

# VERKEHRSWERTGUTACHTEN



## WERTERMITTLUNGSOBJEKT

**Grundstück mit  
Zweifamilienhaus  
(Doppelhaushälfte) und Garage**

## GEMARKUNG

**Breitenbenden**

## FLUR

**2**

## FLURSTÜCK(E)

**539**

## ADRESSE

**Mechernicher Straße 56**

**53894 Mechernich**

## 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](mailto:info@benecke-sv.de)  
Web: [www.benecke-sv.de](http://www.benecke-sv.de)

## WERTERMITTLUNGSANLASS

**Teilungsversteigerungsverfahren**

## QUALITÄTSSTICHTAG

**06. Februar 2025**

## AUFTRAGGEBER

**AMTSGERICHT EUSKIRCHEN**

Kölner Straße 40-42  
53879 Euskirchen

Verfahren Nr. 900 K 023/24

Zwangsversteigerungen im Internet:  
[www.zvg-portal.de](http://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	6. Februar 2025
2.	Wertermittlungstichtag	6. Februar 2025
3.	Grundstücksfläche	382,00 m <sup>2</sup>
4.	Bodenwert	34.380,00 €
5.	Wohnfläche	172,00 m <sup>2</sup>
6.	Nutzfläche	23,00 m <sup>2</sup>
7.	Vorläufiger Sachwert	456.847,19 €
8.	Marktanpassung des vorläufigen Sachwerts	-31.979,30 €
9.	besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	-15.000,00 €
10.	Sachwert (Unbelasteter Verkehrswert)	410.000,00 €
	<b>Verkehrswert (unbelastet)</b>	<b>410.000,00 €</b>

<b>Ersatzwert Abt. II Nr. 1</b> (Wert für den Berechtigten)	gerundet	<b>113.500,00 €</b>
<b>Ersatzwert Abt. II Nr. 2</b> (Wert für die Berechtigte)	gerundet	<b>140.500,00 €</b>

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>A</b>	<b>ALLGEMEINE ANGABEN.....</b>	<b>5</b>
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>B</b>	<b>LAGE .....</b>	<b>7</b>
1	Infrastruktur .....	7
2	Verkehrsanbindung .....	8
3	Lage im Stadtgebiet .....	8
4	Lageeinstufung für die Wertermittlung.....	9
<b>C</b>	<b>GRUNDSTÜCK .....</b>	<b>10</b>
1	Größe, Zuschnitt und Orientierung .....	10
2	Kataster .....	10
3	Grund- und Bodenbeschaffenheit, Grundwasser .....	11
4	Topografie .....	11
5	Altlasten .....	12
6	Erschließungszustand .....	13
7	Maß der baulichen Nutzung .....	14
8	Augenblickliche Nutzung .....	14
9	Erweiterungsmöglichkeiten der heutigen Nutzung .....	14
<b>D</b>	<b>RECHTLICHE GEGEBENHEITEN.....</b>	<b>15</b>
1	Öffentlich-Rechtliche Gegebenheiten .....	15
2	Privat-Rechtliche Gegebenheiten .....	17
<b>E</b>	<b>BAULICHE ANLAGEN.....</b>	<b>20</b>
1	Baubeschreibung des Wohnhauses .....	20
2	Ausstattung .....	21
3	Baujahr .....	22
4	Gesamtnutzungsdauer .....	22
5	Wirtschaftliche Restnutzungsdauer .....	22
6	Art und Zweckbestimmung der baulichen Anlagen .....	24
7	Bruttogrundfläche des Wohngebäudes .....	25
8	Außenanlagen .....	25
9	Besondere Anlagen oder Einbauten .....	26
10	Bau und Unterhaltungszustand .....	26
11	Wärmeschutz und Energiebedarf.....	28
<b>F</b>	<b>VERFAHRENSWAHL FÜR DIE WERTERMITTLUNG .....</b>	<b>30</b>
1	Verfahrenswahl und Begründung.....	30

<b>G</b>	<b>SACHWERTERMITTLUNG .....</b>	<b>32</b>
1	Ermittlung des Bodenwerts.....	32
2	Herstellungskosten der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen).....	35
3	Korrektur wegen des Gebäudealters .....	40
4	Außenanlagen .....	42
5	Zeitwert der Sonstigen Anlagen.....	43
6	(Vorläufiger) Sachwert.....	43
7	Marktanpassung .....	44
8	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG).....	45
9	Verkehrswert .....	47
10	Plausibilisierung (Vergleichswertverfahren) über den Immobilienrichtwert.....	48
11	Plausibilisierung über den Ertragswert .....	49
<b>H</b>	<b>VERKEHRSWERT.....</b>	<b>51</b>
1	Ersatzwerte (ZVG) für die Belastungen Abt. II, Nr. 1 und Nr. 2 .....	51
2	Schlussbestimmungen.....	52
<b>I</b>	<b>ANLAGEN .....</b>	<b>53</b>
1	Fotodokumentation.....	53
2	Zeichnungen und Pläne .....	61

## **A ALLGEMEINE ANGABEN**

### **1 Auftraggeber**

Amtsgericht Euskirchen  
Kölner Straße 40-42  
53879 Euskirchen  
Geschäfts-Nr.: 900 K 023/24

### **2 Ortstermin**

Am Ortstermin am 06. Februar 2025 nahmen teil:

- Frau XXX, Mieterin
- Herr Heiko Benecke, als Sachverständiger

Das vorliegende Gutachten beruht auf einer vollständigen Innenbegehung und 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 Zwangsversteigerungsverfahren gemäß §§ 74a, 85a, 114a ZVG.  
Auftrag von 27.11.2024, Aktenzeichen: 900 K 023/24

### **5 Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag**

#### **06. Februar 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.<sup>1</sup> Die Recherche bezüglich der wertrelevanten Merkmale des Bewertungsobjekts wurde am 06. Februar 2025 abgeschlossen.

---

<sup>1</sup> §2, (2) ImmoWertV

## 6 Unterlagen zur Wertermittlung

Zur Wertermittlung lagen folgende Unterlagen vor:

- Auskunft über planungsrechtliche Gegebenheiten
- Unbeglaubigte Ablichtungen der Grundbuchblätter vom 14.10.2024
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 08.01.2025
- Auskunft zu Altlasten vom 09.01.2025
- Auskunft zu Erschließungsbeiträgen vom 08.01.2025
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 09.01.2025
- Auskunft zu Wohnungsbindungen vom 08.01.2025
- Kopien aus der Bauakte

## 7 Zum Objekt:

Das Wohnhausgrundstück (Doppelhaushälfte) liegt im Ortsteil Breitenbenden der Stadt Mechernich im Kreis Euskirchen. Es besteht aus einem Flurstück. Das Grundstück hat eine Fläche von insgesamt 382 m<sup>2</sup>. Es ist mit einem nicht unterkellerten, zweigeschossigen Zweifamilienhaus (Doppelhaushälfte) mit ausgebautem Dachgeschoss und einer Garage bebaut.

Das Wohnhaus und die Garage wurden 2018 in konventioneller Massivbauweise (Mauerwerksbau) errichtet und seit Errichtung noch nicht maßgeblich modernisiert. Das Dach des Wohnhauses ist geneigt (Satteldach), die Garage hat ein Flachdach. Der Hauszugang erfolgt über die Ostseite (Traufseite zur Straße) des Wohnhauses. Die beiden Wohnungen im Wohnhaus verfügen unter Anrechnung der Terrassen über insgesamt ca. 73 m<sup>2</sup> (Erdgeschosswohnung) bzw. 99 m<sup>2</sup> (Ober- und Dachgeschosswohnung) Wohnfläche. Es sind weitere 23 m<sup>2</sup> Nutzfläche in der Garage / Technikraum vorhanden. Das Wohnhaus ist in einem normalen Unterhaltungszustand. Es sind noch Restarbeiten zur Fertigstellung der Außenanlagen und sowie stellenweise in den Innenräumen erforderlich. Die Innenräume der beiden Wohnungen sind in einem gepflegten Zustand.

