



Dr.-Ing. Björn Haack



VERKEHRSWERTGUTACHTEN (Internetversion)

Industriestraße 2
53359 Rheinbach

Tel.: 02226/8240770
Fax: 02226/8240771

www.svb-haack.de
info@svb-haack.de

Von der Industrie- und Handelskammer Bonn/Rhein-Sieg öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Bewertungsobjekt: Grundstück mit Einfamilienhaus

**Adresse: Rüdesheimer Torwall 11
53879 Euskirchen**

**Auftraggeber: Amtsgericht Euskirchen
Abteilung 015
53877 Euskirchen**

Aktenzeichen: 900 K 8/24

**Qualitäts- und Wertermitt-
lungsstichtag: 19. Juni 2024**



Dieses Gutachten enthält ohne Deckblatt 22 Seiten.
Es wurde in zehn Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

| | |
|---|-----------|
| 1 Allgemeines | 3 |
| 2 Wertrelevante Merkmale..... | 5 |
| 2.1 Lage..... | 5 |
| 2.2 Rechtliche Gegebenheiten | 7 |
| 2.3 Bauliche Anlagen | 8 |
| 2.4 Sonstiges | 12 |
| 3 Wertermittlung..... | 14 |
| 3.1 Verfahrenswahl | 14 |
| 3.2 Herstellungskosten der baulichen Anlagen..... | 15 |
| 3.3 Alterswertminderung | 17 |
| 3.4 Sachwert der baulichen Außenanlagen | 19 |
| 3.5 Bodenwert | 19 |
| 3.6 Marktanpassung und Sachwert..... | 20 |
| 3.7 Plausibilitätskontrollen..... | 21 |
| 4 Verkehrswert | 22 |
| 5 Anlage | 23 |

Zusammenstellung wesentlicher Daten und Informationen

| | | |
|--------------------------|---|---|
| Objekt | Aktenzeichen | 900 K 8/24 |
| | Bewertungsobjekt | Grundstück mit Einfamilienhaus |
| | Adresse | Rüdesheimer Torwall 11, 53879 Euskirchen |
| | Zubehör | Einbauküche, Zeitwert 0 EUR (wirtschaftlich überaltert) |
| Auftrag | Datum des Auftrags | 24. April 2024 |
| | Ortstermin | 19. Juni 2024 |
| | Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag | 19. Juni 2024 |
| | Abschluss der Recherchen | 08. Juli 2024 |
| Rechtliches | Miete / Mietverträge | laut Angabe nicht vorhanden |
| | Eintragungen in Abt. II | nicht vorhanden |
| | Baulasten | nicht vorhanden |
| | Baurecht | § 34 BauGB (Innenbereich) |
| | Baugenehmigungen | Konformität mit dem Baurecht wird unterstellt |
| | Wohnungsbindung | nicht vorhanden |
| | Denkmalschutz | nicht vorhanden |
| | Abgabenrechtliche Situation | beitragsfrei |
| | Altlasten | keine Eintragungen im Altlastenkataster |
| Gebäude | Baujahr | ca. 1957 |
| | Brutto-Grundfläche | rd. 119 m ² |
| | Wohnfläche | rd. 91 m ² |
| | Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen | ca. 18 Jahre |
| Wertermittlung | Grundstücksgröße | 62 m ² |
| | Bodenwert (relativ) | 370 EUR/m ² |
| | Bodenwert (absolut) | 22.940 EUR |
| | Herstellungskosten der baulichen Anlagen | 200.751 EUR |
| | Alterswertminderung (77,5 %) | 155.582 EUR |
| | Sachwert der baulichen Anlagen | 45.169 EUR |
| | Sachwert der baulichen Außenanlagen | 2.258 EUR |
| | vorläufiger Sachwert | 70.367 EUR |
| | Sachwertfaktor | 1,60 |
| | marktangepasster vorläufiger Sachwert | 112.587 EUR |
| | Besondere objektspez. Grundstücksmerkmale | – 2.500 EUR |
| | Sachwert | 110.087 EUR |
| Verkehrswert, rd. | | 110.000 EUR |

1 Allgemeines

Zweck des Gutachtens Verkehrswertermittlung im Rahmen einer Zwangsversteigerung

Hinweis: Es handelt sich im vorliegenden Fall um eine Aktualisierung meines mit Datum vom 23. August 2022 verfassten Gutachtens (Aktenzeichen 015 K 018/21, Wertermittlungsstichtag 27. Juni 2022). Die Inaugenscheinnahme des Bewertungsobjektes hat ergeben, dass seit der Vorbewertung keine baulichen Aktivitäten stattgefunden haben. Zudem wird unterstellt, dass sich keine Änderungen der rechtlichen Gegebenheiten ergeben haben und auf die seinerzeit eingeholten Auskünfte daher inhaltlich verwiesen werden kann. Lediglich die Auskünfte aus dem Planungsrecht der Stadt Euskirchen sowie der Beitragssituation in erschließungsrechtlichen Fragen wurden erneut abgefragt. Auch hier ergeben sich keine Abweichungen.

Bewertungsobjekt Es handelt sich um ein Grundstück in der Euskirchener Kernstadt, welches mit einem Einfamilienhaus bebaut ist. Das beidseitig angebaute und teilweise unterkellerte Gebäude wurde zweigeschossig mit nicht ausgebautem Dachgeschoss errichtet. Die Wohnfläche beträgt insgesamt rd. 91 m².

Grundbuchrechtliche Angaben Das Bewertungsobjekt ist wie folgt in das Grundbuch eingetragen:
Amtsgericht Euskirchen
Grundbuch von Euskirchen
Blatt 13214
Lfd. Nr. 1
Gemarkung Euskirchen
Flur 41
Flurstücks-Nr. 101
Größe 62 m²

Ortsbesichtigung Die Ortsbesichtigung fand am 19. Juni 2024 im Beisein eines Miteigentümers sowie eines Vertreters des Gläubigers statt. Dabei konnten sowohl das Grundstück als auch die baulichen Anlagen in Augenschein genommen werden. Der Fertigung von fotografischen Innen- und Außenaufnahmen zur Dokumentation der wertrelevanten Merkmale des Bewertungsobjektes wurde zugestimmt.

Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag Die Wertermittlung bezieht sich auf die allgemeinen Wertverhältnisse sowie den Zustand des Grundstücks zum Zeitpunkt des Ortstermins. Demnach ist der 19. Juni 2024 auch der Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag.

Es wird jedoch ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Recherche zu den wertrelevanten Grundstücksmerkmalen erst am 08. Juli 2024 abgeschlossen wurde und daher unterstellt, dass seit dem Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag keine relevanten Änderungen eingetreten sind.

Wesentliche rechtliche Grundlagen Die wesentlichen rechtlichen Grundlagen der Verkehrswertermittlung und damit auch des vorliegenden Gutachtens finden sich in den folgenden Rechtsnormen:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (WoFlV)

- Landesbauordnung NRW (LBauO NRW)
- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)
- Zwangsversteigerungsgesetz (ZVG)

In diesem Gutachten wird der Verkehrswert/Marktwert in Anlehnung an § 194 BauGB ermittelt. Gegenstand der Bewertung ist das Grundstück bzw. das grundstücksgleiche Recht mit seinen wesentlichen Bestandteilen. Betriebliche Einbauten und Einrichtungen sowie bewegliche Güter bleiben unberücksichtigt, soweit nicht separat darauf hingewiesen wird.

