

VERKEHRSWERTGUTACHTEN



WERTERMITTLUNGSOBJEKT

**Grundstück mit
Einfamilienhaus und
Nebengebäuden**

GEMARKUNG

Kleinbüllesheim

FLUR

13

FLURSTÜCK(E)

130

ADRESSE

Amsterdamer Straße 8

53881 Euskirchen

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO BENECKE

Inhaber:

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

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

Scharrenbroicher Straße 74
D-51503 Rösrath

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

WERTERMITTLUNGSANLASS

Zwangsversteigerungsverfahren

QUALITÄTSSTICHTAG

11. August 2025

AUFTRAGGEBER

**Amtsgericht Euskirchen
53877 Euskirchen**

Verfahren Nr. 900 K 11/25

Zwangsversteigerungen im Internet:
www.zvg-portal.de

Rechtliche Grundlagen

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

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

Wesentliche verwendete Literatur:

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

Zusammenstellung wesentlicher Daten

Tab.-Nr. 01		
WESENTLICHE DATEN ZUR WERTERMITTLUNG		
Nr.		
1.	Datum Ortstermin	11. August 2025
2.	Wertermittlungstichtag	11. August 2025
3.	Grundstücksfläche	2.334,00 m ²
4.	Bodenwert (gesamte Grundstücksfläche)	315.341,00 €
5.	Wohnfläche	103,00 m ²
6.	Nutzfläche	113,00 m ²
7.	Vorläufiger Sachwert	370.511,70 €
8.	Marktanpassung des vorläufigen Sachwerts	1.852,56 €
9.	besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	41.831,41 €
10.	Sachwert (Unbelasteter Verkehrswert)	414.000,00 €
	Verkehrswert	414.000,00 €

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	Standortfaktoren Euskirchen	7
2	Demografie, Wirtschaft	7
3	Verkehrsanbindung	7
4	Infrastruktur	8
5	Lage im Stadtgebiet von Euskirchen	8
6	Lageeinstufung für die Wertermittlung.....	9
C	GRUNDSTÜCK	10
1	Größe, Zuschnitt und Orientierung	10
2	Kataster	10
3	Grund- und Bodenbeschaffenheit, Grundwasser, Hochwasserisiko.....	11
4	Topografie	11
5	Altlasten	12
6	Erschließungszustand	12
7	Maß der baulichen Nutzung	13
8	Augenblickliche Nutzung	13
9	Erweiterungsmöglichkeiten der heutigen Nutzung	13
D	RECHTLICHE GEGEBENHEITEN.....	14
1	Öffentlich-Rechtliche Gegebenheiten	14
2	Privat-Rechtliche Gegebenheiten	16
E	BAULICHE ANLAGEN.....	17
1	Baubeschreibung des Wohnhauses	17
2	Ausstattung	18
3	Baujahr	19
4	Gesamtnutzungsdauer	19
5	Wirtschaftliche Restnutzungsdauer	19
6	Art und Zweckbestimmung der baulichen Anlagen	21
7	Bruttogrundfläche des Wohngebäudes	21
8	Außenanlagen	22
9	Besondere Anlagen oder Einbauten	22
10	Bau und Unterhaltungszustand	22
11	Wärmeschutz und Energiebedarf.....	23

F	VERFAHRENSWAHL FÜR DIE WERTERMITTLUNG	25
1	Verfahrenswahl und Begründung.....	25
G	SACHWERTERMITTLUNG	27
1	Ermittlung des Bodenwerts.....	27
2	Herstellungskosten der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen).....	30
3	Korrektur wegen des Gebäudealters	34
4	Außenanlagen	35
5	Zeitwert der Sonstigen Anlagen.....	36
6	(Vorläufiger) Sachwert.....	37
7	Marktanpassung	37
8	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BoG)	39
9	Verkehrswert	41
H	VERKEHRSWERT.....	42
1	Schlussbestimmungen.....	42
I	ANLAGEN	43
1	Fotodokumentation.....	43
2	Zeichnungen und Pläne (Bauakte nur rudimentär).....	47

A ALLGEMEINE ANGABEN

1 Auftraggeber

Amtsgericht Euskirchen
53877 Euskirchen
Geschäfts-Nr.: 900 K 11/25

2 Ortstermin

Am Ortstermin am 11. August 2025 nahmen teil:

- Herr Heiko Benecke, als Sachverständiger

Die geladenen Beteiligten nahmen am Termin nicht teil. Das Grundstück war teilweise zugänglich, die Gebäude waren nicht zugänglich. Es wurde zu einem zweiten Termin am 04. September 2025 geladen, zu dem erneut kein Beteiligter erschien. Die Begutachtung erfolgt aus diesem Grund auf der Grundlage des äußerlichen Erscheinungsbilds und der verfügbaren Objektinformationen.

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 Zwangsversteigerungsverfahren gemäß §§ 74a, 85a, 114a ZVG.
Auftrag von 01.07.2025, Aktenzeichen: 900 K 11/25

5 Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag

11. August 2025

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 11. August 2025 abgeschlossen.

¹ §2, (2) ImmoWertV

6 Unterlagen zur Wertermittlung

Zur Wertermittlung lagen folgende Unterlagen vor:

- Auskunft über planungsrechtliche Gegebenheiten vom 11.08.2025
- Beglaubigte Ablichtungen der Grundbuchblätter vom 22.05.2025
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 22.07.2025
- Auskunft zu Altlasten vom 23.07.2025
- Auskunft zu Erschließungsbeiträgen vom 22.07.2025
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 25.07.2025
- Auskunft zu Wohnungsbindungen vom 22.07.2025

7 Zum Objekt:

Das Wohnhausgrundstück liegt im Stadtteil Kleinbüllesheim der Stadt Euskirchen im Kreis Euskirchen. Es besteht aus einem Flurstück. Das Grundstück hat eine Fläche von insgesamt 2.334 m². Es ist mit einem voll unterkellerten, eingeschossigen Einfamilienhaus (freistehend) mit ausgebautem Dachgeschoss und mehreren Anbauten, sowie einem Nebengebäude mit Garage und Geräteraum bebaut.

Das Wohnhaus entstand ca. 1955 im Rahmen der Erschließung und des Aufbaus einer Nebenerwerbssiedlung für Kriegsflüchtlinge aus den deutschen Ostgebieten. Die Gebäude sind in konventioneller Massivbauweise (Mauerwerksbau) errichtet. Das Wohnhaus wurde seit Errichtung vermutlich im Rahmen der üblichen Instandhaltung in Kleinmaßnahmen modernisiert. Das Dach des Wohnhauses ist geneigt (Satteldach). Der Hauszugang erfolgt über die Westseite (Traufseite) des Wohnhauses.

Eine Innenbesichtigung und vollständige Begehung des Grundstücks wurden nicht ermöglicht. Die hier gemachten Angaben zu Ausstattung, Schadenszustand, Instandhaltungssau und Flächengrößen beruhen auf Annahmen oder wurden aus den wenigen, verfügbaren Objektunterlagen und dem äußeren Eindruck abgeleitet.

Das Wohnhaus verfügt über insgesamt ca. 103 m² Wohnfläche (Annahme). Es sind weitere 113 m² Nutzfläche im Kellergeschoss, den beiden Anbauten und dem Hofgebäude (Garage und Geräteraum) vorhanden (Annahme). Das Wohnhaus ist in einem leicht instandsetzungsbedürftigen Unterhaltungszustand. Die Innenräume sind in einem ähnlichen Zustand (Annahme).

Für das Grundstück besteht kein Altlastenverdacht. Es ist keine Baulast zu vorhanden. Es besteht keine Wohnungsbindung. Im Grundbuch sind keine Belastungen enthalten.

