



Wertgutachten

über den Verkehrswert eines bebauten Grundstücks

Das Amtsgericht Schleiden, Marienplatz 10 in 53937 Schleiden - Gemünd, hat mit dem Schreiben vom 16.10.2024 darum gebeten, im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens den Verkehrswert (Marktwert) im Sinne von § 194 Baugesetzbuch (BauGB) für den ½ Anteil des in der

**Stadt Schleiden,
Ortslage Broich,**

gelegenen und im Gutachten näher
bezeichneten Grundbesitzes

Gemarkung Broich,

Flur 1,

Flurstück 299,

Lagebezeichnung „Weidenstraße 4“,

als Eigentümer im Grundbuch von ,
Blatt Nr. , eingetragen:

XXXXX - zu ½ Anteil -

XXXXX - zu ½ Anteil -

zu ermitteln.

Zu bewerten ist der ½ Anteil des

Das folgende Gutachten wurde auf Grund einer Ortsbesichtigung am 04.12.2024 erstellt. Den Eigentümern bzw. dessen Stellvertretern sowie den Gläubigern wurde Gelegenheit gegeben, bei der Ortsbesichtigung anwesend zu sein.

Wertermittlungs- / Qualitätsstichtag:

04. Dezember 2024

Der Zutritt zum Objekt wurde dem Gutachter verwehrt. Die Bewertung erfolgt somit nach dem äußeren Anschein und den verfügbaren Unterlagen.

Internetversion:

Aus Datenschutzgründen ist die Internetversion gekürzt. Das vollständige Gutachten kann bei der Geschäftsstelle des Amtsgerichts Schleiden eingesehen werden.



1 Allgemeine Grundstücksbeschreibung

Nachfolgend wird der $\frac{1}{2}$ **Anteil** an dem Verkehrswert des mit einem Wohnhaus und verschiedenen angebauten Nebengebäuden bebauten Grundstücks „Weidenstraße 4“ in 53937 Schleiden - Broich zum Wertermittlungsstichtag 04. Dezember 2024 ermittelt.

Grundstücksdaten

Grundbuch	Band	Blatt	Lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
				Broich	1	299	1.994 m ²

Nutzung (gemäß Katasterauszug): Wohnbaufläche

1.1 Lage und Zuschnitt

Das zu bewertende Grundstück befindet sich im **Kartenausschnitt ohne Maßstab:** Stadtgebiet von Schleiden, am südöstlichen Ortsrand der Ortslage Broich.

Es handelt sich um ein regelmäßig zugeschnittenes Reihengrundstück, welches auf einer Länge von insgesamt rd. 39,2 m an die Weidenstraße angrenzt. Die Grundstücksbreite liegt zwischen rd. 35 m und rd. 38,5 m. Die durchschnittliche Tiefe beträgt rd. 54 m. Details zur Lage und Gestalt des Grundstückes können der beigefügten Liegenschaftskarte entnommen werden.



Das Gelände auf dem Bewertungsgrundstück ist leicht geneigt. Nach der vorliegenden topografischen Karte fällt das Grundstück von der Weidenstraße ausgehend, zur hinteren Grundstücksgrenze hin um etwa 5 m gleichmäßig ab.

Die äußere Verkehrserschließung von Broich erfolgt über die L 105 aus Richtung Kall bzw. aus Richtung der B 258 (Schleiden - Blankenheim). Bei der L 105 handelt es sich um die Ortsdurchfahrtsstraße von Broich, welche als „Kaller Straße“ bezeichnet ist. Von der „Kaller Straße“ aus ist die Weidenstraße über die Straße „Broich“ zu erreichen.

Bei der Weidenstraße handelt es sich um eine als Sackgasse angelegte Erschließungsstraße mit einer geringen Verkehrsbelastung.

Die direkte Umgebung ist von einer ortstypischen, dörflichen Bebauung geprägt.

Das heutige Stadtgebiet von Schleiden umfasst eine Fläche von ca. 122 km², auf der zurzeit rd. 13.600 Menschen leben. Die Stadt Schleiden setzt sich aus 18 Ortslagen zusammen. Die Flächen sind zum großen Teil bewaldet, ca. $\frac{1}{4}$ der Stadt Schleiden wird durch den Nationalpark Eifel abgedeckt.

Der Ortsteil Broich hat etwa 380 Einwohner. Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie soziale Infrastruktureinrichtungen (verschiedene Schulen, Kindergärten, Ärzte usw.) sind im Hauptort Schleiden (ca. 4 km) ausreichend vorhanden.

Die Autobahnanschlussstelle „Wisskirchen“ an der A1 ist in ca. 22 km zu erreichen. Die Entfernung zur Kreisstadt Euskirchen beträgt rd. 28 km. Ein Anschluss an die Bahnstrecke Trier – Köln ist mit dem Bahnhof in Kall in ca. 5 km Entfernung vorhanden.

