



**Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
im  
Kreis Euskirchen**

**Verkehrs-/ Marktwertgutachten  
über den Verkehrswert des nachfolgend aufgeführten Wohnungseigentums**



Gemarkung	Flur	Flurstück	Nutzungsart und Lage	Größe		
				ha	ar	m <sup>2</sup>
<b>Grundbuchblatt 457 von Palmersheim</b>						
79/925 Miteigentumsanteil an dem Grundstück						
Palmersheim	1	386	Gebäude- und Freifläche, Brunhildestraße 5-7	13	81	
<i>verbunden mit dem Sondereigentum laut Aufteilungsplan Nr. 2 (Wohnung EG links des Hauses Nr. 5 sowie einem Kellerraum). Zugeordnet ist das Sondernutzungsrecht an dem mit Nr. 2 bezeichneten KFZ-Stellplatz</i>						

**Eigentümer: XX**

**Bei der Ermittlung des Verkehrswertes wirkten folgende Gutachter mit:**

**Vorsitzender**

**Krs.Verm.D. Dipl. Ing. Bernd Pützer**

**Gutachter**

**Dipl. Immobilienw. Christian Göbbels**

**Gutachter**

**Josef Keischgens (Sachverständiger)**

**Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 13.08.2025**

## Inhaltsverzeichnis

<b>1. Grundlagen zur Wertermittlung und Verfahren</b>	
1.1 Gesetzliche Grundlagen	Seite 3
1.2 Sonstige Grundlagen	Seite 3
1.3 Verfahren der Wertermittlung	Seite 3
<b>2. Allgemeine Erläuterung zum Antrag</b>	Seite 3
<b>3. Grundstücksbeschreibung</b>	
3.1 Lage und Zuschnitt	Seite 4
3.2 Baurechtliche Ausweisung	Seite 4
3.3 Erschließung	Seite 4
3.4 Grundstücksbezogene Rechte, Lasten und Beschränkungen	Seite 4
<b>4. Aufbauten</b>	
4.1 Art der Gebäude und Baujahr	Seite 5
4.2 Baubeschreibung	Seite 5
4.3 Berechnung der Wohnfläche	Seite 6
<b>5. Wertermittlung</b>	
5.1 Verfahrenswahl mit Begründung	Seite 7
5.2 Bodenwertermittlung	Seite 7
5.3 Vergleichswertermittlung	Seite 8
5.4 Ertragswertermittlung	Seite 10
<b>6. Verkehrswert (Marktwert)</b>	Seite 12

## Anlagen

Auszug aus der Liegenschaftskarte  
Aufteilungsplan in Kopie  
Fotos

## **1. Grundlagen zur Wertermittlung und Verfahren**

### **1.1 Gesetzliche Grundlagen**

Baugesetzbuch (BauGB) §§ 192 -199

Grundstückswertermittlungsverordnung Nordrhein-Westfalen (GrundWertVO NRW)

Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV vom 14. Juli 2021)

Immobilienwertermittlungsverordnung - Anwendungshinweise (ImmoWertA)

### **1.2 Sonstige Grundlagen**

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

Wohnflächenverordnung (WoFlV)

Deutsche Normen (DIN 277)

Zweite Berechnungsverordnung (II. BV)

Grundstücksmarktbericht 2025 (Berichtszeitraum 2024)

Bodenrichtwertkarte ([www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de))

Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses

Örtliche Ermittlungen

Fachliteratur:

a) Rössler/Langner/Simon, Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten

b) Theo Gerardy/Rainer Möckel, Praxis der Grundstücksbewertung

c) Mittag, Ermittlung von zeitgemäßen Normalherstellungskosten für die

Belange der Verkehrswertermittlung

d) Sprengnetter, WF-Bibliothek, Version 16.0

### **1.3 Verfahren der Wertermittlung**

Zur Ermittlung des Verkehrswertes sind gemäß ImmoWertV v. 14.07.2021 das Vergleichswertverfahren, das Sachwertverfahren und das Ertragswertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des herangezogenen Verfahrens unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu bemessen. Die Verfahren sind nach der Art des Gegenstandes der Wertermittlung, unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und den sonstigen Umständen des Einzelfalls zu wählen; die Wahl ist zu begründen (§ 6 Abs. 1 ImmoWertV v. 14.07.2021).

