitere öffentlich-rechtlichen Beiträge und nichtsteuerlichen Abgaben zu entrichten waren. Dabei handelt es sich vor allem um:

- Ablösebeiträge für Stellplatzverpflichtungen
- Naturschutzrechtliche Ausgleichsabgaben (Kostenerstattungsbeiträge)
- Ablösebeiträge nach Baumschutzsatzungen
- Beiträge aufgrund von Satzungen der Wasser- und Bodenverbände

## 2 Privat-Rechtliche Gegebenheiten

### 2.1 Grundbuch

Das zu bewertende Grundstück wird beim Amtsgericht Euskirchen im Blatt Nr. 2028 im Grundbuch von Lommersum geführt.

#### Blatt 2028

Tab.-Nr. 04						
<b>GRUNDBUCHINHALT DES BEWERTUNGSOBJEKTS</b>						
Amtsgericht Euskirchen			Grundbuch von Lommersum			Blatt 2028
<b>BESTANDSVERZEICHNIS</b>						
Nr.	Laufende Nummer der Grundstücke	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe
1	1	Lommersum	5	33	Gebäude- und Freifläche	14.629 m <sup>2</sup>
2					Erholungsfläche	
<b>Abteilung II</b>						
Nr.	Laufende Nummer der Eintragungen	Laufende Nummer der Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen			
1	3	1	Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (AG Euskirchen, 015 K 028/22).			
2			Eingetragen am 01.12.2022.			

Abteilung II enthält neben dem Zwangsversteigerungsvermerk keine weitere Grundstücksbelastung. Evtl. Schuldverhältnisse, welche im Grundbuch in Abteilung III eingetragen sein können, werden bei der Bewertung nicht berücksichtigt. Es wird unterstellt, dass ggf. valutierende Schulden durch den Zuschlag gelöscht bzw. anderweitig ausgeglichen werden.

## E BAULICHE ANLAGEN

Die nachfolgenden Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungsmerkmale der baulichen Anlagen. Teilbereiche des Gebäudes können hiervon abweichend ausgeführt sein. Beschreibungen der nicht sichtbaren Bauteile beruhen auf Auskünften während des Ortstermins, vorgelegten Unterlagen oder Annahmen.

### 1 Baubeschreibung der Hofanlage

Die hier zu bewertende Hofanlage ist Teil einer landwirtschaftlichen Außenbereichsansiedlung mehrerer landwirtschaftlicher Betriebe nach 1950. Dabei handelt es sich um 5 ähnlich gestaltete Hofanlagen entlang der L 210. Bauweise und Zweckmäßigkeit entsprechen den Möglichkeiten der Errichtungszeit. So sind die Gebäude zwar dauerhaft, jedoch mit kostengünstigen Materialien und ohne gestalterische Sonderkonstruktionen ausgeführt. Aufteilung, Anordnung und Bauweise sind einfach und zweckmäßig. Die Hofanlage gliedert sich in ein Wohnhaus mit Stallerweiterung und 4 weitere, teilweise zusammenhängende Gebäudeteile. Die Hoffläche ist 4-seitig umschlossen, allerdings steht die rückwärtige Scheune losgelöst von der übrigen Bebauung. Zur Straße ist der Hof durch eine Hofmauer mit Toranlage abgegrenzt.

Die folgende Abbildung zeigt die Anordnung der Gebäude der Hofanlage. Im Weiteren sind die Gebäudeteile kurz charakterisiert. Die Ausstattungsbeschreibungen des Wohnhauses und der Wirtschaftsgebäude erfolgten separat.

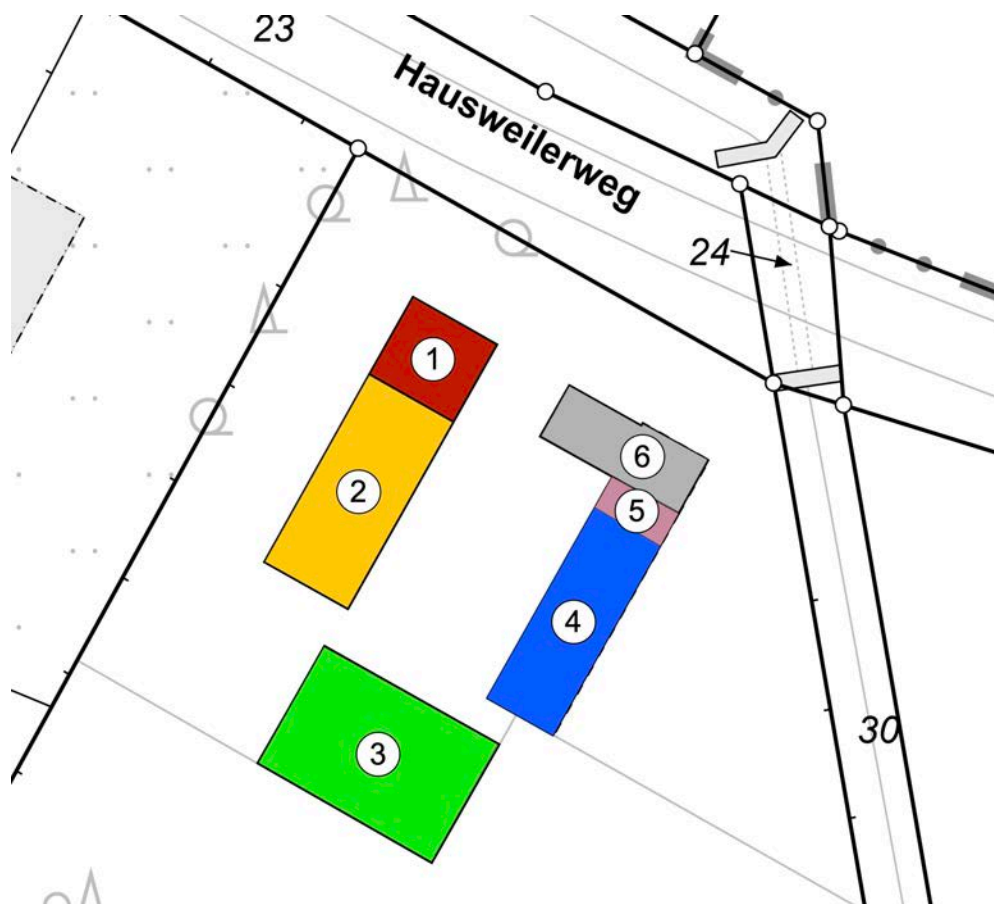


Abbildung: Abgrenzung der Bauteile der Hofanlage



### 1.1 Baubeschreibung Wohnhaus

Das Gebäude ist eingeschossig mit ausgebautem Dachgeschoss. Es ist teilunterkellert. Das Satteldach hat keine Dachaufbauten. Das Gebäude wurde seit seiner Errichtung im Jahr 1951 augenscheinlich einmal (ca. 1985) teilmodernisiert. Kleinere Maßnahmen wurden nach Ankauf durch die Verfahrensbeteiligten begonnen, größtenteils jedoch nicht fertiggestellt. Die Erdgeschossräume des Wohnhauses sind in sehr mäßigem Zustand. Derzeit ist keine Zentralheizung vorhanden (Hochwasserschaden 2021). Aufgrund des vorgefundenen Zustands wird das Wohnhaus als sanierungsbedürftig eingestuft.

### 1.2 Erschließung Wohnhaus

Eine Innentreppe verbindet die Geschosse. Das Wohnhaus hat zwei Zugänge zum Innenhof. Aufgrund des starken Wildwuchses auf dem Grundstück war nicht zu erkennen, ob es zusätzliche Freibereiche (Terrassen) mit Zugang zu den Erdgeschossräumen gibt, was jedoch sehr wahrscheinlich ist.<sup>4</sup>

### 1.3 Aufteilung Wohnhaus

Die Raumaufteilung ist konventionell. Wohn- und Wirtschaftsräume sind im Erdgeschoss untergebracht. Badezimmer, Gäste-Arbeits- und Schlafzimmer befinden sich im Dachgeschoss. Im Kellergeschoss sind die Heizung und der Heizöltank untergebracht. Das Wohnhaus ist nur teilweise unterkellert.

---

<sup>4</sup> Hier konnte aufgrund besonderer Umstände (Rücksichtnahme auf den Gesundheitszustand der Antragsgegnerin) keine ausreichende Klarheit erlangt werden, weil der Besichtigungstermin innerhalb kürzester Zeit durchzuführen war.

## 1.4 Baubeschreibung der übrigen Gebäudeteile

### Bauteil 2: ehemalige Stallung / Ausbaureserve Wohnhauserweiterung mit Speicherboden

Der Gebäudeteil war nur im Dachgeschoss gut einsehbar / zugänglich. Das Gebäude ist eingeschossig, verfügt über einen Speicherboden und ist nicht unterkellert. Die Gebäudehülle entspricht der des sich nördlich anschließenden Wohnhausteils. Die Geschossdecke ist massiv. Das Gebäude hat noch keinen nennenswerten Innenausbau und diente als Lagefläche. Offensichtlich zur Erweiterung der vorhandenen Wohnung in diesen Gebäudeteil wurden Teile der südlichen Giebelwand im Erd- und Dachgeschoss bereits für den späteren Einbau von Fenstern / Fenstertüren geöffnet. Die Baumaßnahmen wurden nicht weitergeführt. Im Erdgeschoss wurden provisorische Abfangungen (Stahl-Baustützen) unter die vorhandenen Stahlträger gesetzt. Hier war nicht zu erkennen, ob es sich um Sicherungsmaßnahmen oder einen Bauzustand (z.B. nach Abbruch tragender Zwischenwände) handelt.

### Bauteil 3: ehemalige Scheune

Die Scheune scheint im Ursprungszustand erhalten zu sein. Sie besteht aus einem gebäudehohen hallenartigen Innenraum ohne nennenswerten Ausbau. Der Boden ist befestigt. Die Wände sind gemauert und außen verputzt. Die Halle ist stützenfrei. Das Satteldach ist mit Tondachpfannen gedeckt. Zum Innenhof und zu den rückwärtigen Grünlandflächen sind jeweils zwei große Schiebetore eingebaut.

### Bauteil 4: Unterstand Maschinen / Fahrzeuge

Es handelt sich um einen zu Innenhof offenen, 3-seitig mit Mauern umschlossenen Unterstand für Landmaschinen oder Fahrzeuge. Der Trakt hat ein Satteldach und ausreichende Durchfahrtschöhe. Das Dach ist mit Betonpfannen gedeckt. Es sind keine sonstigen nennenswerten Einbauten oder besonderen Bauteile vorhanden. Der Untergrund ist gepflastert.

### Bauteil 5: PKW-Garage mit Speicherboden

Die Garage war nicht zugänglich. Der Speicherboden war einsehbar, jedoch nicht zugänglich. Es handelt sich in einen massiven Einbau in den Baukörper des Bauteils 4. Der Speicherraum läuft über der Garagecke und auch der Decke des Bauteils 6 durch bis zur nördlichen Giebelwand.

### Bauteil 6: Nebengebäude (Werkstatt, Lager) mit Speicherboden

Die Bauweise entspricht der des Bauteils 2. Der Trakt hat mehrere vom Innenhof zugängliche Räume. Hier sind einfach ausgestattete Werkstatt- und Lagerräume vorhanden. Der Speicherboden war nicht zugänglich.