1.2 Planungsrechtliche Gegebenheiten, zulässige bauliche Nutzung zum Wertermittlungstichtag

Zum v. g. Wertermittlungstichtag liegt das Flurstück 299 nach Auskunft der Stadt Schleiden vom 13.11.2024 nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes. Die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile). Eine Ortslagenabrundungssatzung existiert hier nicht.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Schleiden ist der betreffende Bereich als gemischte Baufläche dargestellt.

Belange des Denkmalschutzes sind in diesem Bereich nicht betroffen.

1.3 Entwicklungszustand

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

1.4 Erschließung

Das Flurstück 299 war am Wertermittlungstichtag ortsüblich erschlossen und hat einen Kanal-, Wasser-, Elektrizitäts- und Erdgasanschluss. Die Versorgungsleitungen waren in der Straße verlegt.

Für das Grundstück Weidenstraße 4 ist nach Auskunft der Stadt Schleiden vom 12.11.2024 kein Erschließungsbeitrag nach §§ 127 ff. des Baugesetzbuches zu zahlen. Ausbaubeiträge nach dem Kommunalabgabengesetz (KAG) NRW sind zur Zeit nicht zu entrichten.

Der Kanalanschlussbeitrag ist für das Grundstück abgegolten (Vollanschluss).

Nach Auskunft des Wasserverbandes Olefthal vom 11.11.2024 stehen keine Wasseranschlussbeiträge mehr offen.

1.5 Tatsächliche bauliche Nutzung

Zum Wertermittlungstichtag war das Flurstück 299, "Weidenstraße 4", wie folgt bebaut:

[A] vermutlich teilunterkellertes zweigeschossiges Wohnhaus

[B] rückwärtig angebaute ehem. Tischlerei

[C] Geräteschuppen / Scheune

[D] Schuppenanbau / ehem. Holzlager

[E] Schuppenanbau / ehem. Holzlager

Skizze ohne Maßstab:

* Augenscheinlicher Ausbau des Wohnhauses im Erd- bzw. Obergeschoss.

1.6 Baurecht

Der Gutachter hat die beim Kreis Eiskirchen geführte Bauakte eingesehen. Diese enthält zum einen Unterlagen zu dem Vorgang „Anbau eines Geräteschuppens“ (Bauschein Nr. XXX/1951 vom XX.XX.1951). Dabei handelt es sich um den unter 1.5 mit [C] bezeichneten Anbau.

Zum anderen sind Unterlagen zum Vorhaben „Nutzungsänderung, Umbau und Ausbau der ehem. Tischlerei / Schreinerei in Wohnraum (Zweifamilienwohnhaus) und Anbau eines Balkon/Altan“ aus 2019 in der Akte enthalten. Die Gültigkeit der ursprünglich am 20.11.2019 erteilten Baugenehmigung (Bauschein Nr. XXXX/19) wurde bis zum 20.11.2024 verlängert.

Augenscheinlich wurde das Bauvorhaben jedoch nicht ausgeführt.

Zu den Ursprungsgebäuden wurden keine Unterlagen vorgefunden.

In wie weit die ausgeführten Bauvorhaben mit der genehmigten Planung und der verbindlichen Bauleitplanung übereinstimmen, wurde nicht geprüft. Es wird bei der Wertermittlung von einer formellen und materiellen Rechtmäßigkeit der vorhandenen baulichen Anlagen ausgegangen. Soweit keine erteilte Genehmigung vorliegt oder Abweichungen in der Bauausführung gegenüber der Planung bestehen, wird davon ausgegangen, dass die betreffenden baulichen Anlagen nachgenehmigungsfähig sind, bzw. hierfür ein Bestandschutz besteht. Der ermittelte Verkehrswert berücksichtigt eventuelle bauordnungsrechtliche oder planungsrechtliche Verstöße nicht.

1.7 Lasten, Beschränkungen, Rechte

1.7.1 Grundbuch

Gemäß dem vorliegenden Grundbuchauszug vom 08.07.2024 ist in Abteilung II des Grundbuchs zum Wertermittlungstichtag für das Bewertungsgrundstück keine Eintragung vorhanden.

1.7.2 Baulasten

Nach Auskunft des Bauamtes des Kreises Euskirchen vom 11.11.2024 ist auf dem Bewertungsgrundstück keine Baulast i. S. des § 85 BauO NRW eingetragen.

1.7.3 Altlasten

Über ggf. auf dem Grundstück befindliche Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen können keine Aussagen getroffen werden. Nach Angabe der unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Euskirchen vom 12.11.2024 liegt in dem dort gemäß §8 Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) geführten Kataster über altlastenverdächtige Flächen und Altlasten sowie schädliche Bodenveränderungen bzw. entsprechende Verdachtsflächen nach dem derzeitigen Kenntnisstand keine Eintragung vor.

