

VERKEHRSWERTGUTACHTEN



WERTERMITTLUNGSOBJEKT

**Hofanlage (Resthof)
mit Grünland**

GEMARKUNG

Mutscheid

FLUR

13

FLURSTÜCK(E)

34

ADRESSE

Odinstraße 20

53902 Bad Münstereifel

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO BENECKE

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

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

Scharrenbroicher Straße 74
D-51503 Rösrath

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

WERTERMITTLUNGSANLASS

Teilungsversteigerungsverfahren

QUALITÄTSSTICHTAG

26. September 2024

AUFTRAGGEBER

AMTSGERICHT EUSKIRCHEN

Kölner Straße 40-42
53879 Euskirchen

Verfahren Nr. 900 K 011/24

Zwangsversteigerungen im Internet:
www.zvg-portal.de

Rechtliche Grundlagen

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

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

Wesentliche verwendete Literatur:

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

Zusammenstellung wesentlicher Daten

| Tab.-Nr. 01 | | |
|--------------------------------------|---|--------------------------|
| WESENTLICHE DATEN ZUR WERTERMITTLUNG | | |
| Nr. | | |
| 1. | Datum Ortstermin | 26. September 2024 |
| 2. | Wertermittlungstichtag | 26. September 2024 |
| 3. | Grundstücksfläche | 10.670,00 m ² |
| 4. | Bodenwert (Gesamtgrundstück) | 127.810,00 € |
| 5. | Wohnfläche | 115,00 m ² |
| 6. | Nutzfläche | 157,00 m ² |
| 7. | Vorläufiger Sachwert | 263.416,82 € |
| 8. | Marktanpassung des vorläufigen Sachwerts | -36.878,35 € |
| 9. | besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) | -24.890,00 € |
| 10. | Sachwert (Unbelasteter Verkehrswert) | 202.000,00 € |
| | Verkehrswert | 202.000,00 € |

INHALTSVERZEICHNIS

| | | |
|----------|---|-----------|
| A | ALLGEMEINE ANGABEN..... | 5 |
| 1 | Auftraggeber | 5 |
| 2 | Ortstermin | 5 |
| 3 | Sachverständiger | 5 |
| 4 | Grund der Gutachtenerstellung | 5 |
| 5 | Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag | 5 |
| 6 | Unterlagen zur Wertermittlung | 6 |
| 7 | Zum Objekt: | 6 |
| | | |
| B | LAGE | 7 |
| 1 | Infrastruktur | 7 |
| 2 | Verkehrsanbindung | 8 |
| 3 | Lage im Stadtgebiet | 8 |
| 4 | Lageeinstufung für die Wertermittlung | 9 |
| | | |
| C | GRUNDSTÜCK | 10 |
| 1 | Größe, Zuschnitt und Orientierung | 10 |
| 2 | Kataster | 10 |
| 3 | Grund- und Bodenbeschaffenheit, Grundwasser | 10 |
| 4 | Topografie | 11 |
| 5 | Altlasten | 11 |
| 6 | Erschließungszustand | 12 |
| 7 | Maß der baulichen Nutzung | 13 |
| 8 | Augenblickliche Nutzung | 13 |
| 9 | Genehmigungssituation des heutigen Gebäudebestands: | 13 |
| 10 | Folgenutzung des Grundstücks | 14 |
| | | |
| D | RECHTLICHE GEGEBENHEITEN..... | 15 |
| 1 | Öffentlich-Rechtliche Gegebenheiten | 15 |
| 2 | Privat-Rechtliche Gegebenheiten | 17 |
| | | |
| E | BAULICHE ANLAGEN | 18 |
| 1 | Baubeschreibung der Hofanlage (Bauteile 1 und 2) | 18 |
| 2 | Ausstattung | 19 |
| 3 | Baujahr(e) | 20 |
| 4 | Gesamtnutzungsdauer | 20 |
| 5 | Wirtschaftliche Restnutzungsdauer | 21 |
| 6 | Art und Zweckbestimmung der baulichen Anlagen | 24 |
| 7 | Bruttogrundfläche der Gebäude | 25 |
| 8 | Außenanlagen | 25 |
| 9 | Besondere Anlagen oder Einbauten | 26 |
| 10 | Bau und Unterhaltungszustand | 26 |
| 11 | Zusammenfassung der Kosten von Abbruch und Freilegung | 27 |
| 12 | Wärmeschutz und Energiebedarf | 28 |

| | | |
|----------|---|-----------|
| F | VERFAHRENSWAHL FÜR DIE WERTERMITTLUNG | 30 |
| 1 | Verfahrenswahl und Begründung..... | 30 |
| G | SACHWERTERMITTLUNG | 32 |
| 1 | Ermittlung des Bodenwerts..... | 32 |
| 2 | Herstellungskosten der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)..... | 36 |
| 3 | Korrektur wegen des Gebäudealters | 40 |
| 4 | Außenanlagen | 41 |
| 5 | Zeitwert der Sonstigen Anlagen..... | 41 |
| 6 | (Vorläufiger) Sachwert | 42 |
| 7 | Marktanpassung | 42 |
| 8 | Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BoG) | 45 |
| 9 | Verkehrswert | 47 |
| H | VERKEHRSWERT..... | 48 |
| 1 | Schlussbestimmungen..... | 49 |
| I | ANLAGEN | 50 |
| 1 | Fotodokumentation (Ortstermin Vorgutachten; 14. November 2023)..... | 50 |
| 2 | Zeichnungen und Pläne | 61 |

A ALLGEMEINE ANGABEN

1 Auftraggeber

Amtsgericht Euskirchen
Kölner Straße 40-42
53879 Euskirchen
Geschäfts-Nr.: 900 K 011/24

2 Ortstermin

Am Ortstermin am 26. September 2024 nahmen teil:

- Frau XXX als Antragsgegnerin
- Frau XXX in Begleitung zweier Anwärtinnen für das Amtsgericht (zeitweise)
- Herr XXX als Vertreter der Antragsteller
- Herr XXX als Rechtsbeistand der Antragsteller (zeitweise)
- Herr Heiko Benecke, als Sachverständiger

Das vorliegende Gutachten beruht auf einer vollständigen Begehung. Fotoaufnahmen im Gebäude wurden gestattet. Das Gutachten wurde auf dieser Grundlage und der aufgeführten, verfügbaren Informationen und Unterlagen erstellt.

3 Sachverständiger

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

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

4 Grund der Gutachtenerstellung

Verkehrswertgutachten im Teilungsversteigerungsverfahren gemäß §§ 74a, 85a, 114a ZVG.
Auftrag vom 20.06.2024, Aktenzeichen: 900 K 011/24

5 Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag

26. September 2024

Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt

maßgeblich ist.¹ Die Recherche bezüglich der wertrelevanten Merkmale des Bewertungsobjekts wurde am 26. September 2024 abgeschlossen.

6 Unterlagen zur Wertermittlung

Zur Wertermittlung lagen folgende Unterlagen vor:

- Auskunft über planungsrechtliche Gegebenheiten vom 15.08.2024
- Auskunft aus dem Altlastenverzeichnis vom 13.08.2024
- Unbeglaubigte Ablichtungen der Grundbuchblätter (08.05.2024)
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 19.08.2024
- Auskunft zu Erschließungsbeiträgen vom 15.08.2024
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 13.08.2024
- Bauakte des Grundstücks

7 Zum Objekt:

Das Hofgrundstück liegt Ortsteil Odesheim der Stadt Bad Münstereifel im Kreis Euskirchen. Es besteht aus einem Flurstück. Das Grundstück ist unregelmäßig geschnitten und hat eine Fläche von insgesamt 10.670 m². Es handelt sich um die Restfläche (Resthof) eines ehemaligen landwirtschaftlichen Betriebs. Das ursprüngliche Gebäude von 1935 bestand aus einer zweiflügeligen Anlage mit Wohnhaus- und Stall-/Scheunentrakt. Das Wohnhaus wurde teilmodernisiert. Die Scheune ist – abgesehen von kleineren Änderungen im Zuge der Nutzung - im Ursprungszustand. Das Wohnhaus ist zweigeschossig, teilunterkellert mit nicht ausgebautem Dachspeicher. Es sind 115 m² Wohnfläche im Erd- und Obergeschoss vorhanden. Im Stall-/Scheunentrakt sind 157 m² Nutzfläche vorhanden.

An das Ursprungsgebäude angebaut und auf der Grundstückfläche verteilt liegen weitere Nebenanlagen einfacher und einfachster Bauart, die überaltert, beschädigt oder abgängig sind und dazu überwiegend ohne Genehmigung errichtet wurden.

Für diese Nebenanlagen kann keine positive Folgenutzungsprognose gegeben werden. Hier sind die Abbruch- und Freilegungskosten zur Herstellung eines verwertungsneutralen Grundstückszustands zu berücksichtigen.

Für das Grundstück besteht kein Altlastenverdacht. Es sind keine Baulasten zu berücksichtigen. Es sind derzeit keine Anliegerbeiträge zu erwarten. Es besteht keine Wohnungsbindung. Die Abteilung II des Grundbuchs enthält keine Belastung, die sich auf das hier zu bewertende Flurstück bezieht.

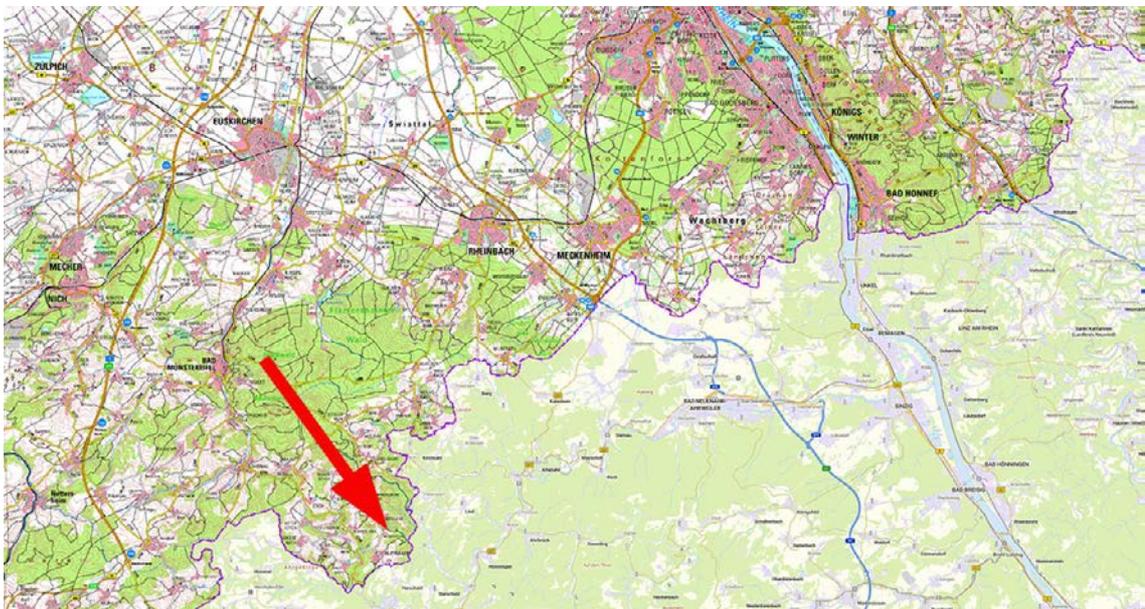
¹ §2, (1) ImmowertV

B LAGE

Bad Münstereifel

Bad Münstereifel ist eine Stadt im Kreis Euskirchen im Süden des Bundeslandes Nordrhein-Westfalen. Bad Münstereifel gilt als mittelalterliches Kleinod mit nahezu vollständig erhaltener, restaurierter Stadtmauer. Neben den rund 6.000 Einwohnern im Kernort leben weitere rund 13.000 Einwohner in den dazugehörigen 51 Ortsteilen und Weilern. Bad Münstereifel ist Erholungsort, insbesondere für die Bewohner der Ballungsräume Köln, Bonn, Düsseldorf und Ruhrgebiet. Seit 1974 ist Bad Münstereifel „staatlich anerkanntes Kneippheilbad“. Bad Münstereifel liegt etwa 30 Kilometer südwestlich von Bonn und rund zehn (jeweils Luftlinie) südlich von Euskirchen im Münstereifeler Wald, einem Teil der Eifel.