## 2 Ausstattung

### 2.1 Übersicht zum Ausstattungsstandard des Wohnhauses (Bauteil 1)

Tab.-Nr. 05.1							
AUSSTATTUNGSSTANDARD WOHNHAUS (gemäß Anlage 4, Teil III, 1. ImmowertV)							
Nr.	Kostengruppe	Beschreibung	Standardstufe (SUMME 1,0)				
			1	2	3	4	5
1.	Aussenwandkonstruktion Wärmedämmung, Gestaltung	Stahlbetonfundamente, einschaliges Außenmauerwerk, verputzt, Anstrich, keine Wärmedämmung		1,00			
2.	Dächer und Dachbeläge Wärmedämmstandard der Dachflächen	Holzdachstuhl, Pfettendach, Tonpfannendeckung, Innenbekleidung zu Wohnräumen, keine / nicht zeitgemäße Wärmedämmung		1,00			
3.	Fenster und Außentüren Verglasungen	Holzfenster mit Isolierverglasung, Holzrahmen-Haustür mit isolierverglasten Glasfeldern, Rollläden		1,00			
4.	Innenwände und Innentüren	Bimsmauerwerk; Leichtbetonmauerwerk, verputzt, uneinheitliche Ausstattung bei den Innentüren, teilweise Holztüren mit Kassetten in Holzzargen, teilweise neuzeitliche glatte, beschichtete Holzwerkstoff-Türblätter in gleichartigen Zargen		1,00			
5.	Deckenkonstruktion und Treppen	Stahlbetondecken über Teilkeller und Erdgeschoss, Betonkellertreppe, Holzwangentreppe ins Dachgeschoss		1,00			
6.	Fußböden, Bodenbeläge in Wohnräumen	Uneinheitliche Bodenbeläge; PVC, Teppich, Laminat in einfacher Art und Ausführung		1,00			
7.	Sanitäre Einrichtungen Ausstattung der Nassräume	1 Duschbad im Erdgeschoss, 1 Wannenbad im Dachgeschoss, jeweils mit Standtoilette und Waschbecken, Wannenbad mit zusätzlicher Dusche, unterschiedliche Einbaujahre und Ausführungen, geschlossene Abwassergrube, kein Kanalanschluss	0,20	0,50	0,30		
8.	Heizung, Wärmeerzeuger Raumheizflächen	Ölzentralheizung (defekt), Öltanks, Stromersatzheizung mit Warmwasserspeicher		1,00			
9.	Elektroausstattung Medienanschlüsse Lüftungsanlage	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen		1,00			

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

## 2.2 Übersicht zum Ausstattungsstandard der Nebengebäude (Bauteile 2-6)

Tab.-Nr. 05.2						
AUSSTATTUNGSSTANDARD HOFGEBÄUDE (WIRTSCHAFTSGEBÄUDE gemäß Anlage 4, Teil II und III, ImmwertV)						
Objekttyp: Landwirtschaftliche Mehrzweckhallen						
Nr.	Kostengruppe	Beschreibung	Standardstufe (SUMME 1,0)			
	<b>Bauteil 2</b>	<b>Verlängerung Wohnhaus, Stall, Erdgeschoss und Speicher</b>		3	4	5
1.	Außenwände	Leichtbeton-Hohlblock-Mauerwerk, verputzt		1,00		
2.	Konstruktion	massiv, Betondecke auf Stahlträgern		0,50	0,50	
3.	Dach	Satteldach, Holzdachstuhl, Tondachpfannen		0,00	1,00	
4.	Fenster u. Außentüren	Stahlfenster, Holzbrettertüren, Holztore, Speicherluke		0,50	0,50	
5.	Fußböden	Betonboden		1,00	0,00	
6.	Sonst. Techn. Ausst.	Wasser- und Stromanschlüsse		0,50	0,50	
	<b>Bauteil 3</b>	<b>Scheune, Einstellfläche, Erdgeschoss ohne Speicher</b>		3	4	5
1.	Außenwände	Leichtbeton-Hohlblock-Mauerwerk		1,00		
2.	Konstruktion	massiv		1,00		
3.	Dach	Satteldach, Holzdachstuhl, Tondachpfannen			1,00	
4.	Fenster u. Außentüren	Holzschiebetore		1,00		
5.	Fußböden	Betonboden		1,00		
6.	Sonst. Techn. Ausst.	keine				
	<b>Bauteil 4</b>	<b>Maschinenunterstand, 3-seitig geschlossen</b>		3	4	5
1.	Außenwände	3-seitig; Mauerwerk, verputzt		0,75		
2.	Konstruktion	massiv		1,00		
3.	Dach	Pultdach, Holzdachstuhl, Betonpfannendeckung		1,00		
4.	Fenster u. Außentüren	keine				
5.	Fußböden	Betonsteinpflaster		1,00		
6.	Sonst. Techn. Ausst.	keine				
	<b>Bauteil 5</b>	<b>Garage, Speicherboden</b>		3	4	5
1.	Außenwände	Leichtbeton-Hohlblock-Mauerwerk, verputzt		1,00		
2.	Konstruktion	massiv		1,00		
3.	Dach	Satteldach, Holzdachstuhl, Betondachpfannen		1,00		
4.	Fenster u. Außentüren	Holztor		1,00		
5.	Fußböden	Betonboden		1,00		
6.	Sonst. Techn. Ausst.	keine				
	<b>Bauteil 6</b>	<b>Lager / Stall, Erdgeschoss, Speicherboden</b>		3	4	5
1.	Außenwände	Leichtbeton-Hohlblock-Mauerwerk, verputzt		1,00		
2.	Konstruktion	massiv		0,50	0,50	
3.	Dach	Satteldach, Holzdachstuhl, Betondachpfannen			1,00	
4.	Fenster u. Außentüren	Stahlfenster, Holzbrettertüren, Holztor		0,50	0,50	
5.	Fußböden	Betonboden		1,00		
6.	Sonst. Techn. Ausst.	Wasser- und Stromanschlüsse		0,50	0,50	

### 3 Baujahr(e)

Die Hofanlage entstand während mehrerer Jahre. Wohnhaus und Stall (Bauteile 1+2) wurden 1951 errichtet. Die Scheune (Bauteil 3) stammt aus dem Jahr 1956. Der Unterstand für Maschinen und Fahrzeuge (Bauteil 4) wurde 1953/1954 errichtet. Garage und nördliches Nebengebäude (Werkstatt, Bauteile 5 und 6) wurden wie das Wohnhaus und der Stall 1951 errichtet. Die für die Hofanlage maßgebliche Bauteile (1, 2, 6) wurden 1951 errichtet. Die übrigen Gebäude sind einfacher Bauweise und nebengeordnet.

**Es wird von einem gemeinsamen Baujahr 1951 für die Abwägungen zur Restnutzungsdauer ausgegangen.**

### 4 Gesamtnutzungsdauer

Die anzusetzende Gesamtnutzungsdauer ist eine Modellgröße. Anlage 1 der ImmoWertV enthält hierzu Orientierungswerte, welche die Gebäudeart berücksichtigen. Je nach Situation auf dem Grundstücksmarkt ist die anzusetzende Gesamtnutzungsdauer sachverständig zu bestimmen und zu begründen. Im vorliegenden Fall ist unter Berücksichtigung des Modells zur Ermittlung von Sachwertfaktoren des Gutachterausschusses grundsätzlich eine Gesamtnutzungsdauer von **80 Jahren** anzusetzen<sup>5</sup>.

#### Hinweis zur üblichen Nutzungsdauer von landwirtschaftlichen Betriebsgebäuden:

Die ImmoWertV gibt zu diesem Gebäudetyp eine Regelnutzungsdauer von 30 Jahren an. Diese Einstufung ist jedoch eher auf moderne und zeitgemäße Nebengebäude anwendbar, die nutzungsspezifisch funktional und technisch ausgestattet sind z. B. Geflügelställe, Aufzuchtställe, Melkanlagenställe etc..

Im vorliegenden Fall sind die Gebäude nutzungsneutral, d.h. drittverwendungsfähig, weswegen die vorgesehene übliche Nutzungsdauer von 30 Jahren zu kurz greift. Da Gebäudezustand und Bausubstanz sich nicht wesentlich vom Wohnhausteil unterscheiden, wird die Gesamtnutzungsdauer des Wohnhauses auch für die Nebengebäude übernommen.

### 5 Wirtschaftliche Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer wird grundsätzlich aus dem Unterschiedsbetrag zwischen Gesamtnutzungsdauer und dem Alter des Gebäudes am Wertermittlungsstichtag ermittelt. Das Ergebnis ist daraufhin zu prüfen, ob es dem Zeitraum entspricht, in dem das Gebäude bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann (wirtschaftliche Restnutzungsdauer), wobei die rechtliche Zulässigkeit der angesetzten Nutzung vorausgesetzt wird. Für Gebäude, die modernisiert wurden, kann von einer entsprechend längeren wirtschaftlichen (modifizierten) Restnutzungsdauer ausgegangen werden. Für die Ermittlung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer bei Wohngebäuden kann auf das in Anlage 2 der ImmoWertV beschriebene Modell zurückgegriffen werden, mit dem ggf. durchgeführte Modernisierungen berücksichtigt werden können. Eine unterlassene Instandhaltung (§ 4 (3) ImmoWertV) wird in der Regel die Restnutzungsdauer verkürzen oder als Bauschaden berücksichtigt. Die längere oder verringerte wirtschaftliche Restnutzungsdauer verändert nicht die Gesamtnutzungsdauer des Gebäudes.

---

<sup>5</sup> Grundstücksmarktbericht 2023; GAA Kreis Euskirchen, S. 66

## 5.1 Modernisierungsgrad

Das Modell dient der Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer für Wohngebäude unter Berücksichtigung von Modernisierungen. Aus der Summe der Punkte für die jeweils zum Bewertungsstichtag oder kurz zuvor durchgeführten Maßnahmen ergibt sich der Modernisierungsgrad. Liegen die Maßnahmen weiter zurück, ist zu prüfen, ob nicht ein geringerer als der maximale Tabellenwert anzusetzen ist. Sofern nicht modernisierte Bauelemente noch zeitgemäßen Ansprüchen genügen, sind entsprechende Punkte zu vergeben.

Tab.-Nr. 06.1								
PUNKTRASTERMETHODE ZUR BESTIMMUNG DER RESTNUTZUNGSDAUER BEI MODERNISIERTEN GEBÄUDEN								
Nr.	Modernisierungselemente & Einzelmaßnahmen	Anteil		Jahr der Modernisierung	Regel-Lebensdauer	Rest-Lebensdauer	max. Punkte	gewogene Punkte
		Element	Gesamt					
1.	Dacherneuerung (Deckung, Dichtung)						4,00	0,00
	Einbau / Verbesserung WD							
	Innenbekleidung, Dampfsperre							
2.	Rahmen und Flügel	100%	0,45	1985	40	5%	2,00	0,16
	Verglasung	100%	0,45	1985	40	5%		
	Außentür	100%	0,10	1985	60	37%		
3.	Stromleitungen, Verteilung, Schalter, Dosen	50%	0,40	1985	40	5%	2,00	0,05
	Wasserleitungen, Abwasserleitungen	50%	0,40	1985	40	5%		
	Gasleitungen, sonstige	50%	0,20	1985	40	5%		
4.	Heizungskessel (Speicher)	100%	0,50	1985	40	5%	2,00	0,21
	Brenner	100%	0,20	1985	40	5%		
	Raumheizflächen & Leitungsnetz	100%	0,30	1985	50	24%		
5.	Wärmedämmung Außenwand						4,00	0,00
6.	Badmodernisierung Objekte	100%	0,30	1985	40	5%	2,00	0,10
	Badmodernisierung Armaturen	100%	0,20	1985	40	5%		
	Badmodernisierung Oberflächen	100%	0,50	1985	40	5%		
7.	Innenausbau / Bodenbeläge	100%	0,50	2006	60	72%	2,00	1,00
	Innenausbau / Deckenbekleidungen	100%	0,25	2006	40	58%		
8.	Verbesserung d. Grundrissgestaltung						2,00	0,00
	Beseitigung von Funktionsmängeln							
							20,00	<b>1,53</b>
MODERNISIERUNGSGRAD								
0 - 1 Punkt		2 - 6 Punkte		7 - 10 Punkte		11 - 15 Punkte		16 - 20 Punkte
nicht modernisiert		kleine Modernisierung im Rahmen der Instandhaltung		mittlerer Modernisierungsgrad		überwiegend modernisiert		umfassend modernisiert

**Die noch zu erkennenden Modernisierungen liegen länger zurück und haben durch ihre zwischenzeitliche Abnutzung nur wenig Einfluss auf den Modernisierungsgrad.**

## 5.2 Wirtschaftliche Restnutzungsdauer

Die folgende Tabelle zeigt die Ermittlung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer des Wohnhauses:

Tab.-Nr. 06.2		
RESTNUTZUNGSDAUER		
Nr.		
1.	Baujahr des Gebäudes	1951
2.	Jahr des Qualitätsstichtags	2023
3.	Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
4.	Kalkulatorische (vorläufige) Restnutzungsdauer	<b>8 Jahre</b>
MODIFIZIERTE RESTNUTZUNGSDAUER WEGEN MODERNISIERUNG		
Nr.		
1.	Gebäudealter zum Qualitätsstichtag	72 Jahre
2.	Modernisierungsgrad	2 Punkte
3.	Modifizierte Restnutzungsdauer	<b>17 Jahre</b>

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer beträgt **17 Jahre**. Diese Restnutzungsdauer wird auch für die Nebengebäude übernommen, da kein absehbar erforderlicher Abbruch wegen Verkehrssicherheitsrisiken oder anderen Gründen zu erkennen war.

## 6 Art und Zweckbestimmung der baulichen Anlagen

### 6.1 Wohnfläche

Die Größe der Gesamtwohnfläche wurde auf der Grundlage der überlassenen Objektunterlagen (Mietgutachten, Finanzierungsunterlagen, Steuerunterlagen, Maklerexposee) hergeleitet, vor Ort überprüft und für hinreichend zutreffend erachtet.

