

## VERKEHRSWERTGUTACHTEN



### WERTERMITTLUNGSOBJEKT

**Grundstück mit  
Einfamilienhaus (Reihenendhaus)**

### GEMARKUNG

**Roitzheim**

### FLUR

**6**

### FLURSTÜCK(E)

**76**

### ADRESSE

**Stephanusstraße 13**

**53881 Euskirchen**

### SACHVERSTÄNDIGENBÜRO BENECKE

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

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

Scharrenbroicher Straße 74  
D-51503 Rösrath

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

### WERTERMITTLUNGSANLASS

**Teilungsversteigerungsverfahren**

### QUALITÄTSSICHTAG

**08. Mai 2025**

### AUFTRAGGEBER

**Amtsgericht Euskirchen  
53877 Euskirchen**

**Verfahren Nr. 900 K 1/25**

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

## Rechtliche Grundlagen

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

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

## Wesentliche verwendete Literatur:

- Kleiber, Wolfgang, WertR06, Köln, Bundesanzeiger Verlagsgesellschaft, 2006
- GuG Sachverständigenkalender, München, Wolters Kluwer, Luchterhand, 2014-2025
- AGVGA Sachwertmodell zur Marktanpassung für Ein- und Zweifamilienhäuser, 2018
- BKI Baukosten 2024, Baukosteninformationszentrum, Stuttgart, 2024
- SIRADOS Baukostenhandbücher (Loseblattsammlung)
- Kleiber, Simon, Weyers, Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Verkehrs-, Beleihungs-, Versicherungs- und Unternehmenswerten unter Berücksichtigung von WertV und BauGB. 7. Auflage, Köln, Bundesanzeiger Verlag, 2014
- Grundstücksmarktbericht für das Jahr 2025 Gutachterausschuss Kreis Euskirchen

## Zusammenstellung wesentlicher Daten

| Tab.-Nr. 01                          |                                                       |                       |
|--------------------------------------|-------------------------------------------------------|-----------------------|
| WESENTLICHE DATEN ZUR WERTERMITTLUNG |                                                       |                       |
| Nr.                                  |                                                       |                       |
| 1.                                   | Datum Ortstermin                                      | 8. Mai 2025           |
| 2.                                   | Wertermittlungsstichtag                               | 8. Mai 2025           |
| 3.                                   | Grundstücksfläche                                     | 148,00 m <sup>2</sup> |
| 4.                                   | Bodenwert                                             | 34.188,00 €           |
| 5.                                   | Wohnfläche                                            | 99,00 m <sup>2</sup>  |
| 6.                                   | Nutzfläche                                            | 20,00 m <sup>2</sup>  |
| 7.                                   | Vorläufiger Sachwert                                  | 119.390,75 €          |
| 8.                                   | Marktanpassung des vorläufigen Sachwerts              | 14.326,89 €           |
| 9.                                   | besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) | kein Ansatz           |
| 10.                                  | Sachwert (Unbelasteter Verkehrswert)                  | 134.000,00 €          |
|                                      | <b>Verkehrswert</b>                                   | <b>134.000,00 €</b>   |

## INHALTSVERZEICHNIS

|          |                                                                    |           |
|----------|--------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>A</b> | <b>ALLGEMEINE ANGABEN.....</b>                                     | <b>5</b>  |
| 1        | Auftraggeber .....                                                 | 5         |
| 2        | Ortstermin .....                                                   | 5         |
| 3        | Sachverständiger .....                                             | 5         |
| 4        | Grund der Gutachtenerstellung .....                                | 5         |
| 5        | Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag .....                       | 5         |
| 6        | Unterlagen zur Wertermittlung .....                                | 6         |
| 7        | Zum Objekt: .....                                                  | 6         |
| <br>     |                                                                    |           |
| <b>B</b> | <b>LAGE .....</b>                                                  | <b>7</b>  |
| 1        | Standortfaktoren Euskirchen .....                                  | 7         |
| 2        | Demografie, Wirtschaft .....                                       | 7         |
| 3        | Verkehrsanbindung .....                                            | 7         |
| 4        | Infrastruktur .....                                                | 8         |
| 5        | Lage im Stadtgebiet von Euskirchen .....                           | 8         |
| 6        | Lageeinstufung für die Wertermittlung.....                         | 9         |
| <br>     |                                                                    |           |
| <b>C</b> | <b>GRUNDSTÜCK .....</b>                                            | <b>10</b> |
| 1        | Größe, Zuschnitt und Orientierung .....                            | 10        |
| 2        | Kataster.....                                                      | 10        |
| 3        | Grund- und Bodenbeschaffenheit, Grundwasser, Hochwasserrisiko..... | 11        |
| 4        | Topografie.....                                                    | 11        |
| 5        | Altlasten .....                                                    | 12        |
| 6        | Erschließungszustand .....                                         | 12        |
| 7        | Maß der baulichen Nutzung .....                                    | 13        |
| 8        | Augenblickliche Nutzung .....                                      | 13        |
| 9        | Erweiterungsmöglichkeiten der heutigen Nutzung .....               | 13        |
| <br>     |                                                                    |           |
| <b>D</b> | <b>RECHTLICHE GEGEBENHEITEN.....</b>                               | <b>14</b> |
| 1        | Öffentlich-Rechtliche Gegebenheiten .....                          | 14        |
| 2        | Privat-Rechtliche Gegebenheiten .....                              | 16        |
| <br>     |                                                                    |           |
| <b>E</b> | <b>BAULICHE ANLAGEN .....</b>                                      | <b>17</b> |
| 1        | Baubeschreibung des Wohnhauses .....                               | 17        |
| 2        | Ausstattung .....                                                  | 18        |
| 3        | Baujahr .....                                                      | 19        |
| 4        | Gesamtnutzungsdauer .....                                          | 19        |
| 5        | Wirtschaftliche Restnutzungsdauer .....                            | 19        |
| 6        | Art und Zweckbestimmung der baulichen Anlagen .....                | 22        |
| 7        | Bruttogrundfläche des Wohngebäudes .....                           | 23        |
| 8        | Außenanlagen .....                                                 | 23        |
| 9        | Besondere Anlagen oder Einbauten .....                             | 24        |
| 10       | Bau und Unterhaltungszustand .....                                 | 24        |
| 11       | Wärmeschutz und Energiebedarf.....                                 | 25        |

|          |                                                                   |           |
|----------|-------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>F</b> | <b>VERFAHRENSWAHL FÜR DIE WERTERMITTLUNG .....</b>                | <b>27</b> |
| 1        | Verfahrenswahl und Begründung.....                                | 27        |
| <b>G</b> | <b>SACHWERTERMITTLUNG .....</b>                                   | <b>29</b> |
| 1        | Ermittlung des Bodenwerts.....                                    | 29        |
| 2        | Herstellungskosten der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)..... | 32        |
| 3        | Korrektur wegen des Gebäudealters .....                           | 37        |
| 4        | Außenanlagen .....                                                | 38        |
| 5        | Zeitwert der Sonstigen Anlagen.....                               | 39        |
| 6        | (Vorläufiger) Sachwert.....                                       | 39        |
| 7        | Marktanpassung .....                                              | 40        |
| 8        | Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BoG) .....       | 41        |
| 9        | Verkehrswert .....                                                | 43        |
| 10       | Plausibilisierung über den Ertragswert .....                      | 44        |
| <b>H</b> | <b>VERKEHRSWERT.....</b>                                          | <b>46</b> |
| 1        | Schlussbestimmungen.....                                          | 46        |
| <b>I</b> | <b>ANLAGEN .....</b>                                              | <b>47</b> |
| 1        | Fotodokumentation.....                                            | 47        |
| 2        | Zeichnungen und Pläne .....                                       | 55        |

## **A ALLGEMEINE ANGABEN**

### **1 Auftraggeber**

Amtsgericht Euskirchen  
53877 Euskirchen  
Geschäfts-Nr.: 900 K 1/25

### **2 Ortstermin**

Am Ortstermin am 08. Mai 2025 nahmen teil:

- Frau XXX, Mieterin
- Herr XXX, Mieter
- Frau XXX, Amtsgericht Euskirchen
- Herr XXX, Vertreter der Antragsgegnerin
- Herr Heiko Benecke, als Sachverständiger

Das vorliegende Gutachten beruht auf einer vollständigen Innenbegehung und wurde auf dieser Grundlage und der aufgeführten, verfügbaren Informationen und Unterlagen erstellt. Es wurde ein Grobaufmaß des Gebäudes angefertigt, weil keine Bauakte vorhanden ist.

### **3 Sachverständiger**

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

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

### **4 Grund der Gutachtenerstellung**

Verkehrswertgutachten im Teilungsversteigerungsverfahren gemäß §§ 74a, 85a, 114a ZVG.  
Auftrag von 26.02.2025, Aktenzeichen: 900 K 1/25

### **5 Qualitäts- und Wertermittlungstichtag**

#### **08. Mai 2025**

Der Qualitätstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgeblich ist.<sup>1</sup> Die Recherche bezüglich der wertrelevanten Merkmale des Bewertungsobjekts wurde am 08. Mai 2025 abgeschlossen.

---

<sup>1</sup> §2, (2) ImmowertV

## **6      Unterlagen zur Wertermittlung**

Zur Wertermittlung lagen folgende Unterlagen vor:

- Auskunft über planungsrechtliche Gegebenheiten vom 08.05.2025
- Beglaubigte Ablichtungen der Grundbuchblätter vom 22.01.2025
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 08.04.2025
- Auskunft zu Altlasten vom 31.03.2025
- Auskunft zu Erschließungsbeiträgen vom 28.03.2025
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 28.03.2025
- Auskunft zu Wohnungsbindungen vom 31.03.2025

## **7      Zum Objekt:**

Das Wohnhausgrundstück liegt im Stadtteil Roitzheim der Stadt Euskirchen im Kreis Euskirchen. Es besteht aus einem Flurstück. Das Grundstück hat eine Fläche von insgesamt 148 m<sup>2</sup>. Es ist mit einem teilunterkellerten, zweigeschossigen Einfamilienhaus (Reihenendhaus) mit ausgebautem Dachgeschoss und einem eingeschossigen Anbau bebaut.

Das Wohnhaus und wurden 1923 in konventioneller Massivbauweise (Backstein-Mauerwerksbau) errichtet und seit Errichtung mehrfach maßgeblich modernisiert. Das Dach des Wohnhauses ist geneigt (Satteldach). Der Hauszugang erfolgt über die Westseite (Giebelseite) des Wohnhauses. Das Wohnhaus verfügt über insgesamt ca. 99 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Es sind weitere 20 m<sup>2</sup> Nutzfläche im Kellergeschoss vorhanden. Das Wohnhaus ist in einem gepflegten Unterhaltungszustand. Die Innenräume sind in einem gepflegten Zustand.

Das Grundstück war von der Hochwasserkatastrophe 2021 betroffen, während der der Teilkeller überschwemmt wurde. Für das Grundstück besteht kein Altlastenverdacht. Es ist keine Baulast zu vorhanden. Es besteht keine Wohnungsbindung. Im Grundbuch sind mehrere Belastungen enthalten.

