



## Wertgutachten

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

Das Amtsgericht Euskirchen, Kölner Straße 40 - 42, 53879 Euskirchen hat mit dem Schreiben vom 03.09.2024 darum gebeten, im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens den Verkehrswert (Marktwert) im Sinne von § 194 Baugesetzbuch (BauGB) für den in der

**Stadt Euskirchen,  
Ortslage Euskirchen,**

gelegenen und im Gutachten näher  
bezeichneten Grundbesitz

**33/1.000 Miteigentumsanteil  
an dem Grundstück**

**Gemarkung Euskirchen,  
Flur 17,  
Flurstück 620,  
„Kommerner Straße 85, 85a, 85b,  
Rüdesheimer Ring 48“,**

**verbunden mit dem Sondereigentum an der  
Wohnung im 3. Obergeschoss rechts im  
Gebäude „Kommerner Straße Nr. 85a“  
nebst Keller- und Speicherraum, im  
Aufteilungsplan mit Nr. 16 bezeichnet,**

zu ermitteln.

;  
:



Das folgende Gutachten wurde auf Grund einer Ortsbesichtigung am 30.10.2024 erstellt.

**Wertermittlungs- / Qualitätsstichtag: 30. Oktober 2024**

**Internetversion:**

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



## 1 Allgemeine Grundstücksbeschreibung

Nachfolgend wird der Verkehrswert des 33/1.000 Miteigentumsanteils an dem mit einem voll unterkellerten viergeschossigen Mehrfamilienwohnhaus bebauten Grundstückes „Kommerner Straße 85a“ in 53879 Euskirchen zum Wertermittlungsstichtag 30. Oktober 2024 ermittelt.

Zur Zwangsversteigerung steht der Miteigentumsanteil verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan mit Nr. 16 (siehe Anlage) bezeichneten Wohneigentum (**Wohnung im 3. Obergeschoss**). Dem Sondereigentum sind ein Keller- und Speicherraum zugeordnet.

### Grundstücksdaten

Wohnungsgrundbuch	Blatt	Lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
			Euskirchen	17	620	4.876 m <sup>2</sup>

Nutzung gemäß Katasternachweis: Wohnbaufläche

### 1.1 Lage und Zuschnitt

#### Skizze ohne Maßstab:

Bei dem zu bewertenden Grundstück handelt es sich um ein regelmäßig zugeschnittenes Eckgrundstück in der Stadt Euskirchen. Das Grundstück grenzt zum einen auf einer Länge von rd. 67,4 m an die „Kommerner Straße“ sowie auf einer Länge von rd. 64,4 m an den „Rüdesheimer Ring“ an. Die mittlere Grundstückstiefe beträgt ausgehend von der „Kommerner Straße“ rd. 65,5 m, die Grundstücksbreite variiert zwischen rd. 67 m und 79 m.

Details zur Lage und Gestalt des Grundstücks können der beigefügten Liegenschaftskarte entnommen werden.



Die Verkehrserschließung erfolgt über die „Kommerner Straße“ (B 56), einer der Haupteinfahrtsstraßen nach Euskirchen. Das Bewertungsobjekt liegt direkt an der „Kommerner Straße“, deren Verkehrsbelastung als hoch einzustufen ist. Zudem grenzt noch der ebenfalls stark befahrene „Rüdesheimer Ring“ an das Bewertungsgrundstück an.

Die direkte Umgebung ist von einer Mischbebauung geprägt. So schließen sich Einzelhausgrundstücke sowie Reihenhausbauung mit kleineren Gewerbebetrieben im unmittelbaren Umfeld an.

Geschäfte für den täglichen Bedarf sowie soziale Infrastruktureinrichtungen sind in Euskirchen ausreichend vorhanden und vom Bewertungsgrundstück aus teilweise fußläufig zu erreichen. Zahlreiche Behörden, Wirtschafts- und Industriebetriebe, eine modern ausgebaute Innenstadt mit Fußgängerzone, zwei Gymnasien, zwei Realschulen, mehrere Sonderschulen, Berufs- und Berufsfachschulen, Fernuniversität, Volkshoch- und Musikschule, mehrere Sportplätze, Turn- und Sporthallen, Tennishallen und -plätze sind vorhanden.

Zum Zentrum von Euskirchen (Alter Markt) beträgt die Entfernung rd. 1 km. Die A1-Anschlussstellen „Euskirchen“ und „Wisskirchen“ liegen ca. 4 km entfernt. Euskirchen verfügt über einen direkten Bahnanschluss nach Köln, Trier, Bad Münstereifel und Bonn.