Dokumente und Informationen, die bei der Wertermittlung zur Verfügung standen

- Auszug aus dem Grundbuch vom 20. März 2024 (im Rahmen der Beauftragung vom Amtsgericht Euskirchen übermittelt)
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 05. April 2022
- Schriftliche Auskunft (per E-Mail) aus dem örtlichen Planungsrecht der Stadt Euskirchen vom 19. Juni 2024
- Schriftliche Auskunft der Stadt Euskirchen über die Beitragssituation in erschließungsrechtlichen Fragen vom 14. Mai 2024
- Schriftliche Auskunft aus dem Baulistenverzeichnis der Stadt Euskirchen vom 04. April 2022
- Schriftliche Auskunft aus dem Altlastenkataster des Kreis Euskirchen 31. März 2022
- Schriftliche Auskunft (per E-Mail) der Stadt Euskirchen zum Denkmalschutz vom 29. März 2022
- Schriftliche Auskunft der Stadt Euskirchen über Wohnungsbindung vom 30. März 2022
- Schriftliche Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg über die bergbaulichen Verhältnisse und Bergschadensgefährdung vom 01. April 2022
- Schriftliche Auskunft der RWE Power AG zu Bergschäden vom 04. April 2022
- Grundstücksmarktbericht 2024 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte für den Kreis Euskirchen
- Informationen und Auskünfte insbesondere der an der Ortsbesichtigung beteiligten Personen
- ergänzende fernalmündliche Auskünfte

Wesentliche Literatur

- Grundstücksmarkt und Grundstückswert, Fachzeitschrift für die Immobilienwirtschaft, laufende Ausgaben
- Haack, Björn. Sensitivitätsanalyse zur Verkehrswertermittlung von Grundstücken. Schriftenreihe der Professur für Städtebau und Bodenordnung der Universität Bonn, Heft 30, 2006
- Kleiber, Wolfgang. Verkehrswertermittlung von Grundstücken: Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV. 8., Auflage. Köln: Bundesanzeiger, 2017 in Verbindung mit „Kleiber-digital“ auf www.reguvis.de
- Kröll, Ralf, Andrea Hausmann und Andrea Rolf. Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung. Köln: Werner Verlag, 5. Auflage, 2015
- Sommer, Goetz und Ralf Kröll. Lehrbuch zur Grundstückwertermittlung. Neuwied, Kriftel: Werner Verlag, 5. Auflage, 2017
- Stumpe, Bernd, und Hans-Georg Tillmann. Versteigerung und Wertermittlung, Arbeitshilfen für die Praxis. Köln: Bundesanzeiger, 2009

2 Wertrelevante Merkmale

2.1 Lage

Lage in der Region und im Gemeindegebiet

- Nordrhein-Westfalen
- Regierungsbezirk Köln
- Kreis Euskirchen
- Stadt Euskirchen, Kernstadt
- Entfernung zum Zentrum von Euskirchen (Fußgängerzone) ca. 750 m

Entfernungen

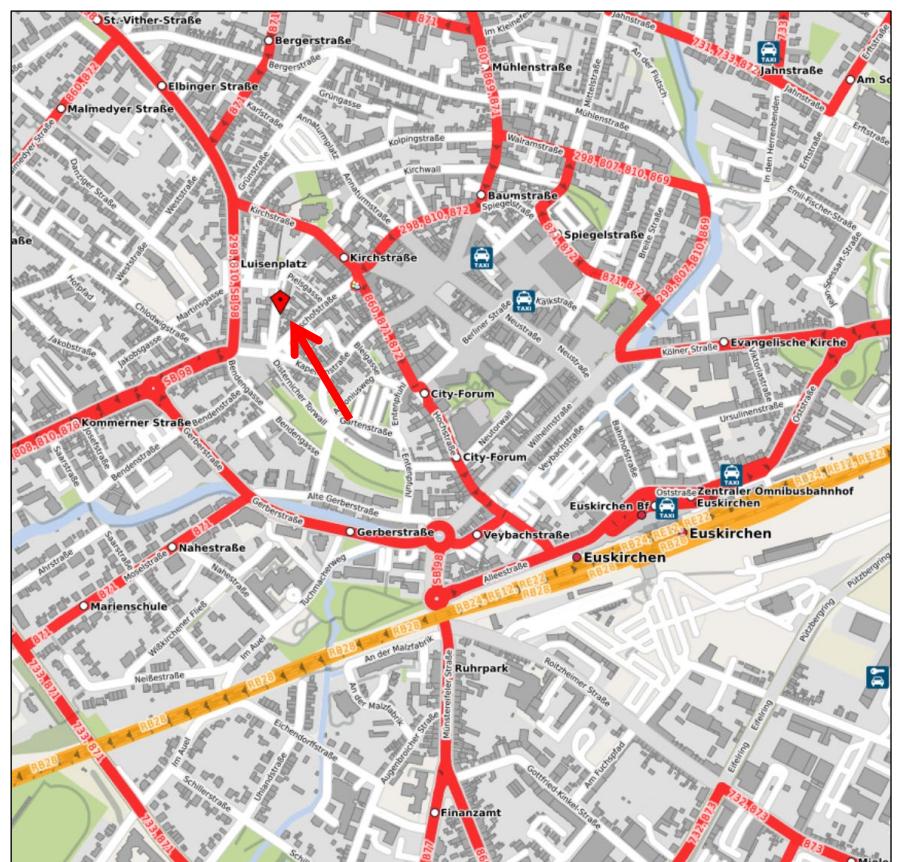
- Rheinbach ca. 14 km
- Bonn ca. 29 km
- Köln ca. 43 km
- Düsseldorf ca. 75 km
- Koblenz ca. 86 km

Nähere Umgebung

In der näheren Umgebung des Bewertungsobjekts sind überwiegend mehrgeschossige Wohnhäuser in geschlossener Bauweise vorhanden. Gastronomische Einrichtungen sowie übliche Flächen des Einzelhandels befinden sich in der nahe gelegenen Fußgängerzone, ebenso zentrale Verwaltungsgebäude. Grün- und Erholungsflächen liegen im außerhalb des Kerns.

Verkehrsanbindung

- nächste Bushaltestelle (Luisenplatz) ca. 140 m entfernt
- DB-Bahnhof Euskirchen mit Verbindung nach Köln und Bonn ca. 750 m entfernt
- ICE-Bahnhof Köln ca. 44 km entfernt
- Autobahnanschlussstelle Euskirchen (A 1) ca. 3,5 km entfernt
- Flughafen Köln/Bonn ca. 49 km entfernt