## **B LAGE**

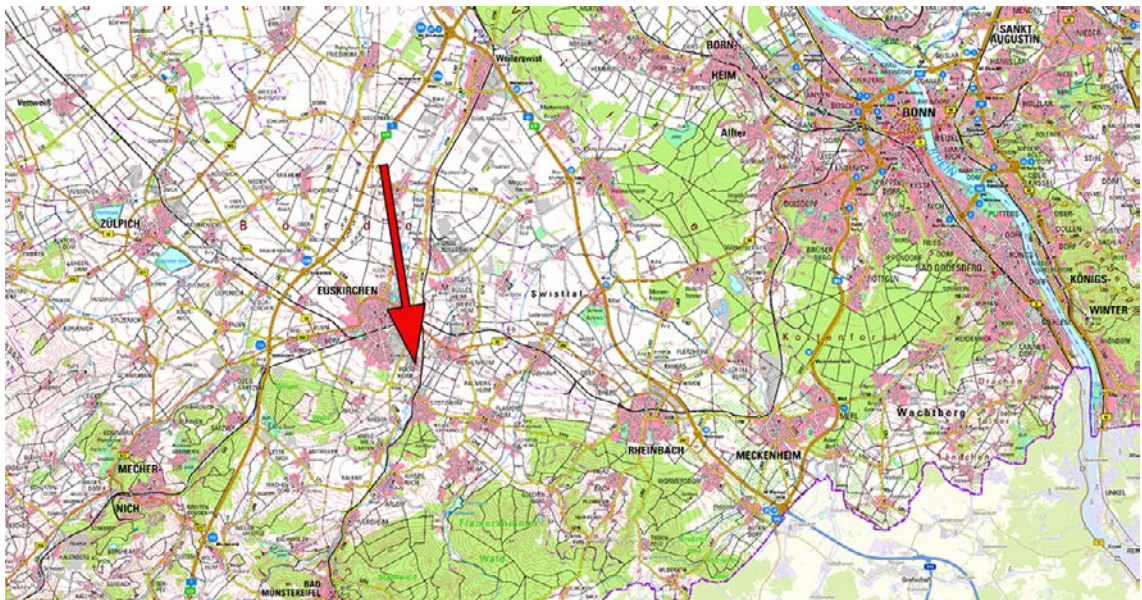
### **1 Standortfaktoren Euskirchen**

Die Stadt Euskirchen umfasst neben der Kernstadt mit den Stadtvierteln Altstadt, Europadorf, West-, Nord- und Südstadt 22 weitere statistische Stadtteile. Euskirchen liegt in der Zülpicher Börde als Teil des Rheinlands an der Erft. Die Stadt liegt ca. 25 km westlich von Bonn und ca. 30 km südwestlich von Köln. Im Norden, Westen und Süden grenzt Euskirchen an Städte und Gemeinden des Kreises Euskirchen, im Osten liegt der Rhein-Sieg-Kreis

### **2 Demografie, Wirtschaft**

Mit über 56.000 Einwohnern ist Euskirchen die größte Stadt im gleichnamigen Kreis und Zentrum für den gesamten Kreis und den größten Teil der nördlichen Eifel. Die Einwohnerzahlen der Stadt Euskirchen steigen kontinuierlich ohne signifikante Rückgänge. Die vorwiegend mittelständisch geprägte Wirtschaftsstruktur des Kreises Euskirchen ist gekennzeichnet durch eine überdurchschnittliche Präsenz von Land- und Forstwirtschaft, Bau- und Gastgewerbe. Vermehrte Ansiedlungen im Bereich des verarbeitenden Gewerbes führten zu einem stetigen Zuwachs im Dienstleistungsbereich. Das Handwerk ist der größte Arbeitgeber und Ausbilder im Kreis Euskirchen. Die Lage des Kreises Euskirchen, seine Zugehörigkeit zur Wirtschaftsregion Aachen und grenzüberschreitenden EUREGIO-Maas-Rhein begünstigen die Ansiedlung neuer Betriebe.

#### **Ausschnitt aus der DTK 1:100**



Quelle: Landesvermessungsamt NRW

### **3 Verkehrsanbindung**

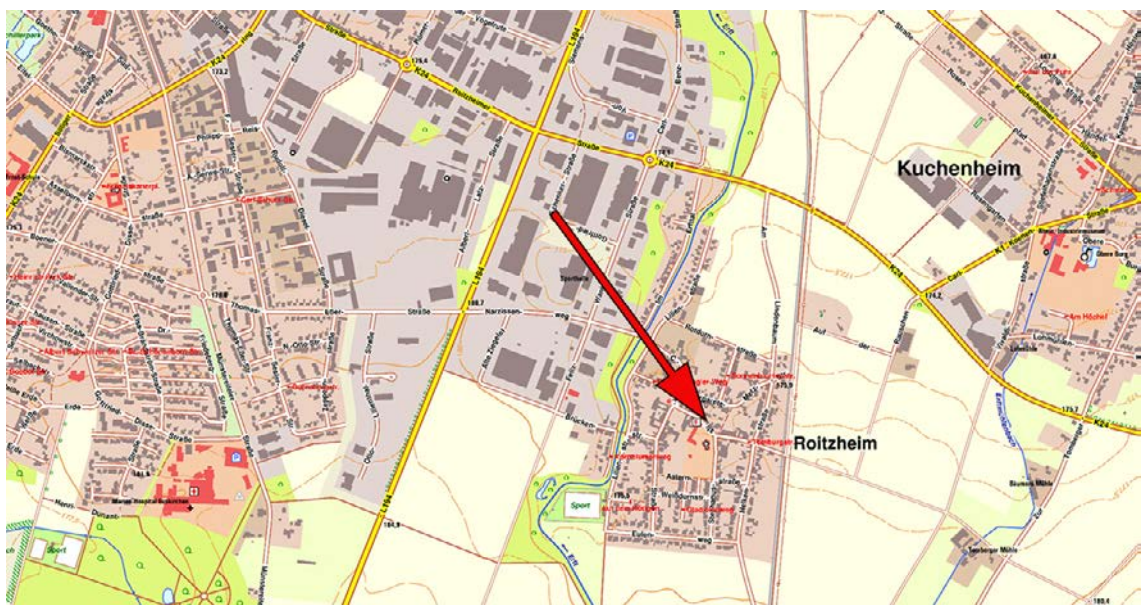
Die zentrale Lage der Stadt und die gute Verkehrsanbindung über Straße und Schiene an das internationale Verkehrsnetz sind wichtige Standortfaktoren. Euskirchens Linienbusnetz besteht aus 11 Linien. Die Buslinien decken nahezu das gesamte Stadtgebiet ab. Darüber hinaus ermöglichen

zahlreiche Linien der Kreisverkehrsgesellschaft Euskirchen (RVK) die Verbindung zu außerstädtischen Zielen. Durch Euskirchen verläuft die A 1, die nördlich über das Kreuz Bliesheim zur A61 führt.

#### 4 Infrastruktur

Der Einzelhandel in Euskirchen konzentriert sich auf die Innenstadt. Es existiert eine große Auswahl an Waren- und Kaufhäusern, sowie spezialisierten Einzelhandelsgeschäften. Die Hauptbereiche der Fußgängerzone erstrecken sich von der Veystraße, über die Bahnhof- und Neustraße, bis zum Alter Markt und auf der Berliner Straße. Drei Parkhäuser, zahlreiche Parkplätze, der nahe gelegene Bahnhof und eine gute Anbindung an den ÖPNV bieten eine umfassende Infrastruktur. In unmittelbarer Nähe finden sich alle Geschäfte und Dienstleistungen des täglichen und periodischen Bedarfs, die ärztliche Versorgung mit Fachärzten und Apotheken ist gut. In Euskirchen gibt es Kindergärten, Grundschulen, weiterführende und berufsbildende Schulen. Das kulturelle Angebot Euskirchens ist vielfältig. Die Naherholungsgebiete der Eifel sind schnell erreichbar. Die Großstädte Köln und Bonn erreicht man problemlos mit dem PKW oder den öffentlichen Verkehrsmitteln.

#### Ausschnitt aus der DTK 10



Quelle: Landesvermessungsamt NRW

#### 5 Lage im Stadtgebiet von Euskirchen

Roitzheim ist ein Stadtteil von Euskirchen. Roitzheim liegt im Südosten des Stadtgebiets und grenzt direkt an das Industrie- und Gewerbegebiet EURO-Park. In unmittelbarer Nachbarschaft liegen die Stadtteile Stotzheim und Kuchenheim. Am Ortsrand führen die Bundesstraße 51 und die Kreisstraße 24 vorbei sowie die Bahnstrecke der Erfttalbahn. Durch den Ort fließt die Erft.

Die VRS-Buslinien 870 und 873 der SVE verbinden den Ort mit Euskirchen, Stotzheim und Kirchheim. Zusätzlich verkehren einzelne Fahrten der auf die Schülerbeförderung ausgerichteten Linien 732 und 735. Die Erfttalbahn verläuft östlich durch Roitzheim. Das Grundstück liegt an der „Stephanusstraße“ im Ortskern.

## 6 Lageeinstufung für die Wertermittlung

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

| Tab.-Nr. 02             |                                                                    |                                             |         |         |            |
|-------------------------|--------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|---------|---------|------------|
| EINORDNUNG DER WOHNLAGE |                                                                    |                                             |         |         |            |
| Nr.                     | Kriterium                                                          | Zuschlag / Abschlag wegen Objekteigenschaft |         |         | Gewichtung |
|                         |                                                                    | ungünstig                                   | neutral | günstig |            |
| 1.                      | Verkehrsanbindung (öPNV; Bus, Bahn, Taktung der Angebote)          |                                             | 0,05    | 0,05    | 10%        |
| 2.                      | Verkehrsanbindung an das Fernstraßennetz (PKW)                     |                                             | 0,10    |         | 10%        |
| 3.                      | Gebietscharakter der Lage (Dorfgebiet)                             |                                             | 0,10    |         | 10%        |
| 4.                      | Charakter der Nachbarschaft (soziales Umfeld)                      |                                             | 0,15    |         | 15%        |
| 5.                      | Bodenrichtwertniveau als Indikator für die Gefragtheit der Lage    | 0,05                                        | 0,05    |         | 10%        |
| 6.                      | Nähe zur täglichen Bedarfsinfrastruktur (Einzelhandel, Versorgung) | 0,05                                        | 0,10    |         | 15%        |
| 7.                      | Nähe zu Bildungs-, Kultur-, Sport- und Freizeiteinrichtungen       | 0,05                                        | 0,05    |         | 10%        |
| 8.                      | Zugang zu Grünflächen, Ortsrand, Naherholungseinrichtungen         |                                             | 0,05    | 0,05    | 10%        |
| 9.                      | Emissionen (Einschränkungen durch Lärm, Verkehr, Geruch, etc.)     |                                             | 0,10    |         | 10%        |
|                         | Gewichtung (Note, Punkte)                                          | 0                                           | 1       | 2       | 100%       |

|                                                 |         |             |        |  |
|-------------------------------------------------|---------|-------------|--------|--|
| Gewichtung der Allgemeinen Lage des Grundstücks | 0,95    |             |        |  |
| Einstufung des Grundstücks                      | < 0,66  | 0,66 - 1,33 | > 1,33 |  |
|                                                 | einfach | mittel      | gut    |  |

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

## **C GRUNDSTÜCK**

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

### **1 Größe, Zuschnitt und Orientierung**

**Die genauen Abmessungen der Flurstücke und deren Zuschnitte sind auf der letzten Seite der Anlagen zum Gutachten zu erkennen.** Die Gesamtgrundstücksgröße beträgt 148 m<sup>2</sup>. Das Grundstück besteht aus einem Flurstück. Es weist einen unregelmäßigen Zuschnitt auf.

#### Flurstück Nr. 76

|                    |                         |
|--------------------|-------------------------|
| Grundstücksbreite: | ca. 6,20 m bis 10,30 m  |
| Grundstückstiefe:  | ca. 18,15 m bis 18,30 m |
| Grundstücksgröße:  | ca. 148 m <sup>2</sup>  |

Westlich, östlich und nördlich grenzen bebaute Nachbargrundstücke. Die Erschließungsstraße „Stephanusstraße“ begrenzt das Grundstück nach Süden.

### **2 Kataster**

Kleinräumige Lage des Grundstücks:

|            |                  |
|------------|------------------|
| Gemeinde:  | Stadt Euskirchen |
| Gemarkung: | Roitzheim        |
| Flur:      | 6                |
| Flurstück: | 76               |

### 3 Grund- und Bodenbeschaffenheit, Grundwasser, Hochwasserisiko

Es handelt es sich um einen gewachsenen, normal tragfähigen Baugrund. Das Gebäude ist teilunterkellert. Es wurde keine Baugrunduntersuchung im Rahmen des Gutachtens durchgeführt. Über den Grundwasserstand können keine Angaben gemacht werden. Das Grundstück liegt nicht im Überschwemmungsgebiet und weist laut Übersichtskarte des Kreises Euskirchen ein Risiko bei Starkregenereignissen auf. So ist in seltenen Fällen mit Stauwasser zu rechnen.



Beim Hochwasser in NRW im Juli 2021 wurde Roitzheim insbesondere aufgrund der ungünstigen Lage entlang der Erft in diesem Bereich relativ stark durch das Hochwasser getroffen. Viele Bereiche wurden überflutet, Keller liefen voll und der Strom fiel aus. Auch das Bewertungsgrundstück war vom Hochwasser betroffen. Der Teilkeller stand unter Wasser und musste saniert werden.

### 4 Topografie

Die zu bewertende Liegenschaft zeichnet sich im Bereich der Gebäude durch eine überwiegend ebene Grundstücksfläche aus. Das umgebende Gelände fällt nach Nordwesten leicht ab.