Ausschnitt aus der DTK 200



Quelle: Landesvermessungsamt NRW

1 Infrastruktur

In Bad Münstereifel gibt es neben vier Grundschulen in den Ortsteilen Arloff, Mutscheid und Houverath eine Haupt- und eine Realschule sowie zwei Gymnasien: das städtische St. Michael-Gymnasium und das erzbischöfliche St.-Angela-Gymnasium. Die Stadt ist Standort der 1976 gegründeten Fachhochschule für Rechtspflege des Landes Nordrhein-Westfalen und verfügt zudem über eine eigene Stadt-Volkshochschule. Mit u. a. der Kurt-Schumacher-Akademie der Friedrich-Ebert-Stiftung und dem Haus der Arbeitssicherheit der Berufsgenossenschaft für Elektro und Feinmechanik beherbergt die Stadt mehrere private Schulungsstätten.

Alle Versorgungseinrichtungen für den täglichen Bedarf sind in Bad Münstereifel und Euskirchen vorhanden. Dies gilt auch für die medizinische Versorgung. Die nächsten größeren Einkaufsstädte sind Euskirchen (15 km), Bonn (66 km) und Köln (44 km). Der nächstgelegene Flughafen ist Köln-Bonn-Airport (68 km).

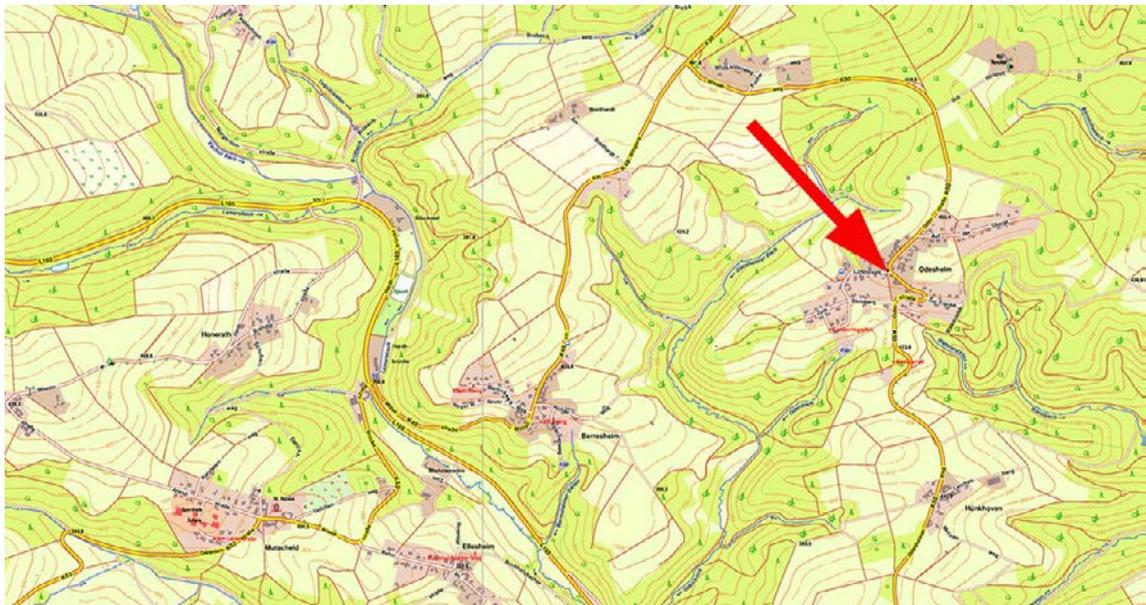
2 Verkehrsanbindung

Bad Münstereifel wird von Bussen der RVK (Regionalverkehr Köln GmbH) angefahren. Es existieren mehrere Buslinien in verschiedene Richtungen. Die nächste Autobahnanschlussstelle ist die Abfahrt „Bad Münstereifel, Mechernich“ der Autobahn 1.

Schienerverkehr

Der Haltepunkt Bad Münstereifel ist Endpunkt der Erfttalbahn (KBS 475) Euskirchen–Bad Münstereifel, auf der im Schienenpersonennahverkehr (SPNV) die Regionalbahn 23 täglich im Stundentakt verkehrt.

Ausschnitt aus der DTK 10



Quelle: Landesvermessungsamt NRW

3 Lage im Stadtgebiet

Odesheim ist ein Stadtteil von Bad Münstereifel im Kreis Euskirchen, Nordrhein-Westfalen und gehört zur Dörfergemeinschaft und ehemals eigenständigen Gemeinde Mutscheid. Odesheim liegt im Nordosten der Eifel, etwa 15 km südöstlich der Altstadt von Bad Münstereifel. Der Ort liegt eingebettet im Naturraum Nordeifel, unweit vom Michelsberg und vom Aremberg. Die VRS-Buslinie 819 der RVK verbindet den Ort mit Bad Münstereifel und weiteren Nachbarorten, überwiegend als Taxi-BusPlus im Bedarfsverkehr. Das Bewertungsgrundstück liegt in Dorfmitte direkt an der Kapelle, die im Jahr 1752 fertiggestellt und der heiligen Lüfthildis geweiht wurde.

4 Lageeinstufung für die Wertermittlung

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

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

| | | | |
|---|-------------|--------------------|--------|
| Gewichtung der Allgemeinen Lage des Grundstücks | 0,80 | | |
| Einstufung des Grundstücks | < 0,66 | 0,66 - 1,33 | > 1,33 |
| | einfach | mittel | gut |

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

C GRUNDSTÜCK

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

1 Größe, Zuschnitt und Orientierung

Die genauen Abmessungen des Flurstücks und dessen Zuschnitt sind auf der letzten Seite der Anlagen zum Gutachten zu erkennen. Die Gesamtgrundstücksgröße beträgt 10.670 m². Das Grundstück besteht aus einem Flurstück. Es weist einen unregelmäßigen Zuschnitt auf.

Flur 13, Flurstück Nr. 34:

| | |
|--|--------------------------|
| Grundstücksbreite „Odinstraße“: | ca. 22,60 m |
| Baulandfläche (Im Innenbereich): | ca. 1.400 m ² |
| Hofnahes Gartenland (im Innenbereich): | ca. 900 m ² |
| Grünland im Außenbereich: | ca. 8.370 m ² |

Westlich und östlich der Baulandteilfläche grenzen bebaute Nachbargrundstücke. Das Grünland ist nach Nordwesten orientiert. Die Erschließungsstraße „Odinstraße“ bildet die südöstliche Grundstücksgrenze.

2 Kataster

Kleinräumige Lage des Grundstücks:

| | |
|------------|------------------|
| Gemeinde: | Bad Münstereifel |
| Gemarkung: | Mutscheid |
| Flur: | 13 |
| Flurstück: | 34 |

3 Grund- und Bodenbeschaffenheit, Grundwasser

Es handelt es sich um einen gewachsenen, normal tragfähigen Baugrund. Der Wohnhausteil ist teilunterkellert. Es wurde keine Baugrunduntersuchung im Rahmen des Gutachtens durchgeführt. Über den Grundwasserstand können keine Angaben gemacht werden. Erhöhtes Risiko bei Starkregen oder Hochwasserereignissen kann aufgrund der Höhenlage des Grundstücks ausgeschlossen werden.

4 Topografie

Die zu bewertende Liegenschaft zeichnet sich im Bereich der Gebäude durch eine überwiegend hängige Grundstücksfläche aus. Das Gefälle verläuft im Bereich des Wohnhauses in südlicher / südwestlicher Richtung.

5 Altlasten

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

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

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

Es liegt eine Auskunft des Kreises Euskirchen vom 13.08.2024 vor. Hiernach besteht für das Bewertungsobjekt kein Altlastenverdacht. Es sind **keine** Altlasten oder Altstandorte im Altlastenkataster verzeichnet.

6 Erschließungszustand

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

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

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

Das Grundstück ist im Bereich der „Odin- und Lüftildisstraße“ im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche (Dorfgebiet) und im weiteren Verlauf nordwestlich als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Das Grundstück wird von der Straße „Odinstraße“ - einer öffentlichen Straße aus erschlossen. Es wird davon ausgegangen, dass die übliche Erschließung (z.B. Wasser, Abwasser, Telefon) über diese Straße oder die „Lüftildisstraße“ verläuft. **Ein Kanalanschluss ist vorhanden.**

Die Straße „Odinstraße“ verfügt in diesem Abschnitt über eine asphaltierte Fahrbahn **mit beidseitigen Gehwegen. Straßenbeleuchtung ist vorhanden.** Der Zugang zum Wohnhaus erfolgt über die vor den Gebäuden liegende Hoffläche. Die „Lüftildisstraße“ ist nur teilausgebaut mit einseitigem Gehweg und mit Straßenbeleuchtung.

7 Maß der baulichen Nutzung

Laut Auskunft der Stadt Bad Münstereifel vom 15.08.2024 besteht für das Bewertungsobjekt kein Bebauungsplan. Das Grundstück liegt teilweise im Innenbereich, teilweise im Außenbereich. Die Bebauung ist nach den Bestimmungen des §34 BauGB zu beurteilen:

| Tab.-Nr. 03 | | | | | |
|---|--------------------------------------|---|---|-----------------|------|
| PLANUNGSRECHT (Art und Maß der baulichen Nutzung) gemäß §34 BauGB | | | | | |
| Nr. | Planungsrechtliches Kriterium | | Bestandssituation | Übereinstimmung | |
| | | | | ja | nein |
| 1. | Gebietscharakter Flächennutzungsplan | Dorfgebiet | Resthof | X | |
| 2. | Gebietscharakter Umgebung (§34) | Resthöfe, Ein- und Zweifamilienhäuser, kleingewerbliche Nutzungen | Resthofe mit Nebengebäuden und Grünlandfläche | X | |
| 3. | Gestaltungssatzung vorhanden | | | | X |
| 4. | Lage im Wasserschutzgebiet | | | | X |
| 5. | Lage im Naturschutzgebiet | | | | X |

Erläuterung:

Die volle Ausnutzbarkeit wird durch die bestehende Bebauung nicht erreicht.

- Die umliegende Bebauung ist uneinheitlich gestaltet. In direkter Nachbarschaft liegen mehrere Resthöfe / landwirtschaftliche Betriebe und größere Einfamilienhäuser.
- Das Bewertungsgrundstück liegt nach Auskunft der Bauaufsichtsbehörde nicht in einem Sanierungsgebiet
- Es ist nicht von Umlegungsmaßnahmen betroffen.
- Das Gebäude steht nicht unter Denkmalschutz oder liegt in einem Denkmalbereich.

8 Augenblickliche Nutzung

Das Grundstück ist im Straßenbereich mit Hofgebäuden aus dem 20. Jahrhundert bebaut. Die Hofanlage gliedert sich in ein Wohnhaus und mehrere teilweise zusammenhängende weitere Gebäudeteile. Es wird keine landwirtschaftliche Nutzung mehr betrieben.

9 Genehmigungssituation des heutigen Gebäudebestands:

Die nur sehr dürftige Bauakte mit Inhalt bis 1968 (letzte Einheftung 1971) enthält nur wenig verwertbare Informationen zu den Gebäuden. Das Wohnhaus (1) mit angrenzendem Stalltrakt und Scheune (2) stammt aus dem Jahr 1935. Die seinerzeitigen Baupläne konnten von der Antragsgegnerin vorgelegt werden. Daneben gibt es nur für einen ehemaligen Hühnerstall (6), einen Landmaschinenunterstand (7) und einen Geräteschuppen Genehmigungsunterlagen.