| | |
|---|--|
| Parkplätze | Im öffentlichen Straßenraum sind im Bereich des Bewertungsobjektes aufgrund der geringen Straßenbreite nur wenige Parkmöglichkeiten vorhanden. Diese sind zudem stark frequentiert und teilweise kostenpflichtig sowie zeitlich begrenzt. Auf dem zu bewertenden Grundstück selbst sind Stellplätze aufgrund der bestehenden Bebauung nicht herstellbar. |
| Verkehrsimmisionen | Bei der Straße „Rüdesheimer Torwall“ handelt es sich um eine schmale innerstädtische Wohnstraße, die überwiegend von den umliegenden Anwohnern befahren wird (geringes Verkehrsaufkommen). Diesbezüglich ist nicht mit wesentlichen Beeinträchtigungen durch Lärm zu rechnen. Im Rahmen des Ortstermins konnten keine Beeinträchtigungen durch Lärm festgestellt werden. |
| | Die offizielle Lärmkarte des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz NRW (http://www.uvo.nrw.de , Stand: 21. Juli 2022) gibt einen Überblick über die tatsächlich vorhandene Immissionsbelastung an Grundstücken. Für das Bewertungsobjekt sind hier keine Eintragungen bezüglich Straßen-, Schienen-, oder Flugverkehr vorhanden. Im Übrigen wird davon ausgegangen, dass gegebenenfalls vorhandene Beeinträchtigungen durch Verkehrsimmisionen in den örtlichen zonalen Bodenrichtwerten eingepreist bzw. abgebildet sind. |
| Sonstige Immissionen oder Emissionen | Sonstige Immissionen oder Emissionen konnten bei der Ortsbesichtigung nicht festgestellt werden. |
| Infrastruktur | Ärzte, Schulen, Kindergärten, gastronomische Einrichtungen und Einkaufsmöglichkeiten für den kurz-, mittel- und langfristigen Bedarf sind in der näheren Umgebung vorhanden. |
| Wohnlage | Das Portal www.wohnlagenkarte.de geht für den Bereich mit dem Bewertungsobjekt von einer mittleren Wohnlage aus (mögliche Abstufungen: einfache, mittlere, gute, sehr gute Wohnlage und TOP-Wohnlage). Umliegend sind auch gute Wohnlagen ausgewiesen. |
| | Nach den Klassifizierungen des Mietspiegels der Stadt Euskirchen wäre ebenfalls von einer mittleren Wohnlage ohne wesentliche Vor- und Nachteile auszugehen. |
| Lagebeurteilung insgesamt | Es handelt sich um eine Lage mit folgenden wesentlichen Eigenschaften: |
| | <ul style="list-style-type: none">• mittlere Wohnlage im Stadtzentrum von Euskirchen• keine wesentlichen Belastungen durch Verkehrsimmisionen• gute Verkehrsanbindung und gute Infrastruktur• Grün- und Erholungsflächen außerhalb des Stadtcores |

2.2 Rechtliche Gegebenheiten

| | |
|---|---|
| Miete / Mietverträge | Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung war das Bewertungsobjekt möbliert und wurde von einem Miteigentümern selbst bewohnt. Für die Wertermittlung wird auf Basis der Angaben beim Ortstermin unterstellt, dass keine gültigen Mietverträge vorhanden sind und das Bewertungsobjekt nach einem Zuschlag in der Zwangsversteigerung auch tatsächlich verfügbar ist. Hierbei handelt es sich ausdrücklich um eine Annahme im Rahmen der Wertermittlung und nicht um eine verbindliche mietrechtliche Aussage. |
| Eintragungen in Abt. II des Grundbuchs | Laut vorliegendem Grundbuchauszug vom 20. März 2024 ist in Abt. II neben dem Zwangsversteigerungsvermerk vom 20. März 2024 keine Eintragung vorhanden. |
| Baulasten | Laut schriftlicher Auskunft der Stadt Euskirchen vom 04. April 2022 ist für das Grundstück Gemarkung Euskirchen, Flur 41, Flurstück Nr. 101, derzeit keine Baulast im Sinne des § 85 BauO NRW 2018 eingetragen. |
| Baurecht | Laut schriftlicher Auskunft (per E-Mail) aus dem örtlichen Bau- und Planungsrecht der Stadt Euskirchen vom 19. Juni 2024 liegt das Grundstück Gemarkung Euskirchen, Flur 41, Flurstück 101, im Geltungsbereich des BP 138 Euskirchen. Der BP 138 Euskirchen regelt lediglich die Unzulässigkeit von Vergnügungsstätten in dessen Bereich. Im Flächennutzungsplan ist dieser Bereich als Mischgebiet dargestellt. Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich demnach nach § 34 BauGB zu behandeln. Hiernach ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der zu überbauenden Grundstücksfläche 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. |
| | Laut schriftlicher Auskunft der Stadt Euskirchen befindet sich das Grundstück nicht im Umgebungsschutz eines Baudenkmals. Zurzeit besteht kein Altlastenverdacht auf dem vorbezeichneten Flurstück. Das Flurstück befindet sich nicht in einem Entwicklungs-, Sanierungs-, Umlegungs- oder Flurbereinigungsgebiet. |
| | Hinsichtlich der baulichen Nutzbarkeit des Grundstücks wird zudem unterstellt (keine Auskunft der Stadt Euskirchen trotz schriftlicher Anfrage), dass dieses nicht von weiteren besonderen und gegebenenfalls einschränkenden Festsetzungen betroffen ist, hierbei insbesondere: |
| | <ul style="list-style-type: none">• Soziale Stadt oder Stadtumbau• Landschafts- oder Naturschutzgebiet• Erhaltungs-, Gestaltungs- oder Vorgartensatzung• Überschwemmungs- oder Hochwassergefahrengelände |
| Baugenehmigungen | Laut fernmündlicher Angabe der Stadt Euskirchen vom 12. April 2022 ist für das Bewertungsobjekt keine Bauakte vorhanden. Im Rahmen dieses Gutachtens wird daher ausdrücklich unterstellt, dass die baulichen Anlagen den geltenden Vorschriften entsprechend errichtet wurden und somit bau- und planungsrechtlich zulässig sind oder aber zumindest Bestandschutz genießen. Hierbei handelt es sich ausdrücklich um eine Annahme im Rahmen der Wertermittlung und nicht um eine bauordnungsrechtliche Aussage. |

| | |
|------------------------------------|---|
| Wohnungsbindung | Laut schriftlicher Auskunft (per E-Mail) der Stadt Euskirchen vom 30. März 2022 besteht für das Objekt Gemarkung Euskirchen, Flur 41, Flurstück Nr. 101 keine Wohnungsbindung und es wurden auch keine öffentlichen Mittel bewilligt, wovon im vorliegenden Gutachten auch ausgegangen wird. |
| Denkmalschutz | Laut schriftlicher Auskunft (per E-Mail) der Stadt Euskirchen vom 29. März 2022 handelt es sich bei dem Objekt Rüdesheimer Torwall 11 nicht um ein eingetragenes Baudenkmal. In der Nähe befindet sich auch kein Denkmal, so dass der Umgebungsschutz auch nicht greift. Das Objekt befindet sich jedoch in der historisch belegten Siedlungsfläche der Stadt Euskirchen, d.h. bei Erdarbeiten wäre eine archäologische Begleitung erforderlich. Eine diesbezüglich Wertrelevanz ergibt sich – im Bestand – nicht. |
| Erschließung | Das zu bewertende Grundstück wird von der Straße „Rüdesheimer Torwall“ aus verkehrsmäßig erschlossen. Es wird davon ausgegangen, dass die übrige Erschließung (z.B. Kanal, Wasser, Gas und Strom) ebenfalls über diese Straße verläuft. |
| Abgabenrechtliche Situation | Laut schriftlicher Auskunft der Stadt Euskirchen vom 14. Mai 2024 grenzt das zu bewertende Grundstück Gemarkung Euskirchen, Flur 41, Flurstück Nr. 101, an die Straße „Rüdesheimer Torwall“, für die ein Erschließungsbeitrag nach dem Baugesetzbuch nicht zu entrichten ist. Straßenbaubebüräge nach § 8 KAG NRW fallen derzeit nicht an, der Kanalanschlussbeitrag wurde bereits gezahlt. Das Grundstück ist mit gestundeten oder verrenteten Beiträgen nicht belastet. Bei der Recherche der wertrelevanten Zustandsmerkmale konnte nicht festgestellt werden, ob zum Wertermittlungsstichtag über die oben benannten Beiträge hinaus noch weitere öffentlich-rechtliche Beiträge und nicht-steuerliche Abgaben zu entrichten waren. Es wird daher vorausgesetzt, dass derartige Beiträge und Abgaben am Stichtag nicht mehr zu entrichten waren. Dabei handelt es sich vor allem um: |
| | <ul style="list-style-type: none">• Ablösebeiträge für Stellplatzverpflichtungen• Naturschutzrechtliche Ausgleichsabgaben (Kostenerstattungsbeträge)• Versiegelungsabgaben• Ablösebeträge nach Baumschutzsatzungen• Beiträge aufgrund von Satzungen der Wasser- und Bodenverbände |