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

## B LAGE

### Mechernich

Mechernich ist eine kreisangehörige Stadt des Kreises Euskirchen. Sie liegt im Süden von Nordrhein-Westfalen im Naturpark Nordeifel. Im Bildungsbereich und in der medizinischen Vorsorge erfüllt die ehemalige Bergbaustadt zentrale Funktionen für die Region Nordeifel. Am 31.12.2023 hatte Mechernich 29.153 Einwohner. Im Stadtgebiet Mechernich liegen der Hochwildpark Rheinland, das Rheinische Freilichtmuseum Kommern und das Bergbaumuseum und Besucherbergwerk Grube Günnersdorf. Mechernich besteht aus 44 Ortschaften mit insgesamt rund 29.000 Einwohnern.

### Ausschnitt aus der DTK 200



Quelle: Landesvermessungsamt NRW

## 1 Infrastruktur

Die Schulen im Stadtgebiet Mechernich decken mit den Schulformen Grundschule, Gesamtschule, Gymnasium und Waldorfschule alle Bildungstufen bis einschließlich Sekundarstufe II ab. In den umliegenden Stadtteilen sind darüber hinaus weitere Grundschulen zu finden (z.B. in Kommern). Alle Versorgungseinrichtungen für den täglichen Bedarf sind in Mechernich, Kall und Euskirchen vorhanden. Dies gilt auch für die medizinische Versorgung. Die nächsten größeren Einkaufsstädte sind Euskirchen, Bonn und Köln. Der nächstgelegene Flughafen ist Köln-Bonn-Airport.

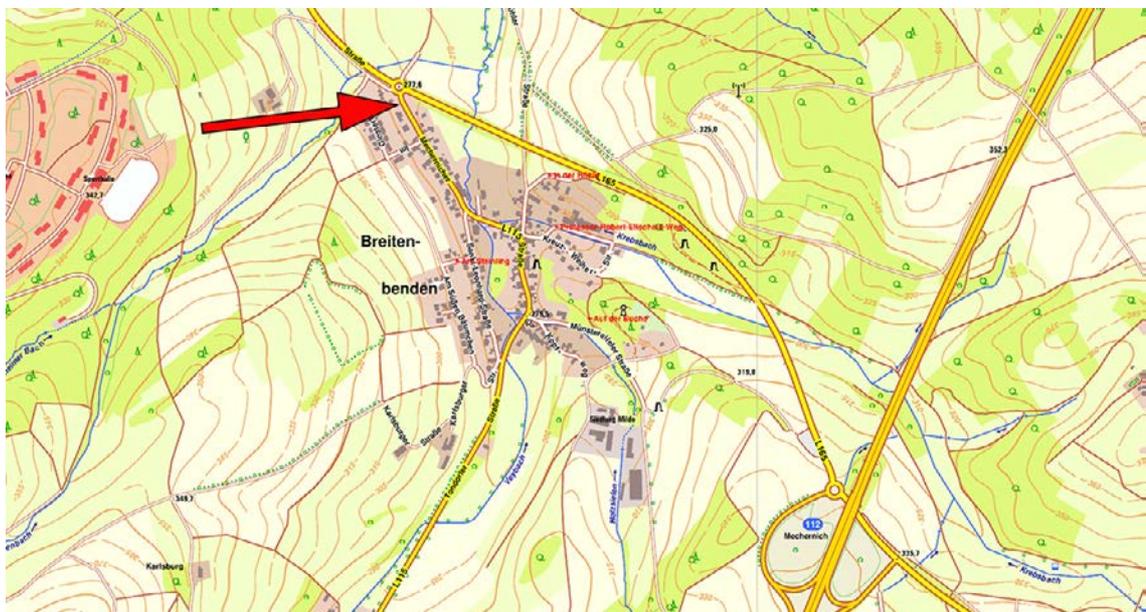
## 2 Verkehrsanbindung

Mechernich liegt an der B 477. Am östlichen Rande des Stadtgebietes von Mechernich verläuft die Eifelautobahn A 1 mit der Anschlussstelle Bad Münstereifel/Mechernich.

### Schienerverkehr

Der nächste Bahnhof ist der Bahnhof Mechernich. Der Bahnhof Mechernich liegt an der Eifelbahn (KBS 474) Köln–Euskirchen–Gerolstein–Trier, auf der im Schienenpersonennahverkehr der Eifel-Mosel-Express (RE 12) Köln–Euskirchen–Gerolstein–Trier, der Eifel-Express (RE 22) Köln–Euskirchen–Gerolstein mit Durchbindung nach Trier (RB 83) und die Eifel-Bahn (RB 24) Köln–Euskirchen–Kall, in der HVZ bis Gerolstein verkehren.

### Ausschnitt aus der DTK 10



Quelle: Landesvermessungsamt NRW

## 3 Lage im Stadtgebiet

Breitenbenden ist ein Stadtteil von Mechernich. Das Dorf liegt südöstlich von Mechernich. Im Ort gibt es ein größeres Seniorenwohnheim. Durch den Ort verläuft die Landesstraße 115, am Ortsrand die Bundesstraße 477 nach Mechernich und die Landesstraße 165 als Zubringer zur nahegelegenen Bundesautobahn 1 mit der Anschlussstelle Bad Münstereifel/Mechernich. Die VRS-Buslinie 830 der RVK verbindet den Ort mit Mechernich und Zingsheim. Durch seine Lage an der „Mechernicher Straße“ im Einmündungsbereich in die B 477 nahe der AAS „Mechernich“ der BAB 1 ist eine sehr gute Verkehrsanbindung gegeben.

#### 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 Lagemerkmalen 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)			0,10	10%
2.	Verkehrsanbindung an das Fernstraßennetz (PKW)			0,10	10%
3.	Gebietscharakter der Lage (Mischgebiet)		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		0,10		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	<b>1,00</b>		
Einstufung des Grundstücks	< 0,66	<b>0,66 - 1,33</b>	> 1,33
	einfach	<b>mittel</b>	gut

Im vorliegenden Fall sind überwiegend neutrale Lageeigenschaften vorhanden. Die **Wohnlage** ist zusammenfassend als „**mittel**“ im dörflich-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 382 m<sup>2</sup>. Das Grundstück besteht aus einem Flurstück. Es weist einen überwiegend regelmäßigen Zuschnitt (rechteckig) auf.

Flurstück Nr. 539

Grundstücksbreite:	ca. 9,50 m
Grundstückstiefe:	ca. 41,00 m
Grundstücksgröße:	ca. 382 m <sup>2</sup>

Nördlich und südlich grenzen bebaute Nachbargrundstücke (2. Doppelhaushälfte, nördlich). Der Garten ist nach Westen orientiert. Die Erschließungsstraße „Mechernicher Straße“ begrenzt das Grundstück nach Osten.

### **2 Kataster**

Kleinräumige Lage des Grundstücks:

Gemeinde:	Stadt Mechernich
Gemarkung:	Euskirchen
Flur:	2
Flurstück:	539

### 3 Grund- und Bodenbeschaffenheit, Grundwasser

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



Wie zu erkennen ist, liegt ein Risiko für das Grundstück vor. Insbesondere der rückwärtige Bereich des Doppelhauses ist demnach gefährdet. Während des Ortstermins konnte festgestellt werden, dass dort auch Staunässe auftritt.

### 4 Topografie

Die zu bewertende Liegenschaft zeichnet sich im Bereich der Gebäude durch eine leicht hängige Grundstücksfläche aus. Im westlichen Gartenbereich steigt das Gelände deutlich an. Aufgrund der Hanglage ist mit Staunässe hinter dem Wohnhaus und dem Auftreten von Schichtenwasser bei längeren starken Regenfällen zu rechnen.