B LAGE

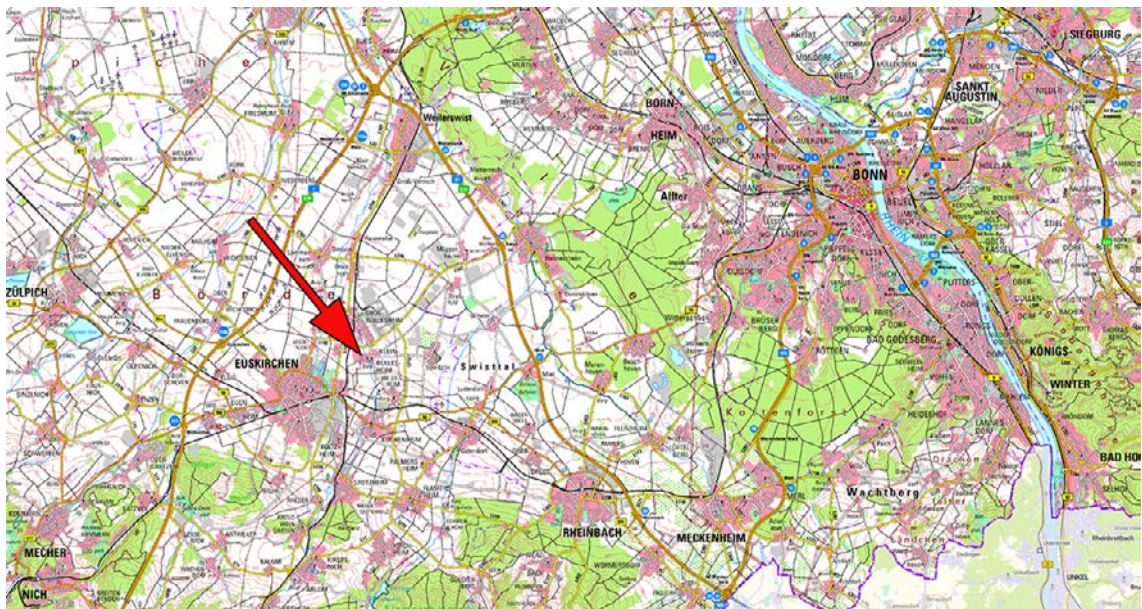
1 Standortfaktoren Euskirchen

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

2 Demografie, Wirtschaft

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

Ausschnitt aus der DTK 1:100



Quelle: Landesvermessungsamt NRW

3 Verkehrsanbindung

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

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

4 Infrastruktur

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

Ausschnitt aus der DTK 10



Quelle: Landesvermessungsamt NRW

5 Lage im Stadtgebiet von Euskirchen

Kleinbüllesheim ist ein Ortsteil der Stadt Euskirchen. Nach 1955 entstand hier eine Nebenerwerbs-siedlung, die ursprünglich für die kleinteilige Viehhaltung und den Gartenbau konzipiert war und den Ort bis heute prägt. Das Bewertungsgrundstück ist Teil dieser Siedlung. Kleinbüllesheim liegt in der Nähe von Nachbarorten wie Großbüllesheim, Wüschheim und Dom-Esch, die eine gute Anbindung an das Verkehrsnetz der Stadt Euskirchen gewährleisten. Die ländliche Umgebung bietet gute Möglichkeiten für Spaziergänge und Erholung in der Natur. Die Nähe zur Stadt Euskirchen gewährleistet eine gute Anbindung und Infrastruktur, während das Dorf selbst eine ruhige Wohnatmosphäre bietet.

Am Ortsrand führen die Landesstraßen 182 und 194 vorbei. Weiterhin treffen die Kreisstraßen 15 und 21 im Dorf aufeinander. Bis auf beide Kreisstraßen sind alle anderen Straßen im Ort Tempo-30-Zonen oder Verkehrsberuhigter Bereich. Am westlichen Ortsrand verläuft die Eifelbahn, der nächste Haltepunkt ist im benachbarten Großbüllesheim.

6 Lageeinstufung für die Wertermittlung

Das allgemeine Lagekriterium wirkt sich auf die meisten Abwägungen der in der Wertermittlung sachverständig zu wählenden Berechnungsparameter aus. So ist die Lage ein entscheidendes Kriterium z. B. für die Höhe der anzusetzenden marktüblichen Miete, der anzusetzenden Gesamtnutzungsdauer oder des Liegenschaftszinssatzes. Im Folgenden wird anhand von verschiedenen 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.	Verkehrsbindung (öPNV; Bus, Bahn, Taktung der Angebote)		0,10		10%
2.	Verkehrsbindung an das Fernstraßennetz (PKW)		0,10		10%
3.	Gebietscharakter der Lage (Wohngebiet)		0,10		10%
4.	Charakter der Nachbarschaft (soziales Umfeld)		0,15		15%
5.	Bodenrichtwertniveau als Indikator für die Gefragtheit der Lage		0,05	0,05	10%
6.	Nähe zur täglichen Bedarfsinfrastruktur (Einzelhandel, Versorgung)	0,05	0,10		15%
7.	Nähe zu Bildungs-, Kultur-, Sport- und Freizeiteinrichtungen	0,05	0,05		10%
8.	Zugang zu Grünflächen, Ortsrand, Naherholungseinrichtungen		0,05	0,05	10%
9.	Emissionen (Einschränkungen durch Lärm, Verkehr, Geruch, etc.)		0,05	0,05	10%
	Gewichtung (Note, Punkte)	0	1	2	100%

Gewichtung der Allgemeinen Lage des Grundstücks	1,05			
Einstufung des Grundstücks	< 0,66	0,66 - 1,33	> 1,33	
	einfach	mittel	gut	

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

C GRUNDSTÜCK

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

1 Größe, Zuschnitt und Orientierung

Die genauen Abmessungen der Flurstücke und deren Zuschnitte sind auf der letzten Seite der Anlagen zum Gutachten zu erkennen. Die Gesamtgrundstücksgröße beträgt 2.334 m². Das Grundstück besteht aus einem Flurstück. Es weist einen viereckigen Zuschnitt auf.

Flurstück Nr. 130

Grundstücksbreite:	ca. 29,50 m im Mittel
Grundstückstiefe:	ca. 78,75 m im Mittel
Grundstücksgröße:	ca. 2.334 m ²

Nördlich und südlich grenzen bebaute Nachbargrundstücke. Die Erschließungsstraße „Amsterdamer Straße“ begrenzt das Grundstück nach Westen.

2 Kataster

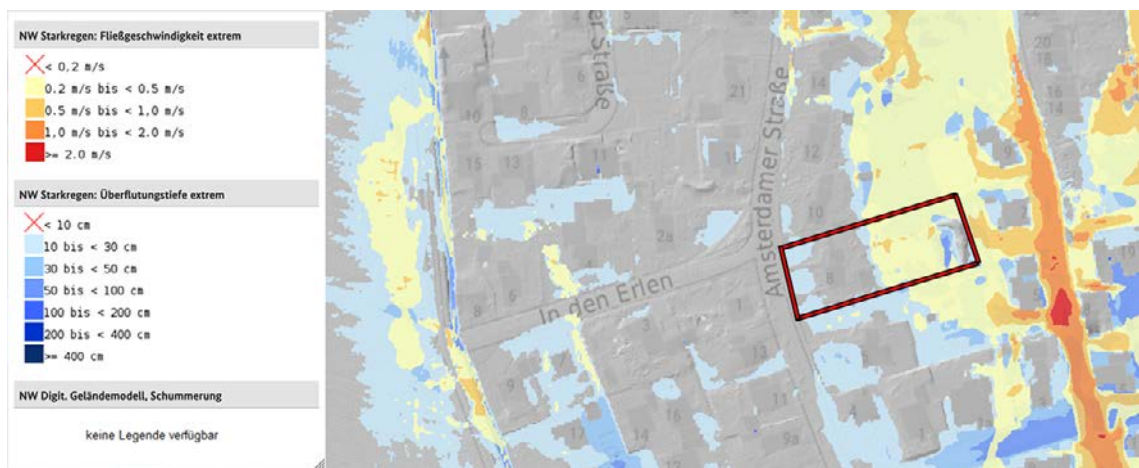
Kleinräumige Lage des Grundstücks:

Gemeinde:	Stadt Euskirchen
Gemarkung:	Kleinbüllesheim
Flur:	13
Flurstück:	130

3 Grund- und Bodenbeschaffenheit, Grundwasser, Hochwasserisiko

Es handelt es sich um einen gewachsenen, normal tragfähigen Baugrund. Das Wohnhaus ist unterkellert. Es wurde keine Baugrunduntersuchung im Rahmen des Gutachtens durchgeführt. Über den Grundwasserstand können keine Angaben gemacht werden.