1.7.4 Bergbauliche Einwirkungen

Gemäß der Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 6, Bergbau und Energie in NRW vom 20.11.2024 über die bergbaulichen Verhältnisse und Bergschadensgefährdung liegt das Grundstück über dem auf Eisenerz und Kupfererz verliehenen Bergwerksfeld „Stahlberg“. Eigentümerin dieser Bergbauberechtigung ist das Land Nordrhein-Westfalen.

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

1.7.5 Wohnungsbindung

Nach Auskunft des Bauamtes des Kreises Euskirchen vom 13.11.2024 bestehen keine Wohnungsbindungen.

1.7.6 Überbauten

Nach den vorliegenden Vermessungsunterlagen liegen keine zu berücksichtigenden Überbauten vor.

1.7.7 Sonstiges

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

1.8 Allgemeines / Hinweise

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

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

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

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

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

Für Ausnahmen und weitere Vorschriften siehe Gebäudeenergiegesetz - GEG.

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

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

2 Gebäudebeschreibung

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

Da das Objekt nicht besichtigt werden konnte, müssen die nachfolgenden Baubeschreibungen teilweise unvollständig bleiben.

Die Berechnung des umbauten Raums sowie der Grund-, Geschäfts- und Wohnflächen erfolgt in Anlehnung an die DIN 277 „Grundflächen und Rauminhalte im Hochbau“ vom August 2021 sowie an die „Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche, über die Aufstellung von Betriebskosten und zur Änderung anderer Verordnungen“ vom November 2003. Da die Berechnungen durch wertbezogene Modifizierungen teilweise von den entsprechenden Vorschriften (DIN 277, WoFIV) abweichen, sind diese nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Hinweise zur Wohn- und Nutzflächenberechnung:

Das Objekt konnte nicht besichtigt werden. Somit war ein örtliches Aufmaß der vorhandenen Wohn- und Nutzfläche nicht möglich. Insofern kann die Wohn- und Nutzfläche lediglich anhand der verfügbaren Bauzeichnungen zur Baugenehmigung vom 20.11.2019 (vgl. 1.6) grafisch ermittelt und teilweise den Angaben des Entwurfsverfassers entnommen werden.

Da das v. g. Bauvorhaben offensichtlich nicht ausgeführt wurde, werden dabei lediglich die in den augenscheinlich zu Wohnzwecken ausgebauten Teilbereichen gelegenen Räumlichkeiten berücksichtigt. Bezüglich der Raumaufteilung bzw. der angenommenen Wohnräume wird auf die informell als Anlage beigefügten Auszüge aus den Bauzeichnungen verwiesen.

Für das ehemalige Tischlereigebäude wird unterstellt, dass zum Wertermittlungsstichtag keine Raumunterteilung vorhanden ist.

Es sei ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die tatsächlich vorhandene Wohn- und Nutzfläche sowie die Raumaufteilung von diesen Annahmen abweichen kann.

2.1 Wohnhaus [A]

2.1.1 Art, Bauweise und Baujahr

Soweit von der Straße aus ersichtlich, handelt es sich bei dem zu bewertenden Gebäude um ein zweigeschossiges Wohnhaus mit Satteldach, welches freistehend auf dem Grundstück errichtet wurde. Zumindest das Erdgeschoss ist in Massivbauweise errichtet. Aufgrund der Fassadenverkleidung im Ober- und Dachgeschoss ist nicht ersichtlich, ob es sich eventuell um ein Fachwerk handelt. Das Dachgeschoss ist vermutlich nicht ausgebaut. Nach den Ausführungen in der Bauakte ist das Wohnhaus teilweise unterkellert, vermutlich im zur Straße hin gelegenen Bereich. Der Hauseingang ist zum Hof hin, an der südwestlichen Hausseite gelegen. Das Baujahr ist nicht bekannt bzw. nicht zu ermitteln.

2.1.2 Baubeschreibung

Die Baubeschreibung erfolgt mit einer für die Wertermittlung ausreichenden Vollständigkeit und Genauigkeit, soweit diese ohne Innenbesichtigung möglich ist.

Baujahr: unbekannt

Restnutzungsdauer: ca. 20 Jahre (nach gutachterlicher Einschätzung unter Berücksichtigung der ImmoWertV)

Wohnfläche des Gebäudes (siehe Hinweis unter 2): rd. 110 m²

Bruttogrundfläche des Gebäudes (nach Vermessungs- und Bauunterlagen): rd. 320 m²

Rohbau

Fundamente: nicht feststellbar

Mauerwerk: vermutlich Massivbauweise

Decken: nicht feststellbar

Treppen: nicht feststellbar

Dach: Satteldach mit Ziegeln gedeckt

Fassade: im Erdgeschoss verputzt, aufgehend mit Schieferverkleidung

Isolierung: keine Feststellungen zu treffen

Ausbau

Installation: nicht feststellbar

Heizung: vermutlich Erdgaszentralheizung

Warmwasser-
versorgung: nicht feststellbar

Sanitäre Einrichtungen: nicht feststellbar

Fußböden: nicht feststellbar

Wandbehandlung: nicht feststellbar

Fenster: überwiegend Kunststofffenster mit Zweifachverglasung neueren Datums, Kunststoffrollladen (soweit ersichtlich)