## 5 Altlasten

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

*5/1 Altlasten im Sinne des Gesetzes sind stillgelegte Abfallbeseitigungsanlagen, sowie sonstige Grundstücke, auf denen Abfälle behandelt, gelagert oder abgelagert worden sind (Altablagerungen) und*

*5/2 Grundstücke stillgelegter Anlagen und sonstige Grundstücke, auf denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen worden ist, ausgenommen Anlagen, deren Stilllegung einer Genehmigung nach dem Atomgesetzbedarf (Altstandorte), durch die schädliche Bodenveränderungen oder sonstige Gefahren für den einzelnen oder die Allgemeinheit hervorgerufen werden.*

Es liegt eine schriftliche Auskunft des Kreises Euskirchen vom 31.03.2025 vor. Hiernach besteht für das Bewertungsobjekt kein Altlastenverdacht. Es sind **keine** Altlasten oder Altstandorte im Altlastenkataster verzeichnet.

## 6 Erschließungszustand

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

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

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

Das Grundstück ist im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche (MD) dargestellt. Damit handelt es sich um **baureifes Land**. **Baureifes Land** sind – nach Definition in §3 (4) ImmoWertV – Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind.

Das Grundstück wird von der Straße „Stephanusstraße“ – einer öffentlichen Straße – aus erschlossen. Es wird davon ausgegangen, dass die übliche Erschließung (z.B. Erdgas, Wasser, Strom) über diese Straße verläuft. Die Kanalanschlüsse des Grundstücks liegen in der Straße „Stephanusstraße“.

Die Straße „Stephanusstraße“ ist im Bereich des Grundstücks normal befahren und endausgebaut. Die Fahrbahn ist asphaltiert und beidseitig mit plattierten Gehwegen ausgestattet. Straßenbeleuchtung und Parkmöglichkeiten sind vorhanden. Der Zugang zum Wohnhaus erfolgt über die Hoffläche vor dem Wohnhaus.

## 7 Maß der baulichen Nutzung

Laut Online-Abfrage zum Planungsrecht der Stadt Euskirchen vom 08. Mai 2025 liegt das Grundstück nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans. Im Flächennutzungsplan ist es als gemischte Baufläche gekennzeichnet. Das Grundstück liegt im Innenbereich, weswegen die Bebaubarkeit des Grundstücks gemäß § 34 BauGB (unverplanter Innenbereich) zu beurteilen ist.

*§34 Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile.*

*(1) Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.*

| Tab.-Nr. 03                                                       |                                      |                                                                     |                                                                   |                 |      |
|-------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|-----------------|------|
| PLANUNGSRECHT (Art und Maß der baulichen Nutzung) gemäß §34 BauGB |                                      |                                                                     |                                                                   |                 |      |
| Nr.                                                               | Planungsrechtliches Kriterium        |                                                                     | Bestandssituation                                                 | Übereinstimmung |      |
|                                                                   |                                      |                                                                     |                                                                   | ja              | nein |
| 1.                                                                | Gebietscharakter Flächennutzungsplan | gemischte Baufläche                                                 | Dorfkern mit typischen Nutzungen, überwiegend Wohnbebauung        | X               |      |
| 2.                                                                | Gebietscharakter Umgebung (§34)      | freistehende oder in Reihe errichtete Wohnhäuser, 1-2 Vollgeschosse | Wohnhaus, zweigeschossig, einseitig angebaut, gewachsene Struktur | X               |      |
| 3.                                                                | Gestaltungssatzung vorhanden         |                                                                     |                                                                   |                 | X    |
| 4.                                                                | Lage im Wasserschutzgebiet           |                                                                     |                                                                   |                 | X    |
| 5.                                                                | Lage im Naturschutzgebiet            |                                                                     |                                                                   |                 | X    |

### Erläuterung:

- Die volle Ausnutzbarkeit des Grundstücks wird durch die bestehende Bebauung erreicht.
- Die umliegende Bebauung ist uneinheitlich.
- Das Bewertungsgrundstück liegt nach Auskunft der Bauaufsichtsbehörde nicht in einem Sanierungsgebiet
- Es ist nicht von Umlegungsmaßnahmen betroffen.

## 8 Augenblickliche Nutzung

Das Grundstück ist mit einem teilunterkellerten, 2-geschossigen Reihenendhaus mit ausgebautem Satteldach um eingeschossigem Anbau bebaut.

## 9 Erweiterungsmöglichkeiten der heutigen Nutzung

Änderungen und Umbauten sind unter Berücksichtigung der Bestimmungen des §34 BauGB möglich. Eine entsprechende Bauvoranfrage könnte dem Bieter über die Erweiterungsmöglichkeiten Klarheit verschaffen.

## D RECHTLICHE GEGEBENHEITEN

### 1 Öffentlich-Rechtliche Gegebenheiten

#### 1.1 Baulasten

Wenn ein Bauvorhaben nicht den Vorschriften des öffentlichen Baurechtes entspricht, weil z.B. die Abstandsflächen nicht auf dem eigenen Grundstück nachgewiesen werden können, nur mittels Wegerechts die Erschließung eines Grundstückes erfolgen kann oder die notwendigen Stellplätze auf einem anderen Grundstück liegen, kann der Mangel in einigen Fällen durch die Eintragung einer öffentlich-rechtlichen Sicherung in Form einer Baulast geheilt werden. Dabei entstehen in der Regel ein begünstigtes und ein belastetes Grundstück. Die Grundstückseigentümer haben sich zur Übernahme der Baulast bei der Baugenehmigungsbehörde verbindlich zu verpflichten. Über die Verpflichtung wird eine Urkunde gefertigt, die Baulast wird in das Baulastenverzeichnis eingetragen.

##### Erläuterung

Eine Baulast ist die durch die Grundstückseigentümerin/den Grundstückseigentümer gegenüber der Baubehörde erklärte, öffentlich-rechtliche Verpflichtung zu einem bestimmten Tun, Dulden oder Unterlassen. Baulasten werden, unbeschadet der Rechte Dritter, mit der Eintragung in das Baulastenverzeichnis wirksam und gelten auch gegenüber dem Rechtsnachfolger. Die Baulast geht durch schriftlichen, im Baulastenverzeichnis zu vermerkenden Verzicht der Bauaufsichtsbehörde unter. Auf Antrag des Grundstückseigentümers ist der Verzicht zu erklären, wenn ein öffentliches Interesse an der Baulast nicht mehr besteht. Das Baulastenverzeichnis wird von der Bauaufsichtsbehörde geführt. In das Baulastenverzeichnis können auch Auflagen, Bedingungen, Befristungen und Widerrufsvorbehalte eingetragen werden. Wer ein berechtigtes Interesse darlegt, kann in das Baulastenverzeichnis Einsicht nehmen, oder Abschriften erstellen lassen.

##### Hinweis:

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

Auf schriftliche Nachfrage wurde von der unteren Bauaufsichtsbehörde am 08.04.2025 mitgeteilt, dass zulasten des Bewertungsgrundstücks **keine** Baulast vorhanden ist. Insofern ist das Grundstück **lastenfrei** zu bewerten.

#### 1.2 Wohnungsbindung

**Es liegt keine öffentliche Bindung** wegen öffentlicher Fördergelder vor.

### 1.3 Abgabenrechtliche Situation

Die Stadt Euskirchen teilte mit Auskunft vom 28.03.2025 mit, dass die Erschließungsanlagen im Sinne des **fertiggestellt** sind. Ein Erschließungsbeitrag im Sinne des § 127 BauGB **fällt zukünftig nicht mehr an**. Ein Straßenausbau nach § 8 KAG ist **nicht mehr zu zahlen**. Sonstige offene ortsübliche Beiträge sind hier nicht bekannt. Leistungen für die Grundstücksentwässerung nach Landes- und Ortsrecht fallen nicht mehr an. Das Grundstück **ist an den Straßenkanal angeschlossen**.

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

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

## 2 Privat-Rechtliche Gegebenheiten

### 2.1 Grundbuch

Das zu bewertende Grundstück wird beim Amtsgericht Euskirchen im Blatt Nr. 1101 im Grundbuch von Roitzheim geführt.

#### Blatt 1101

|                                              |                         |            |
|----------------------------------------------|-------------------------|------------|
| Tab.-Nr. 04                                  |                         |            |
| <b>GRUNDBUCHINHALT DES BEWERTUNGSOBJEKTS</b> |                         |            |
| Amtsgericht Euskirchen                       | Grundbuch von Roitzheim | Blatt 1101 |

| BESTANDSVERZEICHNIS |                                 |           |      |           |                         |        |
|---------------------|---------------------------------|-----------|------|-----------|-------------------------|--------|
| Nr.                 | Laufende Nummer der Grundstücke | Gemarkung | Flur | Flurstück | Wirtschaftsart und Lage | Größe  |
| 1                   | 1                               | Roitzheim | 6    | 76        | Gebäude- und Freifläche | 148 m² |
| 2                   |                                 |           |      |           | Stephanusstraße 13      |        |

| Abteilung II |                                  |                                                        |                                                                   |
|--------------|----------------------------------|--------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|
| Nr.          | Laufende Nummer der Eintragungen | Laufende Nummer der Grundstücke im Bestandsverzeichnis | Lasten und Beschränkungen                                         |
| 1            | 1                                | 1                                                      | Nießbrauch für XXX - löschar bei Todesnachweis. (...)             |
| 2            |                                  |                                                        | Eingetragen am 19.11.2020                                         |
| 3            | 2                                | 1                                                      | Lastend auf dem Anteil der XXX, Abt. 1 Nr. 2.2:                   |
| 4            |                                  |                                                        | Nießbrauch, löschar bei Nachweis des Todes, für                   |
| 5            |                                  |                                                        | a) XXX, b) XXX, als Gesamtberechtigte gem. 428 BGB.               |
| 6            |                                  |                                                        | Eingetragen am 21.06.2021                                         |
| 7            | 3                                | 1                                                      | Lastend auf dem Anteil der XXX, Abt. 1 Nr. 2.2:                   |
| 8            |                                  |                                                        | Vormerkung zur Sicherung des bedingten Anspruchs auf Rückübertra- |
| 9            |                                  |                                                        | gung für a) XXX, b) XXX, als Gesamtberechtigte gem. 428 BGB.      |
| 10           |                                  |                                                        | Eingetragen am 21.06.2021                                         |
| 11           | 4                                | 1                                                      | Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der              |
| 12           |                                  |                                                        | Gemeinschaft ist angeordnet (AG Euskirchen, 900 K 1/25).          |
| 13           |                                  |                                                        | Eingetragen am 22.01.2025                                         |

Abteilung II des Grundbuchs (Lasten und Beschränkungen) enthält neben dem Zwangsversteigerungsvermerk **weiteren Eintragungen**. Auftragsgemäß ist der fiktiv unbelastete Verkehrswert (ZVG) zu ermitteln. Die Bewertung der Belastungen (Ersatzwert / Zuzahlungsbeträge ZVG) erfolgt separat.

Evtl. Schuldverhältnisse, welche im Grundbuch in Abteilung III eingetragen sein können, werden bei der Bewertung nicht berücksichtigt. Es wird unterstellt, dass ggf. valutierende Schulden durch einen zukünftigen Verkauf gelöscht bzw. anderweitig ausgeglichen werden.

## **E BAULICHE ANLAGEN**

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

### **1 Baubeschreibung des Wohnhauses**

Es handelt sich um ein zweigeschossiges, teilunterkellertes Reihenendhaus mit ausgebautem Dachgeschoss in konventioneller, massiver Bauweise (Mauerwerksbau mit Holzbalkendecken). Das Wohnhaus hat ein Satteldach. Das Gebäude wurde ca. 1923 errichtet. Die Fassaden sind unverputzt, das Sichtmauerwerk aus Backstein zeigt baujahrestypische Zierelemente. Hinter dem Vorderhaus befindet sich ein eingeschossiger, nicht unterkellelter Anbau.

#### **1.1 Erschließung**

Eine Innentreppe verbindet die Geschosse bis in das ausgebauten Dachgeschoss. Über die Essküche im Erdgeschoss ist der Garten zugänglich. Ein Schuppen ist in Verlängerung des Anbaus auf der östlichen Grundstücksgrenze errichtet.

#### **1.2 Aufteilung**

Die verfügbaren Grundrisse zeigen einfache Zuschnitte und Raumgestaltungen. Neben einem Wohnbereich liegen die Essküche, Diele und ein Duschbad im Erdgeschoss. Im Obergeschoss sind zwei Schlafzimmer und ein WC vorhanden. Im ausgebauten Dachgeschoss befindet sich ein weiteres Zimmer (Arbeitszimmer). Im Keller liegt ein Lagerraum. Die Gastherme befindet sich im Keller.