Tab.-Nr. 07.1				
WOHNFLÄCHE (gemäß WoFIV)				
Nr.	Raum	Geschoss	Fläche brutto	Fläche netto (-3%)
1.	Diele	Erdgeschoss	6,59 m <sup>2</sup>	6,40 m <sup>2</sup>
2.	Vorraum Kellerabgang	Erdgeschoss	0,94 m <sup>2</sup>	0,91 m <sup>2</sup>
3.	Hauswirtschaftsraum	Erdgeschoss	10,22 m <sup>2</sup>	9,92 m <sup>2</sup>
4.	Duschbad	Erdgeschoss	6,13 m <sup>2</sup>	5,95 m <sup>2</sup>
5.	WC	Erdgeschoss	1,11 m <sup>2</sup>	1,08 m <sup>2</sup>
6.	Küche	Erdgeschoss	18,18 m <sup>2</sup>	17,65 m <sup>2</sup>
7.	Abstellraum	Erdgeschoss	1,35 m <sup>2</sup>	1,31 m <sup>2</sup>
8.	Esszimmer	Erdgeschoss	14,98 m <sup>2</sup>	14,54 m <sup>2</sup>
9.	Wohnzimmer	Erdgeschoss	17,32 m <sup>2</sup>	16,82 m <sup>2</sup>
10.	Flur	Dachgeschoss	10,27 m <sup>2</sup>	9,97 m <sup>2</sup>
11.	Badezimmer	Dachgeschoss	6,11 m <sup>2</sup>	5,93 m <sup>2</sup>
12.	Elternschlafzimmer	Dachgeschoss	17,15 m <sup>2</sup>	16,65 m <sup>2</sup>
13.	Kinderzimmer 1	Dachgeschoss	14,21 m <sup>2</sup>	13,80 m <sup>2</sup>
14.	Gästezimmer	Dachgeschoss	10,41 m <sup>2</sup>	10,11 m <sup>2</sup>
15.	Kinderzimmer 2	Dachgeschoss	10,86 m <sup>2</sup>	10,54 m <sup>2</sup>
16.	Büro	Dachgeschoss	9,61 m <sup>2</sup>	9,33 m <sup>2</sup>
	<b>SUMME</b>		gerundet	<b>151,00 m<sup>2</sup></b>

Die Wohnfläche wird auf dieser Grundlage auf ca. **151 m<sup>2</sup>** festgestellt. Die Flächen wurden auch grafisch / geometrisch per Übertragung der überlassenen Handaufmaß-Skizzen im CAD überprüft.



## 6.2 Nutzflächen im Gebäude (Bauteil 1-6)

Es stehen neben der Fläche im Kellergeschoss des Wohnhauses noch diverse weitere Nutzflächen in den Nebengebäuden (Bauteile 2-6) zur Verfügung:

Tab.-Nr. 07.2			
NUTZFLÄCHE (gemäß DIN 277)			
Nr.	Raum	Gebäude / Geschoss	Fläche brutto
1.	Vorraum	Bauteil 1; Wohnhaus, Teilkeller	9,23 m <sup>2</sup>
2.	Vorratsraum	Bauteil 1; Wohnhaus, Teilkeller	2,79 m <sup>2</sup>
3.	Flur	Bauteil 1; Wohnhaus, Teilkeller	3,80 m <sup>2</sup>
4.	Öltankraum	Bauteil 1; Wohnhaus, Teilkeller	10,30 m <sup>2</sup>
5.	Heizung	Bauteil 1; Wohnhaus, Teilkeller	14,40 m <sup>2</sup>
6.	ohne Nutzung	Bauteil 2; Erdgeschoss Wohnhauserweiterung / Stall	138,20 m <sup>2</sup>
7.	ohne Nutzung	Bauteil 2; Speicherboden Wohnhauserweiterung / Stall	129,91 m <sup>2</sup>
8.	Abstellfläche (vermietet)	Bauteil 3; Erdgeschoss / Scheune	217,00 m <sup>2</sup>
9.	Abstellfläche (vermietet)	Bauteil 4; Erdgeschoss Maschinen / Gerätunterstand	129,80 m <sup>2</sup>
10.	Garage	Bauteil 5; PKW-Garage	16,50 m <sup>2</sup>
11.	Lagerfläche	Bauteil 5; Dachspeicher über Garage	16,50 m <sup>2</sup>
12.	Nebengebäude	Bauteil 6; Lagerräume	71,31 m <sup>2</sup>
13.	Lagerfläche	Bauteil 6; Dachspeicher über Nebengebäude	71,31 m <sup>2</sup>
<b>Summe Nutzfläche</b>			<b>831,00 m<sup>2</sup></b>

Die Flächen wurden auch grafisch / geometrisch per Übertragung der überlassenen Handaufmaß-Skizzen im CAD überprüft. Das Katasteramt konnte leider keinen Vermessungsriß für einen Abgleich mit den überlassenen Skizzen zur Verfügung stellen.

## 7 Bruttogrundfläche des Wohngebäudes

Die Brutto-Grundfläche ist die Summe aller Grundrissebenen eines Bauwerks. Sie ist die Grundlage für die Ermittlung der Normalherstellungskosten, die an anderer Stelle durchgeführt wird. Die Brutto-Grundfläche des Wohngebäudes wurde auf der Grundlage der vorgefundenen Örtlichkeiten und der verfügbaren Gebäudepläne in einer für die Wertermittlung ausreichenden Genauigkeit wie folgt ermittelt:

Tab.-Nr. 08							
BRUTTOGRUNDFLÄCHEN							
Nr.	Bauteil	Typ (NHK 2010)	Geschoss	BGF			
				Bereich a	Bereich b	Bereich c	BGF
1.	Bauteil 1 (Wohnhaus)	2.01	Kellergeschoss	54 m <sup>2</sup>			54 m <sup>2</sup>
2.			Erdgeschoss	93 m <sup>2</sup>			93 m <sup>2</sup>
3.			Dachgeschoss	101 m <sup>2</sup>			101 m <sup>2</sup>
4.	Bauteil 2	18.5	Erdgeschoss	156 m <sup>2</sup>			156 m <sup>2</sup>
5.			Speicher	147 m <sup>2</sup>			147 m <sup>2</sup>
6.	Bauteil 3	18.5	Erdgeschoss	232 m <sup>2</sup>			232 m <sup>2</sup>
7.	Bauteil 4	18.5	Erdgeschoss	143 m <sup>2</sup>			143 m <sup>2</sup>
8.	Bauteil 5	18.5	Erdgeschoss	21 m <sup>2</sup>			21 m <sup>2</sup>
9.			Speicher	21 m <sup>2</sup>			21 m <sup>2</sup>
10.	Bauteil 6	18.5	Erdgeschoss	81 m <sup>2</sup>			81 m <sup>2</sup>
11.			Speicher	81 m <sup>2</sup>			81 m <sup>2</sup>
gerundet				1.130 m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	1.130 m <sup>2</sup>
Berechnung in Anlehnung an die DIN 277, 2005							

BRUTTOGRUNDFLÄCHEN NACH GEBÄUDETYP (NHK 2010)		
Nr.	Typ (NHK 2010)	Summe der BGF
1.	2.01	249 m <sup>2</sup>
2.	18.5	881 m <sup>2</sup>

## 8 Außenanlagen

Der im Folgenden ermittelte Wertanteil der baulichen Außenanlagen bezieht sich auf die ober- und unterirdischen baulichen Anlagen.

### Grünflächen

Die Außenanlagen sind verwildert und ohne Beseitigung des Bewuchses im Augenblick nicht zugänglich. Es ist davon auszugehen, dass ehemals vorhandene Beet- und Rasenflächen nicht mehr erhalten sind.

### Befestigte Flächen

Es ist eine gepflasterte Hoffläche (Betonverbundsteinpflaster) zwischen den Gebäuden vorhanden, die bereits teilweise durch Unkraut und selbstaussäende Gräser und Wiesenpflanzen überwuchert ist. Die Zufahrt zum Hoftor von der Straße ist gepflastert.

### Einfriedungen

Es sind verschiedene Grundstückseinfriedungen (Mauern mit Drehtoranlage und Zugangstür, Bretterzäune zwischen Innenhof und Umgriffsfläche, Weidezäune, Hecken, etc.) vorhanden.

**Insgesamt sind die baulichen und gärtnerischen Außenanlagen in einem stark vernachlässigten Zustand.**

## 9 Besondere Anlagen oder Einbauten

Als Abweichungen zu den in den NHK 2010 enthaltenen üblichen Ausstattungskriterien sind die folgenden besonderen Anlagen und Bauteile zu berücksichtigen:

- Grundstückseinfriedung durch Grenzmauern
- Toranlage
- Hoffläche (Betonsteinpflaster)
- Kellerlichtschächte

Es wird darauf hingewiesen, dass die Zeitwerte der oben genannten baulichen Anlagen der gleichen Alterswertminderung unterliegen wie die der Gebäude.

## 10 Bau und Unterhaltungszustand

## 11 Bau und Unterhaltungszustand

Das Gebäudeinnere erfordert umfassende Reinigungs- und Instandsetzungsmaßnahmen. **Das Objekt leidet unter gravierendem Instandhaltungsstau.** Durch unterlassene Gebäudereinigung, starke Nikotinbeaufschlagung sind die raumseitigen Bekleidungen (Tapeten, Anstriche, Schalungen, Fensterrahmen, Türrahmen und -Blätter) stark verschmutzt und beschädigt. Die meisten Oberflächen könnten auch durch eine gründliche Reinigung nicht mehr in einen akzeptablen Zustand gebracht werden, weswegen der Austausch dieser Bauteile als nicht aufschiebbar und für die Folgenutzung notwendig erachtet wird.

Es sind verschiedene Schäden vorhanden. Insbesondere Putzschäden, Setzungsschäden, Schimmelbefall und Bauteilermüdung sind an zahlreichen Stellen in und am Gebäude festzustellen.

### Gebäudeheizung:

Der Gebäudekeller stand während des Hochwassers 2021 zeitweise unter Wasser. Seitdem ist die vorhandene Ölzentralheizung defekt. Es wurde hilfsweise ein Elektroboiler zur Warmwassererzeugung installiert. Das Gebäude hat demnach derzeit keine Heizung. Aufgrund der Außenbereichslage gibt es keinen Anschluss an die regionale Erdgasversorgung. Als Ersatz für die defekte Heizung kommt nur eine neue Ölzentralheizung oder die Umstellung auf eine Stromheizung (Wärmepumpe) in Betracht. Angesichts der nicht gedämmten Gebäudehülle und den vorhandenen Raumheizflächen dürfte eine Wärmepumpe sich nicht für den Kesslersatz eignen. Es werden daher die Kosten für den Neueinbau eines modernen Ölheizkessels wertmindern berücksichtigt.

**Aufgrund des umfassenden allgemeinen Reparatur- und Instandsetzungsbedarfs werden hier keine Einzelmaßnahmen und deren Werteeinfluss aufgeführt. Stattdessen wird ein pauschaler Wertabschlag in Höhe von 20% des Gebäudezeitwerts wegen erhöhter Abnutzung und allgemein veralteter Ausstattung im Rahmen der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale berücksichtigt.**

### 11.1 Außenanlagen / Grünflächen, Hofflächen

Wie auch die Innenräume bedürfen die Außenanlagen umfassender Pflege und Säuberung.

Um die Vielzahl der erforderlichen Reparaturen, Entsorgungsleistungen etc. einzeln zu berücksichtigen wäre ein ausreichend guter Erhaltungszustand der instandzusetzenden Außenanlagen erforderlich. Im vorliegenden Fall ist diese Voraussetzung nicht gegeben.

Die vorhandenen Zugänge vom Innenhof zu den Außenflächen waren stark zugewachsen, so dass der Zutritt zu den Außenflächen von den Gebäuden aus nicht möglich war. Es konnte daher die große Grünfläche hinter dem Hof nicht in Augenschein genommen werden. Die Fläche zeigt aus der Entfernung betrachtet uneinheitlichen Baumbestand (Obst- und Nadelbäume) zwischen hoch verwachsenem Strauch- und Gehölzbewuchs. Ob sich Zubehörteile (z.B. Fahrzeuge, Anhänger, Landmaschinen etc.) auf der Fläche befinden, konnte nicht erkannt werden.