Die Stadt Euskirchen ist mit rd. 60.000 Einwohnern, einer Flächenausdehnung von ca. 140 km<sup>2</sup> und einer Höhenlage von rd. 136 - 412 Metern, die größte Gemeinde im Kreis Euskirchen. In der landwirtschaftlichen Umgebung der Nordeifel gelegen, bildet Euskirchen aufgrund der günstigen Verkehrsanbindungen zu den nahegelegenen Zentren Köln und Bonn ein regionales Wirtschaftszentrum.

## 1.2 Planungsrechtliche Gegebenheiten, zulässige bauliche Nutzung zum Wertermittlungsstichtag

Zum v. g. Wertermittlungsstichtag liegt das Flurstück 620 nach Auskunft der Stadt Euskirchen vom 01.07.2024 im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 49, Stadt Euskirchen. Somit richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit nach § 30 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplans).

Der Bebauungsplan trifft für das Bewertungsgrundstück die folgenden Festsetzungen:

- Mischgebiet (MI)
- zwingend III – geschossig
- Grundflächenzahl GRZ 0,3
- Geschossflächenzahl GFZ 0,9
- geschlossene Bauweise (zur Kommerner Straße)
- offene Bauweise (zum Rüdesheimer Ring)
- Satteldächer Dachneigung 33° - 35°
- Es sind Baulinien festgesetzt

Des Weiteren sind die Textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans zu beachten. Diese sowie der zeichnerische Teil des Bebauungsplanes können bei der Stadt Euskirchen eingesehen werden.

Der betreffende Bereich wird im Flächennutzungsplan der Stadt Euskirchen als Mischgebiet dargestellt.

## 1.3 Entwicklungszustand

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

## 1.4 Erschließung

Das Grundstück war am Wertermittlungsstichtag ortsüblich erschlossen und hat einen Kanal-, Wasser-, Telefon-, Erdgas- und Elektrizitätsanschluss. Die Versorgungsleitungen waren in der Straße verlegt.

Nach Auskunft der Stadt Euskirchen vom 26.06.2024 grenzt das Grundstück an zwei öffentliche Straßen, für die ein Erschließungsbeitrag nach den §§ 127 ff. BauGB nicht mehr anfällt.

Nach weiterer Auskunft der Stadt Euskirchen ist für das Grundstück ein Kanalanschlussbeitrag nach dem Kommunalabgabengesetz (KAG NRW) nicht mehr zu zahlen. Das Grundstück ist zurzeit nicht mit gestundeten oder verrenteten Beiträgen belastet.

Unberührt bleibt das Recht der Stadt Euskirchen, für zukünftige Baumaßnahmen Beiträge gemäß dem Kommunalabgabengesetz (KAG) NRW zu fordern. Ein Straßenbaubeitrag nach § 8 KAG NRW fällt derzeit nicht an.

Gemäß der Auskunft der E-Regio GmbH & Co. KG in Euskirchen besitzt das Grundstück Nr. 620 einen Wasseranschluss und wurde auch gemäß § 8 KAG NW zu einem Wasseranschlussbeitrag veranlagt. Diesbezüglich stehen keine Beiträge mehr offen.

## 1.5 Tatsächliche bauliche Nutzung

Zum Wertermittlungsstichtag war das Flurstück 620 „Kommerner Straße 85, 85a, 85b, Rüdesheimer Ring 48“ wie folgt bebaut:

- Gebäudeblock, bestehend aus drei aneinandergebauten unterkellerten viergeschossigen Mehrfamilienwohnhäusern (Reihenhäuser):
  - Kommerner Straße 85 mit 8 Eigentumswohnungen
  - Kommerner Straße 85a mit 8 Eigentumswohnungen
  - Kommerner Straße 85b mit 8 Eigentumswohnungen
- Dreigeschossiges Mehrfamilienwohnhaus (freistehend):
  - Rüdesheimer Ring 48 mit 6 Eigentumswohnungen und 4 Garagen im Erdgeschoss

## 1.6 Baurecht

Ob eine Baugenehmigung vorliegt und in wie weit das ausgeführte Bauvorhaben mit der genehmigten Planung sowie mit der verbindlichen Bauleitplanung übereinstimmt, wurde nicht geprüft. Bei der Wertermittlung wird von einer formellen und materiellen Rechtmäßigkeit der vorhandenen baulichen Anlagen ausgegangen. Sofern keine erteilte Genehmigung vorliegt oder Abweichungen in der Bauausführung gegenüber der Planung bestehen, wird davon ausgegangen, dass die betreffenden baulichen Anlagen nachgenehmigungsfähig sind, bzw. hierfür ein Bestandschutz besteht. Der ermittelte Verkehrswert berücksichtigt eventuelle bauordnungsrechtliche oder planungsrechtliche Verstöße nicht.