## **2. Allgemeine Erläuterung zum Antrag**

Antragsteller: Amtsgericht Euskirchen, Az: 900 K 4/25

Zweck der Wertermittlung: Wertfeststellung im Zwangsversteigerungsverfahren

**Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag: 13.08.2025**

Vermietungssituation: Die Wohnung ist vermietet.

Gemäß Auskunft der Abteilung Abfallwirtschaft des Kreises Euskirchen besteht keine Altlastenverdachtsfläche.

Hinweis: Pflichten und Regelungen zu Haftungsfragen u.ä. hierzu sind dem Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17.03.1998 zu entnehmen.

### **3. Grundstücksbeschreibung:**

#### **3.1 Lage und Zuschnitt**

Das zu bewertende Wohnungseigentum befindet sich in einem Mehrfamilienhaus in der Ortslage Euskirchen-Palmersheim, rd.185 m über NHN. Das direkte Umfeld ist überwiegend von Wohnnutzung geprägt.

Das Mehrfamilienhaus befindet sich auf dem unregelmäßig geschnittenen Flurstück Nr. 386 mit den Ausmaßen von etwa 38 m Front und rd. 40 m Tiefe. Das Grundstück grenzt nordwestlich an die mit Ver- und Entsorgungsleitungen ausgebauten erschließende "Brunhildestraße".

*Weitere Einzelheiten zur Grundstückslage und -gestalt können der beigefügten Karte (Auszug aus der Liegenschaftskarte) entnommen werden.*

Palmersheim mit rd. 1.200 Einwohnern ist Ortsteil der Stadt Euskirchen und liegt etwa 6 km südöstlich der Kernstadt mit überwiegend landwirtschaftlich strukturiertem, ebenem Umland. Palmersheim ist über die Landstraße Nr. 11 und die Kreisstraße Nr. 19 zu erreichen. Die Entfernung zur Stadt Bonn beträgt rd. 25 km. Bahnanschluß an die Strecke Euskirchen - Bonn ist im Nachbarort Kuchenheim. In Palmersheim befindet sich ein Kindergarten. Weitere infrastrukturelle Einrichtungen sind im Kernort Euskirchen vorhanden.

#### **3.2 Baurechtliche Ausweisung**

Ein Bebauungsplan besteht für diesen Ortsbereich nicht.

Das Grundstück liegt gemäß § 34 BauGB innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile und ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt.

#### **3.3 Erschließung**

Das Grundstück ist ortsüblich erschlossen. Ver- und Entsorgungsleitungen sind im Straßenkörper der Erschließungsstraße "Brunhildestraße" eingebaut.

Das Grundstück hat Strom-, Wasser-, Gas- sowie Kanalanschluss.

Erschließungsbeiträge nach dem BauGB sind für den Ausbau der Gehwege noch nicht ermittelt, sonstige Erschließungsmaßnahmen sind abgerechnet, der Kanalanschlussbeitrag ist bezahlt.

#### **3.4 Grundstücksbezogene Rechte, Lasten und Beschränkungen**

In Abt. II des Grundbuchs besteht folgende Eintragung:

*Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (AG Euskirchen, 900 K 4/25). Eingetragen am 24.02.2025*

Im Baulistenverzeichnis sind folgende Eintragungen vermerkt:

*Zugunsten der Teilung des Grundstückes in Euskirchen, Gem. Palmersheim, Flur 1, Flurstück 14, Brunhildestraße 7 und 7a erkläre ich hiermit, dass die Flurstücke 14 tlw. nördlicher Teil und 14 tlw. südlicher Teil als vereinigt im Sinne des § 4 Abs. 2 BauO NW zu werten sind und erkläre mich bereit, dies öffentlich-rechtlich sicherzustellen.*

Aufgrund der katastermäßigen Neuauflistung bezieht sich die eingetragene Vereinigungsbaulast nun auf die Flurstücke 385 (alt 14 tlw. südl. Teil) und 386 (alt 14 tlw. nördl. Teil).

