DIPL.-ING. FRANK DIEFENBACH
ÖFFENTLICH BESTELLTER VERMESSUNGSINGENIEUR
SACHVERSTÄNDIGER FÜR DIE BEWERTUNG
BEBAUTER UND UNBEBAUTER GRUNDSTÜCKE

Geschäftsbuchnummer
2026/080

Wertgutachten

über den Verkehrswert eines Miteigentumsanteils an einem bebauten Grundstück, verbunden mit Sondereigentum

Das Amtsgericht Schleiden, Marienplatz 10 in 53937 Schleiden-Gemünd, hat mit dem Schreiben vom 25.02.2026 darum gebeten, im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens den Verkehrswert (Marktwert) im Sinne von § 194 Baugesetzbuch (BauGB) für den in der

Gemeinde Nettersheim,
Ortslage Marmagen,

gelegenen und im Gutachten näher bezeichneten **1/2 Miteigentumsanteil** an dem Grundstück





Gemarkung Marmagen,
Flur 10,
Flurstück 83,
Lagebezeichnung im Grundbuch „Buschgasse 8“, tatsächliche Hausnummern 8 und 8a,

verbunden mit Sondereigentum an der Wohnung und den Nebenräumen – Aufteilungsplan II (Anschrift Buschgasse 8a),

zu ermitteln.

Im Wohnungsgrundbuch von XXXXXX, Blatt XXX, unter der lfd. Nr. X als Eigentümer eingetragen:

Das folgende Gutachten wurde auf Grund einer Ortsbesichtigung am 05.05.2026 erstellt. Den Eigentümern bzw. dessen Stellvertretern sowie den Gläubigern wurde Gelegenheit gegeben, bei der Ortsbesichtigung anwesend zu sein.

Wertermittlungs- / Qualitätsstichtag: 05. Mai 2026

Das Objekt konnte nicht von innen besichtigt werden. 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 Verkehrswert des **½ Miteigentumsanteils** an dem mit zwei Wohnhäusern und Nebengebäuden bebauten Grundstück Buschgasse 8 und 8a in 53947 Nettersheim-Marmagen zum Wertermittlungsstichtag 5. Mai 2026 ermittelt.

Zur Zwangsversteigerung steht der Miteigentumsanteil, verbunden mit dem Sondereigentum an der **Wohnung und den Nebenräumen**, die im **Aufteilungsplan mit II** bezeichnet sind (siehe Anlage).

<u>Hinweis:</u> Im Grundbuch und Liegenschaftskataster wird das Flurstück 83 mit der Lagebezeichnung „Buschgasse 8" geführt. Tatsächlich befinden sich die Wohnhäuser Nr. 8 und 8a auf dem Bewertungsgrundstück. Die Anschrift des zu bewertenden Wohneigentums lautet „Buschgasse 8a".

Grundstücksdaten

Wohnungs-grundbuch	Band	Blatt	Lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
				Marmagen	10	83	801 m²

Nutzung (gemäß Katasterauszug): Wohnbaufläche

1.1 Lage und Zuschnitt

Das zu bewertende Grundstück befindet sich zentral in der zum Gemeindegebiet von Nettersheim gehörenden Ortslage Marmagen.

Es handelt sich um ein etwa rechteckig geschnittenes Reihengrundstück, das auf einer Länge von rd. 24 m an die Buschgasse grenzt. Die mittlere Grundstückstiefe beträgt rd. 34,3 m. Die Grundstücksbreite bewegt sich zwischen rd. 22,8 m und rd. 23,9 m.

Kartenausschnitt ohne Maßstab:



Der Geländeverlauf auf dem Grundstück ist, soweit ersichtlich, weitgehend als eben zu bezeichnen. Der Hof-/ Zufahrtsbereich ist an das Straßengefälle angepasst. Der Höhenunterschied an der Straßengrenze beträgt ca. 1 m.

Details zur Lage und Gestalt des Grundstücks können der beigefügten Liegenschaftskarte entnommen werden. Diese gibt jedoch nicht den aktuellen Gebäudebestand wieder.

Die äußere Verkehrserschließung von Marmagen erfolgt aus Richtung Nettersheim und der Autobahn A1 über die L205 „Nettersheimer Straße", die in der Ortsmitte von Marmagen im Bereich eines Kreisverkehrs in die L204 „Kölner Straße" mündet. Die L204 bildet gleichzeitig eine Zufahrtsstraße des Ortes Marmagen aus Richtung Blankenheim und aus Richtung Kall/Urft. Von der „Kölner Straße" (L204) aus ist die Buschgasse über den Einmündungsbereich des Keltenrings zu erreichen.