Zumindest kann klargestellt werden, dass es teilweise keine Baugenehmigung für die Gebäude gibt. Diese Gebäude sind auf der folgenden Abbildung mit dem Hinweis „u!“ markiert.

Abbildung: Lage der Gebäudeteile



Es wird davon ausgegangen, dass eine Nachgenehmigung der nicht genehmigten Anbauten (u!) ausgeschlossen ist, da sie teilweise ohne erforderliche Abstandsflächen (kreuzschraffierte Flächen) zum Nachbargrundstück errichtet wurden. Dies betrifft die Bauteile (3), (4), (5) und (8). Aufgrund der örtlichen Verhältnisse kann dieser Zustand nicht durch Übernahme der Abstandsflächen durch den Nachbarn geheilt werden. Im ungünstigsten Fall könnte die Bauaufsichtsbehörde hier einen Abbruch der nicht mit ausreichendem Grenzabstand errichteten Gebäude verfügen.

10 Folgenutzung des Grundstücks

Angesichts der sehr einfachen Bauweise der Nebengebäude 3-8 und deren teilweise schon weit überschrittenen technischen Lebensdauer kann hinsichtlich der Weiternutzung für diese Gebäude keine positive Prognose abgegeben werden. Ihr Zustand ist teilweise bedenklich (3, 6, 7, 8).

Damit stehen sie der Verwertung des Grundstücks als suboptimale Nutzungen entgegen. Die Bausubstanz der Bauteile 1 und 2 ist dagegen dauerhafter und wurde zumindest teilweise durch Modernisierungsmaßnahmen intakt gehalten. Die Bauteile 4 und 5 sind im Prinzip überdachte Lagerflächen, die aufgrund des aufgegebenen Landwirtschaftsbetriebs ohne Funktion sind.

Aufgrund der Genehmigungssituation der Bauteile 3-5 und 8 sowie ihres überwiegend bauffälligen Zustands / keiner zeitgemäßen Nutzungsperspektive wird **der Abbruch dieser Gebäudeteile** zur Herstellung einer grundsätzlichen Verwertbarkeit des Grundstücks **als erforderlich festgestellt**. Die Bauteile 1 und 2 zeigen Folgenutzungspotential.

D RECHTLICHE GEGEBENHEITEN

1 Öffentlich-Rechtliche Gegebenheiten

1.1 Baulasten

Wenn ein Bauvorhaben nicht den Vorschriften des öffentlichen Baurechtes entspricht, weil z.B. die Abstandsflächen nicht auf dem eigenen Grundstück nachgewiesen werden können, nur mittels Wegerechts die Erschließung eines Grundstückes erfolgen kann oder die notwendigen Stellplätze auf einem anderen Grundstück liegen, kann der Mangel in einigen Fällen durch die Eintragung einer öffentlich-rechtlichen Sicherung in Form einer Baulast geheilt werden.

Dabei entstehen in der Regel ein begünstigtes und ein belastetes Grundstück. Die Grundstückseigentümer haben sich zur Übernahme der Baulast bei der Baugenehmigungsbehörde verbindlich zu verpflichten. Über die Verpflichtung wird eine Urkunde gefertigt, die Baulast wird in das Baulastenverzeichnis eingetragen.

Erläuterung

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

Hinweis:

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

Auf schriftliche Nachfrage wurde von der unteren Bauaufsichtsbehörde am 19.08.2024 mitgeteilt, dass für das Bewertungsgrundstück **keine** Baulasten vorhanden sind. Damit ist auch gesichert, dass es für die grenznah errichteten Bauteile 3, 4, 5, und 8 keine Grenzbebauungsbaulasten gibt.

1.2 Wohnungsbindung

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

1.3 Abgabenrechtliche Situation

Die Stadt Bad Münstereifel teilte mit Auskunft vom 15.08.2024 folgendes mit:

Das Grundstück „...grenzt unmittelbar an die „Odinstraße“ als auch an die „Lüftildisstraße“. Bei der „Odinstraße“ handelt es sich um eine überörtliche Straße (Kreisstraße). Für zukünftige Baumaßnahmen (Erneuerung, Verbesserung) können bei überörtlichen Straßen für die Fahrbahn keine Straßenbaubeiträge erhoben werden.

Das Grundstück grenzt ebenfalls an die „Lüftildisstraße“. Die „Lüftildisstraße“ gilt als vorhandene Straße gem. § 242 BauGB und ist als Erschließungsanlage bereits endgültig hergestellt. Hierfür können folglich keine Erschließungsbeiträge mehr erhoben werden.

Das Grundstück ist tatsächlich an die öffentliche Abwasseranlage (Kanalisation) und Wasserversorgungsanlage angeschlossen; der zu entrichtende Kanalanschlussbeitrag sowie Wasseranschlussbeitrag gem. § 8 KAG NRW, in Verbindung mit den ortsrechtlichen Bestimmungen, ist festgesetzt und abgegolten.“

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

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

2 Privat-Rechtliche Gegebenheiten

2.1 Grundbuch

Das hier zu bewertende Grundstück wird beim Amtsgericht Euskirchen im Blatt Nr. 126 im Grundbuch von Rupperath geführt.

Blatt 126

| | | |
|--|-------------------------|-----------|
| Tab.-Nr. 04 | | |
| GRUNDBUCHINHALT DES BEWERTUNGSOBJEKTS | | |
| Amtsgericht Euskirchen | Grundbuch von Rupperath | Blatt 126 |

| BESTANDSVERZEICHNIS | | | | | | |
|---------------------|---------------------------------|-----------|------|-----------|----------------------------------|-----------------------|
| Nr. | Laufende Nummer der Grundstücke | Gemarkung | Flur | Flurstück | Wirtschaftsart und Lage | Größe |
| 1 | (...) | | | | | |
| 2 | 7 | Mutscheid | 13 | 34 | Hof- und Gebäudefläche, Grünland | 10.670 m ² |
| 3 | | | | | Odinstraße 20 | |
| 4 | (...) | | | | | |

| Abteilung II | | | |
|--------------|----------------------------------|--|---|
| Nr. | Laufende Nummer der Eintragungen | Laufende Nummer der Grundstücke im Bestandsverzeichnis | Lasten und Beschränkungen |
| 1 | 6 | 7 | Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der |
| 2 | | | Gemeinschaft ist angeordnet (AG Euskirchen, 900 K 11/24). |
| 3 | | | Eingetragen am 08.05.2024. |

Abteilung II enthält neben dem Zwangsversteigerungsvermerk keine das Flurstück betreffende weitere Grundstücksbelastung.

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

E BAULICHE ANLAGEN

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

Hinweis:

Wie bereits in Kapitel C 10 auf Seite 14 erläutert, stellen die Bauteile 3 bis 8 keine wertbildenden Grundstücksbestandteile mehr dar. Sie sind entweder technisch abgenutzt, baufällig, nach Aufgabe des Landwirtschaftsbetriebs ohne sinnvolle Nutzung/Funktion oder ungenehmigt und ohne Genehmigungsperspektive. Es wird die Freilegung dieser Gebäude (-teile) unterstellt, um eine akzeptable Verwertungssituation für das Grundstück herzustellen. Im Folgenden werden daher nur die Bauteile 1 und 2 näher beschrieben und deren Merkmale erläutert.

1 Baubeschreibung der Hofanlage (Bauteile 1 und 2)

Das Ursprungsensemble bestand aus einem zur benachbarten Kapelle giebelständigen, zweigeschossigen Wohnhaus auf einem Bruchsteinsockel (Teilunterkellerung) mit nicht ausgebautem Dachspeicher unter einem Satteldach mit doppeltem Pfettendachstuhl ohne Dachaufbauten.

An das Wohnhaus angefügt ist ein in Bauweise und Erscheinung ähnlicher Stall- und Scheunentrakt.

Beide Gebäude bilden ein L im Grundriss. Die Sichtseiten (Fassaden, Außenwände) der Gebäude sind in Bruchsteinmauerwerk ausgeführt. Die Außenwände des Wohnhausteils und die zur Straße orientierte Außenwand des Stall-/Scheunentrakts wurden nachträglich glatt verputzt und weiß gestrichen. Ursprüngliche Fenster- und Türöffnungen, die zwischenzeitlich verschlossen wurden, sind an mehreren Stellen noch sichtbar.

Der Landwirtschaftstrakt verfügt über beidseitig gegenüberliegende Tore in den Außenwänden mit dazwischenliegender Tenne. Der Stalltrakt ist zweigeschossig, also mit Stallungen im Erdgeschoss und einem Lager auf der darüberliegenden Kappendecke, das zum Scheunenraum hin offen liegt. Bauweise und Zweckmäßigkeit entsprechen den Möglichkeiten der Errichtungszeit um 1935. So sind die Gebäude dauerhaft, in ortsüblichen Materialien und ohne gestalterische Sonderkonstruktionen ausgeführt. Aufteilung, Anordnung und Bauweise sind einfach und zweckmäßig und erscheinen historisch gewachsen, das heißt nach Bedarf ergänzt, erweitert oder verändert.

1.1 Erschließung Wohnhaustrakt (Bauteil 1)

Eine Innentreppe erschließt die Geschosse. Im Gebäude ist eine Wohnung vorhanden. Das Wohnhaus hat keinen Zugang zum Scheunentrakt. Abgesehen von den vorhandene Hofflächen der vorgelagerten Hoffläche gibt es keine Terrassen mit Zugang zu den Erdgeschossräumen. Das Wohnhaus hat zwei Zugänge von der Hoffläche (Küche und Treppendiele).

1.2 Aufteilung Wohnhaustrakt (Bauteil 1)

Die Wohnung erstreckt sich über die zwei Vollgeschosse des Gebäudeteils. Im Erdgeschoss befinden sich das Wohnzimmer, Esszimmer, mit Küche und Badezimmer, im Obergeschoss sind drei Schlafzimmer untergebracht.