2.3 Bauliche Anlagen

| | |
|---------------------|--|
| Vorbemerkung | Die nachfolgenden Angaben erfolgen in einem für die Wertermittlung ausreichenden Umfang. Es handelt sich dabei ausdrücklich nicht um eine detaillierte Baubeschreibung. Die Angaben beziehen sich nur auf dominierende Ausstattungsmerkmale. Teilbereiche können hiervon abweichend ausgeführt sein. Beschreibungen der nicht sichtbaren Bauteile beruhen auf den vorhandenen Unterlagen oder auf entsprechenden Annahmen. |
| Baujahr | Eine Bauakte zum Bewertungsobjekt ist bei der Stadt Euskirchen nicht vorhanden (vgl. Bemerkungen zu den Baugenehmigungen). Der beim Ortstermin anwesende Mieteigentümer gab das Baujahr des Wohngebäudes mit ca. 1957 an. |

Hinweis: Das exakte Baujahr einer baulichen Anlage ist jedoch für die Wertermittlung nicht wesentlich relevant. Es ist vielmehr aufgrund der Bauweise, der Ausstattung und des Zustands von Bedeutung, welche wirtschaftliche Restnutzungsdauer zugrunde gelegt werden kann.

Bauweise der baulichen Anlagen

- Massivbauweise, beidseitig angebaut
- teilweise unterkellert, zweigeschossig (EG, OG), nicht ausgebauter Speicher (nicht nutzbar im Sinne der ImmoWertV)
- Fassade: Klinker und Riemchen
- Decken: Holzbalken
- Treppen: Holztreppe mit Holzgeländer (EG zu OG), Deckenklappe mit Holzleiter zum Speicher, Stahlbeton (EG zu KG)
- Dach: ungedämmtes Satteldach in Holzkonstruktion mit Ziegeleindeckung sowie Flachdach mit vermutlich bituminöser Eindeckung
- Heizung: Gaszentralheizung
- Sonstiges: Loggia mit Fliesenbelag und massiver Brüstung

Bauliche Außenanlagen

- Ver- und Entsorgungsleitungen
- Einfriedungen

Wesentliche Ausstattungsmerkmale des Wohngebäudes

Im Rahmen der Ortsbesichtigung konnten folgende Ausstattungsmerkmale festgestellt werden:

- Fußböden: Holzdielen und Fliesen
- Wände: überwiegend tapeziert (Raufaser) und gestrichen, sanitäre Bereiche mit Verfliesungen, Küche mit Fliesen Spiegel
- Decken: überwiegend tapeziert (Raufaser) und gestrichen
- Fenster: Aluminiumfenster mit Doppelverglasung und Kunststoffrollläden
- Türen: Holzrahmen mit Holztürblättern, Hauseingangstür aus Aluminium mit Glaseinsätzen
- Badezimmer im EG: mit WC (hängend), Dusche und Waschbecken

Zustand des Wohngebäudes

Das zu bewertende Wohnhaus ist zum Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag bereits rd. 67 Jahre alt und weist bereichsweise auch entsprechende Merkmale auf. Es erfuhr in der (jüngeren) Vergangenheit augenscheinlich nur wenige durchgreifende Modernisierungen, z.B. Erneuerung der Sanitäranlagen. Insgesamt besteht diesbezüglich ein gewisser Stau.

Die baulichen Anlagen befanden sich zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung insgesamt in einem etwas unterdurchschnittlichen Gesamtunterhaltungszustand. Im Rahmen der Begehung konnten Unterhaltungsrückstände und Schäden festgestellt werden, z.B. Feuchtigkeit an der Decke im OG.

Derartige Aspekte sind regelmäßig weitestgehend im Ansatz der Restnutzungsdauer und Alterswertminderung sowie den übrigen Wertermittlungsdaten (z.B. Sachwertfaktor) mit enthalten. Im vorliegenden Fall wird hinsichtlich des Zustands jedoch eine zusätzliche marktübliche Wertminderung in Höhe von 2.500 EUR für angemessen erachtet und als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal (§ 8 ImmoWertV) eingestellt.

Grundsätzlich wird vorausgesetzt, dass das Gebäude nach den üblichen Regeln des Bauhandwerks errichtet wurde. Abschließend wird darauf hingewiesen, dass die technischen Anlagen (z.B. Elektroverkabelung, Wasser- und Abwasserleitungen) und auch bewegliche Teile (z.B. Rollläden) im Rahmen der Ortsbesichtigung nicht überprüft werden konnten. Es können daher keine Angaben zur Funktionstüchtigkeit gemacht werden.

Energetische Qualität

Das Gebäudeenergiegesetz (GEG), welches am dem 1. November 2020 in Kraft getreten ist, stellt für Neubauten und Bestandsgebäude hohe Ansprüche an die energetische Qualität. Diesbezüglich sind beispielsweise folgende Vorschriften zu berücksichtigen:

- bei größeren Änderungen an Außenbauteilen müssen bestimmte Grenzwerte der GEG eingehalten werden (z.B. für die Wärmedurchgangskoeffizienten) - § 48 GEG
- Heizkessel, die vor dem 1. Januar 1991 eingebaut oder aufgestellt worden sind oder älter als 30 Jahre alt sind, dürfen größtenteils nicht mehr betrieben werden - § 72 GEG
- ungedämmte, zugängliche Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen sowie Armaturen von Heizungsanlagen, die sich nicht in beheizten Räumen befinden, müssen gedämmt werden - § 71 GEG
- ungedämmte oberste Geschossdecken beheizter Räume oder die darüber liegenden Dächer müssen so gedämmt werden, dass ein bestimmter Wärmedurchgangskoeffizient nicht überschritten wird - § 47 GEG
- Außenbauteile dürfen nicht in einer Weise verändert werden, dass die energetische Qualität des Gebäudes verschlechtert wird - § 46 GEG

Das GEG schreibt vor, dass Verkäufer oder Vermieter im Falle eines geplanten Verkaufs oder einer Vermietung den potenziellen Käufern oder Mietern einen Energieausweis vorlegen müssen. Der Energieausweis für Gebäude ist eine Art Ausweis, der dokumentiert wie das Gebäude energetisch einzuschätzen ist. Im vorliegenden Fall ist laut Angabe des Miteigentümers kein Energieausweis vorhanden. Da es sich um ein Gebäude älteren Baujahres handelt, kann davon ausgegangen werden, dass die baulichen Anlagen im jetzigen Zustand den Anforderungen des GEG zumindest teilweise nicht gerecht werden und ein Energieausweis dies auch dokumentieren würde.

Für die Wertermittlung wird von einer dem Baujahr entsprechenden üblichen energetischen Qualität ausgegangen, die durch die Eingangsgrößen (z.B. Normalherstellungskosten und Restnutzungsdauer) weitestgehend abgebildet wird. Eine genaue Analyse der energetischen Anforderungen und der daraus resultierenden Kosten kann jedoch nur durch einen entsprechenden Spezialisten angefertigt werden. Im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens ist eine derartige Analyse nicht möglich.

Brutto-Grundfläche

Die Brutto-Grundfläche (vgl. DIN 277 in Kombination mit der ImmowertV) ist die Summe der Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks. Dabei handelt es sich um die Summe der nutzbaren, zwischen den aufgehenden Bauteilen befindlichen Grundflächen eines Bauwerkes, berechnet nach dessen äußeren Maßen, jedoch ohne nicht nutzbare Dachflächen und konstruktiv bedingte Hohlräume. Sie ist die Grundlage für die Ermittlung der Herstellungskosten, die an späterer Stelle durchgeführt wird.