Im Bereich des Bewertungsgrundstücks ist die Verkehrsbelastung als „gering" einzustufen.

Die direkte Umgebung ist von einer zweigeschossigen, ortskerntypischen dörflichen Bebauung geprägt. In ca. 100 m Entfernung befindet sich der Dorfplatz („Eiffelplatz").

Die Gemeinde Nettersheim wird aus 11 Dörfern gebildet, in denen rund 8.500 Menschen leben. Die Gemeinde im Kreis Euskirchen liegt im Südwesten des Landes Nordrhein-Westfalen, ca. 60 km von Köln und Aachen sowie ca. 100 km von Trier entfernt.

Im Gemeindegebiet befinden sich verschiedene Handwerks-, Wirtschafts- und Industriebetriebe, sechs Kindertagesstätten, eine Tagespflegegruppe, zwei Grundschulstandorte und, gemeinsam mit der Gemeinde Blankenheim, die Gesamtschule Blankenheim-Nettersheim, mehrere Sportplätze, Turn- und Sporthallen sowie diverse Geschäfte für den täglichen Bedarf. Des Weiteren verfügt Nettersheim über einen Bahnanschluss an der Bahnstrecke Köln-Trier.

In Marmagen selbst leben etwa 1.800 Menschen. Der Ort verfügt über einen Kindergarten, eine Grundschule, zwei Bäckereien, eine Metzgerei, einen Zahnarzt, eine Apotheke sowie weitere kleinere Handwerksbetriebe. Größere Geschäfte für den täglichen Bedarf sowie weitere soziale Infrastruktureinrichtungen sind in den Orten Nettersheim (ca. 4 km), Blankenheim (ca. 11 km) und Kall (ca. 10 km) ausreichend vorhanden. Die Autobahn-Anschlussstelle (A1) „Nettersheim" liegt von Marmagen aus ca. 9 km entfernt.

1.2 Planungsrechtliche Gegebenheiten, zulässige bauliche Nutzung zum Wertermittlungsstichtag

Zum v. g. Wertermittlungsstichtag liegt das Flurstück 83 nach Auskunft der Gemeinde Nettersheim vom 19.03.2026 innerhalb der Ortslagenabrundungssatzung von Marmagen. Die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich somit nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile).
Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Nettersheim ist der betreffende Bereich als gemischte Baufläche (M) dargestellt.

1.3 Entwicklungszustand

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

1.4 Erschließung

Am Wertermittlungsstichtag ist das Flurstück 83 ortsüblich erschlossen und hat für Haus Nr. 8 und 8a einen gemeinsamen Kanal-, Wasser-, Gas- und Elektrizitätsanschluss. Die Versorgungsleitungen waren in der Straße verlegt.

Nach Auskunft der Gemeinde Nettersheim vom 19.03.2026 ist kein Erschließungsbeitrag nach §§ 127 ff. des Baugesetzbuchs mehr zu zahlen.
Ausbaubeiträge nach dem Kommunalabgabengesetz (KAG) NRW sind zurzeit nicht zu entrichten.
Der Kanalanschlussbeitrag ist abgegolten.
Unberührt bleibt das Recht der Gemeinde Nettersheim, für Baumaßnahmen Beiträge gemäß dem Kommunalabgabengesetz (KAG) NRW zu fordern. Für Straßenausbaumaßnahmen, deren Durchführung ab dem 01.01.2024 beschlossen wird, werden aktuell Straßenbaubeiträge gemäß § 8 Absatz 1 (3) KAG NRW in der aktuellen Fassung nicht mehr erhoben.