2 Ausstattung

2.1 Übersicht zum Ausstattungsstandard des Wohnhauses

| Tab.-Nr. 05.1 | | | | | | | |
|--|--|--|---------------------------|------|------|---|---|
| AUSSTATTUNGSSTANDARD WOHNHAUS (gemäß Anlage 4, Teil III, 1. ImmowertV) | | | | | | | |
| Nr. | Kostengruppe | Beschreibung | Standardstufe (SUMME 1,0) | | | | |
| | | | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| 1. | Aussenwandkonstruktion Wärmedämmung, Gestaltung | massives Bruchsteinmauerwerk mit Backsteingewänden an Türen und Fensteröffnungen, teilverputzt außen, Außenanstrich, Innenputz, keine Wärmedämmung | 1,00 | | | | |
| 2. | Dächer und Dachbeläge Wärmedämmstandard der Dachflächen | Betondachpfannen, Holzdachstuhl, doppelter Pfettendachstuhl, keine Unrspannbahn, keine Wärmedämmung, keine Dämmung über Wohnräumen | 0,70 | | 0,30 | | |
| 3. | Fenster und Außentüren Verglasungen | Kunststofffenster mit Wärmeschutzverglasung, gleichartige Haustüren mit Glasfeldern, nach 1995 | | | 1,00 | | |
| 4. | Innenwände und Innentüren | verputzte Innenwände aus Leichtbetonmauerwerk, laminierte Holzwerkstofftüren in gleichartigen Zargen, glatte Türblätter | | 1,00 | | | |
| 5. | Deckenkonstruktion und Treppen | Holzbalkendecke mit Unterschalung und Dielenbelägen über Erdgeschoss und Obergeschoss, Stahlbeton-Trägerdecke über Teilkeller, Weichholzwangentreppe, Holzstabgeländer, hölzerner Handlauf | | 1,00 | | | |
| 6. | Fußböden, Bodenbeläge in Wohnräumen | Laminat- und Fliesenböden im Erdgeschoss, Teppichböden | | 1,00 | | | |
| 7. | Sanitäre Einrichtungen Ausstattung der Nassräume | 1 Duschbad, 1 Außen-WC, Duschbad raumhoch gefliest, Boden gefliest, einfache Objekte und Armaturen, Außen-WC stark veraltet und sehr einfach | | 1,00 | | | |
| 8. | Heizung, Wärme- erzeuger Raumheiz- flächen | Ölzentralheizung, Brennwertkessel, Kunststoffanks, Kompaktheizkörper in Wohnräumen | | | 1,00 | | |
| 9. | Elektroausstattung Medienanschlüsse Lüftungsanlage | einfache Ausstattung nach 2000, Kippsicherungen, wenige Steckdosen und Schalter | | 0,50 | 0,50 | | |

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

2.2 Übersicht zum Ausstattungsstandard des Stall- und Scheunentrakts

| Tab.-Nr. 05.2 | | | | | | | |
|---|-----------------------|--|---------------------------|--|------|---|---|
| AUSSTATTUNGSSTANDARD Stall- / Scheunentrakt (gemäß Anlage 4, Teil III, ImmoWertV) | | | | | | | |
| Nr. | Kostengruppe | Beschreibung | Standardstufe (SUMME 1,0) | | | | |
| | | | | | 3 | 4 | 5 |
| 1. | Außenwände | Bruchsteinmauerwerk, teilweise verputzt, wie Wohnhaustrakt | | | 1,00 | | |
| 2. | Konstruktion | massiv, dauerhaft, Trägerkappendecken über ehemaligem Stallbereich, | | | 1,00 | | |
| 3. | Dach | Betondachpfannen, Dachstuhl wie Wohnhaustrakt | | | 1,00 | | |
| 4. | Fenster u. Außentüren | Stahlsprossenfenster mit Einfachverglasung, einfache Holzbrettertüren, Blechtür innen, Holzschiebetore | | | 1,00 | | |
| 5. | Fußböden | Heizraum gefliest, Betonböden in Tenne und Scheune und im ehemaligen Stallbereich | | | 1,00 | | |
| 6. | Sonst. Techn. Ausst. | Wasser und Stromanschlüsse, Innenbeleuchtung | | | 1,00 | | |

3 Baujahr(e)

Die Hofanlage entstand um 1935 mit dem Wohnhaus mit angefügtem Stall- und Scheunentrakt (Bauteile 1 und 2). In den 40er oder 50er Jahren wurde das Bauteil 3 ergänzt (ohne Dokumentation). 1967 wurde der Hühnerstall (Bauteil 6) errichtet. 1968 wurde ein Landmaschinenunterstand genehmigt und errichtet (Bauteil 7). Eine weitere Genehmigung von 1971 betrifft einen Geräteschuppen, dessen Lage und Form heute nicht mehr nachvollziehbar ist. Nach diesen Genehmigungen sind keine weiteren Vorgänge in der Bauakte enthalten.

4 Gesamtnutzungsdauer

Die anzusetzende Gesamtnutzungsdauer ist eine Modellgröße. Anlage 1 der ImmoWertV enthält hierzu Orientierungswerte, welche die Gebäudeart berücksichtigen. Je nach Situation auf dem Grundstücksmarkt ist die anzusetzende Gesamtnutzungsdauer sachverständig zu bestimmen und zu begründen. Im vorliegenden Fall ist unter Berücksichtigung des Modells zur Ermittlung von Sachwertfaktoren des Gutachterausschusses grundsätzlich eine Gesamtnutzungsdauer von **80 Jahren** anzusetzen².

Hinweis zur üblichen Nutzungsdauer von landwirtschaftlichen Betriebsgebäuden:

Die ImmoWertV gibt zu diesem Gebäudetyp eine Regelnutzungsdauer von 30 Jahren an. Diese Einstufung ist jedoch eher auf moderne und zeitgemäße Nebengebäude anwendbar, die nutzungsspezifisch funktional und technisch ausgestattet sind z. B. Geflügelställe, Aufzuchtställe, Melkanlagen etc.. Im vorliegenden Fall sind die Gebäude nutzungsneutral, d.h. drittverwendungsfähig, weswegen die vorgesehene übliche Nutzungsdauer von 30 Jahren zu kurz greift. Da Gebäudezustand

² Grundstücksmarktbericht 2024; GAA Kreis Euskirchen, S. 64

und Bausubstanz der Gebäudehülle sich nicht wesentlich vom Wohnhausteil unterscheiden, wird die Gesamtnutzungsdauer des Wohnhauses als maßgeblicher Gebäudeteil auch für den Stall- und Scheunentrakt (Bauteil 2) übernommen.

5 Wirtschaftliche Restnutzungsdauer

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

5.1 Modernisierungsgrad

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

| Tab.-Nr. 06.1 | | | | | | | | |
|---|---|---------|--------|--------------------------|-------------------|------------------|-------------|-----------------|
| PUNKTRASTERMETHODE ZUR BESTIMMUNG DER RESTNUTZUNGSDAUER BEI MODERNISIERTEN GEBÄUDEN | | | | | | | | |
| Nr. | Modernisierungselemente & Einzelmaßnahmen | Anteil | | Jahr der Modernisierung* | Regel-Lebensdauer | Rest-Lebensdauer | max. Punkte | gewogene Punkte |
| | | Element | Gesamt | | | | | |
| 1. | Dacherneuerung (Deckung, Dichtung) | | | | | | 4,00 | 0,00 |
| | Einbau / Verbesserung WD | | | | | | | |
| | Innenbekleidung, Dampfsperre | | | | | | | |
| 2. | Rahmen und Flügel | 100% | 0,45 | 2008 | 40 | 60% | 2,00 | 1,24 |
| | Verglasung | 100% | 0,45 | 2008 | 40 | 60% | | |
| | Außentür | 100% | 0,10 | 2013 | 60 | 82% | | |
| 3. | Stromleitungen, Verteilung, Schalter, Dosen | 50% | 0,40 | 2008 | 40 | 60% | 2,00 | 0,48 |
| | Wasserleitungen, Abwasserleitungen | 50% | 0,40 | 2008 | 40 | 60% | | |
| | Gasleitungen, sonstige | | | | | | | |
| 4. | Heizungskessel (Speicher) | 100% | 0,50 | 2012 | 30 | 60% | 2,00 | 1,30 |
| | Brenner | 100% | 0,20 | 2012 | 30 | 60% | | |
| | Raumheizflächen & Leitungsnetz | 100% | 0,30 | 2012 | 50 | 76% | | |
| 5. | Wärmedämmung Außenwand | | | | | | 4,00 | 0,00 |
| 6. | Badmodernisierung Objekte | 100% | 0,30 | 2012 | 40 | 70% | 2,00 | 1,40 |
| | Badmodernisierung Armaturen | 100% | 0,20 | 2012 | 40 | 70% | | |
| | Badmodernisierung Oberflächen | 100% | 0,50 | 2012 | 40 | 70% | | |
| 7. | Innenausbau / Bodenbeläge | 100% | 0,50 | 2012 | 60 | 80% | 2,00 | 0,87 |
| | Innenausbau / Wandbekleidungen | | | | | | | |
| | Innenausbau / Deckenbekleidungen | 20% | 0,25 | 2012 | 40 | 70% | | |
| 8. | Verbesserung d. Grundrissgestaltung | | | | | | 2,00 | 0,00 |
| | Beseitigung von Funktionsmängeln | | | | | | | |
| | | | | | | | 20,00 | 5,29 |

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

5.2 Wirtschaftliche Restnutzungsdauer

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

| Tab.-Nr. 06.2 | | |
|-------------------|--|----------------|
| RESTNUTZUNGSDAUER | | |
| Nr. | | |
| 1. | Baujahr des Gebäudes | 1935 |
| 2. | Jahr des Qualitätsstichtags | 2024 |
| 3. | Gesamtnutzungsdauer | 80 Jahre |
| 4. | Kalkulatorische (vorläufige) Restnutzungsdauer | 0 Jahre |

| MODIFIZIERTE RESTNUTZUNGSDAUER WEGEN MODERNISIERUNG | | |
|---|------------------------------------|-----------------|
| Nr. | | |
| 1. | Gebäudealter zum Qualitätsstichtag | 89 Jahre |
| 2. | Modernisierungsgrad | 5 Punkte |
| 3. | Modifizierte Restnutzungsdauer | 24 Jahre |

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer beträgt **24 Jahre**. Diese Restnutzungsdauer wird auch für den Stall- / Scheunentrakt übernommen, da kein absehbar erforderlicher Abbruch wegen Verkehrssicherheitsrisiken oder anderen Gründen zu erkennen war und Teile der Gebäudetechnik (Heizungsraum, Öltanks) im Bauteil 2 eingebaut sind.

6 Art und Zweckbestimmung der baulichen Anlagen

6.1 Wohnfläche Wohnhaustrakt (Bauteil 1)

Die Größe der Gesamtwohnfläche kann in etwa festgestellt werden. Der heutige Gebäudebestand weicht von den historischen Bauplänen ab. Aufgrund nicht vorhandenen Bestandspläne des heutigen Zustands wurden die Flächen aus den historischen Bauplänen von 1935 übernommen. Wo erforderlich wurden neue Räume eingeführt (z.B. im Fall der Küche und des Badezimmers im Erdgeschoss).

| Tab.-Nr. 07.1 | | | | |
|--------------------------|----------------|--------------|----------------------|-----------------------------|
| WOHNFLÄCHE (gemäß WoFIV) | | | | |
| Nr. | Raum | Geschoss | Fläche brutto | Fläche netto (-3%) |
| 1. | Diele | Erdgeschoss | 5,16 m ² | 5,01 m ² |
| 2. | Esszimmer | Erdgeschoss | 18,20 m ² | 17,65 m ² |
| 3. | Wohnzimmer | Erdgeschoss | 13,34 m ² | 12,94 m ² |
| 4. | Küche | Erdgeschoss | 12,85 m ² | 12,46 m ² |
| 5. | Badezimmer | Erdgeschoss | 7,56 m ² | 7,33 m ² |
| 6. | Flur | Obergeschoss | 6,31 m ² | 6,12 m ² |
| 7. | Schlafzimmer 1 | Obergeschoss | 20,08 m ² | 19,48 m ² |
| 8. | Schlafzimmer 2 | Obergeschoss | 13,88 m ² | 13,46 m ² |
| 9. | Schlafzimmer 3 | Obergeschoss | 20,79 m ² | 20,17 m ² |
| SUMME | | | gerundet | 115,00 m² |

Die Wohnfläche kann mit 115 m² festgestellt werden

6.2 Nutzflächen im Stall- und Scheunentrakt (Bauteil 2)

Das Gebäude gliedert sich in einen ein- und einen zweigeschossigen Bereich. Der ehemalige Stall hat eine Betonkappendecke über der Stallfläche. Der ehemalige Stallbereich ist baulich durch eine Innenwand vom übrigen Innenraum abgeschlossen. Der Tennen- und Scheunenbereich verfügt über einen leichten Zwischendeckeneinbau über der Durchfahrtsfläche, die zuletzt als PKW-Stellplatz genutzt war. Der übrige Innenraum ist bis unter den Dachstuhl offen.

| Tab.-Nr. 07.2 | | | |
|----------------------------|---------------------|--------------|--------------------------------------|
| NUTZFLÄCHE (gemäß DIN 277) | | | |
| Nr. | Raum | Geschoss | Fläche brutto |
| 1. | Heizungsraum | Erdgeschoss | 12,25 m ² |
| 2. | Stallraum | Erdgeschoss | 42,14 m ² |
| 3. | Tenne / Scheune | Erdgeschoss | 48,43 m ² |
| 4. | Heuboden über Stall | Obergeschoss | 54,39 m ² |
| Summe Nutzfläche | | | gerundet 157,00 m² |