#### **1.3 Funktionale Merkmale**

Ausstattung und Gebäudemerkmale entsprechen einem mittlerem Standard. Die Wohnflächen genügen auch heutigen Nutzungsanforderungen, wobei die Lage des Hauptbadezimmers im Erdgeschoss funktional nachteilig ist.

## 2 Ausstattung

### 2.1 Übersicht zum Ausstattungsstandard des Wohnhauses

| Tab.-Nr. 05                                                            |                                                    |                                                                                                                                                                                          |                           |      |      |   |   |
|------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|------|------|---|---|
| AUSSTATTUNGSSTANDARD WOHNHAUS (gemäß Anlage 4, Teil III, 1. ImmowertV) |                                                    |                                                                                                                                                                                          |                           |      |      |   |   |
| Nr.                                                                    | Kostengruppe                                       | Beschreibung                                                                                                                                                                             | Standardstufe (SUMME 1,0) |      |      |   |   |
|                                                                        |                                                    |                                                                                                                                                                                          | 1                         | 2    | 3    | 4 | 5 |
| 1.                                                                     | Außenwandkonstruktion Wärmedämmung, Gestaltung     | Backsteinmassivmauerwerk, einschalig, Sichtmauerwerk mit einfacher Backsteinornamentik, im hinteren Bereich weiß gekalkt, keine Wärmedämmung                                             |                           | 1,00 |      |   |   |
| 2.                                                                     | Dächer und Dachbeläge                              | Betondachpfannen, Zwischensparrendämmung, Innenbekleidung, keine Dachaufbauten, Dachentwässerung in Zinkblech                                                                            |                           | 1,00 |      |   |   |
| 3.                                                                     | Fenster und Außentüren Verglasungen                | Holzfenster mit Isolierverglasung (vor 1995) und Rollläden, Holzrahmen-Haustür mit Holzblatt und Festfeld                                                                                |                           | 1,00 |      |   |   |
| 4.                                                                     | Innenwände und Innentüren                          | Mauerwerkswände, Innenputz, Tapeten, Anstrich, Holztüren mit einfachen Blättern in gleichartigen Zargen                                                                                  |                           |      | 1,00 |   |   |
| 5.                                                                     | Deckenkonstruktion und Treppen                     | Stahlträger-Kappendecken über Teilkeller, Holzbalkendecken über Erd- und Obergeschoss, neuzeitliche Holzwagentreppe, Mauerwerks- / Betontreppe mit keramischen Belägen in den Teilkeller |                           | 0,05 | 0,05 |   |   |
| 6.                                                                     | Fußböden, Bodenbeläge in Wohnräumen                | Fliesenböden, Teppichbeläge, Parkett                                                                                                                                                     |                           |      | 1,00 |   |   |
| 7.                                                                     | Sanitäre Einrichtungen                             | Duschbad mit WC im Erdgeschoss, WC im Obergeschoss, Standtoiletten, raumhoch gefliest, Fliesenböden                                                                                      |                           | 0,50 | 0,50 |   |   |
| 8.                                                                     | Heizung, Wärmeerzeuger Raumheizflächen             | Gasbrennwerttherme, Kompaktheizkörper                                                                                                                                                    |                           |      | 1,00 |   |   |
| 9.                                                                     | Elektroausstattung Medienanschlüsse Lüftungsanlage | Warmwasser über elektrische Durchlauferhitzer, Standardanschlüsse ohne Besonderheiten, Hausanschluss und Hauptverteilung neu nach Überflutung                                            |                           | 0,05 | 0,05 |   |   |

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

### **3 Baujahr**

Als Bezugsjahr wird das Jahr 1923 festgestellt. Das Gebäudealter kann somit auf 102 Jahre festgestellt werden.

### **4 Gesamtnutzungsdauer**

Die anzusetzende Gesamtnutzungsdauer ist eine Modellgröße. Anlage 1 der ImmowertV enthält hierzu Orientierungswerte, welche die Gebäudeart berücksichtigen. Je nach Situation auf dem Grundstücksmarkt ist die anzusetzende Gesamtnutzungsdauer sachverständig zu bestimmen und zu begründen. Im vorliegenden Fall ist unter Berücksichtigung des Modells zur Ermittlung von Sachwertfaktoren des Gutachterausschusses grundsätzlich eine Gesamtnutzungsdauer von **80 Jahren** anzusetzen<sup>2</sup>.

### **5 Wirtschaftliche Restnutzungsdauer**

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

#### **5.1 Modernisierungsgrad**

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

Im vorliegenden Fall wurde seit Errichtung des Gebäudes mehrere durchgreifende Modernisierungen durchgeführt.

---

<sup>2</sup> Grundstücksmarktbericht 2025; GAA Kreis Euskirchen, S. 64

| Tab.-Nr. 06.1                                                                       |                                             |         |        |                          |                    |                   |             |                 |
|-------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|---------|--------|--------------------------|--------------------|-------------------|-------------|-----------------|
| PUNKTRASTERMETHODE ZUR BESTIMMUNG DER RESTNUTZUNGSDAUER BEI MODERNISIERTEN GEBÄUDEN |                                             |         |        |                          |                    |                   |             |                 |
| Nr.                                                                                 | Modernisierungselemente & Einzelmaßnahmen   | Anteil  |        | Jahr der Modernisierung* | Regel-Lebens-dauer | Rest-Lebens-dauer | max. Punkte | gewogene Punkte |
|                                                                                     |                                             | Element | Gesamt |                          |                    |                   |             |                 |
| 1.                                                                                  | Dacherneuerung (Deckung, Dichtung)          | 100%    | 0,40   | 1995                     | 80                 | 64%               | 4,00        | 1,68            |
|                                                                                     | Einbau / Verbesserung WD                    | 100%    | 0,20   | 1995                     | 40                 | 28%               |             |                 |
|                                                                                     | Innenbekleidung, Dampfsperre                | 100%    | 0,40   | 1995                     | 40                 | 28%               |             |                 |
| 2.                                                                                  | Rahmen und Flügel                           | 100%    | 0,45   | 1994                     | 40                 | 25%               | 2,00        | 0,45            |
|                                                                                     | Verglasung                                  | 100%    | 0,45   | 1994                     | 40                 | 25%               |             |                 |
|                                                                                     | Außentür                                    |         |        |                          |                    |                   |             |                 |
| 3.                                                                                  | Stromleitungen, Verteilung, Schalter, Dosen | 25%     | 0,40   | 2021                     | 40                 | 93%               | 2,00        | 0,74            |
|                                                                                     | Wasserleitungen, Abwasserleitungen          | 25%     | 0,40   | 2021                     | 40                 | 93%               |             |                 |
|                                                                                     | Gasleitungen, sonstige                      | 100%    | 0,20   | 2021                     | 40                 | 93%               |             |                 |
| 4.                                                                                  | Heizungskessel (Speicher)                   | 100%    | 0,50   | 2021                     | 30                 | 90%               | 2,00        | 1,45            |
|                                                                                     | Brenner                                     | 100%    | 0,20   | 2021                     | 30                 | 90%               |             |                 |
|                                                                                     | Raumheizflächen & Leitungsnetz              | 100%    | 0,30   | 1990                     | 50                 | 32%               |             |                 |
| 5.                                                                                  | Wärmedämmung Außenwand                      |         |        |                          |                    |                   | 4,00        | 0,00            |
| 6.                                                                                  | Badmodernisierung Objekte                   | 60%     | 0,30   | 2008                     | 40                 | 60%               | 2,00        | 0,72            |
|                                                                                     | Badmodernisierung Armaturen                 | 60%     | 0,20   | 2008                     | 40                 | 60%               |             |                 |
|                                                                                     | Badmodernisierung Oberflächen               | 60%     | 0,50   | 2008                     | 40                 | 60%               |             |                 |
| 7.                                                                                  | Innenausbau / Bodenbeläge                   | 100%    | 0,50   | 1995                     | 60                 | 52%               | 2,00        | 0,59            |
|                                                                                     | Innenausbau / Wandbekleidungen              | 25%     | 0,25   | 1995                     | 40                 | 28%               |             |                 |
|                                                                                     | Innenausbau / Deckenbekleidungen            | 25%     | 0,25   | 1995                     | 40                 | 28%               |             |                 |
| 8.                                                                                  | Verbesserung d. Grundrissgestaltung         | 25%     | 0,60   | 1995                     | 60                 | 52%               | 2,00        | 0,16            |
|                                                                                     | Beseitigung von Funktionsmängeln            |         |        |                          |                    |                   |             |                 |
|                                                                                     |                                             |         |        |                          |                    |                   | 20,00       | 5,78            |

| MODERNISIERUNGSGRAD |                                                    |                               |                          |                        |
|---------------------|----------------------------------------------------|-------------------------------|--------------------------|------------------------|
| 0 - 1 Punkt         | 2 - 6 Punkte                                       | 7 - 10 Punkte                 | 11 - 15 Punkte           | 16 - 20 Punkte         |
| nicht modernisiert  | kleine Modernisierung im Rahmen der Instandhaltung | mittlerer Modernisierungsgrad | überwiegend modernisiert | umfassend modernisiert |

## 5.2 Wirtschaftliche Restnutzungsdauer

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

| Tab.-Nr. 06.2     |                                                |                |
|-------------------|------------------------------------------------|----------------|
| RESTNUTZUNGSDAUER |                                                |                |
| Nr.               |                                                |                |
| 1.                | Baujahr des Gebäudes                           | 1923           |
| 2.                | Jahr des Qualitätsstichtags                    | 2025           |
| 3.                | Gesamtnutzungsdauer                            | 80 Jahre       |
| 4.                | Kalkulatorische (vorläufige) Restnutzungsdauer | <b>0 Jahre</b> |

| MODIFIZIERTE RESTNUTZUNGSDAUER WEGEN MODERNISIERUNG |                                    |                 |
|-----------------------------------------------------|------------------------------------|-----------------|
| Nr.                                                 |                                    |                 |
| 1.                                                  | Gebäudealter zum Qualitätsstichtag | 102 Jahre       |
| 2.                                                  | Modernisierungsgrad                | 6 Punkte        |
| 3.                                                  | Modifizierte Restnutzungsdauer     | <b>28 Jahre</b> |

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer beträgt **28 Jahre**.

## 6 Art und Zweckbestimmung der baulichen Anlagen

### 6.1 Wohnfläche

Es war keine Bauakte zum Grundstück im Archiv des Bauamts vorhanden. Zur Ermittlung der Flächen wurde daher ein eigenes Grobaufmaß im Gebäude durchgeführt, dessen Flächenermittlung den Erfordernissen der Wertermittlung genügt. Gebäudeumrisse und Außenmaße wurden aus der digitalen Flurkarte und den verfügbaren Vermessungsrissen des Katasteramts entnommen.

| Tab.-Nr. 07              |               |              |          |                            |
|--------------------------|---------------|--------------|----------|----------------------------|
| WOHNFLÄCHE (gemäß WoFIV) |               |              |          |                            |
| Nr.                      | Raum          | Geschoss     |          | Fläche gem. Aufmaß         |
| 1.                       | Diele         | Erdgeschoss  |          | 4,70 m <sup>2</sup>        |
| 2.                       | Wohnzimmer    | Erdgeschoss  |          | 14,02 m <sup>2</sup>       |
| 3.                       | Essküche      | Erdgeschoss  |          | 15,41 m <sup>2</sup>       |
| 4.                       | Badezimmer    | Erdgeschoss  |          | 4,93 m <sup>2</sup>        |
| 5.                       | WC            | Erdgeschoss  |          | 1,21 m <sup>2</sup>        |
| 6.                       | Flur          | Obergeschoss |          | 3,24 m <sup>2</sup>        |
| 7.                       | WC            | Obergeschoss |          | 1,91 m <sup>2</sup>        |
| 8.                       | Schlafzimmer  | Obergeschoss |          | 14,46 m <sup>2</sup>       |
| 9.                       | Wohnzimmer    | Obergeschoss |          | 15,65 m <sup>2</sup>       |
| 10.                      | Arbeitszimmer | Dachgeschoss |          | 23,27 m <sup>2</sup>       |
| <b>SUMME</b>             |               |              | gerundet | <b>99,00 m<sup>2</sup></b> |

Die Wohnfläche wird auf dieser Grundlage auf ca. **99 m<sup>2</sup>** festgestellt.

### 6.2 Nutzflächen im Gebäude

Es stehen ca. **20 m<sup>2</sup>** Nutzfläche im Teilkeller des Wohnhauses zur Verfügung.