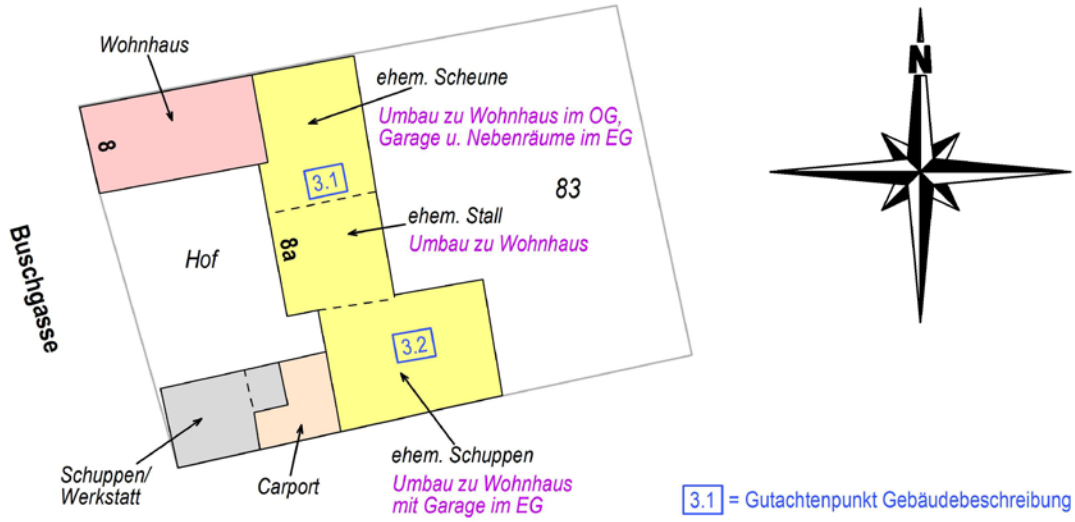
Wasseranschlussbeiträge stehen nach Auskunft des Wasserverbandes Oleftal vom 16.06.2026 keine offen.

1.5 Tatsächliche bauliche Nutzung

Zum Wertermittlungsstichtag ist das Flurstück 83, "Buschgasse 8, 8a", wie folgt bebaut:

- Zweigeschossiges Wohnhaus (Haus Nr. 8)
- Ehemalige Wirtschaftsgebäude, umgebaut zu einem überwiegend zweigeschossigen Wohnhaus (Haus Nr. 8a) mit zwei integrierten Garagen und Nebenräumen (Heizung, Öllager) im Erdgeschoss
- Kleines Werkstatt- und Schuppengebäude
- Carport
- Zwei Gartenhäuser auf dem hinteren Grundstück (gemäß Luftbild)

Skizze ohne Maßstab:



1.6 Baurecht

Der Gutachter hat die beim Kreis Euskirchen für das Bewertungsobjekt geführte Bauakte eingesehen. Diese beinhaltet die Unterlagen zu den folgenden Vorgängen:

Inwieweit 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 27.10.2025 ist in Abteilung II des Grundbuchs zum Wertermittlungsstichtag keine zu berücksichtigende Eintragung vorhanden.

1.7.2 Baulasten

Nach Auskunft des Bauamtes des Kreises Euskirchen vom 06.03.2026 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 05.03.2026 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 Überbauten

Da der grenzständige Gebäudebestand nicht vollständig im Liegenschaftskataster erfasst ist, kann keine abschließende Aussage über mögliche Überbauten getroffen werden.

1.7.5 Bergbauliche Einwirkungen

Gemäß der Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 6, Bergbau und Energie in NRW vom 10.04.2026 über die bergbaulichen Verhältnisse und Bergschadensgefährdung liegt das Grundstück über einem inzwischen erloschenen Bergwerksfeld.

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

1.7.6 Wohnungsbindung

Nach Auskunft des Bauamtes des Kreises Euskirchen vom 14.04.2026 bestehen keine Wohnungsbindungen.

1.7.7 Sonstiges

Sonstige Lasten oder Rechte, welche von Einfluss auf den Wert des Grundstücks 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 Sondereigentum

2.1 Erläuterung des zu bewertenden Sondereigentums Nr. II

Das zu bewertende Sondereigentum geht aus der Teilungserklärung vom 30. November 1989, UR-Nr. XXXX/XXXX, Notar XXXXXXXXXX in XXXXXXX, hervor.
Demnach wird mit dem zu bewertenden **½ Miteigentumsanteil** an dem mit zwei Wohnhäusern und Nebengebäuden bebauten Grundstück „Buschgasse 8" das Sondereigentum an der im **Aufteilungsplan mit der Nr. II bezeichneten Wohnung** verbunden. Gemäß der Teilungserklärung besteht die Wohnung aus:
- Erdgeschoss: Abstellraum, Kind, Flur mit Treppenhaus und WC
- Obergeschoss: Abstellraum, Eltern, Kind, Flur, Bad/WC, Küche, Wohn- und Essraum, Balkon und Außentreppe
- Lager, rechts am Neubau angebaut: 1 Raum

Bezüglich der Aufteilung des Gebäudes sowie der Lage und Größe der Wohnung wird auf die Aufteilungspläne verwiesen. Die entsprechenden Ausschnitte aus den Aufteilungsplänen sind diesem Gutachten als Anlage beigefügt.