## 1.7 Lasten, Beschränkungen, Rechte

### 1.7.1 Grundbuch

Gemäß dem vorliegenden Grundbuchauszug vom 09.04.2024 ist in **Abteilung II** des Grundbuchs zum Wertermittlungsstichtag folgende Eintragung vorhanden:

Abteilung II, lfd. Nr. 3:

“  
“

Das Recht ist ohne Einfluss auf den Verkehrswert.

Abteilung II, lfd. Nr. 4:

“  
“

Das Recht ist ohne Einfluss auf den Verkehrswert.

### 1.7.2 Baulasten

Nach Auskunft des Bauamtes der Stadt Euskirchen vom 27.06.2024 ist auf dem Grundstück keine Baulast eingetragen.

### 1.7.3 Altlasten

Über ggf. auf dem Grundstück befindliche Altlasten oder umweltschädliche Bodenverunreinigungen können keine Aussagen getroffen werden. Nach Angabe der unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Euskirchen liegen für das Bewertungsobjekt keine Eintragungen im Altlastenkataster gemäß § 8 Landesbodenschutzgesetz vor.

### 1.7.4 Wohnungsbindung

Nach Auskunft des Bauamtes der Stadt Euskirchen vom 26.06.2024 besteht für das Objekt keine Wohnungsbindung.

### 1.7.5 Überbauten

Gemäß den vorliegenden Vermessungsunterlagen liegen keine Überbauten vor.

### 1.7.6 Denkmalschutz

Das Bewertungsobjekt ist selbst kein eingetragenes Baudenkmal. Nach Auskunft der Stadt Euskirchen sind die Belange des Denkmalschutzes jedoch aufgrund des Umgebungsschutzes betroffen.

### 1.7.7 Sonstiges

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

### 1.8 Allgemeines / Hinweise

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

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

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

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

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

Für Ausnahmen und weitere Vorschriften siehe Gebäudeenergiegesetz - GEG.

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

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

## 2 Gebäudebeschreibung

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

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

### 2.1 Mehrfamilienwohnhaus „Kommerner Straße 85a“

#### 2.1.1 Art, Bauweise und Baujahr

Die zu bewertende Eigentumswohnung befindet sich in einem voll unterkellerten viergeschossigen Mehrfamilienwohnhaus (Mittelblock dreier aneinandergelagerter Mehrfamilienhäuser (Kommerner Straße 85, 85a und 85b) mit insgesamt 24 Wohneinheiten). Der Gebäudekomplex wurde in Massivbauweise freistehend auf dem Bewertungsgrundstück errichtet. Jeder Block (Hausnummer 85, 85a und 85b) verfügt über einen separaten Hauseingang, welcher an der Gebäudevorderseite zur „Kommerner Straße“ liegt. Zudem verfügt jeder Block über eine separate Kelleraußentüre mit Treppe zum rückwärtigen Gartenbereich. Der Gebäudekomplex ist mit einem durchgehenden Satteldach in Holzkonstruktion mit Ziegeleindeckung versehen. Es ist keine Wärmedämmung oder Unterspannbahn vorhanden. Das Baujahr wird aufgrund der vorliegenden Vermessungsunterlagen auf ca. 1958/59 geschätzt.

Unter Berücksichtigung der Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (ImmoWertV) ergibt sich nach gutachterlicher Einschätzung eine Restnutzungsdauer von ca. 34 Jahren.

#### 2.1.2 Baubeschreibung

Die Baubeschreibung erfolgt mit einer für die Wertermittlung ausreichenden Vollständigkeit und Genauigkeit.

Baujahr:	ca. 1958/59
Restnutzungsdauer:	ca. 34 Jahre (unter Berücksichtigung der Sachwertrichtlinie (SW-RL))

Bruttogrundfläche gesamt (nach Vermessungsunterlagen):	3.565 m <sup>2</sup>
--	----------------------

#### **Beschreibung des Mehrfamilienwohnhauses (nur auf den Mittelblock „Kommerner Straße 85a bezogen)**

Fundamente:	keine Feststellung zu treffen, vermutlich Beton
Mauerwerk:	Massivmauerwerk
Decken:	Betondecken