Das Grundstück weist laut Starkregengefahrenkarten ein mittleres Risiko bei Starkregenereignissen auf. So ist in seltenen Fällen mit Stauwasser im östlichen Grundstücksbereich zu rechnen. Die Gebäude liegen laut Karte in einem nicht gefährdeten Grundstücksteil. Auf der östlichen Grundstücksfläche ist ein großer Gartenteich angelegt (Luftbildinformation). Der Aushub für den Teich wurde wallartig nordöstlich des Teichs auf dem Grundstück angeschüttet.



4 Topografie

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

5 Altlasten

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

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

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

Es liegt eine schriftliche Auskunft des Kreises Euskirchen vom 23.07.2025 vor. Hiernach besteht für das Bewertungsobjekt kein Altlastenverdacht. Es sind **keine** Altlasten oder Altstandorte im Altlastenkataster verzeichnet.

6 Erschließungszustand

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

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

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

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

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

Die Straße „Amsterdamer Straße“ ist im Bereich des Grundstücks schwach befahren und endausgebaut. Die Fahrbahn ist asphaltiert und beidseitig mit plattierten Gehwegen ausgestattet. Straßenbeleuchtung und Parkmöglichkeiten sind vorhanden. Der Zugang zum Wohnhaus erfolgt über einen Weg über die Vorgartenfläche.

7 Maß der baulichen Nutzung

Laut Online-Abfrage zum Planungsrecht der Stadt Euskirchen vom 11. August 2025 liegt das Grundstück nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans. Im Flächennutzungsplan ist es als Wohnbaufläche gekennzeichnet. Das Grundstück liegt im Innenbereich, weswegen die Bebaubarkeit des Grundstücks gemäß § 34 BauGB (unverplanter Innenbereich) zu beurteilen ist.

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

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

Tab.-Nr. 03					
PLANUNGSRECHT (Art und Maß der baulichen Nutzung) gemäß §34 BauGB					
Nr.	Planungsrechtliches Kriterium		Bestandssituation	Übereinstimmung	
				ja	nein
1.	Gebietscharakter Flächennutzungsplan	Flächen für Wohnen	Wohngebiet	X	
2.	Gebietscharakter Umgebung (§34)	freistehende Wohnhäuser, 1-2 Vollgeschosse	Wohnhaus, eingeschossig, mehrere Nebengebäude	X	
3.	Gestaltungssatzung vorhanden				X
4.	Lage im Wasserschutzgebiet				X
5.	Lage im Naturschutzgebiet				X

Erläuterung:

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

8 Augenblickliche Nutzung

Das Grundstück ist mit einem unterkellerten, eingeschossigen freistehenden Wohnhaus mit ausgebautem Satteldach um mehreren Nebengebäuden bebaut.

9 Erweiterungsmöglichkeiten der heutigen Nutzung

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

D RECHTLICHE GEGEBENHEITEN

1 Öffentlich-Rechtliche Gegebenheiten

1.1 Baulasten

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

Erläuterung

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

Hinweis:

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

Auf schriftliche Nachfrage wurde von der unteren Bauaufsichtsbehörde am 22.07.2025 mitgeteilt, dass zulasten des Bewertungsgrundstücks **keine** Baulast vorhanden ist. Insofern ist das Grundstück **lastenfrei** zu bewerten.

1.2 Wohnungsbindung

Es liegt keine öffentliche Bindung wegen öffentlicher Fördergelder vor.

1.3 Abgabenrechtliche Situation

Die Stadt Euskirchen teilte mit Auskunft vom 22.07.2025 mit, dass ein Erschließungsbeitrag im Sinne des § 127 BauGB **zukünftig nicht mehr anfällt**. Ein Straßenausbau nach § 8 KAG ist **nicht mehr zu zahlen**. Sonstige offene ortsübliche Beiträge sind hier nicht bekannt. Leistungen für die Grundstücksentwässerung nach Landes- und Ortsrecht fallen nicht mehr an. Das Grundstück **ist an den Straßenkanal angeschlossen**.

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

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

2 Privat-Rechtliche Gegebenheiten

2.1 Grundbuch

Das zu bewertende Grundstück wird beim Amtsgericht Euskirchen im Blatt Nr. 210 im Grundbuch von Kleinbüllesheim geführt.

Blatt 210

Tab.-Nr. 04		
GRUNDBUCHINHALT DES BEWERTUNGSOBJEKTS		
Amtsgericht Euskirchen	Grundbuch von Kleinbüllesheim	Blatt 210

BESTANDSVRZEICHNIS						
Nr.	Laufende Nummer der Grundstücke	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe
1	2	Kleinbüllesheim	13	130	Hof- und Gebäudefläche	2.334 m ²
2					Gartenland, Erholungsfläche	

Abteilung II			
Nr.	Laufende Nummer der Eintragungen	Laufende Nummer der Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen
1	3	2	Die Zwangsverwaltung ist angeordnet (AG Euskirchen, 900 K 11/25).
2			Eingetragen am 22.05.2025

Abteilung II des Grundbuchs (Lasten und Beschränkungen) enthält neben dem Zwangsversteigerungsvermerk **keine weiteren Eintragungen**. Auftragsgemäß ist der fiktiv unbelastete Verkehrswert (ZVG) zu ermitteln.

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.

1 Baubeschreibung des Wohnhauses

Es handelt sich um ein eingeschossiges, unterkellertes freistehendes Wohnhaus mit ausgebautem Dachgeschoss in konventioneller, massiver Bauweise (Mauerwerksbau mit Betondecken). Das Wohnhaus hat ein Satteldach. Das Gebäude wurde ca. 1955 errichtet. Die Fassaden sind verputzt. Hinter dem Wohnhaus befindet sich ein 1960 errichtetes, eingeschossiges Nebengebäude mit Garage und Lagerraum. Nördlich wurde ein eingeschossiger Anbau (1960) und ein Hühnerstall (1963) errichtet. Auch die Nebengebäude haben geneigte Dächer und sind in einfacher Massivbauweise errichtet.

1.1 Erschließung

Alle Gebäudeteile haben Außenzugänge. Eine Innenbesichtigung wurde nicht ermöglicht. Die Bauakte enthielt keine Bauzeichnungen des Wohnhauses.

1.2 Aufteilung

Die Innenaufteilung ist nicht bekannt. Die Bauakte enthielt keine Bauzeichnungen des Wohnhauses.

1.3 Funktionale Merkmale

Die Merkmale der Ausstattung werden als „einfach bis mittel“ unterstellt. Es wird unterstellt, dass die Wohnflächen heutigen Nutzungsanforderungen genügen.