Die Nutzfläche im Stall- / Scheunentrakt kann mit 157 m² festgestellt werden

7 Bruttogrundfläche der Gebäude

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

| Tab.-Nr. 08 | | | | | | | |
|--|----------|----------------|-----------------|---------------------|----------------|----------------|---------------------|
| BRUTTOGRUNDFLÄCHEN | | | | | | | |
| Nr. | Bauteil | Typ (NHK 2010) | Geschoss | BGF | | | |
| | | | | Bereich a | Bereich b | Bereich c | BGF |
| 1. | Wohnhaus | 1.32 | Kellergeschoss | 52,8 m ² | | | 52,8 m ² |
| 2. | | | Erdgeschoss | 75,5 m ² | | | 75,5 m ² |
| 3. | | | Obergeschoss | 75,5 m ² | | | 75,5 m ² |
| 4. | | | Dachgeschoss | 75,5 m ² | | | 75,5 m ² |
| 5. | Scheune | 18.5 | Stallbereich | 58,9 m ² | | | 58,9 m ² |
| 6. | | | Tenne / Scheune | 65,3 m ² | | | 65,3 m ² |
| 7. | | | Heuboden | 58,9 m ² | | | 58,9 m ² |
| | | | | 462 m ² | m ² | m ² | 462 m ² |
| Berechnung in Anlehnung an die DIN 277, 2005 | | | | | | | |

| BRUTTOGRUNDFLÄCHEN NACH GEBÄUDETYP (NHK 2010) | | |
|---|----------------|----------------------|
| Nr. | Typ (NHK 2010) | Summe der BGF |
| 1. | 1.32 | 279,3 m ² |
| 2. | 18.5 | 183,0 m ² |

8 Außenanlagen

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

Grünflächen

Auf dem zur Straße orientierten Grundstücksteil steht ein größerer Hausbaum. Die seitlichen und rückwärtigen Außenanlagen sind ungepflegt und teilweise verwildert. Die Grünlandfläche scheint von Dritten als Weide oder Heuwiese genutzt zu werden. Die Antragsgegnerin gab hier leider keine schlüssigen Informationen weiter, ob eine entgeltliche / unentgeltliche Nutzung durch Dritte vereinbart / geduldet ist.

Befestigte Flächen

Es ist eine befestigte Hoffläche (Backsteinpflaster) zwischen den Gebäuden vorhanden. Die Zugangsbereiche zu den Nebengebäuden sind nur teilweise befestigt. Der allgemeine Zustand der Hofflächen ist schlecht.

Einfriedungen

Es sind verschiedene Grundstückseinfriedungen (Weide-, Holzpfahl- und Stahlrohrzäune vorhanden. Überwiegend sind die Bauteile abgenutzt, schadhaft oder abgängig.

9 Besondere Anlagen oder Einbauten

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

De vorhandenen Bauteile sind überwiegend abgenutzt, schadhaft oder abgänglich. Ein Mehrwert ist hier nicht feststellbar.

10 Bau und Unterhaltungszustand

Das Wohnhaus ist in einem uneinheitlichen Zustand. Während die Erdgeschossräume zumindest gelegentlich genutzt werden, sind mehrere Zimmer im Obergeschoss offensichtlich seit Jahrzehnten ohne Nutzung. Die folgenden Instandsetzungsmaßnahmen am Wohnhaus / Grundstück sind nicht aufschiebbar und vor einer Folgenutzung der Gebäude und des Grundstücks erforderlich:

Gebäude:

- Renovierung der Obergeschossräume im Wohnhaustrakt
- Räumung und Reinigung aller Wohnräume im Wohnhaustrakt und Stall- / Scheunentrakt
- Räumung und Reinigung des Teilkellers
- Wartung der Heizungsanlage
- Ertüchtigungsmaßnahmen gem. GEG 2024 (oberste Geschosdecke) sind erforderlich

| Tab.-Nr. 09.1 | | |
|---|--|--------------------|
| ERFORDERLICHE SANIERUNGS- UND INSTANDSETZUNGSKOSTEN | | |
| Nr. | Massnahme | Summe Kosten |
| 1. | Räumung Wohnhaus und Stall-/Scheunentrakt | 5.000,00 € |
| 2. | Renovierung Obergeschoss Wohnhaus | 5.000,00 € |
| 3. | Wartung Heizungsanlage | 1.000,00 € |
| 4. | Dämmung der obersten Geschosdecke (GEG 2024) | 5.000,00 € |
| SUMME INSTANDSETZUNGSMASSNAHMEN | | 16.000,00 € |

10.1 Abbruchkosten

Die für die Freimachung des Grundstücks erforderlichen Abbruchkosten sind wertmindernd zu berücksichtigen. Zum Leistungsumfang der Abbrucharbeiten gehört die Demontage / Abbruch der gesamten ober- und unterirdischen Gebäudeteile. Es sind die befestigten Flächen aufzunehmen und das Grundstück nach Abschluss der Arbeiten in einen verwertbaren Zustand (ebenes Gelände ohne Rückstände der vormaligen Bebauung) zurückzusetzen. Die Abbrucharbeiten sind mit schwerem Gerät möglich. Die Abbrucharbeiten werden als Kosten / m³ geschätzt.

- Das Grundstück ist von der Straße aus zugänglich, die Platzverhältnisse sind teilw. beengt.
- Vor Beginn der Abbrucharbeiten ist das gesamte Inventar und Mobiliar zu räumen
- Das Abbruchmaterial ist relativ heterogen (Konstruktionsholz, Mauerwerk, Leichtbetonmauerwerk, Zementfaserwellplatten, Stahl- und Holzfenster, Stahlblechbauteile)

10.2 Wiederherstellung (Freilegung) des Grundstücks

Die Wiederbaureifmachung des Grundstücks macht die folgenden Maßnahmen erforderlich:

- Bodenverfüllung nach Beseitigung der Fundamente
- Einbringen von geeignetem Auffüllmaterial (Mutterboden)
- Rückschnitt und Fällung von Bäumen und Gehölzen

Anmerkung:

Es handelt sich beim vorliegenden Wertgutachten nicht um ein Bausubstanzgutachten. Es wurden nur augenscheinliche, stichprobenhafte Feststellungen getroffen. Vorhandene Abdeckungen und Bekleidungen von Wand-, Boden- und Deckenflächen wurden nicht entfernt. Bei der Substanzbeschreibung muss daher unter Umständen eine übliche Ausführungsart und ggf. die Richtigkeit von Angaben unterstellt werden.

11 Zusammenfassung der Kosten von Abbruch und Freilegung

| Tab.-Nr. 09.2 | | | | |
|---|-----------|------------------|----------------------------------|--------------------|
| ABBRUCHKOSTEN | | | | |
| GEBÄUDEABBRUCH INKL. ENTSORGUNG UND DEPONIEKOSTEN | | | | |
| Nr. | Massnahme | Kubatur / Fläche | Kosten je Raum- / Flächeneinheit | Summe Kosten |
| 1. | Bauteil 3 | 80 kbm | 35 €/kbm | 2.800,00 € |
| 2. | Bauteil 4 | 420 kbm | 25 €/kbm | 10.500,00 € |
| 3. | Bauteil 5 | 100 kbm | 20 €/kbm | 2.000,00 € |
| 4. | Bauteil 6 | 120 kbm | 20 €/kbm | 2.400,00 € |
| 5. | Bauteil 7 | 240 kbm | 15 €/kbm | 3.600,00 € |
| 6. | Bauteil 8 | 180 kbm | 20 €/kbm | 3.600,00 € |
| SUMME ABBRUCHKOSTEN GEBÄUDE | | | | 24.900,00 € |

| GRUNDSTÜCKSFREILEGUNG | | | | |
|---|---|---------|----------------------------|--------------------|
| Nr. | Massnahme | Einheit | Kosten / Bezugseinheit | Summe Kosten |
| 1. | Rückschnitt- und Fällarbeiten Bäume / Gehölze | | | 5.000,00 € |
| 2. | Auffüllmaterial | 100 kbm | 35 €/kbm | 3.500,00 € |
| SUMME GRUNDSTÜCKSFREILEGUNG | | | | 8.500,00 € |
| SUMME ABBRUCH UND GRUNDSTÜCKSWIEDERHERSTELLUNG | | | gerundet auf volle 1.000 € | 33.000,00 € |

12 Wärmeschutz und Energiebedarf

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

§ 47 Nachrüstung eines bestehenden Gebäudes

(1)

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

(2)

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

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

(4)

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

§ 71 Dämmung von Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen

(1)

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

(2)

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

§ 72 Betriebsverbot für Heizkessel, Ölheizungen

(1)

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

(2)

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

(3)

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

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

Beurteilung der Gebäudesubstanz hinsichtlich der Energieeffizienz

- Die Fassaden sind ungedämmt.
- Die Dachflächen sind ungedämmt.
- Die oberste Geschossdecke (über Wohnräumen) ist ungedämmt
- Die Fenster sind überwiegend wärmeschutzverglast.
- Das Gebäude wird mit einem Ölbrennwertkessel beheizt (Baujahr 2012)
- Die Installationen im unbeheizten ehemaligen Stall sind gedämmt.

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

F VERFAHRENSWAHL FÜR DIE WERTERMITTLUNG

1 Verfahrenswahl und Begründung

Es handelt sich im vorliegenden Fall um ein Einfamilienhaus mit mehreren ehemals landwirtschaftlich genutzten Nebengebäuden (Resthof) in Außenbereichslage.

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

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

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

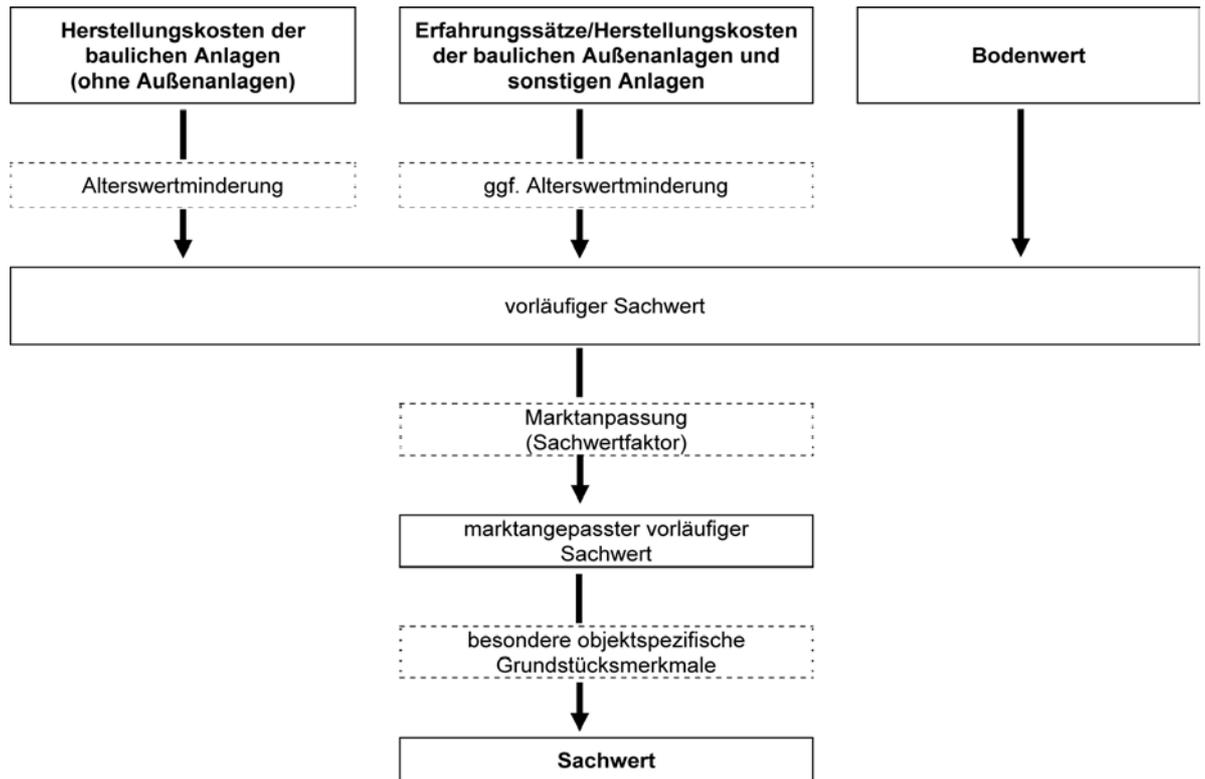
Im Sachwertverfahren ist der **vorläufige Sachwert** durch Bildung der Summe aus

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

zu berechnen.