Dach:	Satteldach in Holzkonstruktion mit Ziegel gedeckt (ohne Dämmung und Unterspannbahn)
Treppen:	Treppenhaus: Betontreppe mit Steinzeugbelag und Metallgeländer (aufgehend), Betontreppe zum Kellergeschoss
Fassade:	Sockel: Putz gestrichen Aufgehend: Kratzputz gestrichen
Isolierung:	keine besonderen Feststellungen getroffen
Hauseingang:	Hauseingangstüre aus Aluminium mit Einfachverglasung, Seitenelement
Türen:	FH-Türen, Holztüren
Heizung:	Keine Zentralheizung für das Haus
Warmwasserversorgung:	nicht feststellbar
Fußböden:	Fliesen, Estrich
Wandbehandlung:	Putz gestrichen, Mauerwerk gestrichen
Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung (1994), Metallkellerfenster
Hausanschlüsse:	Strom, Wasser, Telefon, Erdgas
Entwässerung:	Kanalanschluss an das bestehende Ortsnetz
Installation:	Abfluß: Guss- und PVC-Rohr Wasser: Zink- und Kupferrohr Elektro: im Keller „Auf Putz“
Einrichtungen:	Türsprechanlage, Briefkastenanlage
Besonderheiten:	nur eine Wasseruhr für das gesamte Haus, kein Aufzug vorhanden

### 2.1.3 Zustand

Das Mehrfamilienwohnhaus befindet sich in einem dem Baujahr entsprechenden normal gepflegten Zustand mit einem höheren Modernisierungs- und Sanierungsrückstau.

Die Hauseingangszuwegung von der „Kommerner Straße“ aus wurde mit Steinplatten ausgelegt. Hier befindet sich u.a. ein Mülltonnenstellplatz, welcher ebenfalls mit Steinplatten versehen ist und mit einer Laubhecke umfasst wurde. Des Weiteren wurden an der rückwärtigen Gebäudeseite noch Flächen mit Steinplatten im Bereich der Kelleraußentreppe angelegt. Die restliche Grundstücksfläche ist als Rasenfläche angelegt. Vereinzelt stehen Bäume und Sträucher auf. Das Grundstück ist tlw. mit einem Maschendrahtzaun eingezäunt. Seitlich befindet sich ein Tor.

Die Hauseingangstüranlage aus Aluminium mit Einfachverglasung und Seitenelement erscheint älteren Datums und wurde mit einem kleinen Betondach überdacht. Eine 2-stufige Treppe führt zur Hauseingangstüre. Im Seitenelement wurde die Klingel- und Briefkastenanlage untergebracht. Im Gemeinschaftstreppenhaus sind je Etage die Wohnungs-Stromzähler installiert.

Das Treppenhaus wurde mit einem Fliesenbelag versehen, die Wände sind verputzt und gestrichen. Die Betontreppe verfügt über einen Steinzeugbelag und ein Metallgeländer. Über das Treppenhaus sind je Etage 2 Wohnungen sowie der Keller und Speicher zugänglich. Es ist kein Aufzug vorhanden.

Im Kellergeschoss ist ein Estrichbodenbelag vorhanden, die Wände verfügen über einen Putz mit Anstrich oder nur über einen Anstrich. Es sind Metallkellerfenster eingesetzt. Sämtliche Leitungen verlaufen auf den Wänden oder unter der Decke. Gemäß den Angaben beim Ortstermin verfügt der Gebäudeblock über nur eine Wasseruhr. Im Keller-Treppenhaus befinden sich der Strom- und Wasseranschluss. Zudem besteht gemäß Plan der E-Regio ein Erdgasanschluss. Im Gemeinschaftskellerraum ist zum rückwärtigen Grundstück eine FH-Außentüre vorhanden. Über die anschließende Kelleraußentreppe ist das rückwärtige Grundstück erreichbar.

Der Speicher ist vom Gemeinschaftstreppenhaus durch eine FH-Türe zugänglich. Hier befinden sich weitere den Wohnungen zugeordnete Abstellräume. Es ist ein Estrichboden vorhanden. Die Abstellräume wurden mit einer Holzlattenkonstruktion abgetrennt.

Die Dacheindeckung verfügt weder über eine Dämmung noch über eine Unterspannbahn.

Die Außenfassade befindet sich in einem normal gepflegten Zustand. Das Gebäude wurde verputzt und gestrichen.

Die Außenanlagen befinden sich in einem normal gepflegten Zustand. Neben den mit Platten ausgelegten Hauszuwegungen und Mülltonnenstellplätzen wurde auch an der Gebäuderückseite ein Weg entlang des Gebäudes mit Platten ausgelegt. Hier ist zudem je Gebäudeblock eine Kelleraußentreppe errichtet. Überwiegend ist das Grundstück mit einer Rasenfläche versehen. Stellenweise stehen Bäume, Sträucher und Hecken auf. Das Grundstück wurde tlw. eingezäunt. Seitlich befindet sich ein Tor.

Auf dem Bewertungsgrundstück steht ein weiteres freistehendes unterkellertes zweigeschossiges Mehrfamilienwohnhaus auf. Dieses ist dem „Rüdesheimer Ring“ zugewandt.

## 2.2 Sondereigentum Nr. 16

### 2.2.1 Erläuterung des zu bewertenden Sondereigentums Nr. 16

Das zu bewertende Sondereigentum geht aus der Teilungserklärung vom 12.06.1961 hervor.