Die Brutto-Grundfläche des Wohngebäudes wurde anhand der vorliegenden Katasterpläne in einer für die Wertermittlung ausreichenden Genauigkeit ermittelt. Grundrisspläne konnten bei der Stadt Euskirchen nicht recherchiert werden (vgl. Anmerkungen auf S. 7). Da das Gebäude nur teilweise unterkellert ist, kann für das KG keine exakte Fläche ausgewiesen werden; im Rahmen der Wertermittlung erfolgt für die Teilunterkellerung ein pauschaler Kostenansatz.

| Geschoss | Brutto-Grundfläche | |
|-----------------|---------------------------|--------------------------|
| EG | rd. | 62 m ² |
| OG | rd. | 57 m ² |
| Summe | rd. | 119 m² |

Wohnfläche

Die Wohnfläche des Wohngebäudes wurde auf der Grundlage der vorhandenen Katasterkarten, einiger Stichprobenmaße im Rahmen des Ortstermins sowie über übliche Nutzungskennziffern in Anlehnung an die einschlägigen Vorschriften (hier: Wohnflächenverordnung) in einer für die Wertermittlung ausreichenden Genauigkeit ermittelt. Diese ergibt sich nach meinen Berechnungen insgesamt zu rd. 91 m².

Anmerkungen zu der ermittelten Wohnfläche:

- Die Flächen im KG erfüllen nicht die maßgeblichen Anforderungen an Wohnflächen und bleiben ohne Berücksichtigung.
- Die Fläche der Loggia wurde mit den üblichen 25 Prozent angesetzt.
- Ein vollständiges Aufmaß des Gebäudes war nicht Bestandteil der Beauftragung. Im Zweifel über die Flächenangaben wäre ein vollständiges Aufmaß vorzunehmen und zu übermitteln. In Anbetracht der Verfahrenswahl ist die exakte Wohnfläche nicht ausschlaggebend; sie geht nicht unmittelbar in die Wertermittlung ein.

Aufteilung

Die exakte Aufteilung der baulichen Anlagen kann an dieser Stelle nicht wiedergegeben werden. Grundrisspläne wurden nicht zur Verfügung gestellt und konnten beim Bauamt auch nicht recherchiert werden. Das Erstellen von Bauzeichnungen war nicht Bestandteil der Beauftragung. Im Rahmen des Ortstermins konnten folgende Räumlichkeiten festgestellt werden (vgl. Fotos):

- Erdgeschoss: Diele, Wohnzimmer, Küche, Badezimmer
- Obergeschoss: 2 Zimmer, Loggia

2.4 Sonstiges

Zubehör

Das auf dem Bewertungsobjekt festgestellte Zubehör der Eigentümer beschränkt sich auf eine Einbauküche im EG. Der Zeitwert wird auf 0 EUR geschätzt (wirtschaftliche Überalterung). Es wird an dieser Stelle jedoch ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es sich um grobe, freie Schätzung des Zubehörwertes handelt.

Bodenbeschaffenheit

Die Bodenbeschaffenheit (z.B. Bodengüte, Eignung als Baugrund) 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 Ortstermin auf mögliche Indikatoren für Besonderheiten des Bodens geachtet. Auffälligkeiten waren nicht erkennbar. Dementsprechend wird eine standortübliche Bodenbeschaffenheit ohne bewertungsrelevante Besonderheiten unterstellt.

Laut schriftlicher Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg vom 01. April 2022 liegt das Grundstück Gemarkung Euskirchen, Flur 41, Flurstück Nr. 101 außerhalb verliehener Bergwerksfelder. In den vorhandenen Unterlagen ist im Bereich des Grundstücks kein Bergbau dokumentiert. Allerdings liegt das Grundstück im Einflussbereich der Grundwasserabsenkung für den rheinischen Braunkohletagebau. Nach Beendigung der bergbaulichen Sümpfungsmaßnahmen ist ein Grundwasserwiederanstieg zu erwarten. Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung für den Braunkohletagebau als auch bei einem späteren Grundwasserwiederanstieg sind hierdurch bedingte Bodenbewegungen möglich. Diese können bei bestimmten geologischen Situationen zu Schäden an der Tagesoberfläche führen.

Ergänzend teilte die Bergbauberechtigte RWE Power AG am 04. April 2022 schriftlich mit, dass nach derzeitigen Erkenntnissen keine Bergschadensgefährdung durch den Braunkohlenbergbau für das Bewertungsobjekt erkennbar ist. Somit liegen keine Umstände vor, die bei der Erstellung des Wertgutachtens aus Bergschadensgesichtspunkten gesondert zu berücksichtigen sind.

Eine weitergehende Untersuchung ist im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens nicht möglich. Zu weiteren Fragestellungen wäre die Expertise eines Fachgutachters zu empfehlen.

Altlasten

Laut schriftlicher Auskunft aus dem Altlastenkataster des Kreis Euskirchen vom 31. März 2022 liegen keine Eintragungen bezüglich des Grundstücks Gemarkung Euskirchen, Flur 41, Flurstück Nr. 101 in dem nach § 8 Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) geführten Kataster über altlastverdächtige Flächen und Altlasten sowie schädliche Bodenveränderungen bzw. entsprechende Verdachtsflächen vor.

Für die Wertermittlung wird auf Grundlage der vorliegenden Auskunft davon ausgegangen, dass das zu bewertende Grundstück weder von Altlasten (Altablagerungen, Altablagerungs-Verdachtsflächen, Altstandorte, Altstandort-Verdachtsflächen) noch von schädlichen Bodenveränderungen betroffen ist.

Topographie/Zuschnitt

Das Bewertungsobjekt ist relativ regelmäßig geschnitten und weitestgehend eben.

Anmerkung

Es handelt sich im vorliegenden Fall um ein Wertgutachten und nicht um ein Bausubstanzgutachten. Es wurden im vorliegenden Fall lediglich augenscheinliche, stichprobenartige Feststellungen getroffen. Vorhandene Abdeckungen von Boden-, Wand- oder 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 sog. Rohrleitungsfraß, Baugrund- und statische Probleme, Schall- und Wärmeschutz, gesundheitsschädliche Stoffe etc. sind daher im Rahmen dieses Gutachtens ohne weitere Untersuchungen eines entsprechenden 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. Eine diesbezügliche Überprüfung und Beurteilung kann nur durch einen entsprechenden Fachgutachter vorgenommen werden.

3 Wertermittlung

3.1 Verfahrenswahl

Begründung der Verfahrenswahl Das zu bewertende Grundstück ist mit einem Einfamilienwohnhaus bebaut. Derartige Objekte werden in der Regel nicht ertragsorientiert betrachtet.

Der gewöhnliche Geschäftsverkehr schätzt solche Objekte im Allgemeinen 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. das Vergleichswertverfahren möglich.

Die Anwendung des Sachwertverfahrens 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 vergleichbar sind. Insofern wird im vorliegenden Fall der Verkehrswert lediglich mittels des Sachwertverfahrens abgeleitet.

Sachwertverfahren

Der Sachwert ergibt sich im vorliegenden Fall wie folgt:

- Herstellungskosten der baulichen Anlagen
- Alterswertminderung
- = Sachwert der baulichen Anlagen
- + Sachwert der baulichen Außenanlagen
- + Bodenwert
- = Vorläufiger Sachwert
- × Marktanpassung über Sachwertfaktor
- = Marktangepasster vorläufiger Sachwert
- ± Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
- = Sachwert

Vorgehensweise

Nachfolgend werden die Eingangsdaten des Sachwertverfahrens ermittelt. Daran anschließend wird der Sachwert nach dem obigen Modell berechnet. Letztlich wird noch eine Plausibilitätskontrolle über den Ertragswert sowie Immobilienrichtwerte und Gebäudefaktoren durchgeführt.