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

Damit ergibt sich folgendes Ablaufschema:



G SACHWERTERMITTLUNG

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

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

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

Das Sachwertverfahren ist in der ImmowertV geregelt.

1 Ermittlung des Bodenwerts

Für die Ermittlung des Bodenwerts sind folgende Faktoren zu bewerten:

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

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

1.1 Bodenrichtwert für Bauland / Landwirtschaftliche Nutzflächen

Das Grundstück liegt teilweise im Innenbereich, teilweise im Außenbereich. Ein Teil der Grundstücksfläche ist als Fläche für die Landwirtschaft zu klassifizieren. Hier wird auf den entsprechenden Bodenrichtwert für Landwirtschaftsflächen zurückgegriffen.

Laut BORIS.NRW gibt es in der Nähe des Bewertungsgrundstücks einen (zonalen) Bodenrichtwert von 65,00 €/m² für Bauflächen im dörflichen Mischgebiet. Der Bodenrichtwert für Landwirtschaftsflächen wird mit 1,50 €/m² angegeben.

| Tab.-Nr. 10.1 | | | |
|---------------------|--------------------------------|--------------------|----------------|
| BODENRICHTWERT | | | |
| Richtwertgrundstück | | Nr. 41002 | Nr. 40010 |
| 1. | Gebietscharakter (FNP, BauNVO) | Dorfgebiet | landw. Fläche |
| 2. | Erschließungszustand | beitragsfrei | |
| 3. | Grundstücksbreite | 18 m | Ackerzahl 35 |
| 4. | Grundstückstiefe | 35 m | Günlandzahl 35 |
| 5. | Maß der Baulichen Nutzung | I-II Vollgeschosse | |

Die zonalen Richtwerte stimmen mit der Lage des Bewertungsgrundstücks überein und werden als lagetypisch berücksichtigt.

1.2 Anpassung des Bodenrichtwerts

Bauland / Grünland

Die übliche Anpassung des Richtwerts wegen abweichender Grundstücksmerkmale ist im vorliegenden Fall erforderlich. Da es sich um direkt vom Hof zugängliche Weideflächen und Grünlandflächen handelt, wird ein 2-facher ortsüblicher Bodenrichtwert für Ackerflächen / Grünlandflächen berücksichtigt. Das sich an den Hof anschließende Gartenland wird mit einem Faktor von 0,2 des Baulandrichtwerts berücksichtigt.

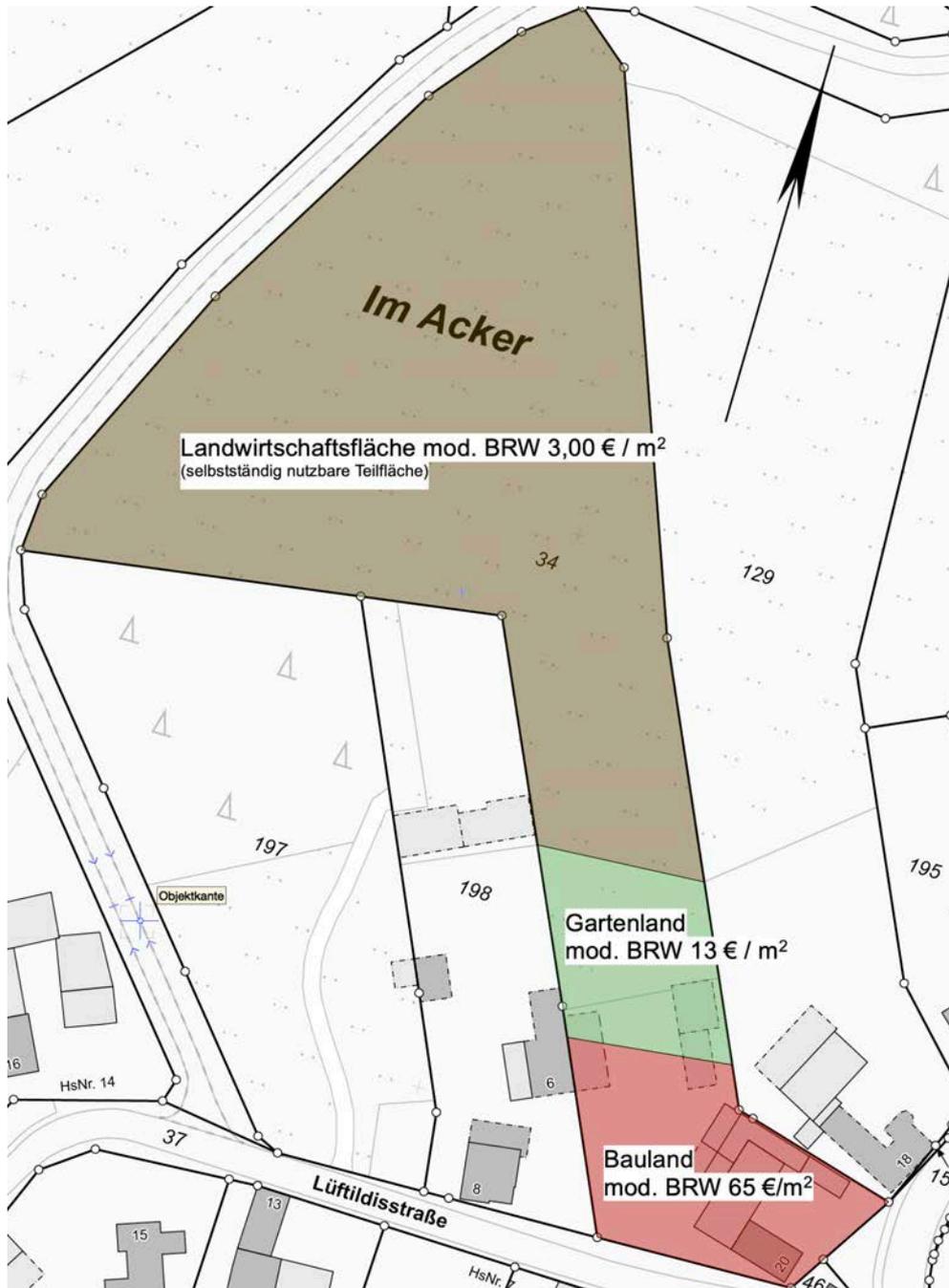
1.3 Feststellung des Bodenwertes

| Tab.-Nr. 10.3 | | | | | | | |
|----------------------|-----------|---------------------------|----------------------|--------------------------|------------------------|---------------------------------|---------------------|
| BODENWERTBERECHNUNG | | | | | | | |
| Bewertungsgrundstück | | | | | | | |
| Nr. | Flurstück | Erschließungs- zustand | Grundstücks- zone | Fläche(nanteil) | Bodenrichtwert | Modifizierter Bodenrichtwert | Bodenwert |
| 1. | 34 | beitragsfrei | Bauland | 1.400,00 m ² | 65,00 €/m ² | | 91.000,00 € |
| 2. | | | Gartenland | 900,00 m ² | 65,00 €/m ² | 13,00 € | 11.700,00 € |
| 3. | | | Grünland | 8.370,00 m ² | 1,50 €/m ² | 3,00 € | 25.110,00 € |
| | | | | 10.670,00 m ² | | | 127.810,00 € |

| | | |
|----|--|-------------------------|
| 1. | Maßgebliche Grundstücksfläche (Berücksichtigung des Sachwertfaktors) | 2.300,00 m ² |
| 2. | Bodenwert der maßgeblichen Grundstücksfläche | 102.700,00 € |
| 3. | Bodenwert der selbstständig nutzbaren Teilfläche (boG) | 25.110,00 € |

1.4 Selbstständig nutzbare Teilfläche

Die Teilfläche außerhalb der direkten Umgriffsfläche der Gebäude und des Gartenlands könnte auch an einen Dritten (z.B. an einen landwirtschaftlichen Betrieb) verpachtet werden. Der Bodenwert dieser Teilflächen wird daher separat im Rahmen der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale berücksichtigt.



Die hier graubraun dargestellte Fläche des Flurstücks 34 wird als selbstständig nutzbare Teilfläche behandelt. Die roten / grünen Flächen gehören zur Nutzung des Wohnhauses.

2 Herstellungskosten der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)

2.1 Allgemeines

Zur Ermittlung des Sachwerts der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen) ist von den Herstellungskosten auszugehen, die unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt in vergleichbarer Weise nutzbaren Neubaus am Wertermittlungsstichtag (ggf. unter Berücksichtigung abweichender Qualitäten am Qualitätsstichtag) unter Zugrundelegung neuzeitlicher, wirtschaftlicher Bauweisen aufzuwenden wären, und nicht von Rekonstruktionskosten. Der Ermittlung der Herstellungskosten eines Gebäudes sollen vorrangig die Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010, siehe Anlage 4, II ImmowertV), das heißt die gewöhnlichen Herstellungskosten, die für die jeweilige Gebäudeart unter Berücksichtigung des Gebäudestandards je Flächeneinheit angegeben sind; soweit die entsprechende Gebäudeart in den NHK 2010 nicht erfasst ist, geeignete andere Datensammlungen oder ausnahmsweise Einzelkosten, das heißt die gewöhnlichen Herstellungskosten einzelner Bauleistungen zu Grunde gelegt werden. Bei der Ermittlung des Flächen- oder ggf. des Rauminhalts sind die den Herstellungskosten zu Grunde gelegten Berechnungsvorschriften anzuwenden.

2.2 Normalherstellungskosten 2010 – NHK 2010

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

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

Die Kostenkennwerte der NHK 2010 sind in Euro/m² Brutto-Grundfläche (€/m² BGF) angegeben. Sie erfassen die Kostengruppen 300 und 400 der DIN 276-11:2006. In ihnen sind die Umsatzsteuer und die üblichen Baunebenkosten (Kostengruppen 730 und 771 der DIN 276) eingerechnet. Sie sind bezogen auf den Kostenstand des Jahres 2010 (Jahresdurchschnitt).

2.3 Gebäudestandard

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

Die Einordnung zu einer Standardstufe ist insbesondere abhängig vom Stand der technischen Entwicklung und den bestehenden rechtlichen Anforderungen am Wertermittlungsstichtag. Sie hat unter Berücksichtigung der für das jeweilige Wertermittlungsobjekt am Wertermittlungsstichtag relevanten Marktverhältnisse zu erfolgen. Dafür sind die Qualität der verwandten Materialien und der Bauausführung, die energetischen Eigenschaften sowie solche Standardmerkmale, die für die jeweilige Nutzungs- und Gebäudeart besonders relevant.