Demzufolge wird mit dem zu bewertenden 33/1.000 Miteigentumsanteil an dem mit 4 Mehrfamilienwohnhäusern bebauten Grundstück das Sondereigentum an der in sich abgeschlossenen, im **Aufteilungsplan mit Nr. 16** bezeichneten, **3-Zimmer-Wohnung im 3. Obergeschoss rechts** des Hauses „Kommerner Straße 85a“ verbunden.

Zu der Wohnung gehören auch der im Aufteilungsplan mit Nr. 16 gekennzeichnete Raum im Dachgeschoss (Speicher) sowie ein Kellerraum, welcher ebenfalls mit Nr. 16 im Aufteilungsplan gekennzeichnet ist.

Bezüglich der Aufteilung des Gebäudes sowie der Lage und Größe der Wohnung wird auf den Aufteilungsplan verwiesen. Die entsprechenden Auszüge aus dem Aufteilungsplan sind als Anlage diesem Gutachten beigelegt.

Ein PKW-Stellplatz ist dem Wohneigentum auf dem zu bewertenden Grundstück nicht zugeordnet.

Zur gemeinschaftlichen Nutzung gehören im Gebäude laut Aufteilungsplan das Treppenhaus, ein Trockenspeicher und ein Kellerraum mit Zugang zur rückwärtigen Kelleraußentreppe.

Bezüglich des Verhältnisses der Wohnungseigentümer untereinander, der Verwaltung, der Instandhaltung sowie der Kosten- und Lastenverteilung wird auf die Teilungserklärungen verwiesen. Insbesondere sei an dieser Stelle auf § 12, Nr. 1 b) Betriebskosten, der Teilungserklärung hingewiesen: *„Betriebskosten: Die Wohnungseigentümer müssen alle Betriebskosten wie Wassergeld, Grundsteuer, öffentliche Abgaben usw. - soweit nicht eine gesonderte Veranlagung erfolgt - gemeinsam tragen. Die Kosten werden im Verhältnis der Miteigentumsanteile umgelegt und sind an den Verwalter zu zahlen. Die Verwaltungskosten werden je Wohnung umgelegt.“*

Angaben zum Hausgeld liegen dem Gutachter nicht vor.

Als Verwalter ist aktuell augenscheinlich die FairHouse Verwaltungs-GmbH, Steinweg 18 in 50321 Brühl eingesetzt.

Eine Veräußerungsbeschränkung besteht nicht mehr.

### 2.2.2 Abweichungen zur Teilungserklärung (soweit feststellbar)

Soweit im Rahmen der durchgeführten Ortsbesichtigung feststellbar, bestehen keine ersichtlichen Abweichungen zur Teilungserklärung bzw. zum Aufteilungsplan.

### 2.2.3 Beschreibung des Sondereigentums, Wohnung Nr. 16 (3. Obergeschoss rechts, Haus Kommerner Straße 85a)

Wohnfläche (nach örtlichem Aufmaß): rd. 76 m<sup>2</sup>

#### Ausbau

Lage: Kommerner Straße 85a, 3. Obergeschoss  
Wohnung bestehend aus einem Flur, einem Abstellraum, einem Bad, einem WC, 3 Zimmern, einer Küche sowie einem Balkon; Zudem ist ein Keller- und ein Speicherraum zugeordnet.

Installation: Abfluß: nicht feststellbar  
Wasser: nicht feststellbar  
Elektro: „Unter Putz“, alte Armaturen

Sanitäre Einrichtungen: Bad mit Wanne und Waschtisch, separates Gäste-WC mit Waschtisch (Standard Baujahr)

Heizung: augenscheinlich alter Luftwärmeeofen, tlw. standen fahrbare Elektroradiatoren in der Wohnung

Warmwasserversorgung: Durchlauferhitzer

Fußböden: PVC-Belag, Bodenfliesen, Steinplatten

Wandbehandlung: Tapete, Holzpaneele ½ hoch, Wandfliesen im Arbeitsbereich der Küche, Wandfliesen im Bad ½ hoch, Wandfliesen im WC im Bereich des Waschtisches

Fenster: Kunststofffenster mit Isolierverglasung (2006)

Türen: Wohnungstüre: Holztüre mit Spion  
Innentüren: Holztüren, tlw. mit Glaseinsatz, Balkontüre aus Kunststoff mit Isolierverglasung (2006)

Kellerraum: Estrich, Mauerwerk gestrichen, Holztüre, Metallkellerfenster mit Mäusegitter

Speicherraum: mit Holzlatten abgetrennt, Holzlattentüre, Boden Estrich

#### Zustand

Die Wohnung befindet sich in einem verwehrten und tlw. vermüllten, überwiegend dem Standard des Baujahres entsprechenden Zustand. Einzig die Kunststofffenster mit Isolierverglasung entsprechen einem neueren Standard (2006). Die Wohnung muss komplett saniert werden.