**Es wird hier daher, wie schon beim Wohngebäude, ein pauschaler Abschlag in Höhe von 10% des Gebäudezeitwerts für die Instandsetzung von Außenflächen, Abbruch und Entsorgung von ab-**

**gängigen Bauteilen im Rahmen der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale berücksichtigt.**

Darüber hinaus werden die folgenden Sonderkosten berücksichtigt:

Tab.-Nr. 09		
PAUSCHALE BERÜCKSICHTIGUNG VON INSTANDSETZUNGSKOSTEN, RÄUMUNG UND REINIGUNG		
Nr.	Massnahme	Summe Kosten
1.	Einbau eines neuen Ölheizkessels inkl. Anpassung und Wartung des Heiznetzes	10.000,00 €
2.	Reinigung und Räumung der Hoffläche zwischen den Gebäuden	2.500,00 €
3.	Räumung und Entsorgung Lagergut, Sperrmüll, Inventar, Baumaterialreste	5.000,00 €
4.	Beseitigung des Wildwuchses auf dem Grundstück (1,4 ha)	5.000,00 €
<b>SUMME INSTANDSETZUNGSMASSNAHMEN</b>		<b>22.500,00 €</b>

Anmerkung:

**Es handelt sich beim vorliegenden Wertgutachten nicht um ein Bausubstanzgutachten.** Es wurden nur augenscheinliche, stichprobenhafte Feststellungen getroffen. Vorhandene Abdeckungen und Bekleidungen von Wand-, Boden- und Deckenflächen wurden nicht entfernt. Bei der Substanzbeschreibung muss daher unter Umständen eine übliche Ausführungsart und ggf. die Richtigkeit von Angaben unterstellt werden. Aussagen über tierische und pflanzliche Holzzerstörer, oder so genannten Rohrleitungsfraß, Baugrund- Grundwasser- oder statische Probleme, Schall- und Wärmeschutz, gesundheitsschädliche Stoffe etc. sind daher im Rahmen dieses Gutachtens, ohne weitere Untersuchungen eines entsprechenden Sondergutachters oder Spezialunternehmens, unvollständig und unverbindlich. Weiterhin wird vorausgesetzt, dass, bis auf die eventuell festgestellten Mängel, die zum Bauzeitpunkt gültigen, einschlägigen, technischen Vorschriften und Normen (z.B. Statik, Schall- und Wärmeschutz, Brandschutz) eingehalten worden sind.

## 12 Wärmeschutz und Energiebedarf

Hinweise zur Energieeffizienz von Bestandsgebäuden und zu den Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes von 2020

### **§ 47 Nachrüstung eines bestehenden Gebäudes**

(1)

*Eigentümer eines Wohngebäudes sowie Eigentümer eines Nichtwohngebäudes, die nach ihrer Zweckbestimmung jährlich mindestens vier Monate auf Innentemperaturen von mindestens 19 Grad Celsius beheizt werden, müssen dafür sorgen, dass oberste Geschossdecken, die nicht den Anforderungen an den Mindestwärmeschutz nach DIN 4108-2: 2013-02 genügen, so gedämmt sind, dass der Wärmedurchgangskoeffizient der obersten Geschossdecke 0,24 Watt pro Quadratmeter und Kelvin nicht überschreitet. Die Pflicht nach Satz 1 gilt als erfüllt, wenn anstelle der obersten Geschossdecke das darüber liegende Dach entsprechend gedämmt ist oder den Anforderungen an den Mindestwärmeschutz nach DIN 4108-2: 2013-02 genügt.*

(2)

*Wird der Wärmeschutz nach Absatz 1 Satz 1 durch Dämmung in Deckenzwischenräumen ausgeführt und ist die Dämmschichtdicke im Rahmen dieser Maßnahmen aus technischen Gründen begrenzt, so gelten die Anforderungen als erfüllt, wenn die nach anerkannten Regeln der Technik höchstmögliche Dämmschichtdicke eingebaut wird, wobei ein Bemessungswert der Wärmeleitfähigkeit von 0,035 Watt pro Meter und Kelvin einzuhalten ist. Abweichend von Satz 1 ist ein Bemessungswert der Wärmeleitfähigkeit von 0,045 Watt pro Meter und Kelvin einzuhalten, soweit Dämmmate-*

*rialien in Hohlräume eingeblasen oder Dämmmaterialien aus nachwachsenden Rohstoffen verwendet werden. Wird der Wärmeschutz nach Absatz 1 Satz 2 als Zwischensparrendämmung ausgeführt und ist die Dämmschichtdicke wegen einer innenseitigen Bekleidung oder der Sparrenhöhe begrenzt, sind die Sätze 1 und 2 entsprechend anzuwenden.*

*(3) Bei einem Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen, von denen der Eigentümer eine Wohnung am 1. Februar 2002 selbst bewohnt hat, ist die Pflicht nach Absatz 1 erst im Fall eines Eigentümerwechsels nach dem 1. Februar 2002 von dem neuen Eigentümer zu erfüllen. Die Frist zur Pflichterfüllung beträgt zwei Jahre ab dem ersten Eigentumsübergang nach dem 1. Februar 2002.*

*(4)*

*Die Absätze 1 bis 3 sind nicht anzuwenden, soweit die für eine Nachrüstung erforderlichen Aufwendungen durch die eintretenden Einsparungen nicht innerhalb angemessener Frist erwirtschaftet werden können.*

### **§ 71 Dämmung von Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen**

*(1)*

*Der Eigentümer eines Gebäudes hat dafür Sorge zu tragen, dass bei heizungstechnischen Anlagen bisher ungedämmte, zugängliche Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen, die sich nicht in beheizten Räumen befinden, die Wärmeabgabe der Rohrleitungen nach Anlage 8 begrenzt wird.*

*(2)*

*Absatz 1 ist nicht anzuwenden, soweit die für eine Nachrüstung erforderlichen Aufwendungen durch die eintretenden Einsparungen nicht innerhalb angemessener Frist erwirtschaftet werden können.*

### **§ 72 Betriebsverbot für Heizkessel, Ölheizungen**

*(1)*

*Eigentümer von Gebäuden dürfen ihre Heizkessel, die mit einem flüssigen oder gasförmigen Brennstoff beschickt werden und vor dem 1. Januar 1991 eingebaut oder aufgestellt worden sind, nicht mehr betreiben.*

*(2)*

*Eigentümer von Gebäuden dürfen ihre Heizkessel, die mit einem flüssigen oder gasförmigen Brennstoff beschickt werden und ab dem 1. Januar 1991 eingebaut oder aufgestellt worden sind, nach Ablauf von 30 Jahren nach Einbau oder Aufstellung nicht mehr betreiben.*

*(3)*

*Die Absätze 1 und 2 sind nicht anzuwenden auf Niedertemperatur-Heizkessel und Brennwertkessel sowie heizungstechnische Anlagen, deren Nennleistung weniger als 4 Kilowatt oder mehr als 400 Kilowatt beträgt.*

### **Beurteilung der Gebäudesubstanz hinsichtlich der Energieeffizienz**

- Die Dachflächen sind ungedämmt / nur unzureichend gedämmt
- Die oberste Geschossdecke ist ungedämmt.
- Die Fassaden sind ungedämmt.
- Das Wohnhaus wurde bislang durch eine Ölheizung zentral beheizt.
- Die Fenster sind überwiegend isolierverglast.

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

## F VERFAHRENSWAHL FÜR DIE WERTERMITTLUNG

### 1 Verfahrenswahl und Begründung

**Es handelt sich im vorliegenden Fall um ein Einfamilienhaus mit mehreren ehemals landwirtschaftlich genutzten Nebengebäuden (Resthof) in Außenbereichslage.**

Derartige Objekte werden in der Regel nicht ertragsorientiert genutzt. Der gewöhnliche Geschäftsverkehr schätzt solche Objekte im Regelfall nach Baukosten oder nach Vergleichspreisen ein. Demzufolge müssen auch bei der Verkehrswertermittlung die Baukosten, oder Preise von vergleichbaren Objekten, im Vordergrund stehen. Dies ist, im Rahmen der von der ImmowertV vorgegebenen Verfahren nur über das Sachwert- bzw. Vergleichswertverfahren möglich.

Die Anwendung des Sachwertverfahrens gemäß ImmowertV ist im vorliegenden Fall unproblematisch. Für die Anwendung des in der ImmowertV normierten Vergleichswertverfahrens, stehen jedoch nicht genügend Kaufpreise von Objekten zur Verfügung, die mit dem Bewertungsobjekt hinreichend genau übereinstimmen. Auch die von zahlreichen Stellen (z.B. Gutachterausschuss) veröffentlichten Vergleichswerte sind, bezüglich ihrer wertbestimmenden Eigenschaften, nicht differenziert genug. Insofern wird im vorliegenden Fall der Verkehrswert lediglich mittels des **Sachwertverfahrens** abgeleitet.

**Sach- und Verkehrswert ergeben sich im Sachwertverfahren aus den folgenden Bestandteilen:**

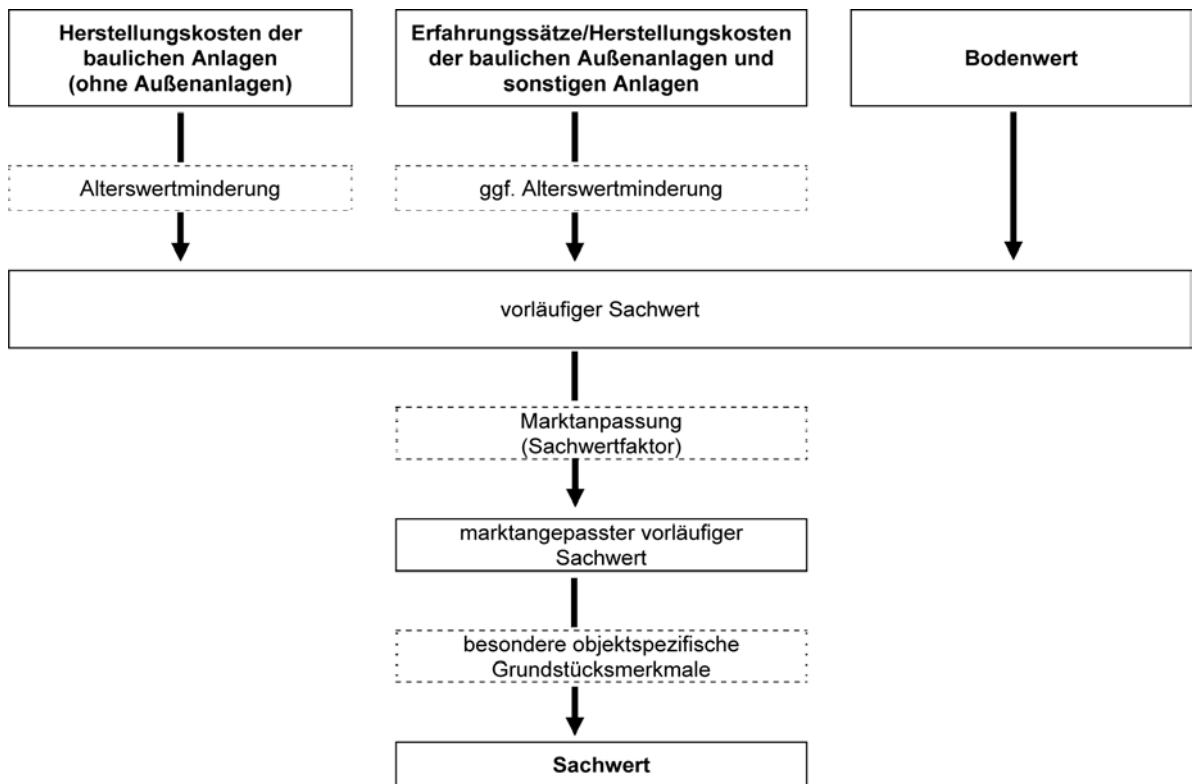
Im Sachwertverfahren ist der **vorläufige Sachwert** durch Bildung der Summe aus

- dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen (§36 ImmowertV), ausgehend von den Herstellungskosten unter Berücksichtigung der Alterswertminderung
- dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen (§37 ImmowertV) und der sonstigen Anlagen nach Erfahrungssätzen oder nach gewöhnlichen Herstellungskosten unter Berücksichtigung der Alterswertminderung
- dem Bodenwert (§§ 40 bis 43 ImmowertV)

zu berechnen.

Die Summe aus den Sachwerten der baulichen Anlagen einschließlich der baulichen Außenanlagen, der sonstigen Anlagen und des Bodenwerts ergibt den **vorläufigen Sachwert** des Grundstücks, der an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt anzupassen ist (§35 (3) ImmowertV; marktangepasster vorläufiger Sachwert); die Marktanpassung ist in der Regel durch Multiplikation mit dem zutreffenden Sachwertfaktor vorzunehmen und bei dem nach der Marktanpassung ggf. besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale z. B. mit Zu- oder Abschlägen zu berücksichtigen sind, um zum **Sachwert** des Grundstücks zu gelangen.

Damit ergibt sich folgendes Ablaufschema:





## G SACHWERTERMITTLUNG

Der Sachwert ist der technische Wert des Grundstücks. Er setzt sich zusammen aus dem Bodenwert einschließlich Erschließungskosten und aus dem Wert der baulichen Anlagen einschließlich Baunebenkosten, besonderen Anlagen, sowie dem Wert der Außenanlagen.