2.4 Brutto-Grundfläche / Bruttorauminhalt

Die Kostenkennwerte der NHK 2010 beziehen sich auf den Quadratmeter Brutto-Grundfläche (BGF). Die BGF ist die Summe der bezogen auf die jeweilige Gebäudeart marktüblich nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks. Bei den freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern, Doppelhäusern und Reihenhäusern der NHK 2010 erfolgt u. a. eine Unterteilung in Gebäudearten mit ausgebautem bzw. nicht ausgebautem Dachgeschoss und Gebäudearten mit Flachdach bzw. flach geneigtem Dach, wobei für eine Einordnung zu der entsprechenden Gebäudeart die Anrechenbarkeit ihrer Grundflächen entscheidend ist.³ Die Brutto-Grundflächen wurden in einer für die Wertermittlung ausreichenden Genauigkeit wie folgt festgestellt:

2.5 Korrektur wegen Baupreisentwicklung

Laut dem letzten Bericht des Statistischen Bundesamts sind die Baupreise seit dem Jahr 2010 (Bezugszeitpunkt der Normalherstellungskosten) bis zum Wertermittlungsstichtag gestiegen, was nach Umrechnung auf das heutige Preisniveau zu einem Index von **183,9** führt.

2.6 Zuweisung von Gebäudetypen – Wohnhaus (Bauteil 1)

| Tab.-Nr. 11.1 | | Einfamilienhaus | |
|---|----------------------------|-----------------|-----------------------|
| EINORDNUNG GEBÄUDETYP (NHK 2010) | | | |
| Nr. | Bestimmung des Gebäudetyps | | |
| 1. | Art der Unterkellerung | | teilweise |
| 2. | Dachform | | geneigtes Dach |
| 3. | Nutzbarkeit des Dachraums | | eingeschränkt nutzbar |
| 4. | Dachgeschoss | | nicht ausgebaut |
| 5. | Anzahl der Vollgeschosse | | zwei Vollgeschosse |
| 6. | Bauweise | | freistehend |
| Gewählter Gebäudetyp (Anlage 4 Teil II, 1. ImmowertV) | | | 1.32 |

| Standardstufen | | | | |
|-------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|---------------------------|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| 620,00 €/m ² | 690,00 €/m ² | 790,00 €/m ² | 955,00 €/m ² | 1.190,00 €/m ² |

³ Entscheidend für die Anrechenbarkeit der Grundflächen in Dachgeschossen ist ihre Nutzbarkeit. Dabei genügt es nach dieser Richtlinie auch, dass nur eine untergeordnete Nutzung, wie z. B. als Lager- und Abstellräume, Räume für betriebstechnische Anlagen möglich ist (eingeschränkte Nutzbarkeit). Als nutzbar können Dachgeschosse ab einer lichten Höhe von ca. 1,25 m behandelt werden, soweit sie begehbar sind. Eine Begehbarkeit setzt eine feste Decke und die Zugänglichkeit voraus. Bei Gebäuden mit Flachdach bzw. flach geneigtem Dach ist auf Grund der Dachkonstruktion eine Dachgeschossnutzung nicht möglich, sodass eine Anrechnung der Grundfläche des Dachgeschosses bei der Berechnung der BGF nicht vorzunehmen ist.

2.7 Zuweisung von Gebäudetypen – Stall- und Scheunentrakt (Bauteil 2)

| Tab.-Nr. 11.2 | | EINORDNUNG GEBÄUDETYP (NHK 2010) | | Stall- / Scheunentrakt |
|--|----------------------------|--------------------------------------|--|------------------------|
| Nr. | Bestimmung des Gebäudetyps | | | |
| 1. | Art des Gebäudes | landwirtschaftliches Betriebsgebäude | | |
| 2. | Dachform | geneigtes Dach | | |
| 3. | Zufahrt | ebenerdig | | |
| 6. | Bauweise | massiv, teilweise mit Zwischendecke | | |
| Gewählter Gebäudetyp (Anlage 4 Teil II, 1. Immowert V) | | | | 18.5 |

| Standardstufen | | | | |
|----------------|--|-------------------------|-------------------------|-------------------------|
| | | 3 | 4 | 5 |
| | | 400,00 €/m ² | 500,00 €/m ² | 600,00 €/m ² |

2.8 Ermittlung des Kostenkennwerts – Wohnhaus (Bauteil 1)

| Tab.-Nr. 11.3 | | ERMITTLUNG DES KOSTENKENNWERTS | | | | | Einfamilienhaus | |
|--|---------------------------------|--------------------------------|------|------|---|---|-------------------------------|-------------------------|
| Nr. | Bauelement | Standardstufe | | | | | Wägungs- anteil | Zwischenergebnis |
| | | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | | |
| 1. | Außenwände | 1,00 | | | | | 23% | 142,60 €/m ² |
| 2. | Dächer | 0,70 | | 0,30 | | | 15% | 100,65 €/m ² |
| 3. | Außentüren und Fenster | | | 1,00 | | | 11% | 86,90 €/m ² |
| 4. | Innenwände und -türen | | 1,00 | | | | 11% | 75,90 €/m ² |
| 5. | Deckenkonstruktion und Treppen | | 1,00 | | | | 11% | 75,90 €/m ² |
| 6. | Fußböden | | 1,00 | | | | 5% | 34,50 €/m ² |
| 7. | Sanitäreinrichtungen | | 1,00 | | | | 9% | 62,10 €/m ² |
| 8. | Heizung | | | 1,00 | | | 9% | 71,10 €/m ² |
| 9. | Sonstige Technische Ausstattung | | 0,50 | 0,50 | | | 6% | 44,40 €/m ² |
| Ergebnis: (gewogener) Kostenkennwert | | | | | | | 694,05 €/m² | |
| Die Kostenkennwerte enthalten die objekttypischen Baunebenkosten und die gesetzliche Mehrwertsteuer (KG 300-700 DIN 276) | | | | | | | | |

2.9 Ermittlung des Kostenkennwerts – Stall- und Scheunentrakt (Bauteil 2)

| Tab.-Nr. 11.4 | | | | | | | | |
|---|---------------------------------|---------------|------|---|--------------------|------------------|-------------------------------|------------------------|
| ERMITTLUNG DES KOSTENKENNWERTS | | | | | | | | Stall- / Scheunentrakt |
| Nr. | Bauelement | Standardstufe | | | Wägungs- anteil | Zwischenergebnis | | |
| | | | 3 | 4 | | | 5 | |
| 1. | Außenwände | | 1,00 | | | 30% | 120,00 €/m ² | |
| 2. | Konstruktion | | 1,00 | | | 20% | 80,00 €/m ² | |
| 3. | Dächer | | 1,00 | | | 15% | 60,00 €/m ² | |
| 4. | Außentüren und Fenster | | 1,00 | | | 15% | 60,00 €/m ² | |
| 5. | Fußböden | | 1,00 | | | 10% | 40,00 €/m ² | |
| 6. | Sonstige Technische Ausstattung | | 1,00 | | | 10% | 40,00 €/m ² | |
| Ergebnis: (gewogener) Kostenkennwert | | | | | | | 400,00 €/m² | |
| <small>Die Kostenkennwerte enthalten die objekttypischen Baunebenkosten und die gesetzliche Mehrwertsteuer (KG 300-700 DIN 276)</small> | | | | | | | | |

2.10 Sonstige Korrekturfaktoren

In den NHK 2010 sind teilweise Korrekturfaktoren angegeben, die eine Anpassung des jeweiligen Kostenkennwerts wegen der speziellen Merkmale des Bewertungsobjekts erlauben.

Im vorliegenden Fall kommen Korrekturfaktoren zur Anwendung

| Tab.-Nr. 11.5 | | | | | |
|-------------------------------|------------------------|------------------------------|------------------------------------|-------------------------------------|---------------|
| ANPASSUNG DES KOSTENKENNWERTS | | | | | |
| Nr. | Gebäudeteil (Bauteil) | Kostenkennwert (NHK 2010) | Angepasster Kosten- kennwert | Faktor Geb.- Höhe ohne Decken | sonst. Faktor |
| 1. | Einfamilienhaus | 694 €/m ² | 694 €/m ² | 1,00 | 1,00 |
| 2. | Stall- / Scheunentrakt | 400 €/m ² | 480 €/m ² | 1,20 | 1,00 |

Um die unterschiedlichen Kubaturen und Gebäudehöhen des Stall-/Scheunentrakts zu berücksichtigen, wird der gewählte Kostenkennwert um 20 % erhöht.

2.11 Normalherstellungskosten der Gebäude

| Tab.-Nr. 11.6 | | | | | |
|-----------------------------------|------------------------|-------------------------------|--------------------|---|------------------------------|
| ERMITTLUNG DER HERSTELLUNGSKOSTEN | | | | | |
| Nr. | Gebäudeteil (Bauteil) | Angepasster Kostenkennwert | Bezugs - fläche | Baupreisindex zum Qualitätsstichtag | Summe der Herstellungskosten |
| 1. | Einfamilienhaus | 694,05 €/m ² | 279 m ² | 183,9 | 356.425,12 € |
| 2. | Stall- / Scheunentrakt | 480,00 €/m ² | 183 m ² | | 161.465,69 € |
| | | | | | 517.890,81 € |

3 Korrektur wegen des Gebäudealters

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

3.1 Gesamtnutzungsdauer und wirtschaftliche Restnutzungsdauer

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

Im vorliegenden Fall wird die Gesamtnutzungsdauer für alle Bauteile mit **80 Jahren** angesetzt. Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Wohngebäudes wurde im Kapitel E mit **24 Jahren** festgestellt und wird auch für den Stall- / Scheunentrakt unterstellt.

3.2 Lineare Wertminderung wegen Alters

Die auf der Grundlage der NHK 2010 unter Berücksichtigung der entsprechenden Korrekturfaktoren und mit Hilfe des Baupreisindex auf den Wertermittlungsstichtag bezogenen Herstellungskosten entsprechen denen eines neu errichteten Gebäudes gleicher Gebäudeart. Soweit es sich nicht um einen Neubau handelt, müssen diese Herstellungskosten unter Berücksichtigung des Verhältnisses der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer des Gebäudes gemindert werden (Alterswertminderung). Dabei wird der für die jeweilige Gebäudeart angesetzten Gesamtnutzungsdauer die ggf. durch Instandsetzung oder Modernisierungen verlängerte oder durch unterlassene Instandhaltung oder andere Gegebenheiten verkürzte Restnutzungsdauer gegenübergestellt.

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

| Tab.-Nr. 12 | | |
|---------------------|--|----------------------|
| Alterswertminderung | | |
| Nr. | | |
| 1. | Art der Alterswertminderung | linear |
| 2. | Gesamtnutzungsdauer | 80 Jahre |
| 3. | Restnutzungsdauer (modifiziert) | 24 Jahre |
| 4. | Prozentuale Alterswertminderung (Abzug von den Herstellungskosten) | 70% |
| 5. | Alterswertminderung | -364.827,17 € |

gemäß ImmowertV

Bei einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren und einer Restnutzungsdauer von 24 Jahren erhält man eine Korrekturgröße von rund 70 Prozent der Herstellungskosten der baulichen Anlagen.

4 Außenanlagen

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

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

| Tab.-Nr. 13 | |
|--|---|
| Berechnung der Normalherstellungskosten (NHK) der AUSSENANLAGEN | |
| 1. | NHK des Gebäudes 517.890,81 € |
| 2. | Üblicher Anteil der Kosten der Außenanlagen (in % der Gebäudeherstellungskosten) 5% |
| 3. | Gewählter, objektspezifischer Anteil der Außenanlagen 5% |
| Enthaltene Bauteile: | |
| Hausanschlüsse (unterirdische bauliche Anlagen auf dem Grundstück) | |
| Hofflächen (befestigte Flächen) | |
| Einfriedungen (Zäune, Grenzmauern, etc.) | |
| Sonstige bauliche Außenanlagen | |
| 4. | Herstellungskosten der Außenanlagen 25.894,54 € |
| 5. | Wertminderung wegen Alters (wie Gebäude) -18.241,36 € |
| Zeitwert der Außenanlagen 7.653,18 € | |
| <small>(Kostengruppe 500 / 700 DIN 276)</small> | |

5 Zeitwert der Sonstigen Anlagen

Es konnte kein Zeitwert für sonstige bauliche Anlagen festgestellt werden.