Vorgenannten Eintragungen wird kein wertbestimmender Einfluss beigemessen.

#### **4. Aufbauten:**

##### **4.1 Art der Gebäude und Baujahr**

II - geschossiges Mehrfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss, unterkellert, (in Wohnungseigentum aufgeteilt), Grundbaujahr ca. 1974

hier von zu bewerten:

79/925 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Palmersheim, Fl. 1, Nr. 386, verbunden mit Sondereigentum an der Wohnung im Erdgeschoss links des Hauses Nr. 5 sowie einem Kellerraum im Kellergeschoss, im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichnet. Zugeordnet ist das Sondernutzungsrecht an dem ebenfalls mit Nr. 2 bezeichneten KFZ-Abstellplatz im Freien.

Für jeden Miteigentumsanteil ist ein Grundbuchblatt angelegt (Blatt 456 bis 471); der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt.

Im übrigen wird wegen des Gegenstandes und des Inhalts des Sondereigentums auf die Eintragungsbewilligung vom 13.11.1985 Bezug genommen.

Eingetragen am 17.02.1986.

##### **4.2 Baubeschreibung**

Die Beschreibung wurde aufgrund der vorliegenden Unterlagen, der örtlichen Inaugenscheinnahme sowie nach den Angaben der Eigentümer gefertigt. Die Angaben zu nicht sichtbaren Bauteilen beruhen auf vorliegenden Unterlagen (Bauakte), Angaben der Eigentümer oder Annahmen auf der Grundlage einer bauzeittypischen Ausführung. Die Gebäude und Außenanlagen werden (nur) insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind.

##### Wohngebäude allgemein

Konstruktionsart:	Massivbauweise
Fundamente:	Beton
Umfassungswände:	Massivbauweise
Innenwände:	massiv
Geschossdecken:	massiv
Fassade:	Strukturputz mit Anstrich

Hauseingangstür: Aluminiumtür mit Glaseinsätzen und Seitenteil,  
Türklingelanlage

Treppen: ./.

Innenansicht Treppenhaus: Boden: ./.  
Innenwände: ./.

Dachkonstruktion: Holzsatteldach, mit Betondachsteinen eingedeckt

Dachrinnen und Fallrohre: Zink

### Wohnung

Fußböden: Allgemein: Estrichbelag  
Oberbodenbeläge: ./.

Innenansichten: Allgemein: ./.  
Küche: ./.  
Bad: ./.

Deckenflächen: ./.

Fenster: Kunststofffenster mit Isolierverglasung

Rollläden: PVC

Wohnungseingangstür: ./.

Innentüren: ./.

Loggiatur: Schiebetür, Kunststoffrahmen mit Isolierverglasung

Elektroinstallation: ./.

Sanitäre Installation: ./.

Heizung: ./.

Warmwasserversorgung: ./.

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

Zustand: der Zustand der Wohnanlage, sowie insbesondere der zu bewertenden Wohnung, wirkt gem. dem äußereren Eindruck vernachlässigt.

### **4.3 Berechnung der Wohnfläche gem. DIN 283 nach örtlichem Aufmaß**

Wohnung EG links, lfd. Nr. 2 gem. Aufteilungsplan, laut Bauakte

Raumbezeichnung	Wohnfläche Raum (m <sup>2</sup> )
Diele	4,78
Wohnzimmer	16,78
Loggia (zu ¼)	1,04
Küche/Esszimmer	18,66
Flur	4,62
Kinderzimmer	9,46
Schlafzimmer	14,48
Abstellraum	1,39
Bad	3,58
WC	1,66
<b>Summe Wohnfläche</b>	<b>76,45</b>
	m <sup>2</sup>

## **5. Wertermittlung**

**Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag, Tag der Ortsbesichtigung 13.08.2025**

### **5.1 Verfahrenswahl mit Begründung**

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr wird zur Verkehrswertermittlung derartiger Objekte das Vergleichswertverfahren herangezogen.