## 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 Auskunft des Kreises Euskirchen vom 09.01.2024 vor. Hiernach besteht für das Bewertungsobjekt kein Altlastenverdacht. Es sind **keine** Altlasten oder Altstandorte im Altlastenkataster verzeichnet.

Allgemeiner Hinweis des Umweltamts des Kreises Euskirchen:

„Hinweis außerhalb der Altlastenauskunft:

*das o.g. Grundstück liegt innerhalb der Mechernich-Kaller Bleibelastungszone, so dass von einer Belastung des Bodens mit Blei auszugehen ist. Nach der uns vorliegenden Bodenbelastungskarte des Geologischen Landesamtes NRW von 1986 liegen Ihre Grundstücke im (Stadtgebiet Mechernich/ Gemeindegebiet Kall) in einem Bereich in dem eine Belastung des Bodens durch Blei zu erwarten ist. Dabei wird ein Wertebereich von 200 bis 500 mg/kg Blei im Boden angegeben. Allerdings liegen hier keine grundstückbezogenen Erkenntnisse zur Höhe der Bleibelastung auf dem in Rede stehenden Grundstück vor, so dass zur Frage, ob und welche Maßnahmen zur Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse bei einer Hausgartennutzung erforderlich sind, keine Aussagen möglich sind. Diese konkreten grundstücksbezogenen Aussagen können erst nach Vorlage einer entsprechenden Bodenuntersuchung erfolgen...“*

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

Die Straße „Mechernicher Straße“ ist im Bereich des Grundstücks normal befahren. Die Fahrbahn ist zweispurig und asphaltiert. In diesem Bereich der „Mechernicher Straße“ sind beidseitig breite Gehwege und einseitig ein Fahrradstreifen ausgebaut. Straßenbeleuchtung ist vorhanden. Der Zugang zum Wohnhaus erfolgt über die Vorgartenfläche.

## 7 Maß der baulichen Nutzung

Laut Auskunft zum Planungsrecht der Stadt Mechernich liegt das Bewertungsgrundstück nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans. Die Bebaubarkeit des Grundstücks richtet sich nach § 34 BauGB (unverplanter Innenbereich):

*§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	Mischgebiet	Wohngebäude	X	
2.	Gebietscharakter Umgebung (§34)	freistehende Wohnhäuser, 1-2 Vollgeschosse	Doppelhaushälfte, zweigeschossig, einseitig angebaut, gewachsene Struktur	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 erreicht.
- Das Bewertungsgrundstück liegt nach Auskunft der Bauaufsichtsbehörde nicht in einem Sanierungsgebiet
- Es ist nicht von Umlegungsmaßnahmen betroffen.

## 8 Augenblickliche Nutzung

Das Grundstück ist mit einer nicht unterkellerten, zweigeschossigen Doppelhaushälfte mit ausgebautem Satteldach und einer Garage bebaut.

## 9 Erweiterungsmöglichkeiten der heutigen Nutzung

Die bestehenden Gebäude(teile) könnten eventuell verändert nicht aber wesentlich erweitert werden. Eine genaue Aussage der örtlichen Bauaufsicht müsste durch eine entsprechende Bauvoranfrage eingeholt werden.

## 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 08.01.2025 mitgeteilt, dass zulasten des Bewertungsgrundstückes **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 Mechernich teilte mit Auskunft vom 08.01.2025 mit, dass in diesem Bereich die Erschließungsanlagen im Sinne des § 127 BauGB **fertiggestellt** sind. Ein Erschließungsbeitrag im Sinne des BauGB **fällt nicht mehr an**. Nach Angaben der Stadt Mechernich ist die Fertigstellung der Erschließungsanlage und die Erhebung von Erschließungsbeiträgen bislang **nicht geplant und nicht absehbar**.

Ein Straßenausbau nach § 8 KAG ist **zurzeit nicht geplant**. Sonstige offene ortsübliche Beiträge sind 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)
- Ablösebeträge 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. 1041 im Grundbuch von Euskirchen geführt.

#### Blatt 1041:

Tab.-Nr. 04.1		
<b>GRUNDBUCHINHALT DES BEWERTUNGSOBJEKTS</b>		
Amtsgericht Euskirchen	Grundbuch von Breitenbenden	Blatt 1041

BESTANDSVRZEICHNIS						
Nr.	Laufende Nummer der Grundstücke	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe
1	3	Breitenbenden	3	539	Gebäude- und Freifläche	382 m <sup>2</sup>
2					Mechernicher Straße 56	

Abteilung II			
Nr.	Laufende Nummer der Eintragungen	Laufende Nummer der Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen
1	1	3	Lastend auf dem 1/2 Anteil der XXX: <b>Nießbrauch</b> für XXX, geboren (...)
2			- löschar bei Todesnachweis. (...) Eingetragen am 13.03.2018
3			
4	2	3	Lastend auf dem 1/2 Anteil des XXX: <b>Nießbrauch</b> für XXX, geboren (...)
5			- löschar bei Todesnachweis. (...) Eingetragen am 13.03.2018
6			
7	3	3	Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der
8			Gemeinschaft ist angeordnet (AG Euskirchen, 900 K 23/24).
9			Eingetragen am 14.10.2024.
10			

Abteilung II des Grundbuchs (Lasten und Beschränkungen) enthält neben dem Zwangsversteigerungsvermerk **zwei weiteren Eintragungen**. Die entsprechenden Eintragungsbewilligungen wurden eingesehen. Für beide Belastungen werden die entsprechenden Ersatzwerte ermittelt.

**Zunächst wird der unbelastete Verkehrswert des Grundstücks ermittelt.**

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 einen zukünftigen Verkauf gelöscht bzw. anderweitig ausgeglichen werden.

## 2.2 Ermittlung des Werts der Nießbrauchsrechte für die Berechtigten (Ersatzwerte)

### Berechnung des Werts der Rechte

Es handelt sich um unentgeltliche Nießbrauchsrechte, die sich jeweils auf einen 1/2 Anteil des Gesamteigentums beziehen. Das heißt, dass zur Ermittlung der Werte der Nießbrauchsrechte für die Berechtigten jeweils 1/2 des Rohertrags und 1/2 der Bewirtschaftungskosten anzusetzen sind. Die Berechtigten tragen alle Kosten und Lasten des Objekts. Die Bewirtschaftungskosten fallen für die Berechtigten an. Für die Dauer bis zum statistischen Ende des Nießbrauchs ergibt sich demnach ein negativer Barwert der Bewirtschaftungskosten für die Berechtigten. Für die gleiche Zeitperiode entstehen ihnen die Vorteile der abgeschöpften Erträge (positiver Barwert).

Der Wert der Rechte für die Berechtigten bemisst sich aus den Erträgen, die auf die statistische Laufzeit des Nießbrauchs (je getrennt für die beiden Berechtigten betrachtet) kapitalisiert werden – abzüglich der ebenfalls kapitalisierten Bewirtschaftungskosten dieser Periode. Der Werteinfluss wird aufgrund der Besonderheiten des Zwangsversteigerungsrechts nicht als Belastung (Wertminderung) berücksichtigt, sondern durch Angabe des entsprechenden Ersatzwerts.