Sondernutzungsrechte bestehen für das zu bewertende Wohneigentum nicht.

Die Wohnungseigentümer dürfen die in ihrem Sondereigentum stehenden Gebäudeteile nach Belieben benutzen, soweit nicht das Gesetz, die Teilungserklärung, die Bestimmungen der Gemeinschaftsordnung oder Rechte Dritter entgegenstehen. In gleicher Weise sind sie berechtigt, die zum gemeinschaftlichen Gebrauch bestimmten Anlagen und Einrichtungen sowie die gemeinschaftlichen, nicht zur ausschließlichen Nutzung zugewiesenen Grundstücksflächen mitzubenutzen.
Zur gemeinschaftlichen Nutzung stehen der Heizungsraum und der Öllagerraum zur Verfügung.

Bezüglich der Bestimmungen über das Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander ist die Gemeinschaftsordnung (Anlage und Bestandteil der Teilungserklärung) maßgebend.

Eine Hausverwaltung ist nach Eigentümerangaben nicht bestellt. Über eine möglicherweise bestehende Instandhaltungsrücklage und zu Hausgeldzahlungen wurden keine Angaben gemacht.

2.1.1 Abweichungen von der Teilungserklärung (soweit feststellbar)

Da das Objekt nicht von innen besichtigt werden konnte und das rückwärtige Grundstück nicht betreten oder einsehbar ist, kann keine abschließende Aussage zu möglicherweise bestehenden Abweichungen von der Teilungserklärung bzw. zum Aufteilungsplan getroffen werden.

Festzustellen ist jedoch, dass der im Aufteilungsplan als „Lager rechts am Neubau" bezeichnete Schuppenanbau zur Wohnnutzung umgebaut wurde. Nach den vorliegenden Unterlagen der Bauakte erfolgte der Umbau etwa 1996. In den dem Umbau zugrunde liegenden Bauantragsunterlagen ist zudem ersichtlich, dass die als Bestand gekennzeichneten Außenwände der ehemaligen Scheune nicht mit der Grundrissdarstellung der Scheune im Aufteilungsplan übereinstimmen. Gegenüber dem Aufteilungsplan ist das Gebäude rückwärtig größer, was sich auch aus dem früheren Lageplan zum Bauantrag aus 1989 ergibt und somit zum Zeitpunkt der Teilungserklärung dort hätte berücksichtigt werden müssen. Die Unstimmigkeit ist in den nachstehenden Planauszügen ersichtlich.
In den Katasterunterlagen ist der aktuelle Gebäudebestand im Bereich des ehemaligen Schuppens ebenfalls nicht erfasst, er ist jedoch im Luftbild erkennbar.
Aufgrund der Nutzung durch das Sondereigentum Nr. II, dessen Eigentümer auch die Bauherren des Umbaus im Jahr 1996 waren, wird der Anbau wertmäßig auch dem Sondereigentum Nr. II zugeordnet.
Die Teilungserklärung bzw. der Aufteilungsplan ist hinsichtlich der tatsächlichen Nutzung und des Gebäudeausmaßes anzupassen.

Auszug ohne Maßstab aus dem Aufteilungsplan (Lageplan zur Urkunde vom 30.11.1989)

Auszug ohne Maßstab (Fotografie) aus dem Lageplan vom Mai 1989
(Bauantrag Umbau Scheune-Stall zum Wohnhaus)

Da in der Teilungserklärung keine Grundstücksflächen zur ausschließlichen Nutzung zugewiesen werden, befindet sich der ca. 1998 errichtete Carport auf Gemeinschaftseigentum. Bauherr war der Eigentümer des Sondereigentums Nr. I. Demzufolge wird der Carport dem Sondereigentum Nr. I zugeordnet.

3 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.

Die Gebäudebeschreibung beschränkt sich auf die dem zu bewertenden Sondereigentum Nr. II zugeordneten Gebäudeteile.

Da das Objekt nicht besichtigt werden konnte, müssen die nachfolgenden Baubeschreibungen teilweise unvollständig bleiben. Der Eigentümer hat einige Fotos zur Verfügung gestellt, denen einzelne Angaben entnommen werden konnten. Eine Gewähr für die entnommenen Angaben kann nicht übernommen werden.