Der Vergleichswert ergibt sich durch Vervielfachung der vergleichbaren Bezugseinheit mit dem festgestellten Vergleichsfaktor.

Unterstützend wird der Ertragswert ermittelt.

Der Ertragswert ergibt sich als Summe von Bodenwert und Ertragswert der baulichen Anlagen.

Beim Ertragswertverfahren ist der Bodenwert getrennt vom Ertragswert der baulichen Anlagen i.d.R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren (vgl. §§ 24-26 ImmoWertV 2021) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (§ 40 Abs. 2 ImmoWertV 2021).

Sowohl bei der Vergleichs- als auch bei der Ertragswertermittlung sind alle, das Bewertungsgrundstück betreffenden sonstigen wertbeeinflussenden Umstände sachgemäß zu berücksichtigen. Dazu zählen z.B.:

- Abweichungen vom normalen baulichen Zustand infolge unterlassener Instandhaltungsaufwendungen oder Baumängel und Bauschäden, soweit sie nicht bereits durch den Ansatz eines reduzierten Ertrags oder durch eine gekürzte Restnutzungsdauer berücksichtigt sind.

### **5.2 Bodenwertermittlung**

Im Allgemeinen ist der Bodenwert durch Preisvergleich zu ermitteln. Liegen aus der näheren Nachbarschaft keine zeitnahen Kaufpreise vor, so sind und können die Kaufpreise von anderen Gebieten herangezogen werden. Zu beachten ist, dass eine hinreichende Übereinstimmung in den wertbeeinflussenden Merkmalen Beachtung findet.

Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann gemäß § 40 Abs. 2 der ImmoWertV 2021 ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden.

Der Bodenrichtwert ist an

- das Maß der baulichen Nutzung
  - die Bauweise oder die Gebäudestellung zur Nachbarbebauung
  - die Grundstücksgröße
  - die Grundstückstiefe
  - den erschließungs(beitragsrechtlichen) Zustand
- objektspezifisch anzupassen (§ 26 Abs. 2 ImmoWertV 2021).

Der Bodenrichtwert mit Stand vom 01.01.2025 beträgt in dieser Lage von Euskirchen-Palmersheim 240 €/m<sup>2</sup> für erschließungsbeitragsfreie, baureife Grundstücke. Der Bodenrichtwert ist wie folgt definiert: W-Gebiet, Grundstückstiefe 35 m, Front 18 m.

Zusätzlich lagen dem Gutachterausschuss Kaufpreise über Baulandflächen zum Vergleich vor.

Soweit die herangezogenen Vergleichsgrundstücke sich hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Umstände von dem zu bewertenden Objekt unterscheiden, oder soweit sich die Lage auf dem Grundstücksmarkt seit der Veräußerung der vorgenannten Vergleichsgrundstücke geändert hat, wird dies nachfolgend angemessen berücksichtigt. Dies gilt sinngemäß auch für den herangezogenen Richtwert.

Es ergibt sich für das zu bewertende Sondereigentum lfd. Nr. 2 gem. Aufteilungsplan (Wohnung EG links) an dem Flurstück Palmersheim, Flur 1 Flurstück Nr. 386, folgender Bodenwertanteil erschließungsbeitragsfrei:

<b>Ermittlung des Gesamtbodenwerts erschließungsbeitragsfrei:</b> 1.381 m <sup>2</sup> x 240 €/m <sup>2</sup> = 331.440 € <b>Weitere Anpassungen haben hierbei nicht zu erfolgen.</b>	
<b>Bodenwert für 79/925 Miteigentumsanteil, gem. Aufteilungsplan lfd. Nr. 1</b> 331.440 € x 79/925 Miteigentumsanteil = 28.306,77 €	rd. 28.307 €

### 5.3 Vergleichswertermittlung

Bei der Anwendung des Vergleichswertverfahrens sind Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale und mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmen. Zur Ermittlung von Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke sind Kaufpreise gleichartiger Grundstücke heranzuziehen.