### II, Nr. 1:

Leibrentenbarwertfaktor 2021-2023 - Eine Person - männlich			
Alter des Mannes	56	Stand: 21.08.24	
Zinssatz	2,60		
Vorschüssig/Nachschüssig	Vorschüssig		
Anzahl der Zinsperioden im Jahr	12		
Leibrentenbarwertfaktor Mann (jährlich)	LBF - jährlich vorsch.	Korrekturfaktor bei abw. Zahlungsweise	LBF Korrigiert
	18,0515	-0,4626	17,5890
An das Leben gebundener Abzinsungsfaktor	0,55666	(jährlich-nachschüssig)	

Tab.-Nr. 04.2		
WERT DES NIESSBRAUCHS (Wert für den Berechtigten) Abt.II Nr. 1		
	jährlicher 1/2 Jahresrohertrag durch den Nießbrauch	8.256,60 €
X	Leibrentenbarwertfaktor	17,59
=	Barwert des kapitalisierten Ertrags in der Laufzeitperiode	145.233,59 €
-	abzüglich 1/2 jährliche Bewirtschaftungskosten	-1.802,83 €
X	Leibrentenbarwertfaktor	17,59
=	Barwert der kapitalisierten Bewirtschaftungskosten	-31.711,81 €
	<b>Wert des Niessbrauchs für den Berechtigten</b>	<b>113.521,78 €</b>

**Der dem Wert des Nießbrauchs für den Berechtigten entsprechende Ersatzwert (Zuzahlungsbetrag) kann mit rund 113.500 € festgestellt werden.**

**II, Nr. 1:**

<b>Leibrentenbarwertfaktor 2021-2023 - Eine Person - weiblich</b>			
Alter der Frau	51	Stand: 21.08.24	
Zinssatz	2,60		
Vorschüssig/Nachschüssig	Vorschüssig		
Anzahl der Zinsperioden im Jahr	12		
Leibrentenbarwertfaktor 1. Frau (jährlich)	LBF - jährlich vorsch.	Korrekturfaktor bei abw. Zahlungsweise	LBF Korrigiert
	22,2354	-0,4626	21,7728
An das Leben gebundener Abzinsungsfaktor		0,44788	(jährlich-nachschüssig)

Tab.-Nr. 04.3		
<b>WERT DES NIESSBRAUCHS (Wert für die Berechtigte) Abt.II Nr. 2</b>		
	jährlicher 1/2 Jahresrohertrag durch den Nießbrauch	8.256,60 €
X	Leibrentenbarwertfaktor	21,77
=	Barwert des kapitalisierten Ertrags in der Laufzeitperiode	179.746,18 €
-	abzüglich jährliche 1/2 Bewirtschaftungskosten	-1.802,83 €
X	Leibrentenbarwertfaktor	21,77
=	Barwert der kapitalisierten Bewirtschaftungskosten	-39.247,65 €
	<b>Wert des Nießbrauchs für die Berechtigte</b>	<b>140.498,53 €</b>

**Der dem Wert des Nießbrauchs für die Berechtigte entsprechende Ersatzwert (Zuzahlungsbetrag) kann mit rund 140.500 € festgestellt werden.**

**2.3 Denkmalschutz**

Das Gebäude unterliegt **nicht** dem Denkmalschutz.

## **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 eine zweigeschossige, nicht unterkellerte Doppelhaushälfte mit ausgebautem Dachgeschoss und Garage in konventioneller, massiver Bauweise (Mauerwerksbau mit Massivdecken). Das Wohnhaus hat ein Satteldach. Das Gebäude wurde 2018 fertiggestellt. Die Fassaden sind verputzt (WDVS), der Ortgang sind kunstschieferbekleidet. Die Garage ist der Außengestaltung des Wohnhauses angepasst.

#### **1.1 Erschließung**

Eine Innentreppe verbindet Erd- und Obergeschoss. Eine weitere Innentreppe verbindet die beiden Maisonnettegeschosse der Obergeschosswohnung. Über den Wohnraum im Erdgeschoss ist der Garten zugänglich. Die Garage ist auf der südlichen Grundstücksgrenze errichtet und hat einen eigenen Gartenzugang. Die Obergeschosswohnung verfügt über eine große Dachterrasse über dem eingeschossigen Erdgeschosswohnraum.

#### **1.2 Aufteilung**

Die verfügbaren Grundrisse zeigen zeitgemäße Zuschnitte und Raumgestaltungen. Die Wohnungen sind voneinander abgeschlossen. Die Erdgeschosswohnung hat 2 Zimmer mit offenem Koch-/Wohn-/Essbereich, Badezimmer (Du/Wa) und Hauswirtschaftsraum sowie eine Terrassenfläche. Die Ober- und Dachgeschosswohnung (Maisonette) hat 3 Zimmer mit offenem Koch-/Wohn-/Essbereich, Badezimmer (Du/Wa), Gäste-WC, einen Hauswirtschaftsraum sowie eine Dachterrassenfläche.

#### **1.3 Funktionale Merkmale**

Ausstattung und Gebäudemerkmale sind modern, teilweise in gehobenem Standard und entsprechen zeitgemäßen Ansprüchen an modernen Wohnraum.

## 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	Zweischaliges Mauerwerk, Wärmedämmverbundsystem, Anstrich			1,00		
2.	Dächer und Dachbeläge Wärmedämmstandard der Dachflächen	Betondachpfannen, Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech, Flachdachausbildung als Dachterrasse, überdurchschnittliche Dämmung			0,30	0,70	
3.	Fenster und Außentüren Verglasungen	Wärmeschutzverglasung, Kunststoffsterrahmen, elektrische Rollläden, Kunststoffrahmen-Außentür mit wärmegeprägten Glasfeldern, Dachflächenfenster			0,50	0,50	
4.	Innenwände und Innentüren	Mauerwerk, verputzt, Anstrich, Holzwerkstoff-Innentüren, glatt, weiß, in gleichartigen Zargen			1,00		
5.	Deckenkonstruktion und Treppen	Betontreppenlauf ins Obergeschoss, Granitbeläge, Edelstahlgeländer und -handlauf, Innentreppe Obergeschoss als Stahl-Holzkonstruktion, offene Stufen, Edelstahlstabgeländer und Holzhandlauf			1,00		
6.	Fußböden, Bodenbeläge in Wohnräumen	Fliesenbeläge auf Heizestrich			1,00		
7.	Sanitäre Einrichtungen Ausstattung der Nassräume	gehobene Badezimmersausstattung jeweils mit Wanne und bodengleicher Dusche, Markenkeramik und -armaturen, Urinalen, Boden- und Wandfliesen grau, Großformate, Obergeschosswohnung mit Gäste-WC				1,00	
8.	Heizung, Wärme-erzeuger Raumheiz-flächen	Wärmepumpe, zentrale WW-Bereitung, Fußbodenheizung, Handtuchheizkörper				0,50	0,50
9.	Elektroausstattung Medienanschlüsse Lüftungsanlage	zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe, hochwertige Abdeckungen			0,50	0,50	

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

## 2.2 Übersicht zum Ausstattungsstandard der Garage / Technikraum

Tab.-Nr. 05.2							
AUSSTATTUNGSSTANDARD GARAGE (gemäß Anlage 4, Teil III, 12. ImmowertV)							
Nr.	Kostengruppe	Beschreibung	Standardstufe (SUMME 1,0)				
					3	4	5
1.	Außenwände	Mauerwerk, verputzt, gestrichen			0,50	0,50	
2.	Konstruktion	massiv			1,00		
3.	Dach	Betonflachdach			0,50	0,50	
4.	Fenster u. Außentüren	1 gedämmtes Sektionaltor, 1 Außentür, 1 Fenster			0,50	0,50	
5.	Fußböden	Estrichböden			1,00		
6.	Sonst. Techn. Ausst.	Technikraum mit Heizungsanlage; elektr. Torbetrieb				1,00	

### 3 Baujahr

Als Bezugsjahr wird das Jahr 2018 festgestellt. Das Gebäudealter kann somit auf 7 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** anzusetzen<sup>2</sup>.

### 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 Bauschaden berücksichtigt. Die längere oder verringerte wirtschaftliche Restnutzungsdauer verändert nicht die Gesamtnutzungsdauer des Gebäudes.

<sup>2</sup> Grundstücksmarktbericht 2024; GAA Kreis Euskirchen, S. 64

## 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.

Im vorliegenden Fall wurde seit Errichtung des Gebäudes im Jahr 2018 keine wesentliche Modernisierung durchgeführt.