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, WoFlV) abweichen, sind diese nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Hinweise zur Wohn- und Nutzflächenberechnung:
Ein örtliches Aufmaß der vorhandenen Wohn- und Nutzfläche war nicht möglich. Insofern kann die Wohn- und Nutzfläche lediglich anhand der verfügbaren Bauantragsunterlagen zu den Umbauten aus den Jahren 1989 und 1996 (vgl. 1.6) entnommen und teilweise grafisch anhand der Bauzeichnungen ermittelt werden.
Es sei ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die tatsächlich vorhandene Wohn- und Nutzfläche sowie die Raumaufteilung von diesen Annahmen abweichen kann.

3.1 Wohnhaus (ehem. Scheune und Stall)

3.1.1 Art, Bauweise und Baujahr

Bei dem zu bewertenden Gebäude handelt es sich ursprünglich um eine Scheune, die rückwärtig bzw. rechtwinklig an das Ursprungswohnhaus Nr. 8 angebaut wurde, sowie um einen seitlichen Stallanbau. Die Gebäudeteile sind in der Skizze unter 1.5 dargestellt.
Nach den vorliegenden Unterlagen erfolgte etwa 1989 ein Um- und Ausbau der in massiver Bauweise errichteten Gebäude zu einem zweigeschossigen Wohnhaus. Ein Keller ist nicht vorhanden. Das Dachgeschoss ist nicht ausgebaut. Das Obergeschoss ist gemäß den Unterlagen und dem äußeren Anschein nach vollständig zu einer Wohnung ausgebaut. Den Bauzeichnungen ist zu entnehmen, dass ein bestehender Höhenunterschied zwischen den beiden Gebäudeteilen im Obergeschoss jeweils durch zwei Stufen in den Zimmern überwunden wird. Rückwärtig, zum Garten hin, ist ein Balkon mit Treppenabgang zum Garten dargestellt. Im Erdgeschoss ist der Bereich der ehemaligen Scheune nicht zur Wohnnutzung ausgebaut. Hier befinden sich neben einem Heizungs- und Öllagerraum (Gemeinschaftseigentum) ein Abstellraum und eine Garage, die dem hier nicht zu bewertenden Sondereigentum Nr. I zugeordnet sind. Der Stallanbau ist nach den Unterlagen und den äußeren Feststellungen im Erdgeschoss wiederum wohnlich genutzt. Hier befinden sich nach der letzten Zeichnung aus 1996 neben der Diele mit Treppenhaus ein Vorratsraum, ein Abstellraum und ein WC.

3.1.2 Baubeschreibung

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

Baujahr: unbekannt, Um- und Ausbau 1989 (gemäß Bauakte)

Wohnfläche des Gebäudes (siehe Hinweis unter 3): rd. 120 m²
Bruttogrundfläche des Sondereigentums (nach Vermessungsunterlagen): rd. 262 m²

Rohbau

Fundamente:	Nicht feststellbar
Mauerwerk:	Massivbauweise (gem. Bauakte)
Decken:	Nicht feststellbar
Treppen:	Metalltreppe mit Holzstufen und Edelstahlgeländer*
Dach:	Satteldach in Holzkonstruktion mit Betondachsteinen
Fassade:	Aufgehend mit Strukturputz, rückwärtig im Obergeschoss mit Holzverkleidung* Sockel mit glattem Putz
Isolierung / Dämmung:	Nicht abschließend feststellbar. Gemäß Bauakte Gipskarton und Styropor von innen an den Außenwänden. Die Bauakte beinhaltet einen Wärmeschutznachweis des Entwurfsverfassers nach DIN 4108 und der Wärmeschutzverordnung vom Februar 1982.

Ausbau

Installation:	Nicht feststellbar. Vermutlich dem Ausbaujahr entsprechend.
Heizung:	Erdgaszentralheizung, ca. 6 Jahre alt*
Warmwasser-versorgung:	Vermutlich über die Heizung

Sanitäre Einrichtungen:	Gemäß Bauzeichnungen ein WC im Erdgeschoss und ein Bad im Obergeschoss
Fußböden:	Nicht feststellbar
Wandbehandlung:	Nicht feststellbar
Fenster:	Vermutlich Holz- und Kunststofffenster mit Isolierverglasung Rollläden, teilweise Vorbaurollläden
Türen:	Hauseingangstür aus Holz, Seitenteil mit Isolierverglasung Innentüren nicht feststellbar
Hausanschlüsse:	Erdgas, Strom, Wasser, Telefon (teilweise über Haus Nr. 8)
Entwässerung:	Kanalanschluss an das bestehende Ortsnetz