Anmerkung

In der ImmoWertV sind umfangreiche Beschreibungen und Tabellen zur Durchführung des Sachwertverfahrens enthalten. Die nachfolgende Wertermittlung basiert auf diesen Beschreibungen und Tabellen. Sie orientiert sich streng an den Vorschriften der ImmoWertV sowie den ergänzenden Angaben des Gutachterausschusses sowie der AGVGA.

Im Gutachten werden jedoch nicht alle Erläuterungen, Texte und Daten der ImmoWertV sowie der ergänzenden Vorgaben wiedergegeben. Die Nachvollziehbarkeit der Sachwertberechnungen wird dadurch nicht beeinträchtigt. Der an weiteren Details und Hintergründen zum Sachwertverfahren interessierte Leser kann die ImmoWertV im Internet kostenfrei herunterladen.

3.2 Herstellungskosten der baulichen Anlagen

Gebäudestandard und Kostenkennwert

Der Ermittlung der Herstellungskosten der baulichen Anlagen liegt das Tabellenwerk der Normalherstellungskosten 2010 der ImmoWertV zugrunde. Der Gebäudestandard ist dabei zunächst ein Gradmesser für die Qualität des Gebäudes, der für Ein- und Zweifamilienhäuser in fünf Standardstufen unterteilt wird. In der ImmoWertV werden die Merkmale der Standardstufen in einem umfangreichen Tabellenwerk näher beschrieben. So hat ein Dach in der Standardstufe 3 beispielsweise folgende Merkmale: Faserzement-Schindeln oder beschichtete Betondachsteine oder Tondachziegel, Folienabdichtung, Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech, Dachdämmung (nach ca. 1995).

Die einzelnen Merkmale des Bewertungsobjekts müssen in das Tabellenwerk der Standardstufen eingeordnet werden (siehe nachfolgende Tabelle). Dabei können die Merkmale des Bewertungsobjekts auch in mehreren Standardstufen liegen, wenn zum Beispiel ältere und neuere Bauteile vorhanden sind. In diesem Fall wird eine Gewichtung vorgenommen, die in der Summe den Wert 1 ergeben muss.

Darüber hinaus sind in der ImmoWertV Kostenkennwerte für die jeweiligen Standardstufen enthalten. Die Kostenkennwerte sind den Gebäudestandardstufen 1 bis 5 zugeordnet. In den Kostenkennwerten sind die Baunebenkosten enthalten. Über vorgegebene Wägungsanteile ergeben sich die Normalherstellungskosten für das Bewertungsobjekt.

Mit der Einordnung des Bewertungsobjekts in das System der Gebäudestandards und Kostenkennwerte ergeben sich im vorliegenden Fall Normalherstellungskosten von 816 EUR/m² sowie eine gewogene Standardstufe von 1,92.

| Einfamilienhaus, Typ 2.33 – EG, OG | | | | | | | |
|---|---|------------|------------|-------------|-------------|-----------------------|----------------------------------|
| Standardmerkmale | Standardstufen und Kostenkennwerte | | | | | Wägungsanteile | Anteile am Kostenkennwert |
| | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | | |
| | 735 | 820 | 940 | 1135 | 1415 | | |
| Außenwände | 0,25 | 0,75 | | | | 23 % | 184 |
| Dach | 0,25 | 0,75 | | | | 15 % | 120 |
| Fenster und Außentüren | | 1 | | | | 11 % | 90 |
| Innenwände und Innentüren | | 1 | | | | 11 % | 90 |
| Deckenkonstruktion und Treppen | 0,25 | 0,75 | | | | 11 % | 88 |
| Fußböden | | 0,5 | 0,5 | | | 5 % | 44 |
| Sanitäreinrichtungen | | 0,75 | 0,25 | | | 9 % | 77 |
| Heizung | | 1 | | | | 9 % | 74 |
| Sonstige technische Ausstattung | | 1 | | | | 6 % | 49 |
| | | | | | | | 816 |

Korrekturen

Die ImmoWertV sowie das Sachwertmodell der AGVGA NRW sieht folgende Korrekturen vor:

1. Zu- oder Abschlag für die eingeschränkte oder nicht vorhandene Nutzbarkeit bei nicht ausgebauten Dachgeschossen
2. Zuschlag für einen vorhandenen Drempel bei nicht ausgebauten Dachgeschossen
3. Abschlag für einen fehlenden Drempel bei ausgebauten Dachgeschossen
4. Zuschlag für einen vorhandenen ausgebauten Spitzboden bei ausgebauten Dachgeschossen
5. Zuschlag für ein vorhandenes Staffelgeschoss bei ausgebauten Dachgeschossen
6. Regionalfaktor (aktuell 1,00)

Im vorliegenden Fall ist keine der vorgesehenen Korrekturen erforderlich. Der Kostenkennwert bleibt daher zunächst ohne weitere Anpassung.

Baupreisentwicklung

Die Baupreisentwicklung seit dem Bezugszeitpunkt der Normalherstellungskosten im Jahre 2010 bis zum Wertermittlungsstichtag wird mit dem Baupreisindex des Statistischen Bundesamtes erfasst. Demnach beträgt der prozentuale Anstieg rd. 81,2 Prozent, was zu einem Faktor von 1,812 führt.

Normalherstellungskosten im vorliegenden Fall

Die endgültigen Normalherstellungskosten berechnen sich somit wie folgt:

$$\begin{array}{lcl} \text{Ausgangswert} & & 816 \text{ EUR/m}^2 \\ \times \text{ Baupreisentwicklung} & & 1,812 \\ = \text{ Normalherstellungskosten} & & 1.479 \text{ EUR/m}^2 \end{array}$$

Brutto-Grundfläche

Die Brutto-Grundfläche des Wohngebäudes wurde in einer für die Wertermittlung ausreichenden Genauigkeit zu rd. 119 m² ermittelt.

Nicht in der Brutto-Grundfläche (BGF) erfasste Bauteile

Die Brutto-Grundfläche (BGF) und somit auch die Herstellungskosten des Wohngebäudes umfassen einige Bauteile nicht. Diese werden in Anlehnung an übliche Modell-, Kostenkenn- und Erfahrungswerte wie folgt angesetzt:

| Position | Kostenansatz |
|--------------------|-------------------|
| Teilunterkellerung | 20.000 EUR |
| Loggia | 4.750 EUR |
| Summe | 24.750 EUR |

Herstellungskosten der baulichen Anlagen

Die Herstellungskosten der baulichen Anlagen ergeben sich somit wie folgt:

$$\begin{array}{lcl} \text{Normalherstellungskosten} & & 1.479 \text{ EUR/m}^2 \\ \times \text{ Brutto-Grundfläche} & & 119 \text{ m}^2 \\ = \text{ Herstellungskosten Wohngebäude} & & 176.001 \text{ EUR} \\ + \text{ in BGF nicht erfasste Bauteile} & & 24.750 \text{ EUR} \\ = \text{ Herstellungskosten bauliche Anlagen} & & 200.751 \text{ EUR} \end{array}$$

3.3 Alterswertminderung

Vorbemerkung

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. Zudem entsprechen die verwendeten Bau- und Ausstattungsmaterialien eines gebrauchten Gebäudes oftmals nicht mehr den modernen Vorstellungen. Der Wertverlust muss als Wertminderung im Sachwertverfahren berücksichtigt werden.

Zur Bemessung der Wertminderung müssen zunächst die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer und die wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Bewertungsobjekts ermittelt werden.

Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer

Nach Anlage 1 zur ImmoWertV liegt die Gesamtnutzungsdauer (GND) von Einfamilienhäusern bei 80 Jahren. Diese wird auch angehalten (Modellkonformität zur Ableitung von Sachwertfaktoren des Gutachterausschusses für den Kreis Euskirchen).

Wirtschaftliche Restnutzungsdauer

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

Diese schematische Vorgehensweise ist jedoch in der Regel nur bei sehr neuen Gebäuden anwendbar. Im vorliegenden Fall handelt es sich um ein ursprünglich ca. 1957 errichtetes Gebäude, welches bereits einige Modernisierungen erfahren hat (z.B. Erneuerung der Sanitäranlagen). Da insbesondere Modernisierungen zu einer Verlängerung der Restnutzungsdauer führen, würde eine rein mathematische Ermittlung der Restnutzungsdauer somit zu einem verfälschten Ergebnis gelangen.

Gemäß der Vorgaben der ImmoWertV haben Modernisierungen erst ab einem bestimmten Alter einen Effekt auf die Restnutzungsdauer. Im Rahmen des ursprünglichen Gutachtens wies das Gebäude ein relatives Alter von 81,25 Prozent (= 65/80 Jahre) auf. Bei angehaltenen 2 Modernisierungspunkten (kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung) ist eine Anwendung der Restnutzungsdauertabellen ab einem Alter von 55 Prozent möglich. Das tatsächliche relative Alter liegt oberhalb des in der Tabelle angegebenen Wertes. Somit gilt gemäß ImmoWertV für die Ermittlung der Restnutzungsdauer die Formel:

$$RND = a \times Alter^2 \div GND - b \times Alter + c \times GND$$

$$\text{mit } a = 1,0767 / b = 2,2757 / c = 1,3878$$

$$RND = \text{rd. } 20 \text{ Jahre}$$

Seit dem Stichtag 27. Juni 2022 sind nunmehr 2 Jahre vergangen, die Restnutzungsdauer liegt demnach nur noch bei ca. 18 Jahren.

| Modernisierungspunkte | a | b | c | ab einem relativen Alter von |
|-----------------------|--------|--------|--------|------------------------------|
| 0 | 1,2500 | 2,6250 | 1,5250 | 60 % |
| 1 | 1,2500 | 2,6250 | 1,5250 | 60 % |
| 2 | 1,0767 | 2,2757 | 1,3878 | 55 % |
| 3 | 0,9033 | 1,9263 | 1,2505 | 55 % |
| 4 | 0,7300 | 1,5770 | 1,1133 | 40 % |
| 5 | 0,6725 | 1,4578 | 1,0850 | 35 % |
| 6 | 0,6150 | 1,3385 | 1,0567 | 30 % |
| 7 | 0,5575 | 1,2193 | 1,0283 | 25 % |
| 8 | 0,5000 | 1,1000 | 1,0000 | 20 % |
| 9 | 0,4660 | 1,0270 | 0,9906 | 19 % |
| 10 | 0,4320 | 0,9540 | 0,9811 | 18 % |
| 11 | 0,3980 | 0,8810 | 0,9717 | 17 % |
| 12 | 0,3640 | 0,8080 | 0,9622 | 16 % |
| 13 | 0,3300 | 0,7350 | 0,9528 | 15 % |
| 14 | 0,3040 | 0,6760 | 0,9506 | 14 % |
| 15 | 0,2780 | 0,6170 | 0,9485 | 13 % |
| 16 | 0,2520 | 0,5580 | 0,9463 | 12 % |
| 17 | 0,2260 | 0,4990 | 0,9442 | 11 % |
| 18 | 0,2000 | 0,4400 | 0,9420 | 10 % |
| 19 | 0,2000 | 0,4400 | 0,9420 | 10 % |
| 20 | 0,2000 | 0,4400 | 0,9420 | 10 % |

Alterswertminderung

Auf der Grundlage der Gesamtnutzungsdauer (GND) und der Restnutzungsdauer (RND) wird die Alterswertminderung im linearen Modell wie folgt berechnet:

$$(GND - RND) / GND \times 100$$

Bei einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren und einer Restnutzungsdauer von 18 Jahren erhält man eine Korrekturgröße von rd. 77,5 Prozent der Herstellungskosten der baulichen Anlagen, demnach 155.582 EUR.

Sachwert der baulichen Anlagen

Der Sachwert der baulichen Anlagen ergibt sich demnach wie folgt:

| | |
|--|-------------|
| Herstellungskosten der baulichen Anlagen | 200.751 EUR |
| – Alterswertminderung | 155.582 EUR |
| = Sachwert der baulichen Anlagen | 45.169 EUR |

3.4 Sachwert der baulichen Außenanlagen

Bauliche Außenanlagen Wie weiter vorne im Gutachten beschrieben, wird von folgenden baulichen Außenanlagen auf dem Grundstück ausgegangen:

- Ver- und Entsorgungsleitungen
- Einfriedungen

Erfahrungssätze Es wird auch an dieser Stelle von dem Sachwertmodell des zuständigen Gutachterausschusses ausgegangen. Hiernach erfolgt im vorliegenden Fall ein pauschaler Ansatz in Höhe von 5 Prozent.

Sachwert der baulichen Außenanlagen Somit ergibt sich der Sachwert der baulichen Außenanlagen wie folgt:

| | |
|---------------------------------------|------------|
| Sachwert der baulichen Anlagen | 45.169 EUR |
| × Erfahrungssatz | 0,05 |
| = Sachwert der baulichen Außenanlagen | 2.258 EUR |

Sachwert der sonstigen Anlagen Sonstige Anlagen im Sinne der ImmoWertV sind nicht vorhanden.

3.5 Bodenwert

Entwicklungszustandsstufe Das zu bewertende Grundstück liegt im Innenbereich nach § 34 BauGB (vgl. Bemerkungen zum Bau- und Planungsrecht auf S. 7 des Gutachtens). Es ist erschlossen und somit nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar. Nach den Vorschriften des § 3 Abs. 4 ImmoWertV handelt es sich demnach um die Entwicklungszustandsstufe „Baureifes Land“.

Bodenrichtwert Der Bodenwert wird im vorliegenden Fall aus Bodenrichtwerten abgeleitet. Nach § 196 BauGB sind Bodenrichtwerte durchschnittliche Lagewerte, die im Wesentlichen gleiche Nutzbarkeitsmerkmale in Art und Maß aufweisen. Sie werden von den Gutachterausschüssen aus Kaufpreisen ermittelt. Laut der Bodenrichtwertübersicht des Gutachterausschusses für Grundstücks-werte im Kreis Euskirchen liegt für die Zone mit dem zu bewertenden Objekt ein Bodenrichtwert vor. Dieser wurde zum 01. Januar 2024 wie folgt ermittelt:

| | |
|-----------------------|---------------------------------|
| • Gemarkung/Nummer | Euskirchen/160511 |
| • Bodenrichtwert | 370 EUR/m ² |
| • Entwicklungszustand | Baureifes Land |
| • Beitragszustand | beitragsfrei nach BauGB und KAG |
| • Nutzungsart | Mischgebiet |
| • Geschosszahl | III |

Bodenwert Die wertbestimmenden Merkmale des Bodenrichtwerts stimmen im Wesentlichen mit denen des Bewertungsobjektes überein. Es sind daher keine weiteren Korrekturen erforderlich. Auf der Grundlage des Bodenrichtwerts halte ich demnach für das zu bewertende Grundstück einen erschließungs-beitragsfreien Bodenwert von 370 EUR/m² für angemessen. Somit ergibt sich der absolute Bodenwert wie folgt:

| | |
|-----------------------|------------------------|
| Bodenwert (relativ) | 370 EUR/m ² |
| × Grundstücksgröße | 62 m ² |
| = Bodenwert (absolut) | 22.940 EUR |