## 5.2 Wirtschaftliche Restnutzungsdauer

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

Tab.-Nr. 06		
RESTNUTZUNGSDAUER		
Nr.		
1.	Baujahr des Gebäudes	2018
2.	Jahr des Qualitätsstichtags	2025
3.	Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
4.	Kalkulatorische (vorläufige) Restnutzungsdauer	<b>73 Jahre</b>

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer beträgt **73 Jahre**.

## 6 Art und Zweckbestimmung der baulichen Anlagen

### 6.1 Wohnfläche

Die Bauakte bei der Stadt Mechernich enthielt Grundrisse und eine Wohnflächenberechnung. Die unten ersichtlichen Flächen wurden aus den Bauplänen / der Bauakte übernommen. Geringfügige Flächenabweichungen aufgrund veränderter Ausführung sind möglich.

Tab.-Nr. 07				
WOHNFLÄCHE (gemäß WoFIV)				
Nr.	Raum	Geschoss		Fläche netto (-3%)
	Wohnung 1			
1.	Schlafzimmer	Erdgeschoss		11,25 m <sup>2</sup>
2.	Diele	Erdgeschoss		4,73 m <sup>2</sup>
3.	Flur	Erdgeschoss		4,11 m <sup>2</sup>
4.	Hauswirtschaftsraum	Erdgeschoss		4,09 m <sup>2</sup>
5.	Badezimmer	Erdgeschoss		7,78 m <sup>2</sup>
6.	Wohnzimmer	Erdgeschoss		36,39 m <sup>2</sup>
	Raum	Faktor	Fläche brutto	Fläche gem. WoFIV
	Terrasse	0,25	17,88 m <sup>2</sup>	4,47 m <sup>2</sup>
	<b>SUMME</b>		gerundet	<b>73,00 m<sup>2</sup></b>

Nr.	Raum	Geschoss		Fläche netto (-3%)
	Wohnung 2			
1.	Hauswirtschaftsraum	Obergeschoss		6,58 m <sup>2</sup>
2.	Gäste-WC	Obergeschoss		1,83 m <sup>2</sup>
3.	Wohnzimmer	Obergeschoss		41,28 m <sup>2</sup>
4.	Flur	Dachgeschoss		3,93 m <sup>2</sup>
5.	Badezimmer	Dachgeschoss		8,96 m <sup>2</sup>
6.	Schlafzimmer 1	Dachgeschoss		16,10 m <sup>2</sup>
7.	Schlafzimmer 2	Dachgeschoss		16,04 m <sup>2</sup>
	Raum	Faktor	Fläche brutto	Fläche gem. WoFIV
	Dachterrasse	0,25	16,32 m <sup>2</sup>	4,08 m <sup>2</sup>
	<b>SUMME</b>		gerundet	<b>99,00 m<sup>2</sup></b>

	<b>SUMME</b>		gerundet	<b>172 m<sup>2</sup></b>
--	--------------	--	----------	--------------------------

Die Wohnfläche wird auf dieser Grundlage auf insgesamt ca. **172 m<sup>2</sup>** festgestellt.

### 6.2 Nutzflächen im Gebäude

Es stehen ca. **23 m<sup>2</sup>** Nutzfläche im Technikraum und in der Garage 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. 08							
BRUTTOGRUNDFLÄCHEN							
Nr.	Bauteil	Typ (NHK 2010)	Geschoss	BGF			
				Bereich a	Bereich b	Bereich c	BGF
1.	Wohnhaus	2.23	Erdgeschoss	18,5 m <sup>2</sup>			18,5 m <sup>2</sup>
2.		2.31	Erdgeschoss	69,4 m <sup>2</sup>			69,4 m <sup>2</sup>
3.			Obergeschoss	66,6 m <sup>2</sup>			66,6 m <sup>2</sup>
4.			Dachgeschoss	66,6 m <sup>2</sup>			66,6 m <sup>2</sup>
9.	Garage	14.1		24,0 m <sup>2</sup>			24,0 m <sup>2</sup>
				245 m <sup>2</sup>			245 m <sup>2</sup>

Berechnung in Anlehnung an die DIN 277, 2005

BRUTTOGRUNDFLÄCHEN NACH GEBÄUDE Typ (NHK 2010)		
Nr.	Typ (NHK 2010)	Summe der BGF
1.	2.23	18,5 m <sup>2</sup>
2.	2.31	202,5 m <sup>2</sup>
5.	14.1	24,0 m <sup>2</sup>

## 8 Außenanlagen

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

### Grünflächen

Die Außenanlagen hinter dem Wohnhaus sind einfach (Rasenflächen, Beete) gestaltet. Die Grünanlagen vor dem Wohnhaus sind noch nicht angelegt.

### Befestigte Flächen

Hinter dem Wohnhaus sind Hofflächen im Bereich der hinteren Terrasse angelegt. Der Erhaltungszustand ist normal.

### Einfriedungen

Es sind einfach gestaltete Grundstückseinfriedungen (Zäune) vorhanden. Im Terrassenbereich zwischen dem Hausgrundstück und dem nördlichen Nachbargrundstück ist keine Trennmauer als Sichtschutz oder eine sonstige Grenzeinfriedung vorhanden. Die Garage ist auf der Grenze errichtet.

### Geländestufen

Zur Hangsicherung nach Westen wurden zwei Geländestufen angelegt, die durch locker geschichtete Bruchsteinwälle gestützt werden.

## 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:

- Dachterrasse mit Glasbrüstung
- 4 große Dachflächenfenster
- Gartenterrasse

## 10 Bau und Unterhaltungszustand

Es wurden keine maßgeblichen Schäden oder Baumängel festgestellt. Es wird unterstellt, dass das Objekt vermietet versteigert wird. Die folgenden Restarbeiten sind noch auszuführen:

- Dachentwässerung und Traufabschluss Eingangserker
- Außenputz und Anstrich Eingangserker
- Innenputz und fachgerechte Fertigstellung provisorischer Installationen Garage / Technikraum
- Bodenbeläge Dachterrasse
- Kanalanschluss Regenwasser
- Zugangsluke Spitzboden
- Innenputz Eingangsdiele
- Garagenzufahrt
- Gehweg Hauseingang
- Vorgartengestaltung (Beete), Bepflanzung

Die Fertigstellung der Restarbeiten ist für den bestimmungsgemäßen Gebrauch des Wohnhauses erforderlich. Sie wird daher wertmindernd in Ansatz gebracht.

Tab.-Nr. 09		
ERFORDERLICHE RESTARBEITEN		
Nr.		Summe Kosten
1.	Eingangserker Dach und Entwässerung	1.000,00 €
2.	Eingangserker Außenputz und Anstrich	500,00 €
3.	Innenputz, Installationen Technikraum	1.000,00 €
4.	Bodenbeläge Dachterrasse	1.500,00 €
5.	Kanalanschluss Regenwasser	2.500,00 €
6.	Zugangsluke Spitzboden	1.000,00 €
7.	Innenputz Eingangsdiele	500,00 €
8.	Garagenzufahrt	4.000,00 €
9.	Gehweg Hauseingang	2.000,00 €
10.	Vorgartengestaltung	1.000,00 €
<b>SUMME RESTARBEITEN</b>		<b>15.000,00 €</b>

Die hier in Ansatz gebrachten Kosten sind als Mindestkosten zu verstehen. Sie dienen der Risikobetrachtung im Rahmen der Wertermittlung. Angaben zu Schäden und Baumängeln sind vorbehaltlich der Überprüfung durch qualifizierte Fachfirmen oder Sachverständige zu verstehen und ersetzen keine konkreten Angebote für die Schadensbeseitigung.