2 Ausstattung

2.1 Übersicht zum Ausstattungsstandard des Wohnhauses

Tab.-Nr. 05.1							
AUSSTATTUNGSSTANDARD WOHNHAUS (gemäß Anlage 4, Teil III, 1. ImmwertV)							
Nr.	Kostengruppe	Beschreibung	Standardstufe (SUMME 1,0)				
			1	2	3	4	5
1.	Aussenwandkonstruktion Wärmedämmung, Gestaltung	Mauerwerk, einschalig, Hohlblocksteine, Innen- und Außenputz, keine Wärmedämmung		1,00			
2.	Dächer und Dachbeläge Wärmedämmstandard der Dachflächen	Betondachpfannen, Holzdachstuhl, Wohnraumbau, 2 Dachgauben, keine oder geringfügige Wärmedämmung (Annahme)		1,00			
3.	Fenster und Außentüren Verglasungen	Kunststofffenster, Isolierverglasung (vor 1995), weiss, Kunststoffrahmenhaustür mit Isolierverglassem Glasfeld, sonstige Außentüren als Blechtüren oder Holztüren		1,00			
4.	Innenwände und Innentüren	tragende Wände in Mauerwerk, nichttragende Wände in Leichtmauerwerk, Holztüren in Holzzargen (Annahme)		1,00			
5.	Deckenkonstruktion und Treppen	Betondecke über Keller und Erdgeschoss, einfache Betonkellertreppe / Geschosstrecke aus Holz (Annahme)		1,00			
6.	Fußböden, Bodenbeläge in Wohnräumen	einfache bis mittlere Qualität (Annahme)		1,00			
7.	Sanitäre Einrichtungen Ausstattung der Nassräume	einfache bis mittlere Qualität (Annahme)		1,00			
8.	Heizung, Wärme- erzeuger Raumheiz- flächen	Öl- oder Gaszentralheizung, Radiatorheizkörper (Annahme)		1,00			
9.	Elektroausstattung Medienanschlüsse Lüftungsanlage	einfache bis mittlere Qualität (Annahme)		1,00			

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

2.2 Übersicht zum Ausstattungsstandard der Nebengebäude

Tab.-Nr. 05.2							
AUSSTATTUNGSSTANDARD NEBENGEBÄUDE (gemäß Anlage 4, Teil III, 12. ImmowertV)							
Nr.	Kostengruppe	Beschreibung	Standardstufe (SUMME 1,0)				
					3	4	5
1.	Außenwände	Mauerwerk, verputzt				1,00	
2.	Konstruktion	massiv				1,00	
3.	Dach	Holzdachstuhl, Betondachpfannen, eingeschränkt nutzbarer Dachraum				1,00	
4.	Fenster u. Außentüren	Kunststofffenster mit Isolierverglasung oder Holz- / Stahlfenster mit Einfachverglasung, Stahlschwingtor (Garage) Holz- oder Blechtüren				1,00	
5.	Fußböden	Betonböden mit Feinschicht, raumweise mit einfachen Bodenbelägen, z. B. Fliesen, (Annahme)				1,00	
6.	Sonst. Techn. Ausst.	Strom- und Lichtanschlüsse, Wasseranschlüsse (Annahme)				1,00	

3 Baujahr

Als Bezugsjahr wird das Jahr 1955 festgestellt. Das Gebäudealter kann somit auf 70 Jahre festgestellt werden.

4 Gesamtnutzungsdauer

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

5 Wirtschaftliche Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer wird grundsätzlich aus dem Unterschiedsbetrag zwischen Gesamtnutzungsdauer und dem Alter des Gebäudes am Wertermittlungsstichtag 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

² Grundstücksmarktbericht 2025; GAA Kreis Euskirchen, S. 64

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.

Aufgrund der nicht ermöglichten Innenbesichtigung können keine konkreten Modernisierungen der Raumausstattung und Haustechnik festgestellt werden. Gleichwohl zeigen einige Hinweise an der Gebäudehülle, dass das Gebäude zumindest im Rahmen der Instandhaltung durch Kleinmaßnahmen modernisiert wurde. Es werden 3 Modernisierungspunkte zur Berücksichtigung dieser Merkmale (kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung) berücksichtigt.

5.2 Wirtschaftliche Restnutzungsdauer

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

Tab.-Nr. 06		
RESTNUTZUNGSDAUER		
Nr.		
1.	Baujahr des Gebäudes	1955
2.	Jahr des Qualitätsstichtags	2025
3.	Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
4.	Kalkulatorische (vorläufige) Restnutzungsdauer	10 Jahre

MODIFIZIERTE RESTNUTZUNGSDAUER WEGEN MODERNISIERUNG		
Nr.		
1.	Gebäudealter zum Qualitätsstichtag	70 Jahre
2.	Modernisierungsgrad	3 Punkte
3.	Modifizierte Restnutzungsdauer	20 Jahre

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer beträgt **20 Jahre**.

6 Art und Zweckbestimmung der baulichen Anlagen

6.1 Wohnfläche (Schätzung!)

Es war keine Bauakte zum Wohnhaus im Archiv des Bauamts vorhanden. Ein Aufmaß konnte aufgrund der nicht ermöglichten Innenbesichtigung nicht erstellt werden. Zur Bestimmung der ungefähren Größe der Wohnflächen wurden Bauart und baualtertypische Konstruktionen angenommen und auf dieser Grundlage frei geschätzt. Gebäudeumrisse und Außenmaße wurden aus der digitalen Flurkarte und den verfügbaren Vermessungsrissen des Katasteramts entnommen. Auf dieser Grundlage wird die Wohnfläche auf rund **103 m²** geschätzt, wobei sich die Flächen mit ca. 64 m² im Erdgeschoss und ca. 39 m² im Dachgeschoss verteilen.

6.2 Nutzflächen im Gebäude (Schätzung!)

Es stehen ca. **50 m²** Nutzfläche im Keller des Wohnhauses sowie ca. **29 m²** in den nördlichen Anbauten und ca. **34 m²** im rückwärtigen Nebengebäude zur Verfügung.

7 Bruttogrundfläche des Wohngebäudes

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

Tab.-Nr. 07							
BRUTTOGRUNDFLÄCHEN							
Nr.	Bauteil	Typ (NHK 2010)	Geschoss	BGF			
				Bereich a	Bereich b	Bereich c	BGF
1.	Wohnhaus	1.01	Kellergeschoss	74,3 m ²			74,3 m ²
			Erdgeschoss	74,3 m ²			74,3 m ²
			Dachgeschoss	74,3 m ²			74,3 m ²
2.	Nebengebäude	14.1	Anbau Nord 1	30,6 m ²			30,6 m ²
			Anbau Nord 2	11,3 m ²			11,3 m ²
			Garage, Geräte	43,1 m ²			43,1 m ²
				308 m ²			308 m ²

Berechnung in Anlehnung an die DIN 277, 2005

BRUTTOGRUNDFLÄCHEN NACH GEBÄUDETYP (NHK 2010)			
Nr.	Typ (NHK 2010)	Summe der BGF	
1.	1.01	222,9 m ²	
2.	14.1	85,0 m ²	

8 Außenanlagen

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

Grünflächen

Die Außenanlagen sind einfach gestaltet. Die Grünanlagen des Vorgartens sind in einem überwiegend normalen Zustand. Der hintere (östliche) Grundstücksteil war nicht zugänglich.

Befestigte Flächen

Vor und neben dem Wohnhaus sind kleine Hofflächen und Gartenwege angelegt. Der Erhaltungszustand ist normal (Platten und Pflasterflächen) bis mäßig (Betonflächen).

Einfriedungen

Die einfachen Einfriedungen werden durch Zäune oder Heckenpflanzungen gebildet.

9 Besondere Anlagen oder Einbauten

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

- Carport, Hofflächen
- 2 Dachgauben
- Kellerlichtschächte

10 Bau und Unterhaltungszustand

Es wurden keine maßgeblichen Schäden oder Baumängel festgestellt, weil die Gebäude nicht zugänglich waren. Es wird ein Sicherheitsabschlag von 10% des Gebäudezeitwerts zur Berücksichtigung von eventuellen Schäden oder Risiken wertmindernd berücksichtigt.

Jeder Bieter sollte vor Gebotsabgabe abwägen, ob ihm dieser Abschlag ausreichend erscheint oder ihm weitere Rückbehalte beim Gebot sinnvoll erscheinen.

Anmerkung:

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

11 Wärmeschutz und Energiebedarf

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

§ 47 Nachrüstung eines bestehenden Gebäudes

(1)

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

(2)

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

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

(4)

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

§ 71 Dämmung von Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen

(1)

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

(2)

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

§ 72 Betriebsverbot für Heizkessel, Ölheizungen

(1)

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

(2)

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

(3)

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

Beurteilung der Gebäudesubstanz hinsichtlich der Energieeffizienz

- Die Dachflächen sind vermutlich mäßig oder geringfügig gedämmt.
- Die Fassaden sind ungedämmt.
- Das Wohnhaus wird vermutlich über eine Ölheizung zentral beheizt.
- Warmwasser wird vermutlich mit der Heizungsanlage erzeugt.
- Die Fenster sind isolierverglast (Standard vor 1995).