***** Angabe des Eigentümers bzw. den zur Verfügung gestellten Fotos entnommen.

Zustand

- Dem äußeren Anschein nach befindet sich das Wohnhaus in einem normal gepflegten Zustand.
- Wo die Gastherme installiert ist, war nicht feststellbar.
- Ob die Ölheizung und die Öltanks noch vorhanden bzw. in Betrieb sind, ist nicht bekannt. Gegebenenfalls werden diese noch vom Wohnhaus Nr. 8 (nicht zu bewertendes Wohneigentum Nr. I) genutzt.

3.1.3 Raumaufteilung und Wohnfläche nach Bauakte (vgl. Hinweis unter 3)

Erdgeschoss	**Fläche**
Kind 2* / Abstellraum**	11,18 m²
Abstellraum* / Vorrat**	7,40 m²
WC	4,16 m²
Flur* / Diele**	12,90 m²
Summe	**35,64 m²**
Abzgl. 3% „Putzabzug“	-1,07 m²
Wohnfläche EG	**34,57 m²** **rd. 34,6 m²**

Obergeschoss	**Fläche**
Wohnen, Essen	27,33 m²
Küche	5,58 m²
Bad	8,55 m²
Eltern	20,92 m²
Kind 1* / Kind	13,33 m²
Abstellraum	4,40 m²
Flur	5,72 m²
Balkon (zu ¼)	2,25 m²
Summe	**88,08 m²**
Abzgl. 3% „Putzabzug“	-2,64 m²
Wohnfläche OG	**85,44 m²** **rd. 85,4 m²**

***** Raumbezeichnung im Aufteilungsplan (siehe Anlage)
****** Raumbezeichnung in den Bauzeichnungen von 1996 (siehe Anlage)

Bezüglich der Raumaufteilung wird auf die als Anlage beigefügten Auszüge aus den Bauzeichnungen und dem Aufteilungsplan verwiesen.

3.2 Wohnhaus (ehem. Schuppen)

3.2.1 Art, Bauweise und Baujahr

Ursprünglich handelt es sich bei dem Gebäudeteil um einen seitlichen ehemaligen Schuppenanbau in Massivbauweise an dem zuvor beschriebenen ehemaligen Stall (vgl. Skizze unter 1.5).
Aus den Bauakten geht hervor, dass etwa 1996 ein Um- und Ausbau als Erweiterung des zuvor beschriebenen Wohnhauses stattfand. Das Gebäude ist seitlich grenzständig errichtet bzw. an der Nachbarbebauung angebaut. Zum Hof hin ist es zweigeschossig mit einem Satteldach und gartenseitig eingeschossig mit Pultdach. Ein Keller ist nicht vorhanden. Das Dachgeschoss ist nicht ausgebaut.
Im Erdgeschoss sind hofseitig eine Garage und ein Abstellraum vorhanden (gem. Bauzeichnung). Im rückwärtigen, eingeschossigen Teil, befindet sich ein Wohnzimmer, das über eine Treppe vom Obergeschoss („Empore") aus zugänglich ist. Das Obergeschoss ist gemäß den Unterlagen und dem äußeren Anschein nach vollständig wohnlich ausgebaut.

3.2.2 Baubeschreibung

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

Baujahr: unbekannt, Um- und Ausbau 1996 (gemäß Bauakte)

Wohnfläche des Gebäudes (siehe Hinweis unter 3):	rd. 69 m²
Bruttogrundfläche des Gebäudes (nach Bauunterlagen):	rd. 143 m²

Rohbau

Fundamente:	Beton (gem. Bauakte)
Mauerwerk:	Massivbauweise (gem. Bauakte Dämmstein)
Decken:	Betondecke (gem. Bauakte)
Treppen:	Nicht feststellbar
Dach:	Satteldach in Holzkonstruktion auf dem vorderen Teil und Pultdach auf dem rückwärtigen Teil, Eindeckungen mit Betondachsteinen
Fassade:	Aufgehend mit Strukturputz, Sockel mit glattem Putz
Isolierung / Dämmung:	Nicht abschließend feststellbar. Gemäß Bauakte Isolierputz.