Der Wert der baulichen Anlagen (Bauwert) stellt in aller Regel den wertmäßig wesentlicheren Teil des Sachwerts dar. Er umfasst alle Kosten der Herstellung eines Gebäudes einschließlich der Baunebenkosten zum Zeitpunkt der Wertermittlung (Wertermittlungsstichtag). Gegenüber den tatsächlichen Gebäudeherstellungskosten des Baujahrs werden die bis zum Wertermittlungsstichtag eingetretenen Kostenveränderungen auf Grundlage des Baukostenindex berücksichtigt. Die Ermittlung des Werts der baulichen Anlagen hat immer vom Neubauwert auszugehen von dem dann die durch Alter und Abnutzung eingetretene Wertminderung - entsprechend der Lebensdauer der baulichen Anlagen - abzuziehen ist.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können eine wirtschaftliche Überalterung der Gebäude, ein überdurchschnittlich guter Erhaltungszustand der Gebäude oder ein erhebliches Abweichen der vorhandenen Bebauung von Art und Maß der zulässigen baulichen Nutzung sein. Diese sind durch Zu- oder Abschläge oder in anderer, geeigneter Weise, zum Beispiel durch Umrechnungsfaktoren zu berücksichtigen.

Das Sachwertverfahren ist in der ImmowertV geregelt.

### 1 Ermittlung des Bodenwerts

Für die Ermittlung des Bodenwerts sind folgende Faktoren zu bewerten:

- allgemeine Lage der Bebauung und der Umgebung,
- Erschließungszustand,
- Besonderheiten des betreffenden Areals,
- Ausnutzung, Ausnutzbarkeit und Erweiterungsmöglichkeit auf dem Grundstück

Zu beachten ist, ob wertmindernde Faktoren wie Grunddienstbarkeiten, Wegerecht oder Baulasten vorhanden sind. Der Werteinfluss der Rechte und Lasten wird jedoch zunächst nicht berücksichtigt. Es wird zunächst der unbelastete Verkehrswert berechnet. Bei der Schätzung des Bodenwerts gilt der Grundsatz, dass der Grund und Boden so viel wert ist, wie man aus ihm herauswirtschaften kann, mit anderen Worten, der Bodenwert steht in unmittelbarem Zusammenhang mit der Bebauung und dem Ertrag der Liegenschaft.

### 1.1 Bodenrichtwert für Bauland / Landwirtschaftliche Nutzflächen

Das Grundstück liegt im Außenbereich. Zu diesen besonderen Wohnlagen wurden entsprechende Bodenrichtwerte veröffentlicht. Ein Teil der Grundstücksfläche ist als Fläche für die Landwirtschaft zu klassifizieren. Hier wird auf den entsprechenden Bodenrichtwert für Landwirtschaftsflächen zurückgegriffen.

Laut BORIS.NRW gibt es in der Nähe des Bewertungsgrundstücks einen (zonalen) Bodenrichtwert von 110,00 €/m<sup>2</sup> für Wohnbauflächen im Außenbereich. Der Bodenrichtwert Nr. 400018 bezieht sich auf folgende Zustandsmerkmale:

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

Laut BORIS.NRW gibt es in der Nähe des Bewertungsgrundstücks einen (zonalen) Bodenrichtwert von 8,00 €/m<sup>2</sup> für Landwirtschaftsflächen. Der Bodenrichtwert Nr. 400001 bezieht sich auf folgende Zustandsmerkmale:

Tab.-Nr. 10.2		
BODENRICHTWERT		
Richtwertgrundstück		
1.	Entwicklungszustand	Flächen für die Land- und Forstwirtschaft
2.	Nutzungsart	Landwirtschaftsfläche
3.	Ackerzahl	69
4.	Grünlandzahl	69

Die zonalen Richtwerte stimmen mit der Lage des Bewertungsgrundstücks überein und werden als lagetypisch berücksichtigt.

## 1.2 Anpassung des Bodenrichtwerts

### Bauland / Grünland

Die übliche Anpassung des Richtwerts wegen abweichender Grundstücksmerkmale ist im vorliegenden Fall nur für die Umgriffsfläche erforderlich, die tiefer als 35 m von der Straße zurückliegt.

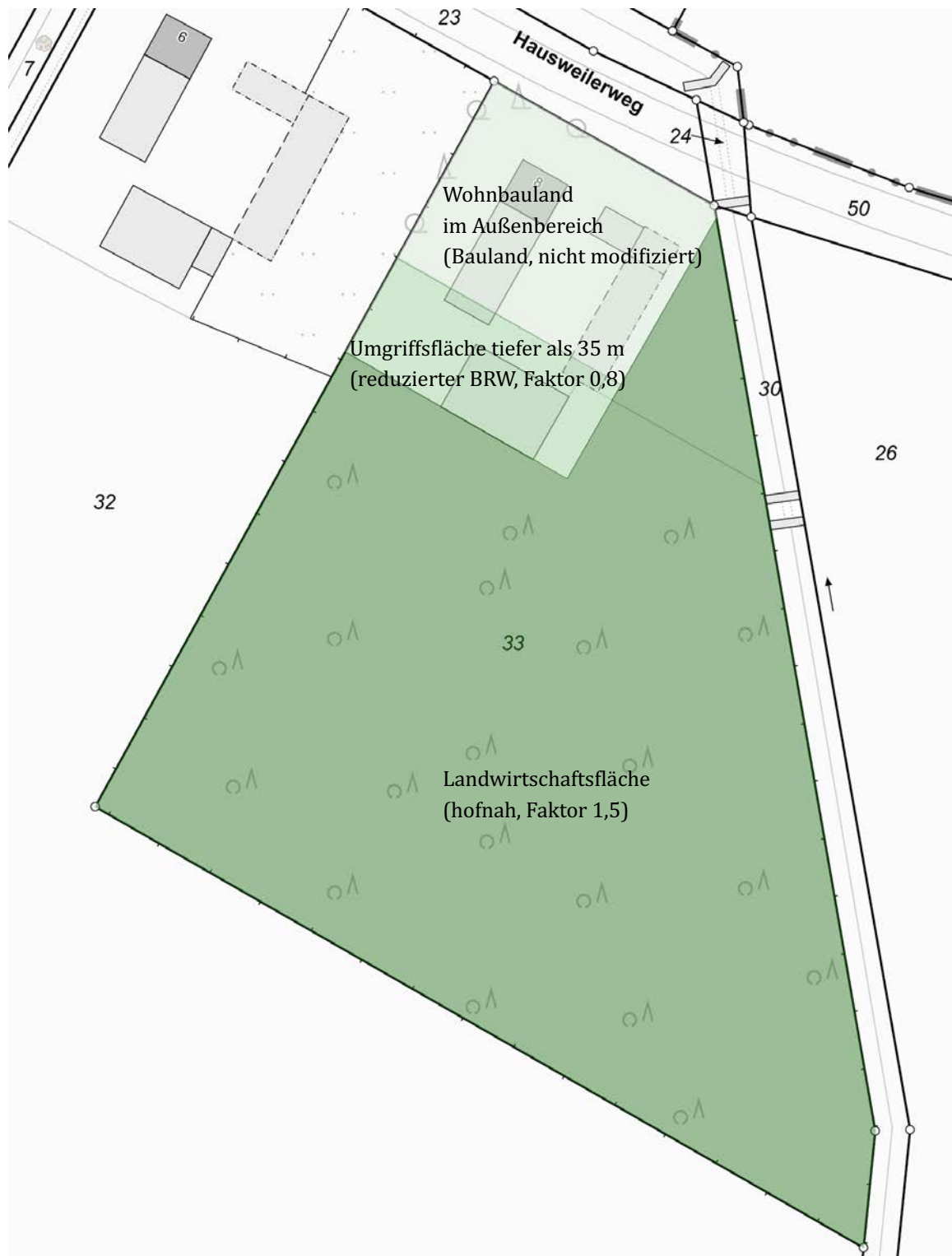


Abbildung: Flächenzonierung des Bewertungsgrundstücks

Tab.-Nr. 10.3			
MODIFIZIERTER BODENRICHTWERT			
Modifikation des Bodenrichtwerts (Vergleichswerts)			
1.	Vergleichswert (Bodenrichtwert)	(Wohnen im Außenbereich)	110 €/m <sup>2</sup>
2.	Vergleichswert (Bodenrichtwert)	(Landwirtschaftsfläche)	8 €/m <sup>2</sup>
2.	Baulandfläche Außenbereich	bis 35 m Tiefe	Faktor 1,0
3.	Umgriffsfläche Gebäudebestand	ab 35 m Tiefe	Faktor 0,8
4.	Hofnahes Grünland	Acker- / Grünland Bodenrichtwert	Faktor 1,5

### 1.3 Feststellung des Bodenwertes und des Bodenwertverzinsungsbetrags

Tab.-Nr. 10.4							
BODENWERTBERECHNUNG							
Bewertungsgrundstück							
Nr.	Flurstück	Erschließungs- zustand	Grundstücks- zone	Fläche(nanteil)	Bodenrichtwert	Modifizierter Bodenrichtwert	Bodenwert
1.	33	beitragsfrei	Bauland	1.570,00 m <sup>2</sup>	110,00 €/m <sup>2</sup>	110,00 €	172.700,00 €
2.			Umgriff Gebäude	835,00 m <sup>2</sup>	110,00 €/m <sup>2</sup>	88,00 €	73.480,00 €
3.			hofnahes Grünland	12.224,00 m <sup>2</sup>	8,00 €/m <sup>2</sup>	12,00 €	146.688,00 €
				14.629,00 m <sup>2</sup>			<b>392.868,00 €</b>

Bodenwertverzinsung (Ertragswertverfahren)		
1.	Maßgebliche Grundstücksfläche	2.405,00 m <sup>2</sup>
2.	Bodenwert der maßgeblichen Grundstücksfläche	246.180,00 €
3.	Liegenschaftszinssatz	<b>3,00%</b>
4.	Bodenwertverzinsung für das Ertragswertverfahren	<b>7.385,40 €</b>
5.	Bodenwert der selbstständig nutzbaren Teilfläche	146.688,00 €

### 1.4 Selbstständig nutzbare Teilfläche

Die Teilfläche außerhalb der Umgriffsfläche der Gebäude könnte auch an einen Dritten (z.B. an einen landwirtschaftlichen Betrieb) verpachtet werden. Der Bodenwert dieser Teilfläche wird daher separat im Rahmen der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale berücksichtigt.

## 1.5 Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszinssatz ist der Zinssatz, mit dem sich das im Verkehrswert gebundene Kapital verzinst. Dabei bemisst sich der Zinssatz nach dem aus der Liegenschaft marktüblich erzielbaren Reinertrag im Verhältnis zum Verkehrswert.

Der Gutachterausschuss des Kreises Euskirchen hat keine Liegenschaftszinssätze für Einfamilienhäuser als Teil ehemaliger Hofanlagen oder sonstige Wohnlagen im Außenbereich veröffentlicht.

Im vorliegenden Fall und unter Berücksichtigung der Objekteigenschaften (Wohnlage, Objektgröße, -zustand und -ausstattung), wird ein Liegenschaftszinssatz von **3,0 Prozent** für die weitere Betrachtung unterstellt.

## 2 Herstellungskosten der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)

### 2.1 Allgemeines

Zur Ermittlung des Sachwerts der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen) ist von den Herstellungskosten auszugehen, die unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt in vergleichbarer Weise nutzbaren Neubaus am Wertermittlungstichtag (ggf. unter Berücksichtigung abweichender Qualitäten am Qualitätsstichtag) unter Zugrundelegung neuzeitlicher, wirtschaftlicher Bauweisen aufzuwenden wären, und nicht von Rekonstruktionskosten.

Der Ermittlung der Herstellungskosten eines Gebäudes sollen vorrangig die Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010, siehe Anlage 4, II ImmowertV), das heißt die gewöhnlichen Herstellungskosten, die für die jeweilige Gebäudeart unter Berücksichtigung des Gebäudestandards je Flächeneinheit angegeben sind; soweit die entsprechende Gebäudeart in den NHK 2010 nicht erfasst ist, geeignete andere Datensammlungen oder ausnahmsweise Einzelkosten, das heißt die gewöhnlichen Herstellungskosten einzelner Bauleistungen zu Grunde gelegt werden. Bei der Ermittlung des Flächen- oder ggf. des Rauminhalts sind die den Herstellungskosten zu Grunde gelegten Berechnungsvorschriften anzuwenden.

### 2.2 Normalherstellungskosten 2010 – NHK 2010

Die NHK 2010 enthalten neben den Kostenkennwerten weitere Angaben zu der jeweiligen Gebäudeart, wie Angaben zur Höhe der eingerechneten Baunebenkosten, teilweise Korrekturfaktoren sowie teilweise weitergehende Erläuterungen. Es ist der Kostenkennwert zu Grunde zu legen, der dem Wertermittlungsobjekt nach Gebäudeart und Gebäudestandard hinreichend entspricht.

Sind Gebäude nachhaltig umgenutzt worden, so ist bei der Zuordnung zu einem Kostenkennwert auf die aktuelle Nutzung abzustellen. Hat ein Gebäude in Teilbereichen erheblich voneinander abweichende Standardmerkmale oder unterschiedliche Nutzungen, kann es sinnvoll sein, die Herstellungskosten getrennt nach Teilbereichen zu ermitteln.