Über eine aus dem Baujahr stammende Holztüre mit Spion ist die Wohnung vom Treppenhaus aus zugänglich. Über den Eingangsflur sind alle Räume der Wohnung erreichbar. Der Balkon ist durch eine Kunststofftüre mit Isolierverglasung von der Küche aus zugänglich.

In der Wohnung ist überwiegend ein alter PVC-Bodenbelag vorhanden. Dieser weist Schäden auf. In Bad und Gäste-WC wurden Bodenfliesen verlegt. Die Wände sind überwiegend tapeziert. Im Flur sind ½ hoch Holzpaneele angebracht. Das Bad wurde ½ hoch gefliest und im WC sind im Bereich des Waschtisches Wandfliesen vorhanden. Auch im Arbeitsbereich der Küche sind Wandfliesen vorhanden. Alles entspricht jedoch dem Standard des Baujahres und ist modernisierungs- und sanierungsbedürftig. Es sind starke Verfärbungen in den Wänden sichtbar, tlw. auch Schimmelbildung. Zudem blättert stellenweise die Deckenverkleidung ab.

Es konnte nicht genau festgestellt werden, wie die Wohnung beheizt wird. Im Zimmer 3 ist ein gekachelter Luftwärmeeofen vorhanden. Inwieweit dieser funktionstüchtig ist, konnte nicht festgestellt werden. Zudem wurden mobile Elektroradiatoren vorgefunden. Eine Zentralheizung scheint es im Haus jedoch nicht zu geben.

Im Flur befindet sich die Türsprechanlage.

Der mit Steinplatten ausgelegte Balkon verfügt über eine Metallbrüstung. Die Markise ist defekt.

Im Treppenhaus befinden sich je Etage die Stromzähler der Wohnungen. Ob hier auch die Sicherungen unterbracht sind, konnte nicht festgestellt werden, da die Kästen verschlossen waren.

Der zum Sondereigentum gehörende Kellerraum befand sich zum Ortstermin in einem normal gepflegten Zustand, war aber ebenfalls komplett zugestellt. Der Kellerraum ist durch eine Holztüre mit

Seitenelement zugänglich. Es ist ein Estrichboden vorhanden, das Mauerwerk wurde gestrichen. Die Metallkellerfenster verfügen über Mäusegitter.

Der zum Sondereigentum gehörende Speicherraum wurde in einer Holzgitterkonstruktion mit Holzgittertüre abgetrennt. Es ist ein Estrichboden vorhanden. Der Speicherraum war ebenfalls komplett zugestellt und konnte nicht von innen besichtigt werden.

#### 2.2.4 Raumaufteilung, Wohn- und Nutzfläche des Sondereigentums (nach örtlichem Aufmaß):

3. Obergeschoss	Fläche	Höhe
Flur	9,0 m <sup>2</sup>	2,56 m
Zimmer 1	15,3 m <sup>2</sup>	2,56 m
Zimmer 2	16,5 m <sup>2</sup>	2,56 m
Zimmer 3	16,7 m <sup>2</sup>	2,56 m
Balkon, zu ¼	1,3 m <sup>2</sup>	
Küche	9,8 m <sup>2</sup>	2,56 m
Bad	5,2 m <sup>2</sup>	2,56 m
WC	1,6 m <sup>2</sup>	2,56 m
Abstellraum	0,5 m <sup>2</sup>	2,56 m
<b>Wohnfläche</b>	<b>75,9 m<sup>2</sup></b>	

Bezüglich der Raumaufteilung wird auf die als Anlage beigefügte Skizze verwiesen.

Der dem Sondereigentum zugeordnete Kellerraum Nr. 16 verfügt über eine Nutzfläche von 10,7 m<sup>2</sup>.

Der dem Sondereigentum zugeordnete Speicherraum Nr. 16 verfügt über eine Nutzfläche von rd. 8 m<sup>2</sup>.

### 3 Außenanlagen

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

Außenanlagen	Zeitwert (inkl. BNK)
Hausanschlüsse Zuwegungen Hauseingänge, Betonplatten Mülltonnenabstellplätze mit Betonplatten, Buchshecken als Einfriedung Grundstückseinfriedungen: Metall- und Maschendrahtzäune, Mauern und Hecken einfache Gartenwege, Betonplatten	
Vorläufiger Sachwert der Außenanlagen, pauschal	rd. 42.000,00 €

#### 3.1 Miteigentumsanteil an den Außenanlagen

Der Miteigentumsanteil an den **Außenanlagen** (33/1.000) beträgt demnach: **rd. 1.386,00 €**

### 4 Ermittlung des Verkehrswertes

#### 4.1 Bodenwert

Der Bodenwert ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i.d.R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichsverfahren (vgl. §16 ImmoWertV) 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 (vgl. § 16 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen.