## 7 Bruttogrundfläche des Wohngebäudes

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

| Tab.-Nr. 08                                  |                             |                |                |                     |           |           |                     |
|----------------------------------------------|-----------------------------|----------------|----------------|---------------------|-----------|-----------|---------------------|
| BRUTTOGRUNDFLÄCHEN                           |                             |                |                |                     |           |           |                     |
| Nr.                                          | Bauteil                     | Typ (NHK 2010) | Geschoss       | BGF                 |           |           |                     |
|                                              |                             |                |                | Bereich a           | Bereich b | Bereich c | BGF                 |
| 1.                                           | Wohnhaus, unterkellert      |                | Kellergeschoss | 25,1 m <sup>2</sup> |           |           | 25,1 m <sup>2</sup> |
| 2.                                           |                             |                | Erdgeschoss    | 25,1 m <sup>2</sup> |           |           | 25,1 m <sup>2</sup> |
| 3.                                           |                             |                | Obergeschoss   | 25,1 m <sup>2</sup> |           |           | 25,1 m <sup>2</sup> |
| 4.                                           |                             |                | Dachgeschoss   | 25,1 m <sup>2</sup> |           |           | 25,1 m <sup>2</sup> |
| 5.                                           | Wohnhaus nicht unterkellert |                | Erdgeschoss    | 25,2 m <sup>2</sup> |           |           | 25,2 m <sup>2</sup> |
| 6.                                           |                             |                | Obergeschoss   | 25,2 m <sup>2</sup> |           |           | 25,2 m <sup>2</sup> |
| 7.                                           |                             |                | Dachgeschoss   | 25,2 m <sup>2</sup> |           |           | 25,2 m <sup>2</sup> |
| 8.                                           | Anbau                       |                | Erdgeschoss    | 10,1 m <sup>2</sup> |           |           | 10,1 m <sup>2</sup> |
|                                              |                             |                |                | 186 m <sup>2</sup>  |           |           | 186 m <sup>2</sup>  |
| Berechnung in Anlehnung an die DIN 277, 2005 |                             |                |                |                     |           |           |                     |

| BRUTTOGRUNDFLÄCHEN NACH GEBÄUDETYPE (NHK 2010) |                |                      |  |
|------------------------------------------------|----------------|----------------------|--|
| Nr.                                            | Typ (NHK 2010) | Summe der BGF        |  |
| 1.                                             | 2.11           | 100,4 m <sup>2</sup> |  |
| 2.                                             | 2.31           | 75,6 m <sup>2</sup>  |  |
| 3.                                             | 2.21           | 10,1 m <sup>2</sup>  |  |

## 8 Außenanlagen

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

### Grünflächen

Die Außenanlagen sind einfach gestaltet. Die Grünanlagen sind in einem gepflegten Zustand.

### Befestigte Flächen

Vor und neben dem Wohnhaus sind kleine Hofflächen angelegt. Der Erhaltungszustand ist gepflegt.

### Einfriedungen

Die Einfriedungen werden durch nachbarliche Gebäude oder Grenzmauern gebildet.

## 9 Besondere Anlagen oder Einbauten

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

- Hoffläche Hauseingang und seitlicher Garten
- Schuppen

## 10 Bau und Unterhaltungszustand

Es wurden keine maßgeblichen Schäden oder Baumängel festgestellt.

### Anmerkung:

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

## **11 Wärmeschutz und Energiebedarf**

Hinweise zur Energieeffizienz von Bestandsgebäuden und zu den Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes von 2024

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

(1)

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

(2)

*Wird der Wärmeschutz nach Absatz 1 Satz 1 durch Dämmung in Deckenzwischenräumen ausgeführt und ist die Dämmschichtdicke im Rahmen dieser Maßnahmen aus technischen Gründen begrenzt, so gelten die Anforderungen als erfüllt, wenn die nach anerkannten Regeln der Technik höchstmögliche Dämmschichtdicke eingebaut wird, wobei ein Bemessungswert der Wärmeleitfähigkeit von 0,035 Watt pro Meter und Kelvin einzuhalten ist. Abweichend von Satz 1 ist ein Bemessungswert der Wärmeleitfähigkeit von 0,045 Watt pro Meter und Kelvin einzuhalten, soweit Dämmmaterialien in Hohlräume eingeblasen oder Dämmmaterialien aus nachwachsenden Rohstoffen verwendet werden. Wird der Wärmeschutz nach Absatz 1 Satz 2 als Zwischensparrendämmung ausgeführt und ist die Dämmschichtdicke wegen einer innenseitigen Bekleidung oder der Sparrenhöhe begrenzt, sind die Sätze 1 und 2 entsprechend anzuwenden.*

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

(4)

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

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

(1)

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

(2)

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

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

(1)

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

(2)

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

(3)

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

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

- Die Dachflächen sind mäßig gedämmt (Standard vor 1995).
- Die Fassaden sind ungedämmt.
- Das Wohnhaus wird zentral über eine Gastherme beheizt.
- Warmwasser wird über elektrische Durchlauferhitzer erzeugt.
- Die Fenster sind isolierverglast (Standard vor 1995).

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

## F VERFAHRENSWAHL FÜR DIE WERTERMITTLUNG

### 1 Verfahrenswahl und Begründung

**Es handelt sich im vorliegenden Fall um ein Einfamilienhaus.**

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

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

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

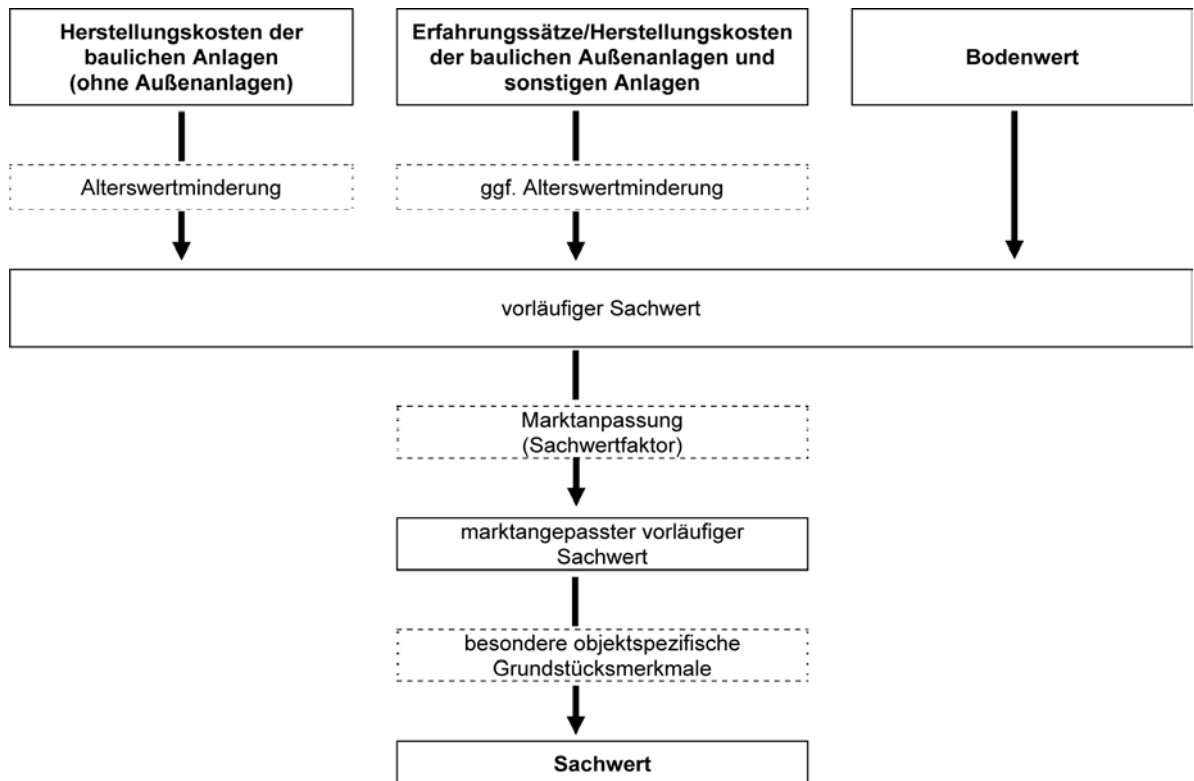
Im Sachwertverfahren ist der **vorläufige Sachwert** durch Bildung der Summe aus

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

zu berechnen.

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

Damit ergibt sich folgendes Ablaufschema:



## **G SACHWERTERMITTLUNG**

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

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

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

Das Sachwertverfahren ist in der ImmowertV geregelt.

### **1 Ermittlung des Bodenwerts**

Für die Ermittlung des Bodenwerts sind folgende Faktoren zu bewerten:

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

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

## 1.1 Bodenrichtwert für Bauland

Laut BORIS.NRW gibt es in der Nähe des Bewertungsgrundstücks einen (zonalen) Bodenrichtwert von 210,00 €/m². Der Bodenrichtwert Nr. 161502 bezieht sich auf folgende Zustandsmerkmale:

| Tab.-Nr. 09.1       |                                |                    |
|---------------------|--------------------------------|--------------------|
| BODENRICHTWERT      |                                |                    |
| Richtwertgrundstück |                                |                    |
| 1.                  | Gebietscharakter (FNP, BauNVO) | Dorfgebiet         |
| 2.                  | Erschließungszustand           | beitragsfrei       |
| 3.                  | Grundstücksbreite              | 18 m               |
| 4.                  | Grundstückstiefe               | 35 m               |
| 5.                  | Maß der Baulichen Nutzung      | I-II Vollgeschosse |

Der zonale Richtwert (Nr. 161502) stimmt mit der Lage des Bewertungsgrundstücks überein und wird als lagetypisch berücksichtigt.

## 1.2 Anpassung des Bodenrichtwerts für Bauland an die vorhandenen Grundstücksmerkmale

Die übliche Anpassung des Richtwerts wegen abweichender Grundstücksmerkmale ist im vorliegenden Fall aufgrund der abweichenden Grundstückstiefe (35 m <-> 18 m) erforderlich. Im vorliegenden Fall wird ein Umrechnungsfaktor von 1,10 angewendet.

| Tab.-Nr. 09.2                                      |                              |                                                                     |                    |
|----------------------------------------------------|------------------------------|---------------------------------------------------------------------|--------------------|
| MODIFIZIERTER BODENRICHTWERT                       |                              |                                                                     |                    |
| Modifikation des Bodenrichtwerts (Vergleichswerts) |                              |                                                                     |                    |
| 1.                                                 | Vergleichswert               |                                                                     | 210,00 €/m²        |
| 2.                                                 | Umrechnungsfaktor Tiefe      | aus Marktbericht, geringere Grundstückstiefe, höhere Ausnutzbarkeit | 1,10               |
| 3.                                                 | Modifizierter Bodenrichtwert |                                                                     | <b>231,00 €/m²</b> |

## 1.3 Einstufung des Grundstücks nach Lagefaktoren

Der Wohnlage des Wohnhausgrundstücks lässt sich als „mittel“ bezeichnen. Es handelt sich um eine Ortskernlage in einem vorstädtischen Kontext.

#### 1.4 Feststellung des Bodenwertes und des Bodenwertverzinsungsbetrags

| Tab.-Nr. 09.3        |           |                           |                      |                 |                |                                 |                    |
|----------------------|-----------|---------------------------|----------------------|-----------------|----------------|---------------------------------|--------------------|
| BODENWERTBERECHNUNG  |           |                           |                      |                 |                |                                 |                    |
| Bewertungsgrundstück |           |                           |                      |                 |                |                                 |                    |
| Nr.                  | Flurstück | Erschließungs-<br>zustand | Grundstücks-<br>zone | Fläche(nanteil) | Bodenrichtwert | Modifizierter<br>Bodenrichtwert | Bodenwert          |
| 1.                   | 76        | beitragsfrei              | Bauland              | 148,00 m²       | 210,00 €/m²    | 231,00 €                        | 34.188,00 €        |
|                      |           |                           |                      |                 |                |                                 | <b>34.188,00 €</b> |

| Bodenwertverzinsung (Ertragswertverfahren) |                                                  |                 |
|--------------------------------------------|--------------------------------------------------|-----------------|
| 1.                                         | Maßgebliche Grundstücksfläche                    | 210,00 m²       |
| 2.                                         | Bodenwert der maßgeblichen Grundstücksfläche     | 34.188,00 €     |
| 3.                                         | Liegenschaftszinssatz                            | <b>2,20%</b>    |
| 4.                                         | Bodenwertverzinsung für das Ertragswertverfahren | <b>752,14 €</b> |

#### 1.5 Liegenschaftszinssatz

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

Der Gutachterausschuss des Kreises Euskirchen hat aktuelle Liegenschaftszinssätze für Ein- und Zweifamilienhäuser veröffentlicht<sup>3</sup>. Der Liegenschaftszinssatz für Ein- und Zweifamilienhäuser der wird bei unter 40 Jahren Restnutzungsdauer mit durchschnittlich 1,8% angegeben.