Türen: alte Hauseingangstür aus Holz mit Glaseinsätzen
Innentüren nicht feststellbar

Hausanschlüsse: Strom, Wasser, Erdgas

Entwässerung: Kanalanschluss an das bestehende Ortsnetz

Zustand

- Dem äußeren Anschein nach befindet sich das Wohnhaus in einem stark modernisierungs- und sanierungsbedürftigen Zustand.
- Zum Zustand im Gebäudeinneren kann keine Aussage getroffen werden.
- An der Haustür wurde eine Scheibe provisorisch durch eine Holzabdeckung ersetzt.
- Der Fassadenputz weist Schäden und Verfärbungen auf.
- An den alten Holzrahmen in den Fensteröffnungen (OG) blättert der Anstrich ab.
- Ob der augenscheinlich nicht ausgebaute Teil des Obergeschosses von dem angebauten ehemaligen Tischlereigebäude aus genutzt wird, konnte nicht festgestellt werden.

2.1.3 Raumaufteilung und Wohnfläche nach Bauakte (vgl. Hinweis unter 2)

Erdgeschoss	Fläche
1 - Diele	4,9 m ²
2 - Wohnen	12,7 m ²
3 - Wohnzimmer	14,5 m ²
4 - Küche	7,5 m ²
5 - Bad - WC	7,1 m ²
6 - Waschen	7,5 m ²
7 - Küche	7,8 m ²
Wohnfläche	62,0 m²

Obergeschoss	Fläche
8 - Flur	5,6 m ²
9 - Schlafzimmer	12,5 m ²
10 - Schlafzimmer	14,4 m ²
11 - Abstellraum	10,0 m ²
12 - Bad - WC	5,6 m ²
Wohnfläche	48,1 m²

Nach den Erläuterungen im Bauantrag von 2019, verfügt der Keller über eine Nutzfläche von rd. 26 m².

2.2 Ehemalige Tischlerei [B]

2.2.1 Art, Bauweise und Baujahr

Das ehemalige Tischlereigebäude ist rückwärtig in Verlängerung des Wohnhauses angebaut. Das Baujahr ist nicht bekannt bzw. nicht zu ermitteln. Es handelt sich um ein zweigeschossiges Gebäude mit Satteldach und einem kleineren zweigeschossigen Seitenteil mit Pultdach. Soweit aus den Unterlagen in der Bauakte hervorgeht, ist das Erdgeschoss in Massivbauweise erbaut. Das Ober- und Dachgeschoss sind demnach in Fachwerkbauweise errichtet, das Fachwerk ist mit Bimsstein ausgefacht. Ein Keller ist nach der Bauakte nicht vorhanden. Das Dachgeschoss ist vermutlich nicht ausgebaut.

2.2.2 Baubeschreibung

Die Baubeschreibung erfolgt mit einer für die Wertermittlung ausreichenden Vollständigkeit und Genauigkeit, soweit diese ohne Innenbesichtigung möglich ist.

Baujahr: unbekannt

Restnutzungsdauer: ca. 10 Jahre (nach gutachterlicher Einschätzung unter Berücksichtigung der ImmoWertV)

Nutzfläche des Gebäudes, Erd- und Obergeschoss (siehe Hinweis unter 2): rd. 130 m²

Bruttogrundfläche des Gebäudes (nach Vermessungsunterlagen): rd. 152 m²

Rohbau

Fundamente: nicht feststellbar

Mauerwerk: Erdgeschoss vermutlich in Massivbauweise
Aufgehend Holzfachwerk mit Bimssteinausfachung

Decken: Holzbalkendecken (gem. Bauakte)

Treppen: nicht feststellbar

Dach: Satteldach mit Ziegeln gedeckt
Pultdach auf dem Seitenteil, Eindeckung nicht feststellbar

Fassade: zur Straße im EG mit Putz und aufgehend mit Schieferverkleidung,
ansonsten nicht feststellbar, nach den Unterlagen in der Bauakte rückwärtig
unverputztes Mauerwerk bzw. unverputztes Fachwerk

Isolierung: keine Feststellungen zu treffen

Ausbau

Da das Gebäude nicht besichtigt werden konnte und von der Straße aus nicht einsehbar ist, können keine Angaben zum Ausbau gemacht werden.

Zustand

- Dem äußeren Anschein und den verfügbaren Unterlagen nach, befindet sich das Gebäude in einem dem Alter und der wirtschaftlichen Nutzung entsprechenden, sanierungsbedürftigen Zustand.
- Zum Zustand im Gebäudeinneren kann keine Aussage getroffen werden.