**Jeder Bieter sollte für sich selbst entscheiden, ob dieser Abschlag ausreichend erscheint.**

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 gedämmt.
- Die Fassaden sind gedämmt.
- Das Wohnhaus wird zentral über eine Wärmepumpe beheizt.
- Warmwasser wird über die Heizungsanlage erzeugt.
- Die Fenster sind wärmeschutzverglast

**Es ist mit geringen 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 Zweifamilienhaus (Doppelhaushälfte).**

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:**

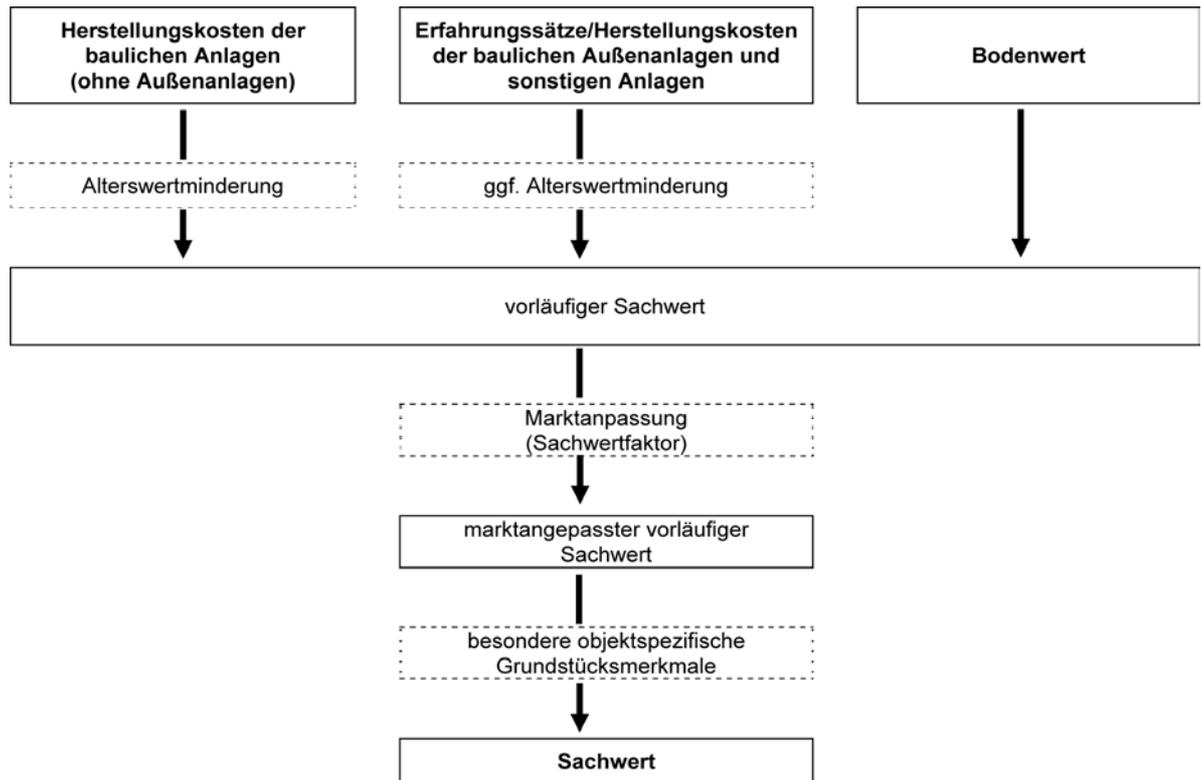
Im Sachwertverfahren ist der **vorläufige Sachwert** durch Bildung der Summe aus

- 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 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 100,00 €/m<sup>2</sup>. Der Bodenrichtwert Nr. 280404 bezieht sich auf folgende Zustandsmerkmale:

Tab.-Nr. 10.1		
BODENRICHTWERT		
Richtwertgrundstück		
1.	Gebietscharakter (FNP, BauNVO)	Mischgebiet
2.	Erschließungszustand	beitragsfrei
3.	Grundstücksbreite	35 m
4.	Grundstückstiefe	18 m
5.	Maß der Baulichen Nutzung	I-II (1-2 Vollgeschosse)

Der zonale Richtwert (Nr. 280404) 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 leichten Übertiefe des Grundstücks (41 m <-> 35 m) erforderlich. Im vorliegenden Fall wird diese Abweichung mittels Umrechnungsfaktor<sup>3</sup> (0,90) berücksichtigt.

Tab.-Nr. 10.2		
MODIFIZIERTER BODENRICHTWERT		
Modifikation des Bodenrichtwerts (Vergleichswerts)		
1.	Vergleichswert	100,00 €/m <sup>2</sup>
2.	Umrechnungsfaktor Tiefe	aus Marktbericht 0,90
3.	Modifizierter Bodenrichtwert	<b>90,00 €/m<sup>2</sup></b>

### 1.3 Einstufung des Grundstücks nach Lagefaktoren

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

<sup>3</sup> Grundstücksmarktbericht 2024, Gutachterausschuss Kreis Euskirchen, S. 29

#### 1.4 Feststellung des Bodenwertes und des Bodenwertverzinsungsbetrags

Tab.-Nr. 10.3							
BODENWERTBERECHNUNG							
Bewertungsgrundstück							
Nr.	Flurstück	Erschließungs- zustand	Grundstücks- zone	Fläche(nanteil)	Bodenrichtwert	Modifizierter Bodenrichtwert	Bodenwert
1.	539	beitragsfrei	Bauland	382,00 m <sup>2</sup>	100,00 €/m <sup>2</sup>	90,00 €	34.380,00 €
							<b>34.380,00 €</b>

Bodenwertverzinsung (Ertragswertverfahren)		
1.	Maßgebliche Grundstücksfläche	382,00 m <sup>2</sup>
2.	Bodenwert der maßgeblichen Grundstücksfläche	34.380,00 €
3.	Liegenschaftszinssatz	<b>2,60%</b>
4.	Bodenwertverzinsung für das Ertragswertverfahren	<b>893,88 €</b>

#### 1.5 Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszinssatz ist der Zinssatz, mit dem sich das im Verkehrswert gebundene Kapital verzinst. Dabei bemisst sich der Zinssatz nach dem aus der Liegenschaft marktüblich erzielbaren Reinertrag im Verhältnis zum Verkehrswert.

Der Gutachterausschuss des Kreises Euskirchen hat aktuelle Liegenschaftszinssätze für Ein- und Zweifamilienhäuser veröffentlicht<sup>4</sup>. Der Liegenschaftszinssatz für Zweifamilienhäuser der wird bei mehr als 40 Jahren Restnutzungsdauer mit durchschnittlich 2,3% - bei einer Spanne der Standardabweichung von 1,80% - 2,8% angegeben.

Im vorliegenden Fall wird unter Berücksichtigung der Objekteigenschaften (Wohnlage, Objektgröße, -zustand und -ausstattung) ein Liegenschaftszinssatz von **2,6 Prozent** für die weitere Betrachtung unterstellt.

<sup>4</sup> Grundstücksmarktbericht 2024; GAA Kreis Euskirchen, S. 68

## **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 Wertermittlungstichtag (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/m<sup>2</sup> Brutto-Grundfläche (€/m<sup>2</sup> 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 Wertermittlungstichtag. Sie hat unter Berücksichtigung der für das jeweilige Wertermittlungsobjekt am Wertermittlungstichtag 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.<sup>5</sup>

Die Brutto-Grundflächen des Wohnhauses wurden in einer für die Wertermittlung ausreichenden Genauigkeit mit

**18,5 m<sup>2</sup>** für den Gebäudetyp 2.23, Doppel- Reihenendhäuser, nicht unterkellert, eingeschossig, Flachdach, **202,5 m<sup>2</sup>** für den Gebäudetyp 2.31, Doppel- Reihenendhäuser, nicht unterkellert, zweigeschossig, ausgebautes Dachgeschoss bzw. **24 m<sup>2</sup>** für den Gebäudetyp 14.1, Garage

ermittelt.