Im vorliegenden Fall wird unter Berücksichtigung der Objekteigenschaften (Wohnlage, Objektgröße, -zustand und -ausstattung, Merkmale der Barrierefreiheit, Merkmale des Wärmeschutzes, Vermietungsmerkmale) ein Liegenschaftszinssatz von **2,2 Prozent** für die weitere Betrachtung unterstellt.

<sup>3</sup> Grundstücksmarktbericht 2025; GAA Kreis Euskirchen, S. 68

## **2 Herstellungskosten der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)**

### **2.1 Allgemeines**

Zur Ermittlung des Sachwerts der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen) ist von den Herstellungskosten auszugehen, die unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt in vergleichbarer Weise nutzbaren Neubaus am Wertermittlungsstichtag (ggf. unter Berücksichtigung abweichender Qualitäten am Qualitätsstichtag) unter Zugrundelegung neuzeitlicher, wirtschaftlicher Bauweisen aufzuwenden wären, und nicht von Rekonstruktionskosten. Der Ermittlung der Herstellungskosten eines Gebäudes sollen vorrangig die Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010, siehe Anlage 1), das heißt die gewöhnlichen Herstellungskosten, die für die jeweilige Gebäudeart unter Berücksichtigung des Gebäudestandards je Flächeneinheit angegeben sind; soweit die entsprechende Gebäudeart in den NHK 2010 nicht erfasst ist, geeignete andere Datensammlungen oder ausnahmsweise Einzelkosten, das heißt die gewöhnlichen Herstellungskosten einzelner Bauleistungen zu Grunde gelegt werden. Bei der Ermittlung des Flächen- oder ggf. des Rauminhalts sind die den Herstellungskosten zu Grunde gelegten Berechnungsvorschriften anzuwenden.

### **2.2 Normalherstellungskosten 2010 – NHK 2010**

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

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

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

### **2.3 Gebäudestandard**

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

Die Einordnung zu einer Standardstufe ist insbesondere abhängig vom Stand der technischen Entwicklung und den bestehenden rechtlichen Anforderungen am Wertermittlungsstichtag. Sie hat unter Berücksichtigung der für das jeweilige Wertermittlungsobjekt am Wertermittlungsstichtag relevanten Marktverhältnisse zu erfolgen.

Dafür sind die Qualität der verwandten Materialien und der Bauausführung, die energetischen Eigenschaften sowie solche Standardmerkmale, die für die jeweilige Nutzungs- und Gebäudeart besonders relevant.

## **2.4 Brutto-Grundfläche / Bruttorauminhalt**

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

Bei den freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern, Doppelhäusern und Reihenhäusern der NHK 2010 erfolgt u. a. eine Unterteilung in Gebäudearten mit ausgebautem bzw. nicht ausgebautem Dachgeschoss und Gebäudearten mit Flachdach bzw. flach geneigtem Dach, wobei für eine Einordnung zu der entsprechenden Gebäudeart die Anrechenbarkeit ihrer Grundflächen entscheidend ist.<sup>4</sup>

Die Brutto-Grundflächen des Wohnhauses wurden in einer für die Wertermittlung ausreichenden Genauigkeit mit

- 100,4 m<sup>2</sup> für den unterkellerten Teil des Wohnhauses (zweigeschossig, unterkellert, ausgebautes Dachgeschoss, Reihenendhaus, Gebäudetyp 2.11)
- 75,6 m<sup>2</sup> für den nicht unterkellerten Teil des Wohnhauses (zweigeschossig, nicht unterkellert, ausgebautes Dachgeschoss, Reihenendhaus, Gebäudetyp 2.31)
- und 10,1 m<sup>2</sup> für den Anbau (eingeschossig, nicht unterkellert, nicht ausgebautes Dachgeschoss, Reihenendhaus, Gebäudetyp 2.21)

festgestellt.

## **2.5 Korrektur wegen Baupreisentwicklung**

Laut dem letzten Bericht des Statistischen Bundesamts sind die Baupreise seit dem Jahr 2010 (Bezugszeitpunkt der Normalherstellungskosten) bis zum Wertermittlungstichtag gestiegen, was nach Umrechnung auf das heutige Preisniveau zu einem Index von **187,1** führt.

---

<sup>4</sup> Entscheidend für die Anrechenbarkeit der Grundflächen in Dachgeschossen ist ihre Nutzbarkeit. Dabei genügt es nach dieser Richtlinie auch, dass nur eine untergeordnete Nutzung, wie z. B. als Lager- und Abstellräume, Räume für betriebstechnische Anlagen möglich ist (eingeschränkte Nutzbarkeit). Als nutzbar können Dachgeschosse ab einer lichten Höhe von ca. 1,25 m behandelt werden, soweit sie begehbar sind. Eine Begehbarkeit setzt eine feste Decke und die Zugänglichkeit voraus. Bei Gebäuden mit Flachdach bzw. flach geneigtem Dach ist auf Grund der Dachkonstruktion eine Dachgeschossnutzung nicht möglich, sodass eine Anrechnung der Grundfläche des Dachgeschosses bei der Berechnung der BGF nicht vorzunehmen ist.

## 2.6 Zuweisung von Gebäudetypen – Wohnhaus, unterkellert Teil

| Tab.-Nr. 10.1                                         |                            |                    |             |                              |
|-------------------------------------------------------|----------------------------|--------------------|-------------|------------------------------|
| EINORDNUNG GEBÄUDETYP (NHK 2010)                      |                            |                    |             | Reihenendhaus (unterkellert) |
| Nr.                                                   | Bestimmung des Gebäudetyps |                    |             |                              |
| 1.                                                    | Art der Unterkellerung     | Teilkeller         |             |                              |
| 2.                                                    | Dachform                   | geneigtes Dach     |             |                              |
| 3.                                                    | Nutzbarkeit des Dachraums  | voll nutzbar       |             |                              |
| 4.                                                    | Dachgeschoss               | ausgebaut          |             |                              |
| 5.                                                    | Anzahl der Vollgeschosse   | zwei Vollgeschosse |             |                              |
| 6.                                                    | Bauweise                   | Reihenkopfhäus     |             |                              |
| Gewählter Gebäudetyp (Anlage 4 Teil II, 1. ImmowertV) |                            |                    |             | 2.11                         |
|                                                       |                            |                    |             |                              |
|                                                       |                            |                    |             |                              |
| Standardstufen                                        |                            |                    |             |                              |
| 1                                                     | 2                          | 3                  | 4           | 5                            |
| 615,00 €/m²                                           | 685,00 €/m²                | 785,00 €/m²        | 945,00 €/m² | 1.180,00 €/m²                |

## 2.7 Zuweisung von Gebäudetypen – Wohnhaus, nicht unterkellert Teil

| Tab.-Nr. 10.2                                         |                            |                    |               |               |
|-------------------------------------------------------|----------------------------|--------------------|---------------|---------------|
| NORMALHERSTELLUNGSKOSTEN (NHK 2010)                   |                            |                    |               |               |
| Reihenendhaus (nicht unterkellert)                    |                            |                    |               |               |
| Nr.                                                   | Bestimmung des Gebäudetyps |                    |               |               |
| 1.                                                    | Art der Unterkellerung     | nicht unterkellert |               |               |
| 2.                                                    | Dachform                   | geneigtes Dach     |               |               |
| 3.                                                    | Nutzbarkeit des Dachraums  | voll nutzbar       |               |               |
| 4.                                                    | Dachgeschoss               | ausgebaut          |               |               |
| 5.                                                    | Anzahl der Vollgeschosse   | zwei Vollgeschosse |               |               |
| 6.                                                    | Bauweise                   | Reihenkopfhäus     |               |               |
| Gewählter Gebäudetyp (Anlage 4 Teil II, 1. ImmowertV) |                            | 2.31               |               |               |
|                                                       |                            |                    |               |               |
|                                                       |                            |                    |               |               |
| Standardstufen                                        |                            |                    |               |               |
| 1                                                     | 2                          | 3                  | 4             | 5             |
| 675,00 €/m²                                           | 750,00 €/m²                | 865,00 €/m²        | 1.040,00 €/m² | 1.300,00 €/m² |

## 2.8 Zuweisung von Gebäudetypen – Anbau

| Tab.-Nr. 10.3                                          |                            |                    |               |                   |
|--------------------------------------------------------|----------------------------|--------------------|---------------|-------------------|
| NORMALHERSTELLUNGSKOSTEN (NHK 2010)                    |                            |                    |               | Anbau Erdgeschoss |
| Nr.                                                    | Bestimmung des Gebäudetyps |                    |               |                   |
| 1.                                                     | Art der Unterkellerung     | nicht unterkellert |               |                   |
| 2.                                                     | Dachform                   | geneigtes Dach     |               |                   |
| 3.                                                     | Nutzbarkeit des Dachraums  | nicht nutzbar      |               |                   |
| 4.                                                     | Dachgeschoss               | nicht ausgebaut    |               |                   |
| 5.                                                     | Anzahl der Vollgeschosse   | ein Vollgeschoss   |               |                   |
| 6.                                                     | Bauweise                   | Reihenkopfhäuser   |               |                   |
| Gewählter Gebäudetyp (Anlage 4 Teil II, 1. Immowert V) |                            |                    |               | <b>2.21</b>       |
| Standardstufen                                         |                            |                    |               |                   |
| 1                                                      | 2                          | 3                  | 4             | 5                 |
| 740,00 €/m²                                            | 825,00 €/m²                | 945,00 €/m²        | 1.140,00 €/m² | 1.425,00 €/m²     |

## 2.9 Ermittlung des Kostenkennwerts – Wohnhaus, unterkellertes Teil

| Tab.-Nr. 10.4                                                                                                            |                                 |               |      |      |   |                              |                    |                  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|---------------|------|------|---|------------------------------|--------------------|------------------|
| ERMITTLUNG DES KOSTENKENNWERTS                                                                                           |                                 |               |      |      |   | Reihenendhaus (unterkellert) |                    |                  |
| Nr.                                                                                                                      | Bauelement                      | Standardstufe |      |      |   |                              | Wägungs-<br>anteil | Zwischenergebnis |
|                                                                                                                          |                                 | 1             | 2    | 3    | 4 | 5                            |                    |                  |
| 1.                                                                                                                       | Außenwände                      |               | 1,00 |      |   |                              | 23%                | 157,55 €/m²      |
| 2.                                                                                                                       | Dächer                          |               | 1,00 |      |   |                              | 15%                | 102,75 €/m²      |
| 3.                                                                                                                       | Außentüren und Fenster          |               | 1,00 |      |   |                              | 11%                | 75,35 €/m²       |
| 4.                                                                                                                       | Innenwände und -türen           |               |      | 1,00 |   |                              | 11%                | 86,35 €/m²       |
| 5.                                                                                                                       | Deckenkonstruktion und Treppen  |               | 0,05 | 0,05 |   |                              | 11%                | 8,09 €/m²        |
| 6.                                                                                                                       | Fußböden                        |               |      | 1,00 |   |                              | 5%                 | 39,25 €/m²       |
| 7.                                                                                                                       | Sanitäreinrichtungen            |               | 0,50 | 0,50 |   |                              | 9%                 | 66,15 €/m²       |
| 8.                                                                                                                       | Heizung                         |               |      | 1,00 |   |                              | 9%                 | 70,65 €/m²       |
| 9.                                                                                                                       | Sonstige Technische Ausstattung |               | 0,05 | 0,05 |   |                              | 6%                 | 4,41 €/m²        |
| Ergebnis: (gewogener) Kostenkennwert                                                                                     |                                 |               |      |      |   |                              | 610,55 €/m²        |                  |
| Die Kostenkennwerte enthalten die objekttypischen Baunebenkosten und die gesetzliche Mehrwertsteuer (KG 300-700 DIN 276) |                                 |               |      |      |   |                              |                    |                  |