Die Kostenkennwerte der NHK 2010 sind in Euro/m<sup>2</sup> Brutto-Grundfläche (€/m<sup>2</sup> BGF) angegeben. Sie erfassen die Kostengruppen 300 und 400 der DIN 276-11:2006. In ihnen sind die Umsatzsteuer und die üblichen Baunebenkosten (Kostengruppen 730 und 771 der DIN 276) eingerechnet. Sie sind bezogen auf den Kostenstand des Jahres 2010 (Jahresdurchschnitt).

## 2.3 Gebäudestandard

Die NHK 2010 unterscheiden bei den einzelnen Gebäudearten zwischen verschiedenen Standardstufen. Das Wertermittlungsobjekt ist dementsprechend auf der Grundlage seiner Standardmerkmale zu qualifizieren.

Die Einordnung zu einer Standardstufe ist insbesondere abhängig vom Stand der technischen Entwicklung und den bestehenden rechtlichen Anforderungen am Wertermittlungstichtag. Sie hat unter Berücksichtigung der für das jeweilige Wertermittlungsobjekt am Wertermittlungstichtag relevanten Marktverhältnisse zu erfolgen. Dafür sind die Qualität der verwandten Materialien und der Bauausführung, die energetischen Eigenschaften sowie solche Standardmerkmale, die für die jeweilige Nutzungs- und Gebäudeart besonders relevant.

## 2.4 Brutto-Grundfläche / Bruttorauminhalt

Die Kostenkennwerte der NHK 2010 beziehen sich auf den Quadratmeter Brutto-Grundfläche (BGF). Die BGF ist die Summe der bezogen auf die jeweilige Gebäudeart marktüblich nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks.

Bei den freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern, Doppelhäusern und Reihenhäusern der NHK 2010 erfolgt u. a. eine Unterteilung in Gebäudearten mit ausgebautem bzw. nicht ausgebautem Dachgeschoss und Gebäudearten mit Flachdach bzw. flach geneigtem Dach, wobei für eine Einordnung zu der entsprechenden Gebäudeart die Anrechenbarkeit ihrer Grundflächen entscheidend ist.<sup>6</sup>

Die Brutto-Grundflächen wurden in einer für die Wertermittlung ausreichenden Genauigkeit wie folgt festgestellt:

Bauteil 1	249 m <sup>2</sup>	Wohnhaus, ausgebautes Dachgeschoss, teilunterkellert
Bauteil 2	303 m <sup>2</sup>	ehemalige Stallung, eingeschossig mit Speicherboden
Bauteil 3	232 m <sup>2</sup>	Scheune
Bauteil 4	143 m <sup>2</sup>	Unterstand Maschinen / Fahrzeuge
Bauteil 5	42 m <sup>2</sup>	Garage, Speicherboden
Bauteil 6	162 m <sup>2</sup>	Nebengebäude, Speicherboden

## 2.5 Korrektur wegen Baupreisentwicklung

Laut dem letzten Bericht des Statistischen Bundesamts sind die Baupreise seit dem Jahr 2010 (Bezugszeitpunkt der Normalherstellungskosten) bis zum Wertermittlungstichtag gestiegen, was nach Umrechnung auf das heutige Preisniveau zu einem Index von **177,8** führt.

---

<sup>6</sup> Entscheidend für die Anrechenbarkeit der Grundflächen in Dachgeschossen ist ihre Nutzbarkeit. Dabei genügt es nach dieser Richtlinie auch, dass nur eine untergeordnete Nutzung, wie z. B. als Lager- und Abstellräume, Räume für betriebstechnische Anlagen möglich ist (eingeschränkte Nutzbarkeit). Als nutzbar können Dachgeschosse ab einer lichten Höhe von ca. 1,25 m behandelt werden, soweit sie begehbar sind. Eine Begehbarkeit setzt eine feste Decke und die Zugänglichkeit voraus. Bei Gebäuden mit Flachdach bzw. flach geneigtem Dach ist auf Grund der Dachkonstruktion eine Dachgeschossnutzung nicht möglich, sodass eine Anrechnung der Grundfläche des Dachgeschosses bei der Berechnung der BGF nicht vorzunehmen ist.

## 2.6 Zuweisung von Gebäudetypen – Wohnhaus (Bauteil 1)

Tab.-Nr. 11.1				
EINORDNUNG GEBÄUDETYP (NHK 2010)				
<b>Einfamilienhaus, einseitig angebaut</b>				
Nr.	Bestimmung des Gebäudetyps			
1.	Art der Unterkellerung			
2.	Dachform			
3.	Nutzbarkeit des Dachraums			
4.	Dachgeschoss			
5.	Anzahl der Vollgeschosse			
6.	Bauweise			
<b>Gewählter Gebäudetyp (Anlage 4 Teil II, ImmowertV)</b>				
<b>2.01</b>				
Standardstufen				
1	2	3	4	5
<b>615,00 €/m<sup>2</sup></b>	<b>685,00 €/m<sup>2</sup></b>	<b>785,00 €/m<sup>2</sup></b>	<b>945,00 €/m<sup>2</sup></b>	<b>1.180,00 €/m<sup>2</sup></b>

## 2.7 Ermittlung des Kostenkennwerts – Wohnhaus (Bauteil 1)

Tab.-Nr. 11.2								
ERMITTLUNG DES KOSTENKENNWERTS								
<b>Einfamilienhaus, einseitig angebaut</b>								
Nr.	Bauelement	Standardstufe					Wägungs- anteil	Zwischenergebnis
		1	2	3	4	5		
1.	Außenwände	0,00	1,00	0,00	0,00	0,00	23%	157,55 €/m <sup>2</sup>
2.	Dächer	0,00	1,00	0,00	0,00	0,00	15%	102,75 €/m <sup>2</sup>
3.	Außentüren und Fenster	0,00	1,00	0,00	0,00	0,00	11%	75,35 €/m <sup>2</sup>
4.	Innenwände und -türen	0,00	1,00	0,00	0,00	0,00	11%	75,35 €/m <sup>2</sup>
5.	Deckenkonstruktion und Treppen	0,00	1,00	0,00	0,00	0,00	11%	75,35 €/m <sup>2</sup>
6.	Fußböden	0,00	1,00	0,00	0,00	0,00	5%	34,25 €/m <sup>2</sup>
7.	Sanitäreinrichtungen	0,20	0,50	0,30	0,00	0,00	9%	63,09 €/m <sup>2</sup>
8.	Heizung	0,00	1,00	0,00	0,00	0,00	9%	61,65 €/m <sup>2</sup>
9.	Sonstige Technische Ausstattung	0,00	1,00	0,00	0,00	0,00	6%	41,10 €/m <sup>2</sup>
<b>Ergebnis: (gewogener) Kostenkennwert</b>							<b>686,44 €/m<sup>2</sup></b>	
<small>Die Kostenkennwerte enthalten die objekttypischen Baunebenkosten und die gesetzliche Mehrwertsteuer (KG 300-700 DIN 276)</small>								

## 2.8 Zuweisung von Gebäudetypen – Bauteile 2-6

Tab.-Nr. 11.3				
EINORDNUNG GEBÄUDETYP (NHK 2010)			Landwirtschaftliche Mehrzweckhallen	
Nr.	Bestimmung des Gebäudetyps			
1.	Art	kleinflächige, einfache Zweckgebäude		
2.	Dachkonstruktion	geneigte Dachflächen		
3.	Zufahrt und Bodenbelag	ebenerdig		
6.	Bauweise	massiv		
Gewählter Gebäudetyp (Anlage 4 Teil II, ImmowertV)			<b>18.5</b>	
Standardstufen				
		3	4	5
		245,00 €/m <sup>2</sup>	270,00 €/m <sup>2</sup>	350,00 €/m <sup>2</sup>



## 2.9 Ermittlung des Kostenkennwerts – Bauteile 2-6

Tab.-Nr. 11.4								
ERMITTLUNG DES KOSTENKENNWERTS								
Landwirtschaftliche Mehrzweckhallen								
Nr.	Baelement	Standardstufe					Wägungs- anteil	Zwischenergebnis
				3	4	5		
<b>Bauteil 2, Stall mit Speicherboden</b>								
1.	Außenwände			1,00			30%	73,50 €/m <sup>2</sup>
2.	Konstruktion			0,50	0,50		20%	51,50 €/m <sup>2</sup>
3.	Dächer				1,00		15%	40,50 €/m <sup>2</sup>
4.	Außentüren und Fenster			0,50	0,50		15%	38,63 €/m <sup>2</sup>
5.	Fußböden			1,00			10%	24,50 €/m <sup>2</sup>
6.	Sonstige Technische Ausstattung			0,50	0,50		10%	25,75 €/m <sup>2</sup>
<b>Ergebnis: (gewogener) Kostenkennwert</b>							<b>254,38 €/m<sup>2</sup></b>	
<b>Bauteil 3, Scheune</b>								
1.	Außenwände			1,00			30%	73,50 €/m <sup>2</sup>
2.	Konstruktion			1,00			20%	49,00 €/m <sup>2</sup>
3.	Dächer				1,00		15%	40,50 €/m <sup>2</sup>
4.	Außentüren und Fenster			1,00			15%	36,75 €/m <sup>2</sup>
5.	Fußböden			1,00			10%	24,50 €/m <sup>2</sup>
6.	Sonstige Technische Ausstattung			0,00			10%	,00 €/m <sup>2</sup>
<b>Ergebnis: (gewogener) Kostenkennwert</b>							<b>224,25 €/m<sup>2</sup></b>	
<b>Bauteil 4, Unterstand Geräte / Fahrzeuge</b>								
1.	Außenwände			0,75			30%	55,13 €/m <sup>2</sup>
2.	Konstruktion			1,00			20%	49,00 €/m <sup>2</sup>
3.	Dächer			1,00			15%	36,75 €/m <sup>2</sup>
4.	Außentüren und Fenster			0,00			15%	,00 €/m <sup>2</sup>
5.	Fußböden			1,00			10%	24,50 €/m <sup>2</sup>
6.	Sonstige Technische Ausstattung			0,00			10%	,00 €/m <sup>2</sup>
<b>Ergebnis: (gewogener) Kostenkennwert</b>							<b>165,38 €/m<sup>2</sup></b>	
<b>Bauteil 5, Garage mit Speicherboden</b>								
1.	Außenwände			1,00			30%	73,50 €/m <sup>2</sup>
2.	Konstruktion			1,00			20%	49,00 €/m <sup>2</sup>
3.	Dächer			1,00			15%	36,75 €/m <sup>2</sup>
4.	Außentüren und Fenster			1,00			15%	36,75 €/m <sup>2</sup>
5.	Fußböden			1,00			10%	24,50 €/m <sup>2</sup>
6.	Sonstige Technische Ausstattung						10%	,00 €/m <sup>2</sup>
<b>Ergebnis: (gewogener) Kostenkennwert</b>							<b>220,50 €/m<sup>2</sup></b>	
<b>Bauteil 6, Nebengebäude mit Speicherboden</b>								
1.	Außenwände			1,00			30%	73,50 €/m <sup>2</sup>
2.	Konstruktion			0,50	0,50		20%	51,50 €/m <sup>2</sup>
4.	Außentüren und Fenster			0,50	0,50		15%	38,63 €/m <sup>2</sup>
5.	Fußböden			1,00			10%	24,50 €/m <sup>2</sup>
6.	Sonstige Technische Ausstattung			0,50	0,50		10%	25,75 €/m <sup>2</sup>
<b>Ergebnis: (gewogener) Kostenkennwert</b>							<b>213,88 €/m<sup>2</sup></b>	
Die Kostenkennwerte enthalten die objekttypischen Baunebenkosten und die gesetzliche Mehrwertsteuer (KG 300-700 DIN 276)								

## 2.10 Sonstige Korrekturfaktoren

In den NHK 2010 sind teilweise Korrekturfaktoren angegeben, die eine Anpassung des jeweiligen Kostenkennwerts wegen der speziellen Merkmale des Bewertungsobjekts erlauben.