## 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 **184,6** führt.

---

<sup>5</sup> 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, eingeschossig**

Tab.-Nr. 11.1				
EINORDNUNG GEBÄUDETYP (NHK 2010)				
<b>Zweifamilienhaus, eingeschossig</b>				
Nr.	Bestimmung des Gebäudetyps			
1.	Art der Unterkellerung			
2.	Dachform			
3.	Nutzbarkeit des Dachraums			
4.	Dachgeschoss			
5.	Anzahl der Vollgeschosse			
6.	Bauweise			
Gewählter Gebäudetyp (Anlage 4 Teil II, 1. ImmowertV)				
<b>2.23</b>				
Standardstufen				
1	2	3	4	5
865,00 €/m <sup>2</sup>	965,00 €/m <sup>2</sup>	1.105,00 €/m <sup>2</sup>	1.335,00 €/m <sup>2</sup>	1.670,00 €/m <sup>2</sup>

**2.7 Zuweisung von Gebäudetypen – Wohnhaus, zweigeschossig**

Tab.-Nr. 11.2				
NORMALHERSTELLUNGSKOSTEN (NHK 2010)				
<b>Zweifamilienhaus, zweigeschossig</b>				
Nr.	Bestimmung des Gebäudetyps			
1.	Art der Unterkellerung			
2.	Dachform			
3.	Nutzbarkeit des Dachraums			
4.	Dachgeschoss			
5.	Anzahl der Vollgeschosse			
6.	Bauweise			
Gewählter Gebäudetyp (Anlage 4 Teil II, 1. ImmowertV)				
<b>2.31</b>				
Standardstufen				
1	2	3	4	5
675,00 €/m <sup>2</sup>	750,00 €/m <sup>2</sup>	865,00 €/m <sup>2</sup>	1.040,00 €/m <sup>2</sup>	1.300,00 €/m <sup>2</sup>

## 2.8 Zuweisung von Gebäudetypen – Garage

Tab.-Nr. 11.3		Garage und Technikraum		
EINORDNUNG GEBÄUDETYP (NHK 2010)				
Nr.	Bestimmung des Gebäudetyps			
1.	Art der Garage	Einzelgarage		
2.	Dachform	Flachdach		
3.	Zufahrt	ebenerdig		
6.	Bauweise	massiv		
Gewählter Gebäudetyp (Anlage 4 Teil II, 1. ImmowertV)		<b>14.1</b>		
Standardstufen				
		3	4	5
		245,00 €/m <sup>2</sup>	485,00 €/m <sup>2</sup>	780,00 €/m <sup>2</sup>

## 2.9 Ermittlung des Kostenkennwerts – Wohnhaus, eingeschossig

Tab.-Nr. 11.4		Zweifamilienhaus, eingeschossig						
ERMITTLUNG DES KOSTENKENNWERTS		Standardstufe					Wägungs- anteil	Zwischenergebnis
Nr.	Bauelement	1	2	3	4	5		
1.	Außenwände			1,00			23%	254,15 €/m <sup>2</sup>
2.	Dächer			0,30	0,70		15%	189,90 €/m <sup>2</sup>
3.	Außentüren und Fenster			0,50	0,50		11%	134,20 €/m <sup>2</sup>
4.	Innenwände und -türen			1,00			11%	121,55 €/m <sup>2</sup>
5.	Deckenkonstruktion und Treppen			1,00			11%	121,55 €/m <sup>2</sup>
6.	Fußböden			1,00			5%	55,25 €/m <sup>2</sup>
7.	Sanitäreinrichtungen				1,00		9%	120,15 €/m <sup>2</sup>
8.	Heizung				0,50	0,50	9%	135,23 €/m <sup>2</sup>
9.	Sonstige Technische Ausstattung			0,50	0,50		6%	73,20 €/m <sup>2</sup>
<b>Ergebnis: (gewogener) Kostenkennwert</b>							<b>1.205,18 €/m<sup>2</sup></b>	
Die Kostenkennwerte enthalten die objekttypischen Baunebenkosten und die gesetzliche Mehrwertsteuer (KG 300-700 DIN 276)								

## 2.10 Ermittlung des Kostenkennwerts – Wohnhaus, zweigeschossig

Tab.-Nr. 11.5								
ERMITTLUNG DES KOSTENKENNWERTS							Zweifamilienhaus, zweigeschossig	
Nr.	Bauelement	Standardstufe					Wägungs- anteil	Zwischenergebnis
		1	2	3	4	5		
1.	Außenwände			1,00	0,00		23%	198,95 €/m <sup>2</sup>
2.	Dächer			0,30	0,70		15%	148,13 €/m <sup>2</sup>
3.	Außentüren und Fenster			0,50	0,50		11%	104,78 €/m <sup>2</sup>
4.	Innenwände und -türen			1,00			11%	95,15 €/m <sup>2</sup>
5.	Deckenkonstruktion und Treppen			1,00			11%	95,15 €/m <sup>2</sup>
6.	Fußböden			1,00			5%	43,25 €/m <sup>2</sup>
7.	Sanitäreinrichtungen				1,00		9%	93,60 €/m <sup>2</sup>
8.	Heizung				0,50	0,50	9%	105,30 €/m <sup>2</sup>
9.	Sonstige Technische Ausstattung			0,50	0,50		6%	57,15 €/m <sup>2</sup>
<b>Ergebnis: (gewogener) Kostenkennwert</b>							<b>941,45 €/m<sup>2</sup></b>	
Die Kostenkennwerte enthalten die objekttypischen Baunebenkosten und die gesetzliche Mehrwertsteuer (KG 300-700 DIN 276)								

## 2.11 Ermittlung des Kostenkennwerts - Garage

Tab.-Nr. 11.6								
ERMITTLUNG DES KOSTENKENNWERTS							Garage und Technikraum	
Nr.	Bauelement	Standardstufe					Wägungs- anteil	Zwischenergebnis
				3	4	5		
1.	Außenwände			0,50	0,50		30%	109,50 €/m <sup>2</sup>
2.	Konstruktion			1,00			20%	49,00 €/m <sup>2</sup>
3.	Dächer			0,50	0,50		15%	54,75 €/m <sup>2</sup>
4.	Außentüren und Fenster			0,50	0,50		15%	54,75 €/m <sup>2</sup>
5.	Fußböden			1,00			10%	24,50 €/m <sup>2</sup>
6.	Sonstige Technische Ausstattung				1,00		10%	48,50 €/m <sup>2</sup>
<b>Ergebnis: (gewogener) Kostenkennwert</b>							<b>341,00 €/m<sup>2</sup></b>	
Die Kostenkennwerte enthalten die objekttypischen Baunebenkosten und die gesetzliche Mehrwertsteuer (KG 300-700 DIN 276)								

## 2.12 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 ein Korrekturfaktor zur Berücksichtigung des Merkmals

- Zweifamilienhaus (1,05)

zur Anwendung.