## 2.10 Ermittlung des Kostenkennwerts – Wohnhaus, nicht unterkellertes Teil

| Tab.-Nr. 10.5                                                                                                            |                                 |               |      |      |   |   |                                    |                  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|---------------|------|------|---|---|------------------------------------|------------------|
| ERMITTLUNG DES KOSTENKENNWERTS                                                                                           |                                 |               |      |      |   |   | Reihenendhaus (nicht unterkellert) |                  |
| Nr.                                                                                                                      | Bauelement                      | Standardstufe |      |      |   |   | Wägungs-<br>anteil                 | Zwischenergebnis |
|                                                                                                                          |                                 | 1             | 2    | 3    | 4 | 5 |                                    |                  |
| 1.                                                                                                                       | Außenwände                      |               | 1,00 |      |   |   | 23%                                | 172,50 €/m²      |
| 2.                                                                                                                       | Dächer                          |               | 1,00 |      |   |   | 15%                                | 112,50 €/m²      |
| 3.                                                                                                                       | Außentüren und Fenster          |               | 1,00 |      |   |   | 11%                                | 82,50 €/m²       |
| 4.                                                                                                                       | Innenwände und -türen           |               |      | 1,00 |   |   | 11%                                | 95,15 €/m²       |
| 5.                                                                                                                       | Deckenkonstruktion und Treppen  |               | 0,05 | 0,05 |   |   | 11%                                | 8,88 €/m²        |
| 6.                                                                                                                       | Fußböden                        |               |      | 1,00 |   |   | 5%                                 | 43,25 €/m²       |
| 7.                                                                                                                       | Sanitäreinrichtungen            |               | 0,50 | 0,50 |   |   | 9%                                 | 72,68 €/m²       |
| 8.                                                                                                                       | Heizung                         |               |      | 1,00 |   |   | 9%                                 | 77,85 €/m²       |
| 9.                                                                                                                       | Sonstige Technische Ausstattung |               | 0,05 | 0,05 |   |   | 6%                                 | 4,85 €/m²        |
| Ergebnis: (gewogener) Kostenkennwert                                                                                     |                                 |               |      |      |   |   | 670,15 €/m²                        |                  |
| Die Kostenkennwerte enthalten die objekttypischen Baunebenkosten und die gesetzliche Mehrwertsteuer (KG 300-700 DIN 276) |                                 |               |      |      |   |   |                                    |                  |

## 2.11 Ermittlung des Kostenkennwerts – Anbau

| Tab.-Nr. 10.6                                                                                                            |                                 |               |      |      |   |   |                    |                  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|---------------|------|------|---|---|--------------------|------------------|
| ERMITTLUNG DES KOSTENKENNWERTS                                                                                           |                                 |               |      |      |   |   | Anbau Erdgeschoss  |                  |
| Nr.                                                                                                                      | Bauelement                      | Standardstufe |      |      |   |   | Wägungs-<br>anteil | Zwischenergebnis |
|                                                                                                                          |                                 | 1             | 2    | 3    | 4 | 5 |                    |                  |
| 1.                                                                                                                       | Außenwände                      |               | 1,00 |      |   |   | 23%                | 189,75 €/m²      |
| 2.                                                                                                                       | Dächer                          |               | 1,00 |      |   |   | 15%                | 123,75 €/m²      |
| 3.                                                                                                                       | Außentüren und Fenster          |               | 1,00 |      |   |   | 11%                | 90,75 €/m²       |
| 4.                                                                                                                       | Innenwände und -türen           |               |      | 1,00 |   |   | 11%                | 103,95 €/m²      |
| 5.                                                                                                                       | Deckenkonstruktion und Treppen  |               | 0,05 | 0,05 |   |   | 11%                | 9,74 €/m²        |
| 6.                                                                                                                       | Fußböden                        |               |      | 1,00 |   |   | 5%                 | 47,25 €/m²       |
| 7.                                                                                                                       | Sanitäreinrichtungen            |               | 0,50 | 0,50 |   |   | 9%                 | 79,65 €/m²       |
| 8.                                                                                                                       | Heizung                         |               |      | 1,00 |   |   | 9%                 | 85,05 €/m²       |
| 9.                                                                                                                       | Sonstige Technische Ausstattung |               | 0,05 | 0,05 |   |   | 6%                 | 5,31 €/m²        |
| Ergebnis: (gewogener) Kostenkennwert                                                                                     |                                 |               |      |      |   |   | 735,20 €/m²        |                  |
| Die Kostenkennwerte enthalten die objekttypischen Baunebenkosten und die gesetzliche Mehrwertsteuer (KG 300-700 DIN 276) |                                 |               |      |      |   |   |                    |                  |

## 2.12 Sonstige Korrekturfaktoren

In den NHK 2010 sind teilweise Korrekturfaktoren angegeben, die eine Anpassung des jeweiligen Kostenkennwerts wegen der speziellen Merkmale des Bewertungsobjekts erlauben. Im vorliegenden Fall kommt **kein Korrekturfaktor** zur Anwendung.

## 2.13 Normalherstellungskosten der Gebäude

| Tab.-Nr. 10.7                     |                                    |                               |                    |                                           |                              |
|-----------------------------------|------------------------------------|-------------------------------|--------------------|-------------------------------------------|------------------------------|
| ERMITTLUNG DER HERSTELLUNGSKOSTEN |                                    |                               |                    |                                           |                              |
| Nr.                               | Gebäudeteil (Bauteil)              | Angepasster<br>Kostenkennwert | Bezugs -<br>fläche | Baupreisindex<br>zum<br>Qualitätsstichtag | Summe der Herstellungskosten |
| 1.                                | Reihenendhaus (unterkellert)       | 610,55 €/m²                   | 100 m²             | 187,1                                     | 114.698,33 €                 |
| 2.                                | Reihenendhaus (nicht unterkellert) | 670,15 €/m²                   | 76 m²              |                                           | 94.798,43 €                  |
| 3.                                | Anbau Erdgeschoss                  | 735,20 €/m²                   | 10 m²              |                                           | 13.894,07 €                  |
|                                   |                                    |                               |                    |                                           | 223.390,84 €                 |

## 3 Korrektur wegen des Gebäudealters

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

### 3.1 Gesamtnutzungsdauer und wirtschaftliche Restnutzungsdauer

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

Im vorliegenden Fall wird die Gesamtnutzungsdauer mit **80 Jahren** angesetzt. Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Wohngebäudes wurde im Kapitel E 5.2 mit **28 Jahren** festgestellt.

### 3.2 Lineare Wertminderung wegen Alters

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

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

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

| Tab.-Nr. 11         |                                                                    |                      |
|---------------------|--------------------------------------------------------------------|----------------------|
| Alterswertminderung |                                                                    |                      |
| Nr.                 |                                                                    |                      |
| 1.                  | Art der Alterswertminderung                                        | linear               |
| 2.                  | Gesamtnutzungsdauer                                                | 80 Jahre             |
| 3.                  | Restnutzungsdauer (modifiziert)                                    | 28 Jahre             |
| 4.                  | Prozentuale Alterswertminderung (Abzug von den Herstellungskosten) | 65%                  |
| 5.                  | Alterswertminderung                                                | <b>-145.243,84 €</b> |
| gemäß ImmowertV     |                                                                    |                      |

Bei einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren und einer Restnutzungsdauer von 28 Jahren erhält man eine Korrekturgröße von rund 65 Prozent der Herstellungskosten der baulichen Anlagen.

## 4 Außenanlagen

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

Der Gutachterausschuss des Kreises Euskirchen gibt die im Sachwertmodell verwendete Größe des Wertansatzes der Außenanlagen am vorläufigen Sachwert „nach Erfahrungswerten“ an. Im vorliegenden Fall werden **5 % der Herstellungskosten** als anteilige Kosten für die Außenanlagen berücksichtigt.

| Tab.-Nr. 12                                                            |                                                                                     |
|------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| Berechnung der Normalherstellungskosten (NHK) der <b>AUSSENANLAGEN</b> |                                                                                     |
| 1.                                                                     | NHK des Gebäudes 223.390,84 €                                                       |
| 2.                                                                     | Üblicher Anteil der Kosten der Außenanlagen (in % der Gebäudeherstellungskosten) 5% |
| 3.                                                                     | Gewählter, objektspezifischer Anteil der Außenanlagen 5%                            |
| Enthaltene Bauteile:                                                   |                                                                                     |
| Hausanschlüsse (unterirdische bauliche Anlagen auf dem Grundstück)     |                                                                                     |
| Hofflächen (befestigte Flächen)                                        |                                                                                     |
| Einfriedungen (Zäune, Grenzmauern, etc.)                               |                                                                                     |
| Sonstige bauliche Außenanlagen                                         |                                                                                     |
| 4.                                                                     | Herstellungskosten der Außenanlagen 11.169,54 €                                     |
| 5.                                                                     | Wertminderung wegen Alters (wie Gebäude) -7.262,19 €                                |
| <b>Zeitwert der Außenanlagen</b>                                       |                                                                                     |
| <b>3.907,35 €</b>                                                      |                                                                                     |
| (Kostengruppe 500 / 700 DIN 276)                                       |                                                                                     |

## 5 Zeitwert der Sonstigen Anlagen

| Tab.-Nr. 13                                                                             |                                |                             |                              |                     |                   |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|-----------------------------|------------------------------|---------------------|-------------------|
| ZEITWERT DER SONSTIGEN BAULICHEN ANLAGEN                                                |                                |                             |                              |                     |                   |
| Nr.                                                                                     | Bauteil                        | Lage, Bauteilbeschreibung   | Grundbetrag / Pauschalbetrag | Alterswertminderung | Zeitwert Bauteil  |
| 1.                                                                                      | Außentreppen und Geländestufen | Hauseingangspodest, Treppe  | 3.000 €                      | 65%                 | 1.049,47 €        |
| 2.                                                                                      | Hofflächen                     | Gartenweg, Hoffläche Garten | 2.000 €                      | 65%                 | 699,64 €          |
| 3.                                                                                      | Nebengebäude                   | Schuppen Garten             | 4.000 €                      | 65%                 | 1.399,29 €        |
| <b>Zeitwert sonstige bauliche Anlagen</b>                                               |                                |                             |                              |                     | <b>3.148,40 €</b> |
| Kostenansätze nach Erfahrungswerten, Sachwertmodell der AGVGA.NRW, GuG Kalender 2014-25 |                                |                             |                              |                     |                   |

## 6 (Vorläufiger) Sachwert

Zur Bestimmung des Sachwerts ergibt sich daher folgende Berechnung:

| Tab.-Nr. 14                 |                                                  |                     |
|-----------------------------|--------------------------------------------------|---------------------|
| VORLÄUFIGER SACHWERT        |                                                  |                     |
| Nr.                         | Kostenanteile am vorläufigen Sachwert            |                     |
| 1.                          | Herstellungskosten des Wohnhauses                | 223.390,84 €        |
| 2.                          | - Wertminderung wegen Alters                     | -145.243,84 €       |
| 3.                          | = Zeitwert des Einfamilienhauses                 | 78.147,00 €         |
| 4.                          | + Zeitwert der baulichen Außenanlagen            | 3.907,35 €          |
| 5.                          | + Zeitwert der sonstigen Anlagen                 | 3.148,40 €          |
| 6.                          | + Bodenwert (der maßgeblichen Grundstücksfläche) | 34.188,00 €         |
| <b>Vorläufiger Sachwert</b> |                                                  | <b>119.390,75 €</b> |

## 7 Marktanpassung

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

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

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

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

Bei der Anwendung der Sachwertfaktoren sind die verwendete Ableitungsmethode und die zu Grunde gelegten Daten zu beachten, um die **Modellkonformität** sicherzustellen. Dabei ist insbesondere zu beachten, dass die Sachwertfaktoren nur auf solche Wertanteile angewandt werden dürfen, die ihrer Ermittlungsgrundlage hinreichend entsprechen. Die nicht von dem angewandten Sachwertfaktor abgedeckten Wertanteile sind als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale nach der Marktanpassung zu berücksichtigen. Der Gutachterausschuss des Kreises Euskirchen hat zur Marktanpassung von Sachwerten eine tabellarische Übersicht<sup>5</sup> veröffentlicht.

Gemäß Grundstücksmarktbericht ergibt sich bei Doppelhaushälften / Reihenendhäusern in Lagen mit einem Bodenrichtwert von 145-240 €/m<sup>2</sup> einem vorläufigen Sachwert in Höhe von rund 119.000 € (vor Berücksichtigung der boG) im Durchschnitt (Mittelwert) ein Anpassungsfaktor von **1,13**. Es wird eine Spanne von 1,03 – 1,23 für die Abwägung des objektspezifischen Sachwertfaktors angenommen.