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.

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

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

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

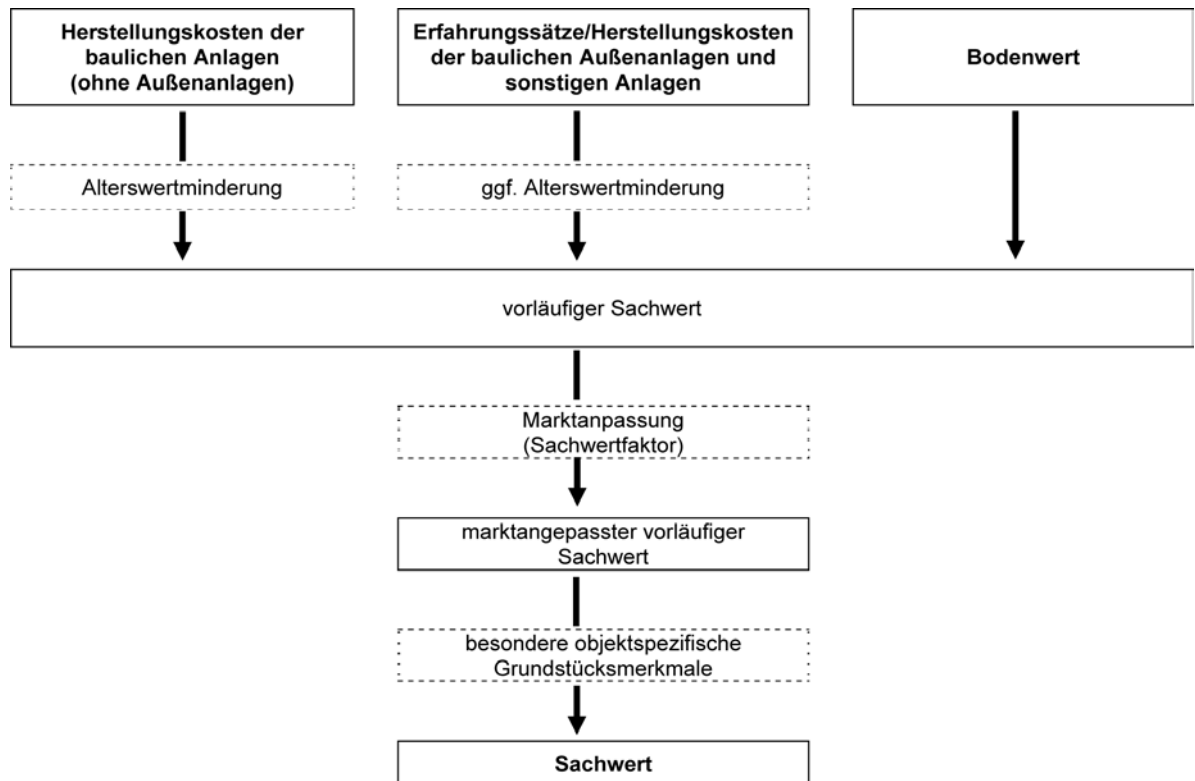
Im Sachwertverfahren ist der **vorläufige Sachwert** durch Bildung der Summe aus

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

zu berechnen.

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

Damit ergibt sich folgendes Ablaufschema:



G SACHWERTERMITTLUNG

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

Der Wert der baulichen Anlagen (Bauwert) stellt in aller Regel den wertmäßig wesentlicheren Teil des Sachwerts dar. Er umfasst alle Kosten der Herstellung eines Gebäudes einschließlich der Baunebenkosten zum Zeitpunkt der Wertermittlung (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 Werteinfluss der Rechte und Lasten wird jedoch zunächst nicht berücksichtigt. Es wird zunächst der unbelastete Verkehrswert berechnet. Bei der Schätzung des Bodenwerts gilt der Grundsatz, dass der Grund und Boden so viel wert ist, wie man aus ihm herauswirtschaften kann, mit anderen Worten, der Bodenwert steht in unmittelbarem Zusammenhang mit der Bebauung und dem Ertrag der Liegenschaft.

1.1 Bodenrichtwert für Bauland

Laut BORIS.NRW gibt es in der Nähe des Bewertungsgrundstücks einen (zonalen) Bodenrichtwert von 260,00 €/m². Der Bodenrichtwert Nr. 161001 bezieht sich auf folgende Zustandsmerkmale:

Tab.-Nr. 08.1		
BODENRICHTWERT		
Richtwertgrundstück		
1.	Gebietscharakter (FNP, BauNVO)	Wohnbaufläche
2.	Erschließungszustand	beitragsfrei
3.	Grundstücksgröße	18 m
4.	Grundstückstiefe	35 m
5.	Maß der Baulichen Nutzung	I-II (1-2 Vollgeschosse)

Der zonale Richtwert (Nr. 161001) stimmt mit der Lage des Bewertungsgrundstücks überein und wird als lagetypisch berücksichtigt.

1.2 Anpassung des Bodenrichtwerts für Bauland an die vorhandenen Grundstücksmerkmale

Die übliche Anpassung des Richtwerts wegen abweichender Grundstücksmerkmale ist im vorliegenden Fall aufgrund der abweichenden Grundstückstiefe (35 m <-> 18 m) erforderlich. Im vorliegenden Fall wird eine Zonierung des Grundstücks in eine Baulandteilfläche (1.015 m²; bis 35 m Grundstückstiefe) und eine Gartenlandteilfläche (1.319 m²; ab 35 m Grundstückstiefe) vorgenommen. Der ortsübliche Umrechnungsfaktor für Gartenland beträgt 0,15.

Tab.-Nr. 08.2			
MODIFIZIERTER BODENRICHTWERT			
Modifikation des Bodenrichtwerts (Vergleichswerts)			
1.	Vergleichswert	zonaler Bodenrichtwert	260,00 €/m ²
2.	Umrechnungsfaktor	Gartenland	0,15
3.	Modifizierter Bodenrichtwert	Gartenland	39,00 €/m ²

1.3 Einstufung des Grundstücks nach Lagefaktoren

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

1.4 Feststellung des Bodenwertes und des Bodenwertverzinsungsbetrags

Tab.-Nr. 08.3							
BODENWERTBERECHNUNG							
Bewertungsgrundstück							
Nr.	Flurstück	Erschließungs- zustand	Grundstücks- zone	Fläche(nanteil)	Bodenrichtwert	Modifizierter Bodenrichtwert	Bodenwert
1.	130	beitragsfrei	Bauland	1.015,00 m ²	260,00 €/m ²	260,00 €	263.900,00 €
2.			Gartenland	1.319,00 m ²		39,00 €	51.441,00 €
				2.334,00 m ²			315.341,00 €

	Maßgebliche Grundstücksfläche (Baulandteilfläche)	1.015,00 m ²
	Selbstständig nutzbare Teilfläche (Gartenlandteilfläche)	1.319,00 m ²

1.5 Selbstständig nutzbare Teilfläche

Die Gartenlandteilfläche führt zu einer ortsunübliche Übergröße des Grundstücks. Im Weiteren wird ein Sachwertfaktor zur Marktanpassung des vorläufigen Sachwerts verwendet, der auf den Merkmalen eines Normgrundstücks beruht. Somit geht auch nur eine ortsübliche Grundstücksgröße in die Ableitung von Sachwertfaktoren ein. Im vorliegenden Fall wird daher (zunächst) nur mit einer ortüblichen Grundstücksgröße der Sachwert ermittelt, im vorliegenden Fall der Baulandanteil des Grundstücks. Der Wert der Gartenlandteilfläche wird dann im Rahmen der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (boG) nach der Marktanpassung des vorläufigen Sachwerts wieder zum Gesamtwert addiert.