Bei dem zu bewertenden Grundstück handelt es sich um den Entwicklungszustand „baureifes Land“ (§5 (4) ImmoWertV).

Dem Wertermittler liegen z. Z. keine Vergleichskaufpreise für die Flächen des vorgenannten Entwicklungszustandes aus der näheren Umgebung vor.

Der **Bodenrichtwert für Bauland** beträgt für eine vergleichbare Lage **210,00 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 01.01.2024**, mit dem Zusatz „beitragsfrei“.

Der unbelastete Bodenwert ergibt sich somit zu:

Bezeichnung des Flurstückes	Fläche [m <sup>2</sup> ]	Bodenwert relativ [€/m <sup>2</sup> ]	Bodenwert erschließungsbeitragsfrei [€]
Flurstück 620			
Bauland	4.876	210,00	1.023.960,00
<b>Summe</b>	<b>4.876</b>		<b>1.023.960,00</b>

#### 4.1.1 Miteigentumsanteil am Bodenwert

Der 33/1.000 Miteigentumsanteil an dem **Bodenwert** beträgt demnach:

1.023.960,00 € x 33 / 1.000 = 33.790,68 €, also **rd. 33.800,00 €**

## 4.2 Sachwert

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

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

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

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

Sachwertberechnung:

<b>Gebäudebezeichnung</b>		Mehrfamilienwohnhaus Kommerner Straße	Mehrfamilienhaus Rüdesheimer Ring
<b>Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)</b>	=	653,00 €/m <sup>2</sup> BGF	712,00 €/m <sup>2</sup> BGF
<b>Berechnungsbasis</b>			
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	3.565,00 m <sup>2</sup>	942,00 m <sup>2</sup>
<b>Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile*</b>	+	114.000,00 €	18.000,00 €
<b>Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010</b>	=	2.441.945,00 €	688.704,00 €
<b>Baupreisindex (BPI) 30.10.2024 (2010 = 100)</b>	x	184,0/100	184,0/100
<b>Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag</b>	=	4.493.178,80 €	1.267.215,36 €
<b>Regionalfaktor</b>	x	1,000	1,000
<b>Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag</b>	=	4.493.178,80 €	1.267.215,36 €
<b>Alterswertminderung</b>			
• Modell		linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre	80 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		34 Jahre	34 Jahre
• prozentual		57,50 %	57,50 %
• Faktor	x	0,425	0,425
<b>Alterswertgeminderte regionalisierte durchschnittliche Herstellungskosten</b>	=	1.909.600,99 €	538.566,53 €
<b>anteilig mit 33/1.000</b>	x	33/1.000 ME	33/1.000 ME
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen</b>	=	63.016,83 €	17.772,70 €

\* besondere Bauteile: Balkone, Kelleraußentreppe, Hauseingänge

<b>vorläufiger anteiliger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen) des Wohnungseigentums insgesamt</b>		<b>80.789,53 €</b>
<b>vorläufiger anteiliger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen</b>	+	<b>1.386,00 €</b>
<b>vorläufiger anteiliger Sachwert der baulichen Anlagen</b>	=	<b>82.175,53 €</b>
<b>beitragsfreier anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)</b>	+	<b>33.800,00 €</b>
<b>vorläufiger anteiliger Sachwert</b>	=	<b>115.975,53 €</b>
<b>Sachwertfaktor (Marktanpassung)</b>	×	<b>0,90</b>
<b>marktangepasster vorläufiger anteiliger Sachwert des Wohnungseigentums</b>	=	<b>104.377,98 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale; geschätzter erster Sanierungs- und Modernisierungsrückstau</b>	-	<b>30.000,00 €</b>
<b>(marktangepasster) Sachwert des Wohnungseigentums</b>	=	<b>74.377,98 €</b>
	<b>rd.</b>	<b>74.400,00 €</b>

### 4.3 Ertragswert

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Ertragswertberechnung:

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m <sup>2</sup> )	Anzahl (Stk.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m <sup>2</sup> ) bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnungseigentum (Mehrfamilienwohnhaus, Kommerner Straße 85a)		Wohnung 3. OG rechts	76,00		5,00	380,00	4.560,00
Summe			76,00	-		380,00	4.560,00