2.3 Geräteschuppen / Scheune [C]

2.3.1 Art, Bauweise und Baujahr

Der eingeschossige Geräteschuppen ist seitlich an das Tischlereigebäude in Fachwerkbauweise auf einem Betonsockel angebaut. Aus der Baugenehmigung ergibt sich ein Baujahr von ca. 1951.

2.3.2 Baubeschreibung

Die Baubeschreibung erfolgt mit einer für die Wertermittlung ausreichenden Vollständigkeit und Genauigkeit, soweit diese ohne Innenbesichtigung möglich ist.

Baujahr: ca. 1951 (gem. Baugenehmigung)

Restnutzungsdauer: ca. 10 Jahre (nach gutachterlicher Einschätzung unter Berücksichtigung der ImmoWertV)

Nutzfläche des Gebäude, (siehe Hinweis unter 2): rd. 55 m²

Bruttogrundfläche des Gebäudes (nach Bau- und Vermessungsunterlagen): rd. 60 m²

Rohbau

Fundamente: nicht feststellbar

Mauerwerk: Holzfachwerk mit Schwemmsteinausfachung (gem. Bauakte), Ausfachung verputzt, Betonsockel mit Anstrich

Decken: Holzbalkendecke (gem. Bauakte)

Dach: Satteldach mit Ziegeln gedeckt

Fassade: zur Straße Betonsockel mit Anstrich, aufgehend Fachwerk mit verputzter Ausfachung, ansonsten nicht feststellbar

Isolierung: keine Feststellungen zu treffen

Ausbau

Installation: nicht feststellbar

Fußböden: nicht feststellbar

Wandbehandlung: nicht feststellbar

Fenster: einfache alte Holzfenster

Türen: altes Holzrolltor mit Schlupftür

Hausanschlüsse: nicht feststellbar

Entwässerung: nicht feststellbar

Zustand

- Dem äußeren Anschein nach befindet sich der Geräteschuppen in einem dem Alter und der wirtschaftlichen Nutzung entsprechenden, sanierungsbedürftigen Zustand.
- Die Fassade ist verwittert. Die Ausfachung weist Schäden auf.

2.4 Schuppenanbau / ehem. Holzlager [D]

2.4.1 Art, Bauweise und Baujahr

Augenscheinlich handelt es sich um einen in Holzkonstruktion seitlich an der ehemaligen Tischlerei angebauten Schuppen mit Pultdach, welcher nach den Ausführungen in der Bauakte als Lager für die ehemalige Tischlerwerkstatt genutzt wurde. Das Baujahr ist nicht bekannt bzw. nicht zu ermitteln. Dem äußeren Anschein nach ist das Gebäude als abgängig zu bezeichnen.

2.4.2 Baubeschreibung

Die Baubeschreibung erfolgt mit einer für die Wertermittlung ausreichenden Vollständigkeit und Genauigkeit, soweit diese ohne Innenbesichtigung möglich ist.

Baujahr: unbekannt
Restnutzungsdauer: abgängig

Nutzfläche des Gebäudes: nicht feststellbar

Bruttogrundfläche des Gebäudes (Vermessungsunterlagen): rd. 22 m²

Rohbau

Fundamente: nicht feststellbar
Mauerwerk: Holzkonstruktion
Decken: nicht feststellbar
Dach: Pultdach, Eindeckung nicht abschließend feststellbar
Fassade: Holzverkleidung / Bretterschalung
Isolierung: keine Feststellungen zu treffen

Ausbau

Installation: nicht feststellbar
Fußböden: nicht feststellbar
Wandbehandlung: nicht feststellbar
Fenster: Fensteröffnung in der Holzverkleidung, provisorisch verschlossen
Türen: augenscheinlich nicht mehr vorhanden
Hausanschlüsse: nicht feststellbar
Entwässerung: nicht feststellbar

Zustand

- Dem äußeren Anschein nach befindet sich der Schuppenanbau in einem baufälligen Zustand, sodass das Gebäude als abgängig zu bezeichnenden ist. Insofern werden in der Verkehrswertermittlung pauschal geschätzte Abbruch- und Entsorgungskosten in Höhe von ca. 1.500,00 € in Abzug gebracht.

2.5 Schuppenanbau / ehem. Holzlager [E]

2.5.1 Art, Bauweise und Baujahr

Augenscheinlich handelt es sich um einen in Holzkonstruktion rückwärtig an der ehemaligen Tischlerei angebauten Schuppen mit Satteldach, welcher nach den Ausführungen in der Bauakte ebenfalls als Lager für die ehemalige Tischlerwerkstatt genutzt wurde. Das Baujahr ist nicht bekannt bzw. nicht zu ermitteln. Dem äußeren Anschein nach ist das Gebäude als abgängig zu bezeichnen.

2.5.2 Baubeschreibung

Die Baubeschreibung erfolgt mit einer für die Wertermittlung ausreichenden Vollständigkeit und Genauigkeit, soweit diese ohne Innenbesichtigung möglich ist.