Gleichartige Grundstücke sind solche, die insbesondere nach Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung sowie Größe und Alter der baulichen Anlage vergleichbar sind. Die Kaufpreise sind auf eine geeignete Bezugseinheit, insbesondere auf eine Raum- oder Flächeneinheit der baulichen Anlage (Gebäudefaktor) zu beziehen.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale gem. § 8 Abs. 3 ImmoWertV 21 (hier überwiegend Wertminderung wegen Baumängeln und Bauschäden)

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder durch auf Einzelpositionen bezogene Kostenermittlungen erfolgen.

#### Vergleichswertermittlung Wohnung

Dem Gutachterausschuss liegen direkt und indirekt vergleichbare Verkaufsfälle aus den Jahren 2021 bis 2025 über Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern in dieser Wohnlage vor.

Hierbei errechnet sich ein Mittelwert von rd. **1.502 €/m<sup>2</sup> +/- 212 €/m<sup>2</sup> Standardabweichung**. Die verkauften Wohnungen, Baujahr 1973, lagen in Euskirchen-Palmersheim.

Infolge des allgemein vernachlässigt wirkenden äußeren Eindrucks der Wohnung sowie der gesamten Wohnanlage, wird der Vergleichswert hierfür, im Rahmen der Standardabweichung, auf rd. **1.300 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche** geschätzt.

#### Das Sondernutzungsrecht am KFZ- Stellplatz wird auf 3.000 € pauschal geschätzt.

Hierzu können kontrollierend die angegebenen Werte gemäß Grundstücksmarktbericht 2025 (6.2.1 Teileigentum, Auswertungen von Nutzungsrechten an KFZ-Stellplätzen) verglichen werden.

Diese weisen für KFZ-Stellplätze im Weiterverkauf einen Durchschnittswert von 3.900 € +/- 1.400 €/m<sup>2</sup> Standardabweichung aus. Die Ableitung erfolgte auf Basis von 49 Verkaufsfällen.

#### Insgesamt ergibt sich für o.g. Wohnung mit KFZ-Stellplatz folgender Vergleichswert:

Wohnung EG links: 1.300 €/m <sup>2</sup> x 76,45 m <sup>2</sup> Wohnfläche =	99.385,00 €
zzgl. Wert Einbauküche, Wert pauschal geschätzt:	+ 0,00 €
zzgl. Sondernutzungsrecht an KFZ-Stellplatz, pauschal geschätzt:	+ 3.000,00 €
abzgl. BoGs: anteilige, noch ausstehende Erschließungskosten	
gem. BauGB (vgl. hierzu Pkt. 3.3), Werteinfluss geschätzt rd. 5 €/m <sup>2</sup> ;	
1381 m <sup>2</sup> x 5 €/m <sup>2</sup> x 79/925 = rd.	<u>-590,00 €</u>
Vergleichswert insgesamt:	101.795,00 €
	<b>rd. 102.000 €</b>

## 5.4 Ertragswertermittlung

### Allgemeine Begriffserläuterungen

#### Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung 2021

Das Ertragswertverfahren ist in den §§ 27 – 34 ImmoWertV 2021 gesetzlich geregelt.

Der Ertragswert setzt sich zusammen aus dem Bodenwert und dem Ertragswert der baulichen Anlagen. Der Bodenwert wird dabei - wie bereits vorweg erläutert - vorrangig im Vergleichswertverfahren ermittelt. Der Ertragswert der baulichen Anlagen wird auf der Grundlage des Ertrags der baulichen Anlagen (Kapitalisierung des auf die baulichen Anlagen entfallenden Reinertragsanteils über die geschätzte Restnutzungsdauer) ermittelt.