### Im vorliegenden Fall kommen Korrekturfaktoren zur Anwendung

Tab.-Nr. 11.5					
ANPASSUNG DES KOSTENKENNWERTS					
Nr.	Gebäudeteil (Bauteil)	Kostenkennwert (NHK 2010)	Angepasster Kostenkennwert	Faktor Teilkeller	Faktor Sonstiges
1.	Einfamilienhaus, einseitig angebaut	686 €/m <sup>2</sup>	618 €/m <sup>2</sup>	0,90	1,00
2.	Bauteil 2, Stall mit Speicherboden	254 €/m <sup>2</sup>	305 €/m <sup>2</sup>	1,00	1,20
3.	Bauteil 3, Scheune	224 €/m <sup>2</sup>	269 €/m <sup>2</sup>	1,00	1,20
4.	Bauteil 4, Unterstand Geräte / Fahrzeuge	165 €/m <sup>2</sup>	198 €/m <sup>2</sup>	1,00	1,20
5.	Bauteil 5, Garage mit Speicherboden	221 €/m <sup>2</sup>	265 €/m <sup>2</sup>	1,00	1,20
6.	Bauteil 6, Nebengebäude mit Speicherboden	214 €/m <sup>2</sup>	257 €/m <sup>2</sup>	1,00	1,20

Um den fehlenden Teil der Unterkellerung des Wohnhauses zu berücksichtigen, wird der gewählte Kostenkennwert um 10 % reduziert (Faktor 0,9). Aufgrund der Flächengrößen der Nebengebäude ist gem. ImmoWertV ein Kleingrößenzuschlag erforderlich (Faktor 1,2)

## 2.11 Normalherstellungskosten der Gebäude

Tab.-Nr. 11.6					
ERMITTLUNG DER HERSTELLUNGSKOSTEN					
Nr.	Gebäudeteil (Bauteil)	Angepasster Kostenkennwert	Bezugs - fläche	Baupreisindex zum Qualitätsstichtag	Summe der Herstellungskosten
1.	Einfamilienhaus, einseitig angebaut	618 €/m <sup>2</sup>	249 m <sup>2</sup>	177,8	273.134,18 €
2.	Bauteil 2, Stall mit Speicherboden	305 €/m <sup>2</sup>	303 m <sup>2</sup>		164.479,76 €
3.	Bauteil 3, Scheune	269 €/m <sup>2</sup>	232 m <sup>2</sup>		110.847,52 €
4.	Bauteil 4, Unterstand Geräte / Fahr	198 €/m <sup>2</sup>	143 m <sup>2</sup>		50.352,10 €
5.	Bauteil 5, Garage mit Speicherboden	265 €/m <sup>2</sup>	42 m <sup>2</sup>		19.844,44 €
6.	Bauteil 6, Nebengebäude mit Speic	257 €/m <sup>2</sup>	162 m <sup>2</sup>		73.698,10 €
					<b>692.356,10 €</b>

### 3 Korrektur wegen des Gebäudealters

Je älter ein Gebäude wird, desto mehr verliert es an Wert. Dieser Wertverlust ergibt sich aus der Tatsache, dass die Nutzung eines „gebrauchten“ Gebäudes, im Vergleich zur Nutzung eines „neuen“ Gebäudes mit zunehmendem Alter immer unwirtschaftlicher wird. Der Wertverlust muss als Korrekturfaktor im Sachwertverfahren berücksichtigt werden. Zur Bemessung der Korrekturgröße müssen zunächst die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer sowie die wirtschaftliche Restnutzungsdauer ermittelt werden.

#### 3.1 Gesamtnutzungsdauer und wirtschaftliche Restnutzungsdauer

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer ist der Zeitraum, in dem die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich nutzbar sein werden. Sie wird im Allgemeinen durch Abzug des Alters von der wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen ermittelt.

Im vorliegenden Fall wird die Gesamtnutzungsdauer für alle Bauteile mit **80 Jahren** angesetzt. Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Wohngebäudes wurde im Kapitel E5.2 mit **17 Jahren** festgestellt und wird auch für die übrigen Nebengebäude unterstellt.

### 3.2 Lineare Wertminderung wegen Alters

Die auf der Grundlage der NHK 2010 unter Berücksichtigung der entsprechenden Korrekturfaktoren und mit Hilfe des Baupreisindexes auf den Wertermittlungsstichtag bezogenen Herstellungskosten entsprechen denen eines neu errichteten Gebäudes gleicher Gebäudeart.

Soweit es sich nicht um einen Neubau handelt, müssen diese Herstellungskosten unter Berücksichtigung des Verhältnisses der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer des Gebäudes gemindert werden (Alterswertminderung). Dabei wird der für die jeweilige Gebäudeart angesetzten Gesamtnutzungsdauer die ggf. durch Instandsetzung oder Modernisierungen verlängerte oder durch unterlassene Instandhaltung oder andere Gegebenheiten verkürzte Restnutzungsdauer gegenübergestellt.

Die Alterswertminderung wird in einem Prozentsatz der Gebäudeherstellungskosten ausgedrückt. Auf der Grundlage der Gesamtnutzungsdauer und der wirtschaftlichen bzw. modifizierten Restnutzungsdauer wird die Wertminderung wegen Alters linear berechnet.

Tab.-Nr. 12		
Alterswertminderung		
Nr.		
1.	Art der Alterswertminderung	linear
2.	Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
3.	Restnutzungsdauer (modifiziert)	17 Jahre
4.	Prozentuale Alterswertminderung (Abzug von den Herstellungskosten)	79%
5.	Alterswertminderung	<b>-545.738,15 €</b>
gemäß ImmowertV		

Bei einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren und einer Restnutzungsdauer von 17 Jahren erhält man eine Korrekturgröße von rund 79 Prozent der Herstellungskosten der baulichen Anlagen.

## 4 Außenanlagen

Zu den baulichen Außenanlagen zählen z. B. befestigte Wege und Plätze, Ver- und Entsorgungseinrichtungen auf dem Grundstück und Einfriedungen. Zu den sonstigen Anlagen zählen insbesondere Gartenanlagen. Soweit wertrelevant und nicht anderweitig erfasst, sind die Sachwerte der für die jeweilige Gebäudeart üblichen baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen nach Erfahrungssätzen oder nach den gewöhnlichen Herstellungskosten zu ermitteln. Werden die gewöhnlichen Herstellungskosten zu Grunde gelegt, ist eine Alterswertminderung anzusetzen, wobei sich die Restnutzungsdauer in der Regel an der Restnutzungsdauer der baulichen Anlage orientiert. Soweit diese Anlagen erheblich vom Üblichen abweichen, ist ggf. ihr Werteeinfluss als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal nach der Marktanpassung zu berücksichtigen.

Der Gutachterausschuss des Kreises Euskirchen gibt die im Sachwertmodell verwendete Größe des Wertansatzes der Außenanlagen am vorläufigen Sachwert nicht verbindlich an. Es sind Erfahrungswerte zu berücksichtigen. Im vorliegenden Fall werden **6% der Herstellungskosten** als anteilige Kosten für die Außenanlagen berücksichtigt.

Tab.-Nr. 13	
Berechnung der Normalherstellungskosten (NHK) der AUSSENANLAGEN	
1.	NHK des Gebäudes 692.356,10 €
2.	Üblicher Anteil der Kosten der Außenanlagen (in % der Gebäudeherstellungskosten) 4%
3.	Gewählter, objektspezifischer Anteil der Außenanlagen 6%
	Enthaltene Bauteile: Hausanschlüsse (unterirdische bauliche Anlagen auf dem Grundstück) Hofflächen (befestigte Flächen) Einfriedungen (Zäune, Grenzmauern, etc.) Sonstige bauliche Außenanlagen
4.	Herstellungskosten der Außenanlagen 41.541,37 €
5.	Wertminderung wegen Alters (wie Gebäude) -32.744,29 €
	<b>Zeitwert der Außenanlagen 8.797,08 €</b>
(Kostengruppe 500 / 700 DIN 276)	

## 5 Zeitwert der Sonstigen Anlagen

Tab.-Nr. 14					
ZEITWERT DER SONSTIGEN BAULICHEN ANLAGEN					
Nr.	Bauteil	Lage, Bauteilbeschreibung	Grundbetrag / Pauschalbetrag	Alterswertminderung	Zeitwert Bauteil
1	Grundstückseinfriedung	Hofmauer zur Straße mit Tor und Tür	4.000 €	79%	847,07 €
		Bretterwand Südost mit Tür	1.000 €	79%	211,77 €
		Bretterwand Südwest mit Tür	1.000 €	79%	211,77 €
2	Hofflächen und befestigte Wege auf dem Grundstück	Hoffläche Innenhof zw. d. Gebäuden	25.000 €	79%	5.294,17 €
		Hofzufahrt	5.000 €	79%	1.058,83 €
4	Kellerlichtschächte	kleine Größe, 3 Stück	1.500 €	79%	317,65 €
<b>Zeitwert sonstige bauliche Anlagen</b>					<b>7.941,25 €</b>
Kostenansätze nach Erfahrungswerten, Sachwertmodell der AGVGA.NRW, GuG Kalender 2014-23					

## 6 (Vorläufiger) Sachwert

Zur Bestimmung des Sachwerts ergibt sich daher folgende Berechnung:

Tab.-Nr. 15		
VORLÄUFIGER SACHWERT		
Nr.	Kostenanteile am vorläufigen Sachwert	
1.	Herstellungskosten des Wohnhauses	692.356,10 €
2.	- Wertminderung wegen Alters	-545.738,15 €
3.	= Zeitwert des Einfamilienhauses	146.617,94 €
4.	+ Zeitwert der baulichen Außenanlagen	8.797,08 €
5.	+ Zeitwert der sonstigen Anlagen	7.941,25 €
6.	+ Bodenwert (der maßgeblichen Grundstücksfläche)	246.180,00 €
<b>Vorläufiger Sachwert</b>		<b>409.536,27 €</b>

## 7 Marktanpassung

Der Sachwert ist eine Größe, die überwiegend aus Kostenüberlegungen heraus entsteht. (Erwerbskosten des Bodens und Herstellkosten der baulichen Anlagen). Aus diesem Grund muss bei der Ableitung des Verkehrswertes aus dem Sachwert immer noch die Marktsituation berücksichtigt werden, denn Kostenüberlegungen allein führen in den meisten Fällen nicht zum Verkehrswert, also zu dem Preis, der auf dem Grundstücksmarkt am wahrscheinlichsten zu erzielen wäre.

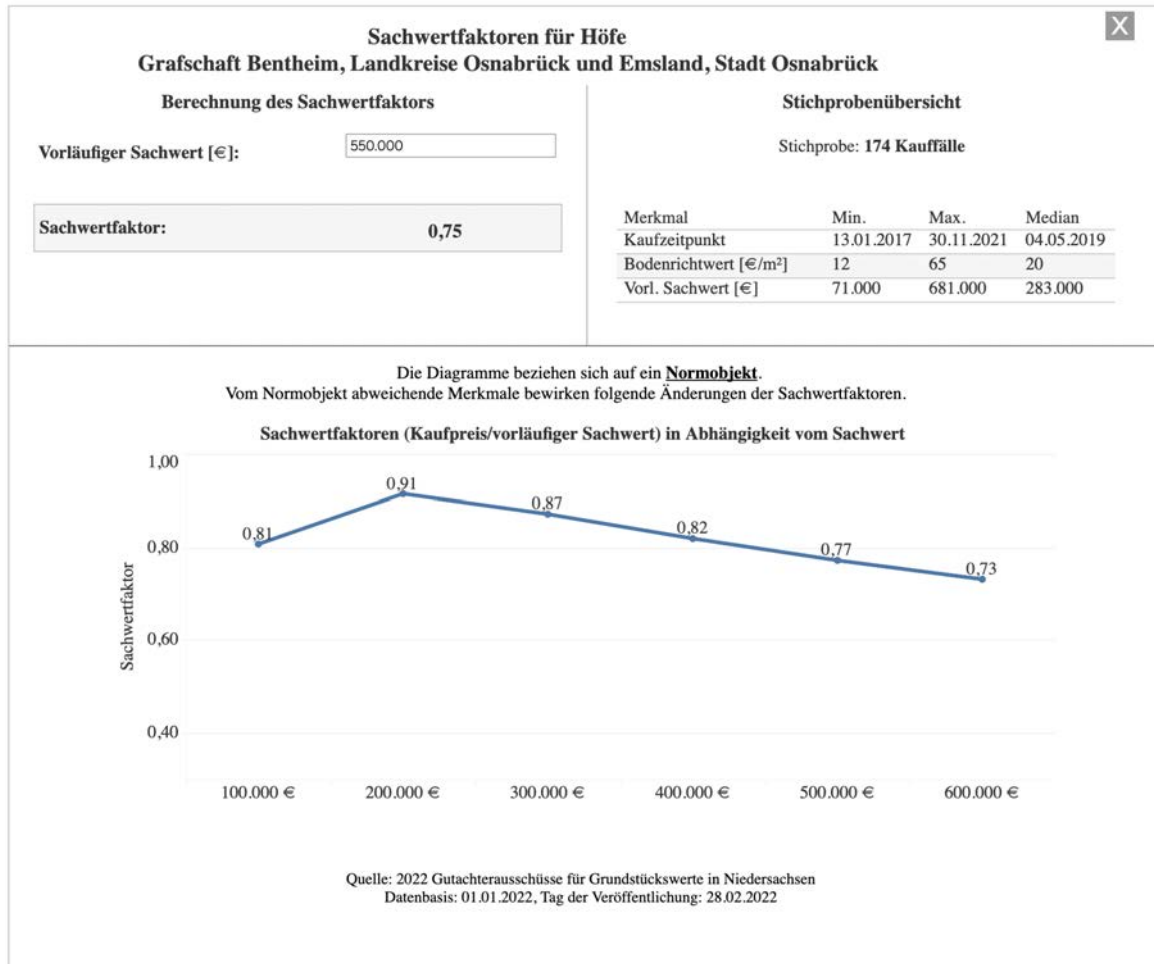
Zur Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt einschließlich der regionalen Baupreisverhältnisse ist der im Wesentlichen nur kostenorientierte vorläufige Sachwert an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem örtlichen Grundstücksmarkt anzupassen. Hierzu ist der vorläufige Sachwert mit dem zutreffenden Sachwertfaktor zu multiplizieren, der aus dem Verhältnis geeigneter Kaufpreise zu entsprechenden vorläufigen Sachwerten ermittelt wird (§ 21 (3) ImmowertV). In Abhängigkeit von den maßgeblichen Verhältnissen am örtlichen Grundstücksmarkt kann auch ein relativ hoher oder niedriger Sachwertfaktor sachgerecht sein.