Baujahr: unbekannt
Restnutzungsdauer: abgängig

Nutzfläche des Gebäudes: nicht feststellbar

Bruttogrundfläche des Gebäudes (Vermessungsunterlagen): rd. 40 m²

Rohbau

Fundamente: nicht feststellbar
Mauerwerk: Holzkonstruktion
Decken: nicht feststellbar
Dach: Satteldach mit Ziegeln gedeckt
Fassade: Holzverkleidung / Bretterschalung
Isolierung: keine Feststellungen zu treffen

Ausbau

Da das Gebäude nicht besichtigt werden konnte und von der Straße aus nicht einsehbar ist, können keine Angaben zum Ausbau gemacht werden.

Zustand

- Dem äußeren Anschein nach befindet sich der Schuppen in einem als abgängig zu bezeichnenden Zustand. Insofern werden in der Verkehrswertermittlung pauschal geschätzte Abbruch- und Entsorgungskosten in Höhe von ca. 3.500,00 € in Abzug gebracht.

3 Außenanlagen

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

Außenanlagen	Zeitwert (inkl. BNK)
Hausanschlüsse	
Vorläufiger Sachwert der Außenanlagen, pauschal	rd. 5.000,00 €

Soweit von der Straße aus feststellbar, sind auf dem Grundstück keine weiteren wertrelevanten Außenanlagen vorhanden.

4 Ermittlung des Verkehrswertes

4.1 Bodenwert

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

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

Der **Bodenrichtwert** beträgt für eine vergleichbare Lage **55,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**, mit dem Zusatz „beitragsfrei“.

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

Im Grundstücksmarktbericht 2024 für den Kreis Euskirchen werden für Wohnbaulandflächen in der Stadt Schleiden die folgenden Indexwerte (Basis 2010 = 100) angegeben:

Jahr	Index	Differenz zum Vorjahr
2020	107,3	
2021	113,9	+ 6,2 %
2022	118,7	+ 4,2 %
2023	133,8	+ 12,7 %

Für die Bodenrichtwertzone ist die folgende Preisentwicklung zu beobachten:

Stichtag	Boden- richtwert	Differenz zum Vorjahr
01.01.2021	50,00 €/m ²	
01.01.2022	55,00 €/m ²	+ 10,0 %
01.01.2023	55,00 €/m ²	+/- 0,0 %
01.01.2024	55,00 €/m ²	+/- 0,0 %

Nach gutachterlicher Einschätzung ist aufgrund der aktuellen Lage auf dem Grundstücksmarkt zum Wertermittlungsstichtag keine Preisänderung zu erwarten. Insofern wird im Folgenden sachverständig der Bodenrichtwert in Höhe von **55,00 €/m²** der Bodenwertermittlung zugrunde gelegt.

Dem Bodenrichtwert liegt ein Richtwertgrundstück mit einer Tiefe von 35 m zugrunde. Insofern ist der Bodenrichtwert bis zu einer Grundstückstiefe von 35 m (ausgehend von der Straße) für eine Fläche von **ca. 1.329 m²** anzusetzen. Weiter verfügt das Richtwertgrundstück über eine Grundstücksfläche von 630 m². Somit ist der Bodenrichtwert an die als Bauland zu bewertende Fläche (ca. 1.329 m²) anzupassen. Gemäß dem Grundstücksmarktbericht 2024 für den Kreis Euskirchen ist für den vorliegenden Fall ein Abschlag in Höhe von ca. 18 % zutreffend: $55,00 \text{ €/m}^2 \times 82/100 = \mathbf{45,10 \text{ €/m}^2}$

Die restliche Fläche mit **ca. 665 m²** ist als Garten- und Hinterland (hausnah) einzustufen, welches nach dem Grundstücksmarktbericht 2024 des Kreises Euskirchen mit einem Wertanteil von 0,22 des Baulandwertes anzusetzen ist. Die Standardabweichung ist mit +/- 0,12 angegeben. Sachverständig wird hier ein Wertanteil von 0,22 angesetzt. Der **Bodenwert für das Garten- und Hinterland** ergibt sich somit zu: $55,00 \text{ €/m}^2 \times 0,22 = \mathbf{12,10 \text{ €/m}^2}$

Der Bodenwert ergibt sich somit zu:

Bezeichnung des Flurstückes	Fläche [m ²]	Bodenwert relativ [€/m ²]	Bodenwert erschließungs- beitragsfrei [€]
Flurstück 299			
Bauland	1.329	45,10	59.937,90
Garten- und Hinterland	665	12,10	8.046,50
Summe (informativ)	1.994		67.984,40 rd. 68.000,00

4.2 Sachwert

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 - 39 ImmoWertV beschrieben. Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts, den vorläufigen Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen (wie Gebäude und bauliche Außenanlagen) sowie der sonstigen (nicht baulichen) Anlagen und ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

Der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen (inkl. besonderer Bauteile, besonderer (Betriebs)Einrichtungen und sonstiger Vorrichtungen) ist auf der Grundlage durchschnittlicher Herstellungskosten (Kostenkennwerten) unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale, wie z. B. Objektart, Gebäudestandard und Restnutzungsdauer (Alterswertminderung) abzuleiten.