3.6 Marktanpassung und Sachwert

Vorläufiger Sachwert Der Gesamtsachwert der Gebäude und des Grundstücks ergibt sich wie folgt:

| | |
|---------------------------------------|------------|
| Sachwert der baulichen Anlagen | 45.169 EUR |
| + Sachwert der baulichen Außenanlagen | 2.258 EUR |
| + Bodenwert | 22.940 EUR |
| = Vorläufiger Sachwert | 70.367 EUR |

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

Das tatsächliche Marktgeschehen und somit das Verhältnis von Verkehrswert zu Sachwert lässt sich über so genannte Sachwertfaktoren bestimmen. Solche Faktoren wurden vom Gutachterausschuss für Grundstücks-werte im Kreis Euskirchen ermittelt und im Grundstücksmarktbericht ver-öffentlicht, allerdings auf vergleichbarem Bodenrichtwertniveau erst ab ei-nem vorläufigen Sachwert von 100.000 EUR (Sachwertfaktor = 1,20).

Im vorliegenden Fall liegt der vorläufige Sachwert mit 70.367 EUR unterhalb der Datengrundlagen. In innerstädtischen Lagen herrscht erfahrungs-gemäß eine große Nachfrage nach derartigen, kleineren Objekten auf ge-ringem Preisniveau. Es ist davon auszugehen, dass ein deutlich erhöhter Sachwertfaktor sach- und marktgerecht ist. Dieser wird für das Bewer-tungsobjekt im Rahmen des sachverständigen Ermessens geschätzt auf 1,60 (objektspezifisch angepasst).

Marktangepasster vor-läufiger Sachwert Der marktangepasste vorläufige Sachwert ergibt sich somit wie folgt:

| | |
|---|-------------|
| Vorläufiger Sachwert | 70.367 EUR |
| × Sachwertfaktor | 1,60 |
| = Marktangepasster vorläufiger Sachwert | 112.587 EUR |

Besondere objektspezifi sche Grundstücksmerkmale Als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal im Sinne des § 8 ImmoWertV ist insbesondere die Wertminderung aufgrund des Zustands von 2.500 EUR zu berücksichtigen.

Sachwert Auf der Grundlage der obigen Kalkulationen ergibt sich der Sachwert des Grundstücks letztendlich wie folgt:

| | |
|---|-------------|
| Marktangepasster vorläufiger Sachwert | 112.587 EUR |
| – Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale | 2.500 EUR |
| = Sachwert | 110.087 EUR |

3.7 Plausibilitätskontrollen

Ertragswertverfahren

Vergleichbare Wohnhäuser werden, wie weiter oben bereits 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 derartige Objekte vermietet werden. Das heißt, dass dann für den Eigentümer auch Renditeaspekte eine Rolle spielen können. Auch eine Kalkulation vor dem Hintergrund einer ersparten Miete liegt nahe. Insofern bietet es sich an, den ermittelten Sachwert mittels eines renditeorientierten Ertragswerts auf Plausibilität hin zu überprüfen. Der Ertragswert ergibt sich im vorliegenden Fall wie folgt:

| | |
|---|----------------|
| Rohertrag | 9.288 EUR/Jahr |
| – Bewirtschaftungskosten | 1.793 EUR/Jahr |
| = Reinertrag | 7.495 EUR/Jahr |
| – Bodenwertverzinsung | 803 EUR/Jahr |
| = Gebäudereinertrag | 6.692 EUR/Jahr |
| × Barwertfaktor zur Kapitalisierung | 13,190 |
| = Gebäudeertragswert | 88.267 EUR |
| + Bodenwert | 22.940 EUR |
| = Vorläufiger Ertragswert | 111.207 EUR |
| – Besondere objektspez. Grundstücksmerkmale | 2.500 EUR |
| = Ertragswert | 108.707 EUR |

Der Ertragswert liegt in der Größenordnung des nach dem Sachwertverfahren ermittelten Wertes.

Hinweis: Es wird an dieser Stelle ausdrücklich darauf hingewiesen, dass der Ertragswert als grobe Plausibilitätskontrolle dient, da vergleichbare Objekte in Euskirchen durchaus auch einen Mietmarkt aufweisen können. Wegen der untergeordneten Rolle dieses Verfahrens (vgl. auch ausdrückliche Bemerkungen zur Verfahrenswahl) erfolgt hier jedoch keine ausführliche Ableitung und Begründung sämtlicher Eingangsgrößen.

Plausibilitätskontrolle über Gebäudefaktoren und Immobilienrichtwerte

Eine Plausibilitätskontrolle ist über Daten der einschlägigen Immobilienportale möglich. Es werden für diese Lage Gebäudefaktoren in einer Spanne von rd. 940 bis 4.702 EUR/m² Wohnfläche (Capital) veröffentlicht. Der Immobilienrichtwert für Ein- und Zweifamilienhäuser des Gutachterausschusses im Kreis Euskirchen beträgt in dieser Zone rd. 2.090 EUR/m².

Für das Bewertungsobjekt ergibt sich aus dem vorläufigen Sachwert ein Gebäudefaktor von rd. 1.237 EUR/m² (= 112.587 EUR ÷ 91 m²). Der Sachwert wird unter Berücksichtigung der geringen Grundstücksgröße und des Zustands hierdurch in seiner Größenordnung bestätigt.

4 Verkehrswert

Definition

Der Verkehrswert, wie er in § 194 des Baugesetzbuchs 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 wahrscheinlichsten Preises.

Lage auf dem Grundstücksmarkt

Die Wertermittlungsverfahren nach § 6 ImmoWertV sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen. Der Verkehrswert als der wahrscheinlichste Preis ist aus dem Ergebnis der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

Im vorliegenden Fall wurde für das Wohnhaus das Sachwertverfahren angewendet. Dabei wurden marktübliche Eingangsgrößen, wie zum Beispiel Normalherstellungskosten, Restnutzungsdauer, Bodenwert und Sachwertfaktor und angesetzt. Das Ergebnis wurde über den Ertragswert sowie veröffentlichte Immobilienrichtwerte und Gebäudefaktoren plausibilisiert. Weitere Korrekturen sind daher nicht erforderlich.

Verkehrswert

Unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussender Grundstücksmerkmale wird der Verkehrswert des Grundstücks Rüdesheimer Torwall 11, 53879 Euskirchen, zum Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag 19. Juni 2024 geschätzt auf

110.000 EUR

Ich versichere, das vorstehende Gutachten parteilos und ohne persönlichem Interesse am Ergebnis verfasst zu haben.

Rheinbach, 12. Juli 2024

*Internetversion des Gutachtens
ohne Unterschrift*



**Sachverständigenbüro für
Immobilienbewertung
Dr.-Ing. Björn Haack**

Industriestraße 2
53359 Rheinbach
Tel.: 02226/8240770
Fax: 02226/8240771
www.svb-haack.de
info@svb-haack.de

5 Anlage

| | | |
|--------------------------------------|---|---|
| Fragestellungen gemäß Auftrag | Gewerbebetrieb (Art und Inhaber) | nicht vorhanden |
| | Zubehör | Einbauküche, Zeitwert 0 EUR (wirtschaftlich überaltert) |
| | sonstige Zubehörstücke | nicht vorhanden |
| | Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen | keine Angabe möglich (Bauakte liegt nicht vor) |
| | Baulasten | nicht vorhanden |
| | Überbauten oder Eigengrenzüberbauungen | nicht vorhanden |
| | Objektanschrift und Grundbuchangaben | stimmt überein |