Ggf. bestehende Grundstücksbesonderheiten (z.B. Abweichungen der tatsächlichen von der ortsüblichen Miete) sind sachgemäß zu berücksichtigen.

Im Ertragswertverfahren wird ein Kaufpreisvergleich im Wesentlichen auf der Grundlage des nachhaltig erzielbaren Reinertrags durchgeführt.

#### Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 2021)

Bei der Ermittlung der Ertragsverhältnisse ist von dem nachhaltig erzielbaren jährlichen Rohertrag auszugehen. Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung nachhaltig erzielbaren Einnahmen aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von den üblichen, nachhaltig gesicherten Nutzungsmöglichkeiten des Grundstücks (und insbesondere der Gebäude) auszugehen.

Weicht die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen von den üblichen, nachhaltig gesicherten Nutzungsmöglichkeiten ab und/oder werden für die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen vom üblichen abweichende Entgelte erzielt, sind für die Ermittlung des Rohertrags und des vorläufigen Ertragswerts die für eine übliche Nutzung nachhaltig erzielbaren Einnahmen zugrunde zu legen.

#### Reinertrag

Der Reinertrag ergibt sich aus dem um die (im Rohertrag noch enthaltenen) Bewirtschaftungskosten verminderten Rohertrag.

#### Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 2021)

Die Bewirtschaftungskosten sind die Aufwendungen, die zur ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind. Die Bewirtschaftungskosten umfassen insbesondere die nicht umlagefähigen Betriebskosten, die Instandhaltungskosten, die Verwaltungskosten und das Mietausfallwagnis. Vom Rohertrag werden jedoch nur die Bewirtschaftungskosten in Abzug gebracht, die vom Eigentümer zu tragen, d.h. nicht zusätzlich zum angesetzten Rohertrag auf die Mieter umgelegt werden können.

#### Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 2021)

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet (vgl. § 21 Abs. 2 ImmoWertV 21).

Der Ansatz des Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d.h. dem Verkehrswert entspricht.

Der Liegenschaftszinssatz ist demzufolge der Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens.

#### Restnutzungsdauer (§ 4 i. V. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV 2021)

Als Restnutzungsdauer ist die Anzahl der Jahre anzusetzen, in denen die bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Sie ist entscheidend vom technischen und wirtschaftlichen Zustand des Objekts, nachrangig auch vom Alter des Gebäudes bzw. der Gebäudeteile abhängig.

#### Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 2021)

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

#### Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 2021)

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften – z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.

Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.

Der Gutachterausschuss kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird und grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Bauschadens-Sachverständigen notwendig).

## **Ertragswertermittlung**

*Geschätzte, marktüblich erzielbare Nettokaltmiete: Mietansätze unter Anwendung des zum Wertermittlungsstichtag gültigen Mietspiegels der Stadt Euskirchen sowie eigener Mietpreissammlung.*

Gebäudebezeichnung	Fläche (m <sup>2</sup> )	geschätzte, marktüblich erzielbare Nettokaltmiete (€/m <sup>2</sup> )	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnungseigentum lfd. Nr. 2, EG KFZ-Stellplatz	76,45 -	6,20 -	473,99 20,00	5.687,88 240,00
Summe	76,45		493,99	5.927,88

Die Ertragswertermittlung wird auf Grundlage der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete durchgeführt (vgl. § 27 Abs. 1 ImmoWertV 21). Hinweis: die aktuell gezahlte Nettokaltmiete ist dem Gutachterausschuss nicht bekannt.