---

<sup>5</sup> Grundstücksmarktbericht 2025, GAA Kreis Euskirchen, S. 65

| Tab.-Nr. 15                                       |                                  |                                              |                                             |         |         |            |
|---------------------------------------------------|----------------------------------|----------------------------------------------|---------------------------------------------|---------|---------|------------|
| PLAUSIBILISIERUNG / ABLEITUNG DES SACHWERTFAKTORS |                                  |                                              |                                             |         |         |            |
| Nr.                                               | Kriterium                        | Beschreibung der objektbezogenen Eigenschaft | Zuschlag / Abschlag wegen Objekteigenschaft |         |         | Gewichtung |
|                                                   |                                  |                                              | ungünstig                                   | neutral | günstig |            |
| 1.                                                | Angebots- / Nachfragesituation   | aufgrund des Werniveaus hohe Nachfrage       |                                             |         | 0,10    | 10%        |
| 2.                                                | Interessentengruppe              | 2-3 Personenhaushalte                        |                                             |         | 0,05    | 5%         |
| 3.                                                | Aufteilung / Ausstattung Gebäude | konventionell, leichte Funktionsnachteile    | 0,05                                        | 0,10    |         | 15%        |
| 4.                                                | Lage / Zuschnitt Grundstück      | sehr kleines Grundstück                      |                                             | 0,15    |         | 15%        |
| 5.                                                | Emissionen / Störfaktoren        | durchschnittlich                             |                                             | 0,10    |         | 10%        |
| 6.                                                | Nähe zu Grünflächen / Ortsrand   | durchschnittlich                             |                                             | 0,05    |         | 5%         |
| 7.                                                | tägliche Versorgung              | unterdurchschnittlich                        | 0,05                                        | 0,05    |         | 10%        |
| 8.                                                | Bildungs- Freizeitangebote       | unterdurchschnittlich                        | 0,05                                        |         |         | 5%         |
| 9.                                                | zugehöriger Stellplatz           | kein Stellplatz                              | 0,10                                        |         |         | 10%        |
| 10.                                               | Modernisierungserfordernis       | durchschnittlich                             |                                             | 0,15    |         | 15%        |
| Gewichtung (Note, Punkte)                         |                                  |                                              | -1                                          | 0       | 1       | 100%       |

|                                                        |       |     |      |             |
|--------------------------------------------------------|-------|-----|------|-------------|
| Zuschlag /Abschlag "objektspezifischer Sachwertfaktor" | -0,01 |     |      | Mittelwert  |
| Marktüblicher Sachwertfaktor                           | 1,03  | bis | 1,23 | 1,13        |
| <b>Objektspezifischer Sachwertfaktor</b>               |       |     |      | <b>1,12</b> |

Im Gesamtbild kann von einer durchschnittlichen Marktakzeptanz des Grundstücks ausgegangen werden.

## 8 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BoG)

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

### 8.1 Berücksichtigung von Bauschäden und Instandsetzungsbedarf

Wertminderungen auf Grund von Baumängeln und/oder Bauschäden können durch Abschläge nach Erfahrungswerten, unter Zugrundelegung von Bauteiltabellen oder auf der Grundlage von Schadensbeseitigungskosten berücksichtigt werden. Ein Abzug der vollen Schadensbeseitigungskosten kommt nur in Betracht, wenn der Schaden unverzüglich beseitigt werden muss.

**Kein Ansatz.**

## **8.2      Wirtschaftliche Überalterung**

Ausnahmsweise kommt zusätzlich zum Ansatz der Alterswertminderung ein Abschlag wegen wirtschaftlicher Überalterung in Betracht, wenn das Bewertungsobjekt nur noch eingeschränkt verwendungsfähig bzw. marktgängig ist. Anhaltspunkte für eine wirtschaftliche Überalterung sind z. B. erhebliche Ausstattungsmängel, unzweckmäßige Gebäudegrundrisse und eine unzweckmäßige Anordnung der Gebäude auf dem Grundstück.

**Kein Ansatz.**

## **8.3      Überdurchschnittlicher Erhaltungszustand**

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

**Kein Ansatz.**

## **8.4      Freilegungskosten**

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

**Kein Ansatz.**

## **8.5      Bodenverunreinigungen**

Bodenverunreinigungen können vorliegen bei schädlichen Bodenveränderungen, Verdachtsflächen, Altlasten und altlastenverdächtigen Flächen. Die Wertminderung von entsprechenden Grundstücken kann in Anlehnung an die Kosten ermittelt werden, die für eine Sanierung, Sicherungsmaßnahmen, Bodenuntersuchungen oder andere geeignete Maßnahmen zur Gefahrenabwehr erforderlich sind. Der Umfang des hierfür erforderlichen Aufwands hat sich an der baurechtlich zulässigen bzw. marktüblichen Nutzung des Grundstücks zu orientieren (vgl. § 4 Absatz 4 des Bundesbodenschutzgesetzes – BBodSchG).

**Kein Ansatz.**

## **8.6      Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen**

Es sind keine Rechte oder Belastungen vorhanden.

**Kein Ansatz.**

## 9 Verkehrswert

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

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

Nach erfolgter Marktanpassung und Rundung (auf volle 1.000) ergibt sich für das Grundstück folgender Verkehrswert:

| Tab.-Nr. 16         |                                                           |                     |
|---------------------|-----------------------------------------------------------|---------------------|
| VERKEHRSWERT        |                                                           |                     |
| Nr.                 |                                                           |                     |
| 1.                  | Vorläufiger Sachwert                                      | 119.390,75 €        |
| 2.                  | +/- Marktanpassung                                        | 14.326,89 €         |
| 3.                  | +/- besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) | kein Ansatz         |
| <b>Verkehrswert</b> |                                                           | <b>134.000,00 €</b> |

## 10 Plausibilisierung über den Ertragswert

Einfamilienhäusern werden, wie oben beschrieben, in der Regel nicht nach Renditegesichtspunkten, sondern nach Substanzwertgesichtspunkten bewertet. Aus diesem Grund kommt bei derartigen Objekten im Allgemeinen das Sachwertverfahren zur Anwendung. Es kommt jedoch vereinzelt vor, dass Zweifamilienhäuser vermietet werden. Das heißt, dass dann für den Eigentümer auch Renditeaspekte eine Rolle spielen können. Insofern bietet es sich an, den ermittelten Sachwert mittels eines renditeorientierten Ertragswerts auf Plausibilität zu prüfen.

### 10.1 Marktüblich erzielbare Netto-Kaltmiete

Der Gutachterausschuss hat zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen für Ertragswertobjekte die verwendeten Werteinflüsse veröffentlicht. Dabei wurde eine Mietpreisspanne von 12,10 €/m<sup>2</sup> +/- 2,8 €/m<sup>2</sup> verwendet. Der hier angesetzte Mietpreis liegt etwa in der Mitte dieser Spanne nahe des Durchschnittswerts und stellt so die Modellkonformität der Ertragswertberechnung sicher:

- Wohnhaus, Wohnfläche um 99 m<sup>2</sup>, Garten 6,25 € / m<sup>2</sup> / Monat

| Tabelle Nr. 17.1                |                        |                      |                        |               |                  |
|---------------------------------|------------------------|----------------------|------------------------|---------------|------------------|
| ZUSAMMENSTELLUNG DER ROHERTRÄGE |                        |                      |                        |               |                  |
| Nr.                             | Bezeichnung der Fläche | Fläche               | Miete / m <sup>2</sup> | Miete / Monat | Rohertrag / Jahr |
| 1                               | Wohnung                | 99,00 m <sup>2</sup> | 6,25 €                 | 618,75 €      | 7.425,00 €       |
| Summen der Roherträge           |                        |                      |                        | 618,75 €      | 7.425,00 €       |

### 10.2 Bewirtschaftungskosten

Es wird ein Bewirtschaftungskostenansatz von 26 % als sachgerecht erachtet.

### 10.3 Ertragswertberechnung

Bei Anwendung des Ertragswertverfahrens ist der Wert der baulichen Anlagen, insbesondere der Gebäude, getrennt von dem Bodenwert auf Grundlage des Ertrages zu ermitteln. *Bodenwert* und Wert der baulichen Anlagen ergeben den *Ertragswert* des Grundstücks. Bei der Ermittlung des Ertragswerts der baulichen Anlagen ist von dem nachhaltig erzielbaren jährlichen Reinertrag des Grundstücks auszugehen. Zur Ermittlung des so genannten unbelasteten Ertragswerts werden die bereits dargestellten allgemeinen Wertansätze wie Flächen und marktübliche Mieten berücksichtigt. Der *Rohertrag* umfasst alle, bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung, nachhaltig erzielbaren Einnahmen aus dem Grundstück, insbesondere Mieten und Pachten, einschließlich Vergütungen. Der *Reinertrag* des Gebäudes (oder der baulichen Anlagen) ergibt sich aus dem *Rohertrag* abzüglich der *Bewirtschaftungskosten*. Umlagen, die zur Deckung von Betriebskosten gezahlt werden, sind nicht mit zu berücksichtigen. Bewirtschaftungskosten sind die Abschreibung, die, bei gewöhnlicher Bewirtschaftung nachhaltig entstehenden, Verwaltungskosten, Betriebskosten, Instandhaltungskosten und das Mietausfallwagnis. Der Reinertrag ist um den Betrag zu vermindern, der sich durch angemessene Verzinsung des Bodens ergibt. Der um den Verzinsungsbetrag des Bodenwerts

(Bodenwertverzinsung) verminderte Reinertrag, ist mit dem sich ergebenden *Barwertfaktor für die Kapitalisierung* zu kapitalisieren. Maßgebend ist derjenige Barwertfaktor, der sich aus dem Liegenschaftszinssatz und der Restnutzungsdauer des Gebäudes ergibt.

Es ergibt sich der **unbelastete Ertragswert**, der in einem zweiten Schritt auf die **objektspezifischen** Merkmale anzupassen ist. Dies können sein:

- Kosten für die Instandsetzung,
- Mietpreisbindungen wegen öffentlicher Förderung
- Außergewöhnliche Instandhaltungsaufwendungen
- besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)

| Tab.-Nr. 17.2                           |                                       |     |              |
|-----------------------------------------|---------------------------------------|-----|--------------|
| BERECHNUNG DES VORLÄUFIGEN ERTRAGSWERTS |                                       |     |              |
| Nr.                                     |                                       |     |              |
| 1                                       | ROHERTRAG                             |     | 7.425,00 €   |
| 2                                       | - BEWIRTSCHAFTUNGSKOSTEN              | 26% | 1.893,50 €   |
| 3                                       | = REINERTRAG DES GRUNDSTÜCKS          |     | 5.531,50 €   |
| 4                                       | - BODENWERTVERZINSUNGSBETRAG          |     | 752,14 €     |
| 5                                       | = REINERTRAG DER GEBÄUDE              |     | 4.779,36 €   |
| 6                                       | x BARWERTFAKTOR F. D. KAPITALISIERUNG |     | 20,73        |
| 7                                       | = BARWERTE DER GEBÄUDEREINERTRÄGE     |     | 99.087,48 €  |
| 8                                       | + BODENWERT                           |     | 34.188,00 €  |
| = VORLÄUFIGER ERTRAGSWERT               |                                       |     | 133.275,48 € |

| BERECHNUNG DES ERTRAGSWERTS  |                                                     |              |
|------------------------------|-----------------------------------------------------|--------------|
| Nr.                          |                                                     |              |
| 1                            | VORLÄUFIGER ERTRAGSWERT                             | 133.275,48 € |
| 2                            | +/- BESONDERE OBJEKTSPEZIFISCHE GRUNDSTÜCKSMERKMALE | kein Ansatz  |
| = ERTRAGSWERT = VERKEHRSWERT |                                                     | 133.000,00 € |

Der im vorliegenden Fall zur Plausibilisierung ermittelte objektspezifische Ertragswert bestätigt den zuvor ermittelten Sachwert des Grundstücks der Höhe nach.

## H VERKEHRSWERT

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

Unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Umstände wird der Verkehrswert des Grundstücks zum Wertermittlungsstichtag, dem 08. Mai 2025, geschätzt (und auf volle 1.000,00 € gerundet) auf

**134.000,00 €**

### 1 Schlussbestimmungen

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

Ich versichere, dass ich vorstehendes Gutachten, gemäß den mir in Auftrag gegebenen Fakten und Angaben nach bestem Wissen und Gewissen erstellt habe, ohne persönliches Interesse am Fortgang des Geschehens. Es wird darauf hingewiesen, dass die übernommenen Fakten und Angaben größtenteils persönlich (bis auf telefonische Auskünfte) überprüft wurden. Für evtl. Abweichungen von der tatsächlichen Beschaffenheit wird keine Haftung übernommen. Dies betrifft auch evtl. vorhandene Schäden in Bereichen, die bei der Ortsbesichtigung nicht betreten bzw. in Augenschein genommen werden konnten.

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

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

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

Rösrath, den 12. Juni 2025



Heiko Benecke, ö. b. u. v. SV.