2 Herstellungskosten der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)

2.1 Allgemeines

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

2.2 Normalherstellungskosten 2010 – NHK 2010

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

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

Die Kostenkennwerte der NHK 2010 sind in Euro/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 des Wohnhauses wurden in einer für die Wertermittlung ausreichenden Genauigkeit mit

- 222,9 m² für das Wohnhaus
eingeschossig, unterkellert, ausgebautes Dachgeschoss, Gebäudetyp 1.01
- 85 m² für die Nebengebäude
eingeschossig, nicht unterkellert, nicht ausgebautes Dachgeschoss, Gebäudetyp 14.1

festgestellt.

2.5 Korrektur wegen Baupreisentwicklung

Laut dem letzten Bericht des Statistischen Bundesamts sind die Baupreise seit dem Jahr 2010 (Bezugszeitpunkt der Normalherstellungskosten) bis zum Wertermittlungstichtag gestiegen, was nach Umrechnung auf das heutige Preisniveau zu einem Index von **189,5** führt.

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.

2.6 Zuweisung von Gebäudetypen – Wohnhaus

Tab.-Nr. 09.1		Einfamilienhaus	
EINORDNUNG GEBÄUDETYP (NHK 2010)			
Nr.	Bestimmung des Gebäudetyps		
1.	Art der Unterkellerung	voll unterkellert	
2.	Dachform	geneigtes Dach	
3.	Nutzbarkeit des Dachraums	voll nutzbar	
4.	Dachgeschoss	ausgebaut	
5.	Anzahl der Vollgeschosse	ein Vollgeschoss	
6.	Bauweise	freistehend	
Gewählter Gebäudetyp (Anlage 4 Teil II, 1. ImmowertV)		1.01	
Standardstufen			
1	2	3	5
655,00 €/m ²	725,00 €/m ²	835,00 €/m ²	1.260,00 €/m ²

2.7 Zuweisung von Gebäudetypen – Nebengebäude

Tab.-Nr. 09.2		Nebengebäude	
EINORDNUNG GEBÄUDETYP (NHK 2010)			
Nr.	Bestimmung des Gebäudetyps		
1.	Art	Windfang, Diele, Lager, Kfz-Einstellplatz, Gerätelager	
2.	Dachform	geneigtes Dach	
3.	Außengestaltung	ähnlich wie Wohnhaus	
4.	Bauweise	massiv	
Gewählter Gebäudetyp (Anlage 4 Teil II, 1. ImmowertV)		14.1	
Standardstufen			
		3	5
		245,00 €/m ²	780,00 €/m ²

2.8 Ermittlung des Kostenkennwerts – Wohnhaus

Tab.-Nr. 09.3								
ERMITTLUNG DES KOSTENKENNWERTS								Einfamilienhaus
Nr.	Bauelement	Standardstufe					Wägungs- anteil	Zwischenergebnis
		1	2	3	4	5		
1.	Außenwände		1,00				23%	166,75 €/m ²
2.	Dächer		1,00				15%	108,75 €/m ²
3.	Außentüren und Fenster		1,00				11%	79,75 €/m ²
4.	Innenwände und -türen		1,00				11%	79,75 €/m ²
5.	Deckenkonstruktion und Treppen		1,00				11%	79,75 €/m ²
6.	Fußböden		1,00				5%	36,25 €/m ²
7.	Sanitäreinrichtungen		1,00				9%	65,25 €/m ²
8.	Heizung		1,00				9%	65,25 €/m ²
9.	Sonstige Technische Ausstattung		1,00				6%	43,50 €/m ²
Ergebnis: (gewogener) Kostenkennwert							725,00 €/m²	
Die Kostenkennwerte enthalten die objekttypischen Baunebenkosten und die gesetzliche Mehrwertsteuer (KG 300-700 DIN 276)								

2.9 Ermittlung des Kostenkennwerts – Nebengebäude

Tab.-Nr. 09.4								
ERMITTLUNG DES KOSTENKENNWERTS								Nebengebäude
Nr.	Bauelement	Standardstufe					Wägungs- anteil	Zwischenergebnis
				3	4	5		
1.	Außenwände				1,00		30%	145,50 €/m ²
2.	Konstruktion				1,00		20%	97,00 €/m ²
3.	Dächer				1,00		15%	72,75 €/m ²
4.	Außentüren und Fenster				1,00		15%	72,75 €/m ²
5.	Fußböden				1,00		10%	48,50 €/m ²
6.	Sonstige Technische Ausstattung				1,00		10%	48,50 €/m ²
Ergebnis: (gewogener) Kostenkennwert							485,00 €/m²	
Die Kostenkennwerte enthalten die objekttypischen Baunebenkosten und die gesetzliche Mehrwertsteuer (KG 300-700 DIN 276)								

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 kommt **kein Korrekturfaktor** zur Anwendung.

2.11 Normalherstellungskosten der Gebäude

Tab.-Nr. 09.5					
ERMITTLUNG DER HERSTELLUNGSKOSTEN					
Nr.	Gebäudeteil (Bauteil)	Angepasster Kostenkennwert	Bezugs - fläche	Baupreisindex zum Qualitätsstichtag	Summe der Herstellungskosten
1.	Einfamilienhaus	725,00 €/m ²	223 m ²	189,5	306.257,18 €
2.	Nebengebäude	485,00 €/m ²	85 m ²		78.126,59 €
					384.383,77 €

3 Korrektur wegen des Gebäudealters

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

3.1 Gesamtnutzungsdauer und wirtschaftliche Restnutzungsdauer

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

Im vorliegenden Fall wird die Gesamtnutzungsdauer mit **80 Jahren** angesetzt. Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Wohngebäudes wurde mit **20 Jahren** festgestellt.

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. 10		
Alterswertminderung		
Nr.		
1.	Art der Alterswertminderung	linear
2.	Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
3.	Restnutzungsdauer (modifiziert)	20 Jahre
4.	Prozentuale Alterswertminderung (Abzug von den Herstellungskosten)	75%
5.	Alterswertminderung	-288.287,83 €

gemäß ImmowertV

Bei einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren und einer Restnutzungsdauer von 20 Jahren erhält man eine Korrekturgröße von rund 75 Prozent der Herstellungskosten der baulichen Anlagen.

4 Außenanlagen

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

Der Gutachterausschuss des Kreises Euskirchen gibt die im Sachwertmodell verwendete Größe des Wertansatzes der Außenanlagen am vorläufigen Sachwert „nach Erfahrungswerten“ an. Im vorliegenden Fall werden **6 % der Herstellungskosten** als anteilige Kosten für die Außenanlagen berücksichtigt.

Tab.-Nr. 11	
Berechnung der Normalherstellungskosten (NHK) der AUSSENANLAGEN	
1.	NHK des Gebäudes 384.383,77 €
2.	Üblicher Anteil der Kosten der Außenanlagen (in % der Gebäudeherstellungskosten) 4 - 10%
3.	Gewählter, objektspezifischer Anteil der Außenanlagen 6%
Enthaltene Bauteile: Hausanschlüsse (unterirdische bauliche Anlagen auf dem Grundstück) Hofflächen (befestigte Flächen) Einfriedungen (Zäune, Grenzmauern, etc.) Sonstige bauliche Außenanlagen	
4.	Herstellungskosten der Außenanlagen 23.063,03 €
5.	Wertminderung wegen Alters (wie Gebäude) -17.297,27 €
Zeitwert der Außenanlagen 5.765,76 €	
<small>(Kostengruppe 500 / 700 DIN 276)</small>	

5 Zeitwert der Sonstigen Anlagen

Tab.-Nr. 12					
ZEITWERT DER SONSTIGEN BAULICHEN ANLAGEN					
Nr.	Bauteil	Lage, Bauteilbeschreibung	Grundbetrag / Pauschalbetrag	Alterswertminderung	Zeitwert Bauteil
1.	Hofflächen und befestigte Weg auf dem Grundstück	Gartenweg, Hof, Hauseingang, Platten	5.000 €	75%	1.250,00 €
		Zufahrt Carport, Pflaster, Beton	2.000 €	75%	500,00 €
		Zufahrt hinterer Hof, Beton	kein Restwert		
2.	Dachgauben	2 Dachgauben	6.000 €	75%	1.500,00 €
3.	Kellerlichtschächte	4 Stück	3.000 €	75%	750,00 €
4.	Carport	Sat-Anlage	3.000 €	75%	750,00 €
Zeitwert sonstige bauliche Anlagen					4.750,00 €
<small>Kostenansätze nach Erfahrungswerten, Sachwertmodell der AGVGA.NRW, GuG Kalender 2014-25</small>					