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

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

Sachwertberechnung:

Gebäudebezeichnung		Wohnhaus [A]	Ehemalige Tischlerei [B]	Geräteschuppen / Scheune [C]
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=			
Berechnungsbasis • Brutto-Grundfläche (BGF)	x			
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+			
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=			
Baupreisindex (BPI) 04.12.2024 (2010 = 100)	x			
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=			
Regionalfaktor	x			
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=			
Alterswertminderung • Modell • Gesamtnutzungsdauer (GND) • Restnutzungsdauer (RND) • prozentual • Faktor	x			
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	100.832,00 €	16.317,93 €	5.409,60 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		122.559,53 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	5.000,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	127.559,53 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	59.940,00 €
vorläufiger Sachwert	=	187.499,53 €
Sachwertfaktor (Marktanpassung nach Grundstücksmarktbericht)	×	0,95
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	178.124,55 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:		
geschätzte Pauschale für ersten Sanierungsbedarf	–	20.000,00 €
Pauschal geschätzte Abbruch- und Entsorgungskosten Schuppenanbau [D]	–	1.500,00 €
Pauschal geschätzte Abbruch- und Entsorgungskosten Schuppenanbau [E]	–	3.500,00 €
Bodenwert Garten- und Hinterland (vgl. 4.1)	+	8.050,00 €
Sachwert Flurstück 299 GESAMT	=	161.174,55 €
	rd.	161.200,00 €

Auf den zu bewertenden ½ Anteil entfallen somit: $161.200,00 / 2 = 80.600,00 \text{ €}$

4.2.1 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Herstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen des Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Basisjahr angesetzt. Der Ansatz der NHK ist der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) entnommen.

Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die Preisverhältnisse am Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels dem Verhältnis aus dem Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (= 100). Der Baupreisindex zum Wertermittlungsstichtag wird bei zurückliegenden Stichtagen aus Jahreswerten interpoliert und bei aktuellen Wertermittlungsstichtagen, für die noch kein amtlicher Index vorliegt, wird der zuletzt veröffentlichte Indexstand zugrunde gelegt.

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Für die von den Normalherstellungskosten nicht erfassten werthaltigen einzelnen Bauteile werden pauschale Herstellungskosten- bzw. Zeitwertzuschläge in der Höhe geschätzt, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht.

Baukostenregionalfaktor

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) ist eine Modellgröße im Sachwertverfahren. Aufgrund der Modellkonformität (vgl. § 10 Abs. 1 ImmoWertV 21) wird bei der Sachwertberechnung der Regionalfaktor angesetzt, der auch bei der Ermittlung des Sachwertfaktors zugrunde lag.

Baunebenkosten

Die Baunebenkosten (BNK) enthalten insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen. Sie sind in den angesetzten NHK 2010 bereits enthalten.

Gesamtnutzungsdauer

Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus "üblicher Gesamtnutzungsdauer" abzüglich "tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag" zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungssaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude wird unter Berücksichtigung der Gesamtnutzungsdauer und der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen ermittelt. Dabei ist das den Wertermittlungsdaten zugrundeliegende Alterswertminderungsmodell anzuwenden.

Sachwertfaktor

Der angesetzte objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor wird auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
- der verfügbaren Angaben des Oberen Gutachterausschusses bzw. der Zentralen Geschäftsstelle,
- des in [1], Kapitel 3.03 veröffentlichten Gesamt- und Referenzsystems der bundesdurchschnittlichen Sachwertfaktoren, in dem die Sachwertfaktoren insbesondere gegliedert nach Objektart, Wirtschaftskraft der Region, Bodenwertniveau und Objektgröße (d.h. Gesamtgrundstückswert) angegeben sind, sowie
- eigener Ableitungen des Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v. g. bundesdurchschnittlichen Sachwertfaktoren und/oder
- des lage- und objektabhängigen Sprengnetter-Sachwertfaktors aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal bestimmt.