Ausbau

Installation:	Nicht feststellbar. Vermutlich dem Ausbaujahr entsprechend.
Heizung:	Erdgaszentralheizung, ca. 6 Jahre alt (vgl. 3.1)
Sanitäre Einrichtungen:	Gemäß Bauzeichnungen keine sanitären Anlagen vorhanden.
Fußböden:	Nicht feststellbar
Wandbehandlung:	Nicht feststellbar
Fenster:	Holzfenster mit Isolierverglasung (gem. Bauakte) Vorbaurollläden
Türen:	Innentüren aus Holz (gem. Bauakte) Metallschwingtor mit Schlupftür zur Garage

Hausanschlüsse: über Hauptgebäude

Entwässerung: Kanalanschluss an das bestehende Ortsnetz

Zustand

- Dem äußeren Anschein nach befindet sich das Gebäude in einem normal gepflegten Zustand.

3.2.3 Raumaufteilung und Wohnfläche nach Bauakte (vgl. Hinweis unter 3)

Erdgeschoss	**Fläche**
Wohnen	28,32 m²
Summe Wohnfläche	**28,32 m²**
Abzgl. 3% „Putzabzug"	-0,85 m²
Wohnfläche EG	**27,47 m²** **rd. 27,5 m²**
Garage	27,11 m²
Abstellraum	19,54 m²
Summe Nutzfläche	**46,65 m²**
Abzgl. 3% „Putzabzug"	-1,4 m²
Nutzfläche EG	**45,25 m²** **rd. 45,3 m²**

Obergeschoss	**Fläche**
Empore	9,48 m²
Kind 1	14,7 m²
Kind 2	14,9 m²
Abstellraum	3,37 m²
Summe	**42,45 m²**
Abzgl. 3% „Putzabzug"	-1,27 m²
Wohnfläche OG	**41,18 m²** **rd. 41,2 m²**

Bezüglich der Raumaufteilung wird auf die als Anlage beigefügten Auszüge aus den Bauzeichnungen verwiesen. In den Aufteilungsplänen ist der Ausbau nicht enthalten (vgl. 2.1.1).

4 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 Zufahrt / Zuwegung / Hof, Pflaster, ca. 85 m², großes Beet mit Betonpalisaden eingefasst Terrassen und Freisitze Gartenwege Gartenhäuser Einfriedungen	
Vorläufiger Sachwert der Außenanlagen, pauschal	rd. 12.000,00 €

Da das hintere Grundstück nicht einzusehen ist, wurden die Außenanlagen teilweise anhand des Luftbildes geschätzt. Für die Vollständigkeit der aufgeführten Außenanlagen kann keine Gewähr übernommen werden.

Miteigentumsanteil an den Außenanlagen - Sondereigentum Nr. II

Der zu bewertende ½ Miteigentumsanteil an den Außenanlagen beträgt demnach:

12.000,00 € x 1 / 2 = **6.000,00 €**

5 Ermittlung des Verkehrswertes

5.1 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 **85,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2026** mit dem Zusatz beitragsfrei.
Der Bodenrichtwert ist an die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag anzupassen.

Insofern wird im Folgenden sachverständig der Bodenrichtwert in Höhe von **85,00 €/m²** der Bodenwertermittlung zugrunde gelegt.

Dem Bodenrichtwert liegt ein Richtwertgrundstück mit einer Grundstücksfläche von 630 m² zugrunde. Somit ist der Bodenrichtwert an die zu bewertende Fläche (801 m²) anzupassen. Gemäß dem Grundstücksmarktbericht 2026 für den Kreis Euskirchen ist für den vorliegenden Fall ein Abschlag in Höhe von ca. 9 % zutreffend: 85,00 €/m² x 91/100 = **77,35 €/m²**

Der Bodenwert ergibt sich für das Flurstück 83 wie folgt:

Bezeichnung des Flurstückes	Fläche [m²]	Bodenwert relativ [€/m²]	Bodenwert erschließungs-beitragsfrei [€]
Flurstück 83			
Bauland	801	77,35	61.957,35
Summe	801		**61.957,35** **rd. 62.000,00**

Miteigentumsanteil am Bodenwert - Sondereigentum Nr. II

Der zu bewertende ½ Miteigentumsanteil an dem Bodenwert beträgt demnach:

62.000,00 € x 1 / 2 = **31.000,00 €**

5.2 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 Wertermittlungsstichtag 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 [Teil 3.1]	Wohnhaus [Teil 3.2]
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	728,00 €/m² BGF	765,00 €/m² BGF
Berechnungsbasis			
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	262,00 m²	143,00 m²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	7.000,00 €	0,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	197.736,00 €	109.395,00 €
Baupreisindex (BPI) 05.05.2026 (2010 = 100)	x	193,4/100	193,4/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	382.421,42 €	211.569,93 €
Regionalfaktor	x	1,000	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	382.421,42 €	211.569,93 €
Alterswertminderung			
• Modell		linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre	80 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		31 Jahre	38 Jahre
• prozentual		61,25 %	52,50 %
• Faktor	x	0,3875	0,475
Alterswertgeminderte regionalisierte durchschnittliche Herstellungskosten	=	148.188,30 €	100.495,72 €
anteilig mit	x	100 %	100 %
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	148.188,30 €	100.495,72 €

vorläufiger anteiliger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen) des Wohnungseigentums insgesamt		**248.684,02 €**
vorläufiger anteiliger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	**6.000,00 €**
vorläufiger anteiliger Sachwert der baulichen Anlagen	=	**254.684,02 €**
beitragsfreier anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	**31.000,00 €**
vorläufiger anteiliger Sachwert	=	**285.684,02 €**
Sachwertfaktor (Marktanpassung nach sachverständiger Erfahrung und Einschätzung)	×	**0,85**
marktangepasster vorläufiger anteiliger Sachwert des Wohnungseigentums	=	**242.831,42 €**
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		
Geschätzte Pauschale für die Anpassung der Teilungserklärung und Ergänzung Abgeschlossenheitsbescheinigung (anteilig)	–	**1.500,00 €**
(marktangepasster) Sachwert des Wohnungseigentums	=	**241.331,42 €**
	rd.	**241.000,00 €**

5.2.1 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.

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. Grundlage der Zuschlagsschätzungen sind insbesondere die in [1], Kapitel 3.01.2, 3.01.3 und 3.01.4 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten bzw. Ausbauzuschläge. Bei älteren und/oder schadhaften und/oder nicht zeitgemäßen werthaltigen einzelnen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

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.

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 Unterhaltungsstaus 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.

5.3 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 Bodenertragsanteil 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	**marktüblich erzielbare Nettokaltmiete**		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage	(m²)	(€/m²) bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnungseigentum (Wohnhaus [Teil 3.1])	1a	Wohnung	120,00			
Wohnungseigentum (Wohnhaus [Teil 3.2])	1b	Wohnung	69,00			
	2	Garage				
Summe			189,00		995,00	11.940,00

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		**11.940,00 €**
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (**29,50 %** der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	–	**3.522,30 €**
jährlicher Reinertrag	=	**8.417,70 €**
Reinertragsanteil des Bodens (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist; vgl. Bodenwertermittlung) **2,00 %** von **31.000,00 €** (Liegenschaftszinssatz × anteiliger Bodenwert (beitragsfrei))	–	**620,00 €**
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	=	**7.797,70 €**
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV) bei LZ = **2,00 %** Liegenschaftszinssatz und RND = **38** Jahren Restnutzungsdauer	×	**26,441**
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	=	**206.178,99 €**
anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	**31.000,00 €**
vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	=	**237.178,99 €**
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		
Geschätzte Pauschale für die Anpassung der Teilungserklärung und Ergänzung Abgeschlossenheitsbescheinigung (anteilig)	–	**1.500,00 €**
Ertragswert des Wohnungseigentums	=	**235.678,99 €**
	rd.	**236.000,00 €**

5.3.1 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.

6. Verkehrswert

Der Verkehrswert wird nach § 194 Baugesetzbuch (BauGB) durch den Preis bestimmt, der am Wertermittlungsstichtag 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 zum Wertermittlungsstichtag - Sondereigentum Wohnung Nr. II

Nach der Erfahrung des Wertermittlers werden Objekte 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 bebauten Grundstück Gemarkung Marmagen, Flur 10, Flurstück 83, Buschgasse 8, 8a in 53947 Nettersheim-Marmagen, verbunden mit **Sondereigentum an der Wohnung und den Nebenräumen – Aufteilungsplan II** (Anschrift Buschgasse 8a), zum **Wertermittlungsstichtag 5. Mai 2026** mit:

rd. 241.000,00 €

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 Beweiszeuge 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 30.06.2026

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)

ErbbauRG:
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 Anlagetechnik 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