6 (Vorläufiger) Sachwert

Zur Bestimmung des Sachwerts ergibt sich daher folgende Berechnung:

Tab.-Nr. 13		
VORLÄUFIGER SACHWERT		
Nr.	Kostenanteile am vorläufigen Sachwert	
1.	Herstellungskosten des Wohnhauses	384.383,77 €
2.	- Wertminderung wegen Alters	-288.287,83 €
3.	= Zeitwert des Einfamilienhauses	96.095,94 €
4.	+ Zeitwert der baulichen Außenanlagen	5.765,76 €
5.	+ Zeitwert der sonstigen Anlagen	4.750,00 €
6.	+ Bodenwert (der maßgeblichen Grundstücksfläche)	263.900,00 €
Vorläufiger Sachwert		370.511,70 €

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.

Gemäß Grundstücksmarktbericht ergibt sich bei Doppelhaushälften / Reihenendhäusern in Lagen mit einem Bodenrichtwert ab 240 €/m² einem vorläufigen Sachwert in Höhe von rund 371.000 € (vor Berücksichtigung der boG) im Durchschnitt (Mittelwert) ein Anpassungsfaktor von **1,04**. Es wird eine Spanne von 0,94 – 1,14 für die Abwägung des objektspezifischen Sachwertfaktors angenommen.

Tab.-Nr. 14						
PLAUSIBILISIERUNG / ABLEITUNG DES SACHWERTFAKTORS						
Nr.	Kriterium	Beschreibung der objektbezogenen Eigenschaft	Zuschlag / Abschlag wegen Objekteigenschaft			Gewichtung
			ungünstig	neutral	günstig	
1.	Angebots- / Nachfragesituation	geringes Angebot, hohe Nachfrage			0,05	5%
2.	Wärmeschutz der Gebäude	unsaniert	0,10	0,05		15%
3.	Aufteilung / Ausstattung Gebäude	zweckmäßig (Annahme)	0,05			5%
4.	Lage / Zuschnitt Grundstück	günstig		0,05	0,05	10%
5.	Emissionen / Störfaktoren	durchschnittlich		0,05		5%
6.	Nähe zu Grünflächen / Ortsrand	durchschnittlich		0,05		5%
7.	tägliche Versorgung	unterdurchschnittlich	0,10	0,05		15%
8.	Bildungs- Freizeitangebote	unterdurchschnittlich	0,10	0,05		15%
9.	zugehöriger Stellplatz	Carport, Garage		0,05	0,05	10%
10.	Modernisierungserfordernis	überdurchschnittlich (Annahme)	0,15			15%
Gewichtung (Note, Punkte)			-1	0	1	100%

Zuschlag /Abschlag "objektspezifischer Sachwertfaktor"	-0,04			Mittelwert
Marktüblicher Sachwertfaktor	0,94	bis	1,14	1,04
Objektspezifischer Sachwertfaktor				1,01

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

⁴ Grundstücksmarktbericht 2025, GAA Kreis Euskirchen, S. 65

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 Werteeinfluss beimisst. Soweit sie im bisherigen Verfahren noch nicht erfasst und berücksichtigt wurden, sind sie durch Zu- oder Abschläge regelmäßig nach der Marktanpassung gesondert zu berücksichtigen (§ 35 (4) ImmowertV).

8.1 Berücksichtigung von Bauschäden und Instandsetzungsbedarf

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

Es werden 10% des Gebäudezeitwerts als Risikoabschlag wegen nicht erfolgter Innenbesichtigung wertmindernd berücksichtigt.

8.2 Wirtschaftliche Überalterung

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

Kein Ansatz.

8.3 Überdurchschnittlicher Erhaltungszustand

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

Kein Ansatz.

8.4 Freilegungskosten

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

Kein Ansatz.

8.5 Bodenverunreinigungen

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

Kein Ansatz.

8.6 Selbstständig nutzbare Teilfläche

Hier wird der zuvor unberücksichtigt Bodenwert der Gartenlandteilfläche (51.441 €) werterhöhend berücksichtigt.

8.7 Zusammenfassung der boG

Tab.-Nr. 15			
Zusammenfassung boG (besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale)			
Nr.			
1.	+/- Bodenwertanteil der selbstständig nutzbaren Teilfläche		51.441,00 €
2.	+/- Risikoabschlag wegen nicht erfolgter Innenbesichtigung		-9.609,59 €
Werteinfluss boG			41.831,41 €

9 Verkehrswert

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

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

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

Tab.-Nr. 16		
VERKEHRSWERT		
Nr.		
1.	Vorläufiger Sachwert	370.511,70 €
2.	+/- Marktanpassung	1.852,56 €
3.	+/- besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	41.831,41 €
Verkehrswert		414.000,00 €

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 Grundstücks zum Wertermittlungsstichtag, dem 11. August 2025, geschätzt (und auf volle 1.000,00 € gerundet) auf

414.000,00 €

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.

Dies betrifft den gesamten eingefriedeten Grundstücksteil und sämtliche Innenräume der Gebäude.

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 06. November 2025



Heiko Benecke, ö. b. u. v. SV.