<b>jährlicher Rohertrag</b> (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	<b>5.927,88 €</b>
<b>Bewirtschaftungskosten</b> (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	<b>1.670,86 €</b>
<b>jährlicher Reinertrag</b>	<b>= 4.257,02 €</b>
<b>Reinertragsanteil des Bodens</b>	
2,2 % von 28.307,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	<b>622,75 €</b>
<b>Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	<b>= 3.634,27 €</b>
<b>Kapitalisierungsfaktor</b> (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21)	
bei LZ = 2,2 % Liegenschaftszinssatz und RND = 29 Jahren Restnutzungsdauer	<b>× 21,272</b>
<b>vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	<b>= 77.308,19 €</b>
<b>beitragsfreier Bodenwert</b> (vgl. Bodenwertermittlung)	<b>+ 28.307,00 €</b>
<b>vorläufiger Ertragswert</b>	<b>= 105.615,19 €</b>
<b>Besondere objektspezifische Umstände</b> (vgl. Vergleichswertverfahren)	<b>– 590,00 €</b>
<b>Ertragswert</b>	<b>= 105.025,19 €</b>
	<b>rd. 105.000,00 €</b>

### Bewirtschaftungskosten (BWK)

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m <sup>2</sup> WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	429,00
Instandhaltungskosten	----	14,00	1.070,30
Mietausfallwagnis	2,00	----	118,56
Instandhaltung	----	----	53,00
KFZ-Stellplatz			
Summe			1.670,86 (ca. 28 % des Rohertrags)

## 6. Verkehrswert (Marktwert)

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

Zur Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwertes) ist nach § 6 (1) der Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren oder das Sachwertverfahren heranzuziehen. Das Verfahren ist nach der Lage des Einzelfalles unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten auszuwählen.

Die Wertermittlung wurde nach dem Vergleichs- sowie nach dem Ertragswertverfahren durchgeführt.

### Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

Wie geeignet das jeweilige Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswerts ist, hängt dabei entscheidend von zwei Faktoren ab:

- a) von der Art des zu bewertenden Objekts (übliche Nutzung; vorrangig rendite- oder substanzwertorientierte Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr) und
- b) von der Verfügbarkeit und Zuverlässigkeit der zur Erreichung einer hohen Marktkonformität des Verfahrensergebnisses erforderlichen Daten.

### Gewichtung der Verfahrensergebnisse

Da mehrere Wertermittlungsverfahren herangezogen wurden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen dieser Verfahren unter Würdigung (d.h. Gewichtung) deren Aussagefähigkeit abzuleiten (vgl. § 6 Abs. 1 ImmoWertV 2021).

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein Rendite- sowie möglicherweise um ein Eigennutzungsobjekt.

Die zur marktkonformen Wertermittlung erforderlichen Daten standen für das Vergleichsverfahren in guter Qualität (genauer Bodenwert, örtliche Vergleichswertfaktoren) und für die Ertragswertermittlung in guter Qualität (Mietspiegel, örtlicher Liegenschaftszinssatz) zur Verfügung.

Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird deshalb dem Vergleichswertverfahren und dem Ertragswertverfahren die gleiche Gewichtung (1,0) beigemessen.

### Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der Vergleichswert wurde mit 102.000 € berechnet, der ermittelte Ertragswert beträgt rd. 105.000 €.

Der Verkehrswert (Marktwert) zum Wertermittlungsstichtag 13.08.2025 wird demnach aufgrund des Vergleichs- und des Ertragswertes unter Berücksichtigung der Grundstücksmarktlage für das Wohnungseigentum an der Wohnung im Erdgeschoss links nebst Sondernutzungsrecht an einem KFZ-Stellplatz (Nr. 2 des Aufteilungsplans) auf  $(102.000 \text{ €} \times 0,5 + 105.000 \text{ €} \times 0,5) = 103.500 \text{ €}$  geschätzt.

Infolge dessen, dass keine Innenbesichtigung zugelassen wurde, wird ein Risikoabschlag von 5 % in Abzug gebracht.

Es ermittelt sich ein risikobelasteter Verkehrs(Markt)wert wie folgt:  $103.500 \text{ €} \times 95 \% = 98.325 \text{ €}$ ; rd.

**98.000 €**

in Worten: *achtundneunzigtausend* Euro.

Euskirchen, 13.08.2025

gez. Pützer  
( Vorsitzender )

gez. Göbbels  
( Gutachter )

gez. Keischgens  
( Gutachter )

Ausgefertigt: Euskirchen, 14.08.2025