4.3 Ertragswert

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Ertragswertberechnung:

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stk.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ²) bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnhaus [A]	1						
Ehemalige Tischlerei [B]	2						
Geräteschuppen / Scheune [C]	3						
Summe						789,00	9.468,00

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		9.468,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (27,00 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	–	2.556,36 €
jährlicher Reinertrag	=	6.911,64 €
Reinertragsanteil des Bodens 1,80 % von 59.940,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	–	1.078,92 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	=	5.832,72 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 1,80 % Liegenschaftszinssatz und RND = 20 Jahren Restnutzungsdauer	×	16,671
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	=	97.237,28 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	59.940,00 €
vorläufiger Ertragswert	=	157.177,28 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:		
geschätzte Pauschale für ersten Sanierungsbedarf	–	20.000,00 €
Pauschal geschätzte Abbruch- und Entsorgungskosten Schuppenanbau [D]	–	1.500,00 €
Pauschal geschätzte Abbruch- und Entsorgungskosten Schuppenanbau [E]	–	3.500,00 €
Bodenwert Garten- und Hinterland (vgl. 4.1)	+	8.050,00 €
Ertragswert Flurstück 299 GESAMT	=	140.227,28 €
	rd.	140.200,00 €

Auf den zu bewertenden ½ Anteil entfallen somit: $140.200,00 / 2 = 70.100,00 \text{ €}$

4.3.1 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

Rohertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück marktüblich erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten.

Die marktüblich erzielbare Miete wurde auf der Grundlage von verfügbaren Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke

- aus dem Mietspiegel der Gemeinde oder vergleichbarer Gemeinden,
- aus dem Sprengnetter Preisspiegel Wohnmieten aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal,
- aus der lage- und objektabhängigen Sprengnetter-Vergleichsmiete für ein Standardobjekt aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal und/oder
- aus anderen Mietpreisveröffentlichungen

als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet und angesetzt. Dabei werden wesentliche Qualitätsunterschiede des Bewertungsobjektes hinsichtlich der mietwertbeeinflussenden Eigenschaften durch entsprechende Anpassungen berücksichtigt.

Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag, oder auch auf €/m² Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt.

Liegenschaftszinssatz

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz wurde auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
- der verfügbaren Angaben des Oberen Gutachterausschusses bzw. der Zentralen Geschäftsstelle,
- des in [1], Kapitel 3.04 veröffentlichten Gesamtsystems der bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze als Referenz- und Ergänzungssystem, in dem die Liegenschaftszinssätze gegliedert nach Objektart, Restnutzungsdauer des Gebäudes sowie Objektgröße (d. h. des Gesamtgrundstückswerts) angegeben sind, sowie
- eigener Ableitungen des Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v. g. bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze und/oder
- des lage- und objektabhängigen Sprengnetter-Liegenschaftszinssatzes aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal

bestimmt.

5. Verkehrswert

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

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

Verkehrswert des ½ Anteils zum Wertermittlungstichtag

Nach der Erfahrung des Wertermittlers werden Grundstücke in der vorliegenden Art etwa in Höhe des Sachwertes gehandelt. Hiernach und bei unterstützender Heranziehung des Ertragswertes ermittelt der Wertermittler den **Verkehrswert des ½ Miteigentumsanteils** an dem mit einem Wohnhaus und verschiedenen angebauten Nebengebäuden bebauten Grundstück Gemarkung Broich, Flur 1, Flurstück 299, Lagebezeichnung „Weidenstraße 4“ in 53937 Schleiden - Broich zum Wertermittlungstichtag 04. Dezember 2024 mit:

rd. 80.600,00 €

Versicherung

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

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

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

*Dipl.-Ing. Frank Diefenbach
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Sachverständiger für die Bewertung
bebauter und unbebauter Grundstücke
Ahrstraße 54
53945 Blankenheim*

*Telefon: 0 24 49 / 95 25-0
Telefax: 0 24 49 / 95 25-20*

*E-Mail: info@diefenbach-geo.de
Internet: www.diefenbach-geo.de*

Blankenheim, den 12.03.2025

Dipl.-Ing. Frank Diefenbach

Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

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

BauGB:

Baugesetzbuch

ImmoWertV:

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

BauNVO:

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

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

WEG:

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

Erbbaurecht:

Gesetz über das Erbbaurecht

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

WoFlV:

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFlV)

WMR:

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

DIN 283:

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

II. BV:

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

BetrKV:

Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

WoFG:

Gesetz über die soziale Wohnraumförderung

WoBindG:

Gesetz zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen

MHG:

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

PfandBG:

Pfandbriefgesetz

BelWertV:

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

KWG:

Gesetz über das Kreditwesen

GEG:

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

EnEV:

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

BewG:

Bewertungsgesetz

ErbStG:

Erbschaftsteuer- und Schenkungssteuergesetz

ErbStR:

Erbschaftsteuer-Richtlinien

Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- [4] Sprengnetter / Kierig: ImmoWertV. Das neue Wertermittlungsrecht – Kommentar zur Immobilienwertermittlungsverordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2010
- [5] Sprengnetter (Hrsg.): Sachwertrichtlinie und NHK 2010 – Kommentar zu der neuen Wertermittlungsrichtlinie zum Sachwertverfahren, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2013
- [6] Sprengnetter / Kierig / Drießen: Das 1 x 1 der Immobilienbewertung, 3. Auflage, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2023
- [7] Kröll Hausmann Rolf, Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung, 5. Auflage
- [8] Kleiber - Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV, 10. Auflage

Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand 08.10.2024) erstellt.

Anlagen