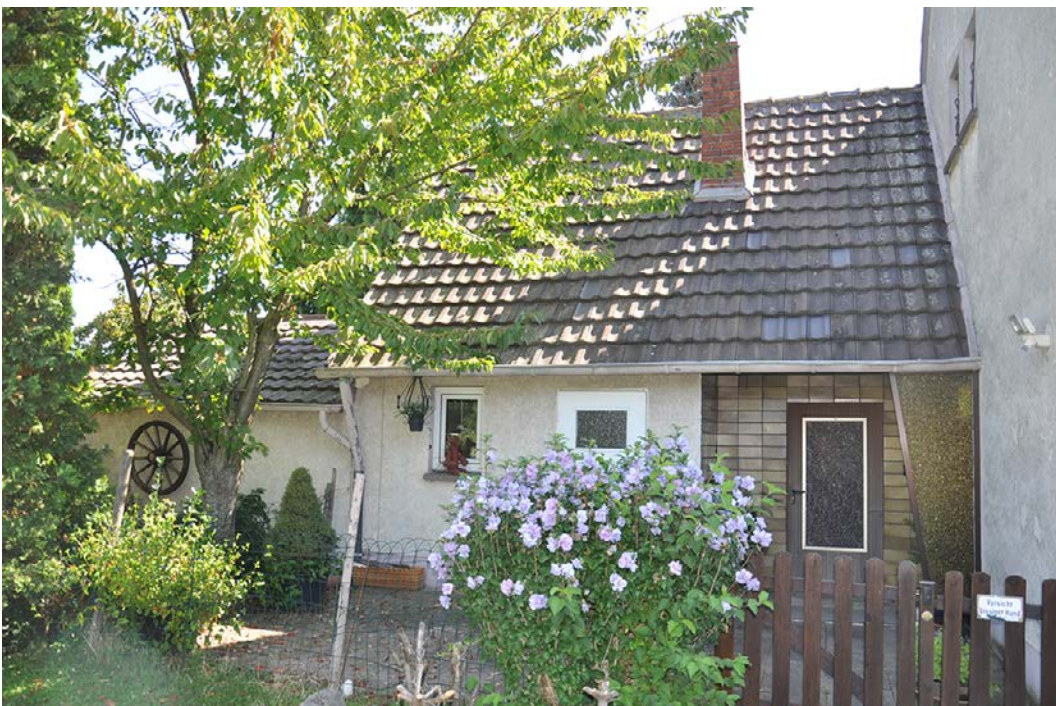
I ANLAGEN

1 Fotodokumentation

1.1 Ansicht von der Straße „Amsterdamer Straße“ (Westansicht)



1.2 Hauseingang; Nebengebäude (ehemals Stallungen)



1.3 Westfassade



1.4 Durchfahrt zum Hof; Carport



1.5 Südgiebel, Carport; Westfassade



1.6 Straßenzufahrt



1.7 Carport, Nebengebäude mit Garage, Hoffläche

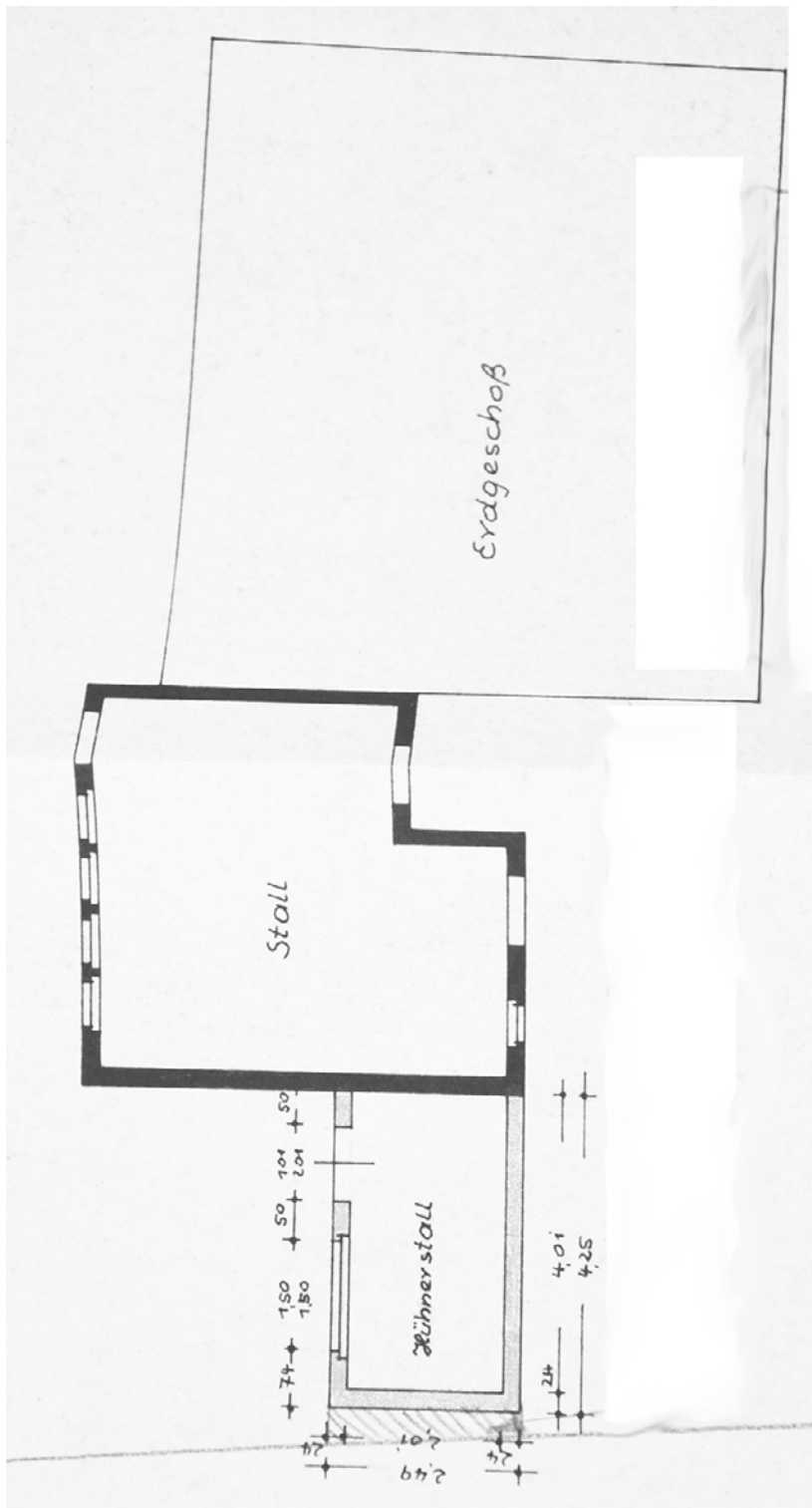


1.8 Ansicht Wohnhaus, Carport, Hofzufahrt



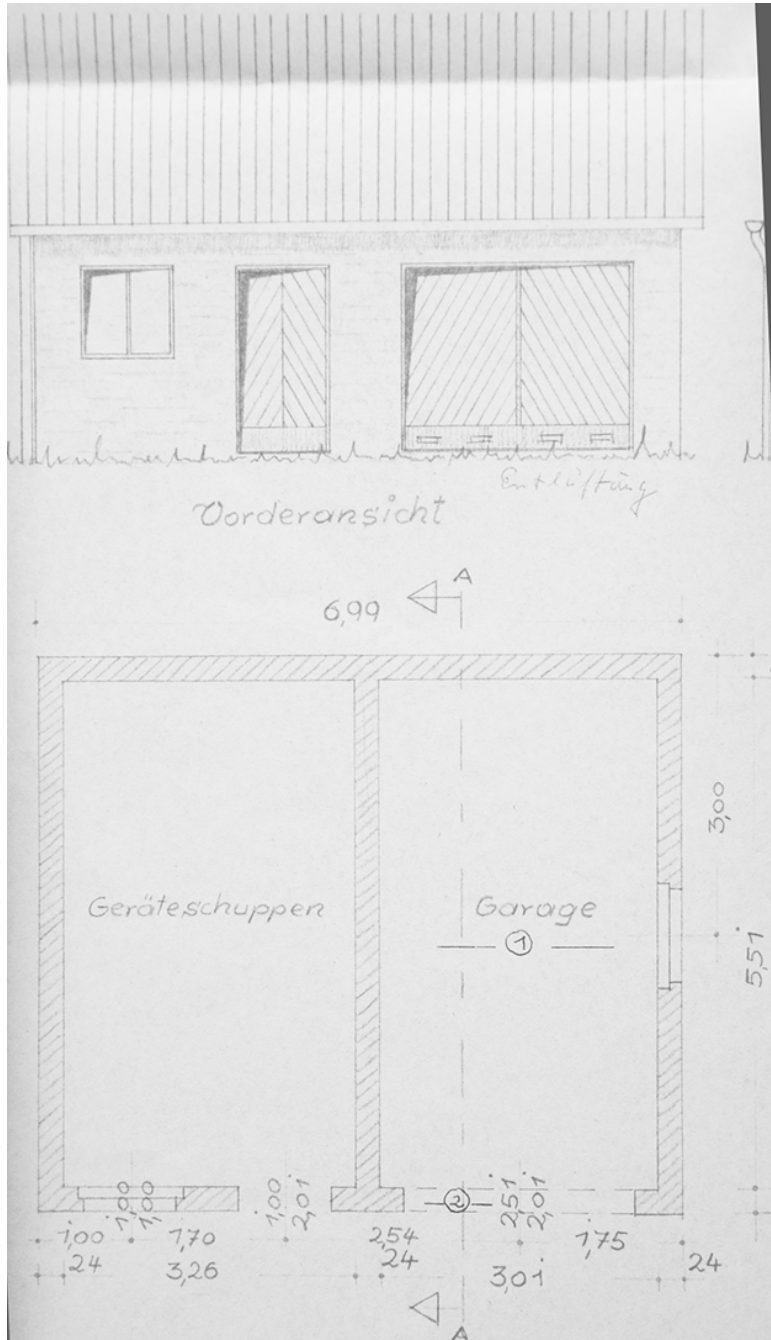
2 Zeichnungen und Pläne (Bauakte nur rudimentär)

2.1 Grundriss Erdgeschoss; Anbau Stall, Hühnerstall (Quelle: Bauakte 1963!)



2.2 Grundriss und Ansicht Hofgebäude

(Quelle: Bauakte 1958!)



2.3 Katasterplan (Unmaßstäblich)