<b>jährlicher Rohertrag</b> (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	<b>4.560,00 €</b>
<b>Bewirtschaftungskosten</b> (nur Anteil des Vermieters) (27,00 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	- <b>1.231,20 €</b>
<b>jährlicher Reinertrag</b>	<b>= 3.328,80 €</b>
<b>Reinertragsanteil des Bodens</b> (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist; vgl. Bodenwertermittlung) 2,20 % von <b>33.800,00 €</b> (Liegenschaftszinssatz × anteiliger Bodenwert (beitragsfrei))	- <b>743,60 €</b>
<b>Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	<b>= 2.585,20 €</b>
<b>Kapitalisierungsfaktor</b> (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = <b>2,20 %</b> Liegenschaftszinssatz und RND = <b>34</b> Jahren Restnutzungsdauer	× <b>23,765</b>
<b>vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	<b>= 61.437,28 €</b>
<b>anteiliger Bodenwert</b> (vgl. Bodenwertermittlung)	<b>+ 33.800,00 €</b>
<b>marktangepasster vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums</b>	<b>= 95.237,28 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale; geschätzter erster Sanierungs- und Modernisierungsrückstau</b>	<b>- 30.000,00 €</b>
<b>Ertragswert des Wohnungseigentums</b>	<b>= 65.237,28 €</b>
	<b>rd. 65.300,00 €</b>

**4.4 Berechnung über Rohertragsfaktoren aus dem Grundstücksmarktbereich 2024**

Im Grundstücksmarktbericht 2024 des Kreises Euskirchen werden unter Punkt 6.1.7 (S. 78) für Wohneigentum Rohertragsfaktoren ermittelt und veröffentlicht. Hiernach liegen diese bei einer Restnutzungsdauer <40 Jahre demnach im Mittel bei einem Faktor von 20,2 (Standardabweichung +/- 3,4 %). Die durchschnittliche Wohnfläche beträgt 72 m<sup>2</sup>, die durchschnittliche Restnutzungsdauer 34 Jahre.

Im vorliegenden Fall kann daher ein Faktor von 20,2 angesetzt werden. Somit ergibt sich die folgende Berechnung:

4.560,00 € (Rohertrag)	x	20,2	=	92.112,00 €
Abzüglich Modernisierungsrückstau			-	30.000,00 €
			=	<u>62.112,00 €</u>

Auf Grundlage dieser Berechnung ergibt sich der Wert für das Wohneigentum überschlägig zu **rd. 62.100,00 €**.

## 5. Verkehrswert

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

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

### **Verkehrswert zum Wertermittlungsstichtag - Sondereigentum Wohnung Nr. 16**

Nach der Erfahrung des Wertermittlers werden Objekte in der vorliegenden Art etwa in Höhe des Ertragswertes gehandelt. Hiernach und bei unterstützender Heranziehung des Sachwertes ermittelt der Wertermittler den Verkehrswert des 33/1.000 Miteigentumsanteils an dem mit 4 Mehrfamilienwohnhäusern bebauten Grundstück Gemarkung Euskirchen, Flur 17, Flurstück 620, Lagebezeichnung „Kommerner Straße 85, 85a, 85b / Rüdesheimer Ring 48“ in 53879 Euskirchen, verbunden mit dem Sondereigentum an der **Wohnung im 3. Obergeschoss rechts des Hauses Kommerner Straße 85a sowie einem Kellerraum und einem Speicherraum, im Aufteilungsplan mit Nr. 16 bezeichnet**, zum Wertermittlungsstichtag **30. Oktober 2024** mit:

**rd. 65.300,00 €**

### **Versicherung**

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

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

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

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

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

*E-Mail: [info@diefenbach-geo.de](mailto:info@diefenbach-geo.de)  
Internet: [www.diefenbach-geo.de](http://www.diefenbach-geo.de)*

Blankenheim, den 01.04.2025

\_\_\_\_\_  
Dipl.-Ing. Frank Diefenbach

## **Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software**

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

**BauGB:**

Baugesetzbuch

**ImmoWertV:**

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

**BauNVO:**

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

**BGB:**

Bürgerliches Gesetzbuch

**WEG:**

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

**Erbbaurecht:**

Gesetz über das Erbbaurecht

**ZVG:**

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

**WoFlV:**

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFlV)

**WMR:**

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

**DIN 283:**

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

**II. BV:**

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

**BetrKV:**

Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

**WoFG:**

Gesetz über die soziale Wohnraumförderung

**WoBindG:**

Gesetz zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen

**MHG:**

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

**PfandBG:**

Pfandbriefgesetz

**BelWertV:**

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

**KWG:**

Gesetz über das Kreditwesen

**GEG:**

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

**EnEV:**

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

**BewG:**

Bewertungsgesetz

**ErbStG:**

Erbschaftsteuer- und Schenkungssteuergesetz

**ErbStR:**

Erbschaftsteuer-Richtlinien

***Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten***

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

***Verwendete fachspezifische Software***

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

# ***Anlagen***