6 (Vorläufiger) Sachwert

Zur Bestimmung des Sachwerts ergibt sich daher folgende Berechnung:

| Tab.-Nr. 14 | | |
|-----------------------------|--|---------------------|
| VORLÄUFIGER SACHWERT | | |
| Nr. | Kostenanteile am vorläufigen Sachwert | |
| 1. | Herstellungskosten des Wohnhauses | 517.890,81 € |
| 2. | - Wertminderung wegen Alters | -364.827,17 € |
| 3. | = Zeitwert des Einfamilienhauses | 153.063,64 € |
| 4. | + Zeitwert der baulichen Außenanlagen | 7.653,18 € |
| 5. | + Zeitwert der sonstigen Anlagen | kein Ansatz |
| 6. | + Bodenwert (der maßgeblichen Grundstücksfläche) | 102.700,00 € |
| Vorläufiger Sachwert | | 263.416,82 € |

7 Marktanpassung

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

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

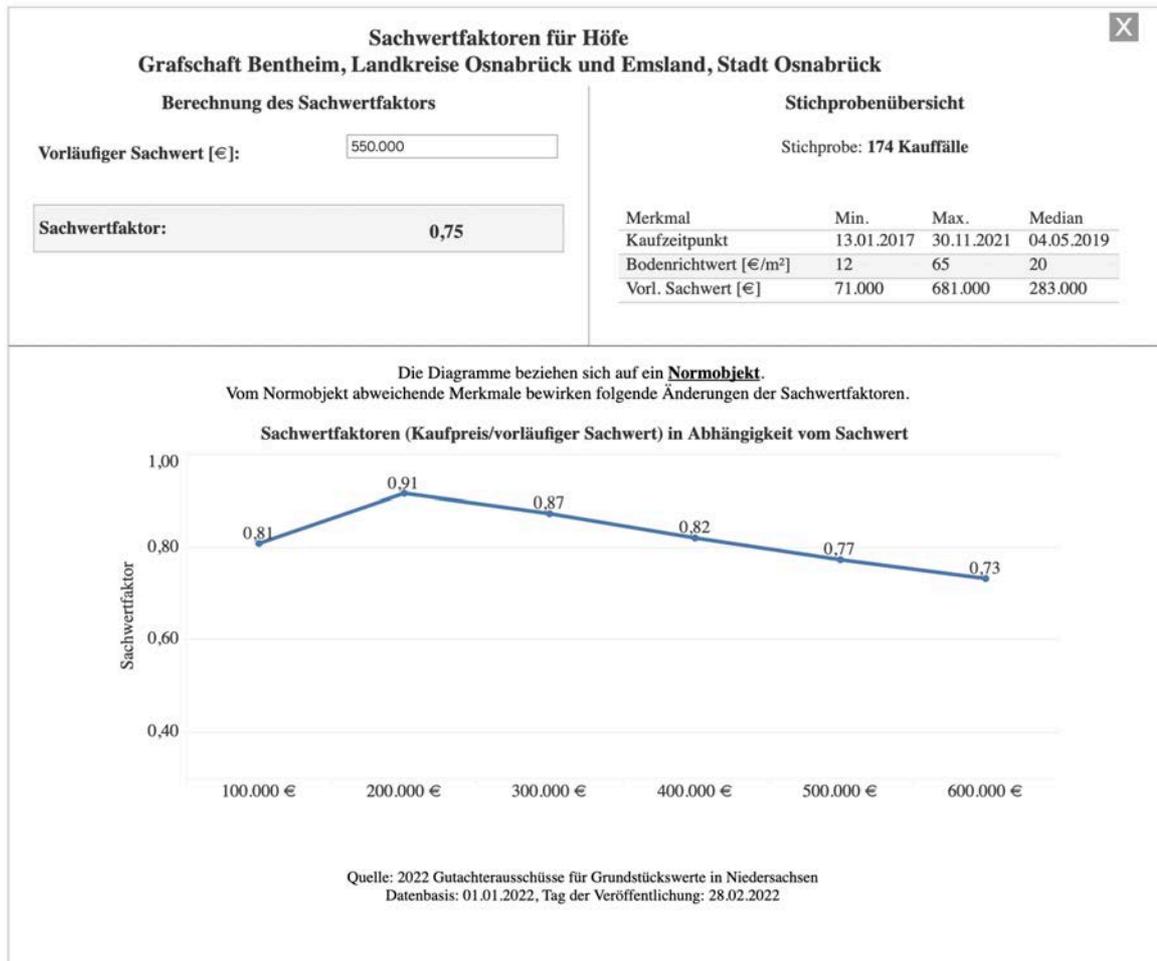
Kann vom Gutachterausschuss kein zutreffender Sachwertfaktor zur Verfügung gestellt werden, können hilfsweise Sachwertfaktoren aus vergleichbaren Gebieten herangezogen oder ausnahmsweise die Marktanpassung unter Berücksichtigung der regionalen Marktverhältnisse sachverständig geschätzt werden.

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

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

Marktanpassung von Sachwerten eine tabellarische Übersicht⁴ veröffentlicht. Allerdings gelten die Daten nur für entsprechend konventionelle Bewertungsobjekte. Im vorliegenden Fall handelt es sich um einen Resthof mit Einfamilienhaus, für den die Daten des Gutachterausschusses nicht zutreffen, weil die Merkmalsabweichungen der Vergleichsobjekte (Ein- / Zweifamilienhausgrundstücke) zu groß sind.

Hilfsweise wurden Hinweise aus anderen Erhebungsgebieten herangezogen. Dabei stellte sich ein allgemein üblicher Sachwertfaktor von 0,75 bis 0,90 für Resthöfe mit dem hier ermittelten vorläufigen Sachwert als objekttypisch heraus:



Zur Berücksichtigung der unterschiedlichen Zentralität der hier zu bewertenden Lage (Metropolregion Köln-Bonn-Koblenz) wird das Spektrum der Sachwertabwägung auf 0,80 bis 1,00 angehoben. Es wird eine Spanne von 0,80 – 0,95 für die Abwägung des objektspezifischen Sachwertfaktors angenommen.

⁴ Grundstücksmarktbericht 2024, GAA Kreis Euskirchen, S. 65 ff.

| Tab.-Nr. 16 | | | | | | |
|---|----------------------------|--|---|---------|---------|------------|
| PLAUSIBILISIERUNG / ABLEITUNG DES SACHWERTFAKTORS | | | | | | |
| Nr. | Kriterium | Beschreibung der objektbezogenen Eigenschaft | Zuschlag / Abschlag wegen Objekteigenschaft | | | Gewichtung |
| | | | ungünstig | neutral | günstig | |
| 1. | Nachfragesituation | durchschnittliche Nachfrage | | 0,10 | | 10% |
| 2. | Interessentengruppe | klein | 0,05 | | | 5% |
| 3. | Lageeigenschaft | entlegen | 0,10 | 0,05 | 0,15 | 15% |
| 4. | Zuschnitt, Topografie | ohne Vor- oder Nachteile | | 0,15 | | 15% |
| 5. | Emissionen | Kreisstraße angrenzend | 0,05 | 0,05 | | 10% |
| 6. | Nähe zu Grünflächen | auf dem Grundstück | | | 0,05 | 5% |
| 7. | tägliche Versorgung | ungünstig | 0,10 | | | 10% |
| 8. | Bildungs- Freizeitangebote | ungünstig | 0,05 | | | 5% |
| 9. | zugehöriger Stellplatz | Hoffläche, Scheune | | | 0,10 | 10% |
| 10. | Modernisierungserfordernis | hoch, insbes. Wärmeschutz | 0,15 | | | 15% |
| Gewichtung (Note, Punkte) | | | -1 | 0 | 1 | 100% |

| | | | | |
|--|-------|-----|------|-------------|
| Zuschlag /Abschlag "objektspezifischer Sachwertfaktor" | -0,02 | | | Mittelwert |
| Marktüblicher Sachwertfaktor | 0,80 | bis | 0,95 | 0,88 |
| Objektspezifischer Sachwertfaktor | | | | 0,86 |

Im Gesamtbild kann von einer eher **geringeren Marktakzeptanz** des Grundstücks ausgegangen werden.

8 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BoG)

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

8.1 Instandsetzungen und Ertüchtigungen an Gebäuden

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

Kostenansatz 17.000 €.

8.2 Wirtschaftliche Überalterung

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

Kein Ansatz

8.3 Überdurchschnittlicher Erhaltungszustand

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

Kein Ansatz

8.4 Freilegungskosten

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

Kostenansatz 33.000,00 €

8.5 Bodenwertanteil der selbstständig nutzbaren Teilflächen

Die zur modellkonformen Sachwertermittlung erforderliche separate Berücksichtigung von selbstständig nutzbaren Teilflächen bezieht sich nur auf die bebauten Grundstücksteile (Stammgrundstück der Flurstücke Nrn. 217 und 218, deren vorläufiger Sachwert einer Marktanpassung unterzogen wird.

Es sind selbstständig nutzbaren Teilflächen vorhanden.

8.6 Bodenverunreinigungen

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

Kein Ansatz

8.7 Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen

Es sind keine Rechte oder Belastungen vorhanden. Die vorhandene Dienstbarkeit hat keinen Werteeinfluss.

Kein Ansatz

8.8 Zusammenfassung der boG

| Tab.-Nr. 16 | | | |
|---|---|--|---------------------|
| Zusammenfassung boG (besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale) | | | |
| Nr. | | | |
| 1. | +/- Bodenwertanteil der selbstständig nutzbaren Teilfläche | | 25.110,00 € |
| | +/- Nicht aufschiebbare Instandsetzungsmaßnahmen | | |
| 2. | +/- Renovierungs- und Räumungskosten für Gebäude und Grundstück | | -17.000,00 € |
| | +/- Nachrüstungsverpflichtungen Wärmeschutz (GEG 2020) | | |
| 3. | +/- Freilegungskosten | | -33.000,00 € |
| Werteinfluss boG | | | -24.890,00 € |

9 Verkehrswert

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

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

| Tab.-Nr. 17 | | |
|---------------------|---|---------------------|
| VERKEHRSWERT | | |
| Nr. | | |
| 1. | Vorläufiger Sachwert | 263.416,82 € |
| 2. | +/- Marktanpassung | -36.878,35 € |
| 3. | +/- besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) | -24.890,00 € |
| Verkehrswert | | 202.000,00 € |

H VERKEHRSWERT

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

Unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Umstände wird der **Verkehrswert** des Gesamtgrundstücks zum Wertermittlungsstichtag, dem 26. September 2024, geschätzt (und auf volle 1.000,00 € gerundet) auf

202.000,00 €

1 Schlussbestimmungen

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

Ich versichere, dass ich vorstehendes Gutachten, gemäß den mir in Auftrag gegebenen Fakten und Angaben nach bestem Wissen und Gewissen erstellt habe, ohne persönliches Interesse am Fortgang des Geschehens.

Es wird darauf hingewiesen, dass die übernommenen Fakten und Angaben größtenteils persönlich (bis auf telefonische Auskünfte) überprüft wurden. Für evtl. Abweichungen von der tatsächlichen Beschaffenheit wird keine Haftung übernommen. Dies betrifft auch evtl. vorhandene Schäden in Bereichen, die bei der Ortsbesichtigung nicht betreten bzw. in Augenschein genommen werden konnten.

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

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

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

Rösrath, den 21.11.2024



Heiko Benecke, ö. b. u. v. SV.