Kann vom Gutachterausschuss kein zutreffender Sachwertfaktor zur Verfügung gestellt werden, können hilfsweise Sachwertfaktoren aus vergleichbaren Gebieten herangezogen oder ausnahmsweise die Marktanpassung unter Berücksichtigung der regionalen Marktverhältnisse sachverständig geschätzt werden.

Sachwertfaktoren werden von den Gutachterausschüssen für Grundstückswerte auf der Grundlage von Kaufpreisen von für die jeweilige Gebäudeart typischen Grundstücken ermittelt. Dabei sind die Einflüsse besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale zu eliminieren. Die wesentlichen Modellparameter für die Ermittlung des Sachwertfaktors sind durch den zuständigen Gutachterausschuss zu veröffentlichen. Unter Berücksichtigung der objektspezifischen Gegebenheiten ist dieser Sachwertfaktor für den vorliegenden Bewertungsfall sachverständig anzupassen.

Bei der Anwendung der Sachwertfaktoren sind die verwendete Ableitungsmethode und die zu Grunde gelegten Daten zu beachten, um die **Modellkonformität** sicherzustellen. Dabei ist insbesondere zu beachten, dass die Sachwertfaktoren nur auf solche Wertanteile angewandt werden dürfen, die ihrer Ermittlungsgrundlage hinreichend entsprechen. Die nicht von dem angewandten Sachwertfaktor abgedeckten Wertanteile sind als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale nach der Marktanpassung zu berücksichtigen. Der Gutachterausschuss des Kreises Euskirchen hat zur Marktanpassung von

Sachwerten eine tabellarische Übersicht<sup>7</sup> veröffentlicht. Allerdings gelten die Daten nur für entsprechend konventionelle Bewertungsobjekte. Im vorliegenden Fall handelt es sich um einen Resthof mit Einfamilienhaus, für den die Daten des Gutachterausschusses nicht zutreffen, weil die Merkmalsabweichungen der Vergleichsobjekte (Ein- /Zweifamilienhausgrundstücke) zu groß sind. Hilfsweise wurden Hinweise aus anderen Erhebungsgebieten herangezogen. Dabei stellte sich ein allgemein üblicher Sachwertfaktor von 0,75 bis 0,90 für Resthöfe mit dem hier ermittelten vorläufigen Sachwert als objekttypisch heraus:



**Zur Berücksichtigung der unterschiedlichen Zentralität der hier zu bewertenden Lage (Metropolregion Köln-Bonn) wird das Spektrum der Sachwertabwägung auf 0,80 bis 1,00 angehoben.**

<sup>7</sup> Grundstücksmarktbericht 2023, GAA Kreis Euskirchen, S. 67 ff.

So ergibt sich bei einem unbelasteten Sachwert (vor Berücksichtigung der boG) in Höhe von rund 409.000,00 € im Durchschnitt (Mittelwert) ein Anpassungsfaktor von **0,90**. Es wird eine Spanne von 0,80 – 1,00 für die Abwägung des objektspezifischen Sachwertfaktors angenommen.

Tab.-Nr. 16						
PLAUSIBILISIERUNG / ABLEITUNG DES SACHWERTFAKTORS						
Nr.	Kriterium	Beschreibung der objektbezogenen Eigenschaft	Zuschlag / Abschlag wegen Objekteigenschaft			Gewichtung
			ungünstig	neutral	günstig	
1.	Nachfragesituation	durchschnittliche Nachfrage		0,10		10%
2.	Interessentengruppe	klein	0,10			10%
3.	Lage im Landschaftsschutzgebiet	hohe Wahrscheinlichkeit von Auflagen und Anforderungen im Sanierungsfall	0,10			10%
4.	Ausrichtung des Grundstücks	ohne Vor- oder Nachteile		0,10		10%
5.	Verkehrslärm	überdurchschnittlich	0,10			10%
6.	Nähe zu Grünflächen	Außenbereichslage			0,10	10%
7.	tägliche Versorgung	unterdurchschnittlich	0,10			10%
8.	Bildungs- Freizeitangebote	unterdurchschnittlich	0,10			10%
9.	zugehöriger Stellplatz	große befestigte Hoffläche			0,10	10%
10.	Modernisierungserfordernis	dringend (Sanierungsobjekt)	0,10			10%
	Gewichtung (Note, Punkte)		-1	0	1	100%

Zuschlag / Abschlag "objektspezifischer Sachwertfaktor"	-0,04			Mittelwert
Marktüblicher Sachwertfaktor	0,80	bis	1,00	0,90
<b>Objektspezifischer Sachwertfaktor</b>				<b>0,86</b>

Im Gesamtbild kann von einer **unterdurchschnittlichen Marktakzeptanz** des Grundstücks ausgegangen werden.



## 8 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BoG)

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind gem. §8 ImmowertV wertbeeinflussende Umstände des einzelnen Wertermittlungsobjekts, die erheblich vom Üblichen abweichen und denen der Grundstücksmarkt einen eigenständigen Werteinfluss beimisst. Soweit sie im bisherigen Verfahren noch nicht erfasst und berücksichtigt wurden, sind sie durch Zu- oder Abschläge regelmäßig nach der Marktanpassung gesondert zu berücksichtigen (§ 35 (4) ImmowertV).

### 8.1 Bauschäden, Instandsetzungen und Restarbeiten an Gebäude und Außenanlagen

Wertminderungen auf Grund von Baumängeln und/oder Bauschäden können durch Abschläge nach Erfahrungswerten, unter Zugrundelegung von Bauteiltabellen oder auf der Grundlage von Schadensbeseitigungskosten berücksichtigt werden. Ein Abzug der vollen Schadensbeseitigungskosten kommt nur in Betracht, wenn der Schaden unverzüglich beseitigt werden muss. **Es wird ein pauschaler Wertabschlag von 30% aufgrund des Gebäudezustands und der Außenanlagen berücksichtigt.**

### 8.2 Wirtschaftliche Überalterung

Ausnahmsweise kommt zusätzlich zum Ansatz der Alterswertminderung ein Abschlag wegen wirtschaftlicher Überalterung in Betracht, wenn das Bewertungsobjekt nur noch eingeschränkt verwendungsfähig bzw. marktgängig ist. Anhaltspunkte für eine wirtschaftliche Überalterung sind z. B. erhebliche Ausstattungsmängel, unzweckmäßige Gebäudegrundrisse und eine unzweckmäßige Anordnung der Gebäude auf dem Grundstück. **Es liegt wirtschaftliche Überalterung vor. Die hier übliche Wertminderung ist durch Ansatz des oben genannten Abzugsbetrags mit abgegolten.**

### 8.3 Überdurchschnittlicher Erhaltungszustand

Ausnahmsweise kommt ein Zuschlag wegen überdurchschnittlichen Erhaltungszustands in Betracht, wenn sich das Bewertungsobjekt in einem besonders gepflegten Zustand befindet. In Abgrenzung zur Modernisierung handelt es sich hier um über das übliche Maß hinausgehende Instandhaltungsmaßnahmen, die in ihrer Gesamtheit zwar das Erscheinungsbild des Bewertungsobjekts überdurchschnittlich positiv beeinflussen, jedoch keine Erhöhung der Restnutzungsdauer bewirken. **Es liegt kein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand vor.**

### 8.4 Freilegungskosten

Bei Freilegungs-, Teilabriss- und Sicherungsmaßnahmen, die bei wirtschaftlicher Betrachtungsweise erforderlich sind und noch nicht bei der Ermittlung des Bodenwerts berücksichtigt wurden, sind ggf. die anfallenden Kosten, die Verwertungserlöse für abgängige Bauteile und die ersparten Baukosten durch die Verwendung vorhandener Bauteile zu berücksichtigen.

**Es sind keine Freilegungskosten zu berücksichtigen.**

### 8.5 Bodenwertanteil der selbstständig nutzbaren Teilflächen

Gleichwohl das Grundstück groß genug wäre, ergibt sich durch die mittige Lage des Wohnhauses und des Nebengebäudes eine so große Umgriffsfläche, dass keine ausreichend große Restfläche als weitere Bau-landparzelle übrigbliebe.

**Es sind keine selbstständig nutzbaren Teilflächen vorhanden.**

### 8.6 Bodenverunreinigungen

Bodenverunreinigungen können vorliegen bei schädlichen Bodenveränderungen, Verdachtsflächen, Altlasten und altlastenverdächtigen Flächen. Die Wertminderung von entsprechenden Grundstücken kann in Anlehnung an die Kosten ermittelt werden, die für eine Sanierung, Sicherungsmaßnahmen, Bodenuntersuchungen oder andere geeignete Maßnahmen zur Gefahrenabwehr erforderlich sind.

Der Umfang des hierfür erforderlichen Aufwands hat sich an der baurechtlich zulässigen bzw. marktüblichen Nutzung des Grundstücks zu orientieren (vgl. § 4 Absatz 4 des Bundesbodenschutzgesetzes – BBodSchG).

**Es besteht kein Altlastenverdacht.**

### 8.7 Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen

Es sind keine Rechte oder Belastungen vorhanden. Die vorhandene Grunddienstbarkeit hat keinen Wert einfluss.

### 8.8 Zusammenfassung der boG

Tab.-Nr. 18		
UNBELASTETER VERKEHRSWERT		
Nr.		
1.	Vorläufiger Sachwert	409.536,27 €
2.	+/- Marktanpassung	-94.193,34 €
3.	+/- besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	80.202,62 €
<b>Unbelasteter Verkehrswert</b>		<b>396.000,00 €</b>

## 9 Verkehrswert

Der ermittelte Sachwert (marktangepasster Sachwert unter Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale) entspricht in der Regel dem Verkehrswert. Liegen aus zusätzlich angewandten Wertermittlungsverfahren abweichende Ergebnisse vor, so sind diese nach § 6 (4) ImmowertV bei der Ermittlung des Verkehrswerts entsprechend ihrer Aussagefähigkeit und unter Beachtung der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu würdigen.

Der Verkehrswert, der in § 194 des Baugesetzbuches normiert ist, wird im Allgemeinen als der Preis angesehen, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Merkmale zu erzielen wäre. Insofern handelt es sich bei dem Verkehrswert um die Prognose des wahrscheinlichen Preises.

Tab.-Nr. 18		
UNBELASTETER VERKEHRSWERT		
Nr.		
1.	Vorläufiger Sachwert	409.536,27 €
2.	+/- Marktanpassung	-57.335,08 €
3.	+/- besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	80.202,62 €
<b>Unbelasteter Verkehrswert</b>		<b>432.000,00 €</b>

## H VERKEHRSWERT

„Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, sowie der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks, oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse, zu erzielen wäre.“ (Baugesetzbuch, § 194)

Unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Umstände wird der **Verkehrswert** des Grundstücks zum Wertermittlungstichtag, dem 13. Juni 2023, geschätzt (und auf volle 1.000,00 € gerundet) auf

**432.000,00 €**

## 1 Schlussbestimmungen

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

Ich versichere, dass ich vorstehendes Gutachten, gemäß den mir in Auftrag gegebenen Fakten und Angaben nach bestem Wissen und Gewissen erstellt habe, ohne persönliches Interesse am Fortgang des Geschehens.

Es wird darauf hingewiesen, dass die übernommenen Fakten und Angaben größtenteils persönlich (bis auf telefonische Auskünfte) überprüft wurden. Für evtl. Abweichungen von der tatsächlichen Beschaffenheit wird keine Haftung übernommen. Dies betrifft auch evtl. vorhandene Schäden in Bereichen, die bei der Ortsbesichtigung nicht betreten bzw. in Augenschein genommen werden konnten.

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

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

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

Rösrath, den 08.08.2023



Heiko Benecke, ö. b. u. v. SV.