Tab.-Nr. 11.7					
ANPASSUNG DES KOSTENKENNWERTS					
Nr.	Gebäudeteil (Bauteil)	Kostenkennwert (NHK 2010)	Angepasster Kostenkennwert	Faktor abweichend. Merkmal	Faktor ZFH
1.	Zweifamilienhaus, eingeschossig	1.205 €/m <sup>2</sup>	1.205 €/m <sup>2</sup>	1,00	1,00
2.	Zweifamilienhaus, zweigeschossig	941 €/m <sup>2</sup>	989 €/m <sup>2</sup>	1,00	1,05
3.	Garage und Technikraum	341 €/m <sup>2</sup>	341 €/m <sup>2</sup>	1,00	1,00

## 2.13 Normalherstellungskosten der Gebäude

Tab.-Nr. 11.8					
ERMITTLUNG DER HERSTELLUNGSKOSTEN					
Nr.	Gebäudeteil (Bauteil)	Angepasster Kostenkennwert	Bezugs - fläche	Baupreisindex zum Qualitätsstichtag	Summe der Herstellungskosten
1.	Zweifamilienhaus, eingeschossig	1.205,18 €/m <sup>2</sup>	19 m <sup>2</sup>	184,6	41.152,08 €
2.	Zweifamilienhaus, zweigeschossig	988,52 €/m <sup>2</sup>	202 m <sup>2</sup>		369.435,50 €
3.	Garage und Technikraum	341,00 €/m <sup>2</sup>	24 m <sup>2</sup>		15.105,52 €
					<b>425.693,09 €</b>

## 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 im Kapitel E 5.2 mit **73 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. 12		
Alterswertminderung		
Nr.		
1.	Art der Alterswertminderung	linear
2.	Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
3.	Restnutzungsdauer (modifiziert)	73 Jahre
4.	Prozentuale Alterswertminderung (Abzug von den Herstellungskosten)	9%
5.	Alterswertminderung	<b>-37.248,15 €</b>

gemäß ImmowertV

Bei einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren und einer Restnutzungsdauer von 73 Jahren erhält man eine Korrekturgröße von rund 9 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 konkret an. Hier ist ein Ansatz nach Erfahrungswerten sachgerecht. Im vorliegenden Fall werden **5 % der Herstellungskosten** zuzüglich 3.000,00 € für Hausanschlüsse als anteilige Kosten für die Außenanlagen berücksichtigt. Die Herstellung der baulichen Außenanlagen der Vorgartenfläche und der Kanalanschluss für Regenwasser stehen noch aus. Diese Kosten werden als Kosten für Restarbeiten wertmindernd berücksichtigt.

Tab.-Nr. 13		
Berechnung der Normalherstellungskosten (NHK) der <b>AUSSENANLAGEN</b>		
1.	NHK des Gebäudes	425.693,09 €
2.	Üblicher Anteil der Kosten der Außenanlagen (in % der Gebäudeherstellungskosten)	4%
3.	Gewählter, objektspezifischer Anteil der Außenanlagen	5%
	Enthaltene Bauteile:	
	Hausanschlüsse (unterirdische bauliche Anlagen auf dem Grundstück)	3.000,00 €
	Hofflächen (befestigte Flächen)	
	Einfriedungen (Zäune, Grenzmauern, etc.)	
	Sonstige bauliche Außenanlagen	
4.	Herstellungskosten der Außenanlagen	24.284,65 €
5.	Wertminderung wegen Alters (wie Gebäude)	-2.124,91 €
	<b>Zeitwert der Außenanlagen</b>	<b>22.159,75 €</b>

(Kostengruppe 500 / 700 DIN 276)

## 5 Zeitwert der Sonstigen Anlagen

Tab.-Nr. 14					
ZEITWERT DER SONSTIGEN BAULICHEN ANLAGEN					
Nr.	Bauteil	Lage, Bauteilbeschreibung	Grundbetrag / Pauschalbetrag	Alterswertminderung	Zeitwert Bauteil
1	Geländestufen	Geländestufe Garten, Bruchsteinwälle	2.000 €	9%	1.825,00 €
2	Hofflächen	Gartenterrasse (Übergröße)	1.000 €	9%	912,50 €
3	Sonderausstattung	Glasbrüstung / Dachterrasse	4.000 €	9%	3.650,00 €
4	Dachflächenfenster	4 Stück	6.000 €	9%	5.475,00 €
<b>Zeitwert sonstige bauliche Anlagen</b>					<b>11.862,50 €</b>
<small>Kostenansätze nach Erfahrungswerten, Sachwertmodell der AGVGA.NRW, GuG Kalender 2014-24</small>					

## 6 (Vorläufiger) Sachwert

Zur Bestimmung des Sachwerts ergibt sich daher folgende Berechnung:

Tab.-Nr. 15		
VORLÄUFIGER SACHWERT		
Nr.	Kostenanteile am vorläufigen Sachwert	
1.	Herstellungskosten des Wohnhauses	425.693,09 €
2.	- Wertminderung wegen Alters	-37.248,15 €
3.	= Zeitwert des Einfamilienhauses	388.444,95 €
4.	+ Zeitwert der baulichen Außenanlagen	22.159,75 €
5.	+ Zeitwert der sonstigen Anlagen	11.862,50 €
6.	+ Bodenwert (der maßgeblichen Grundstücksfläche)	34.380,00 €
<b>Vorläufiger Sachwert</b>		<b>456.847,19 €</b>

## 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 Übersicht<sup>6</sup> veröffentlicht.

Gemäß Grundstücksmarktbericht ergibt sich bei Ein- und Zweifamilienhäusern mit einem vorläufigen Sachwert von 450.000 € der Bodenrichtwertzonen 75 €/m<sup>2</sup> bis 145 €/m<sup>2</sup> (vor Berücksichtigung der boG) im Durchschnitt (Mittelwert) ein Anpassungsfaktor von **0,90**. Es wird eine Spanne von 0,8 – 1,0 für die Abwägung des objektspezifischen Sachwertfaktors angenommen.

---

<sup>6</sup> Grundstücksmarktbericht 2024, GAA Kreis Euskirchen, S. 65

Tab.-Nr. 16						
PLAUSIBILISIERUNG / ABLEITUNG DES SACHWERTFAKTORS						
Nr.	Kriterium	Beschreibung der objektbezogenen Eigenschaft	Zuschlag / Abschlag wegen Objekteigenschaft			Gewichtung
			ungünstig	neutral	günstig	
1.	Angebots- / Nachfragesituation	durchschnittliche Nachfrage		0,10		10%
2.	Interessentengruppe	durchschnittlich		0,05		5%
3.	Aufteilung / Ausstattung Gebäude	leicht gehoben		0,10	0,05	15%
4.	Lage / Zuschnitt Grundstück	guter Zuschnitt, Emissionen		0,10	0,05	15%
5.	Emissionen / Störfaktoren	überdurchschnittlich		0,05	0,05	10%
6.	Nähe zu Grünflächen / Ortsrand	Ortsrandlage			0,05	5%
7.	tägliche Versorgung	durchschnittlich	0,10	0,10	0,10	10%
8.	Bildungs- Freizeitangebote	durchschnittlich	0,05	0,05	0,05	5%
9.	zugehöriger Stellplatz	1 Garage, 1 Stellplatz		0,10		10%
10.	Modernisierungserfordernis	gering (Neubau)		0,05	0,10	15%
Gewichtung (Note, Punkte)			-1	0	1	100%

Zuschlag /Abschlag "objektspezifischer Sachwertfaktor"	0,03			Mittelwert
Marktüblicher Sachwertfaktor	0,80	bis	1,00	0,90
<b>Objektspezifischer Sachwertfaktor</b>				<b>0,93</b>

Im Gesamtbild kann von einer leicht überdurchschnittlichen 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 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 Restarbeiten

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 15.000,00 € 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 Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen**

Es sind keine Rechte oder Belastungen vorhanden.

**Kein Ansatz.**

## 8.7 Zusammenfassung der boG

Tab.-Nr. 17		
Zusammenfassung boG (besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale)		
Nr.		
1.	+/- Kosten für Restarbeiten	-15.000,00 €
<b>Werteinfluss boG</b>		<b>-15.000,00 €</b>

## 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. 18		
VERKEHRSWERT		
Nr.		
1.	Vorläufiger Sachwert	456.847,19 €
2.	+/- Marktanpassung	-31.979,30 €
3.	+/- besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	-15.000,00 €
<b>Verkehrswert</b>		<b>410.000,00 €</b>

## 10 Plausibilisierung (Vergleichswertverfahren) über den Immobilienrichtwert

Der Gutachterausschuss des Kreises Euskirchen hat für die Objektart „Ein- und Zweifamilienhäuser“ Immobilienrichtwerte für die entsprechende Bodenrichtwertlage in Euskirchen veröffentlicht. Die Richtwerte sind direkt aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses hergeleitete mittlere Vergleichspreise der jeweiligen Lage für die jeweilige Objektart. Zugrunde liegt ein Richtwertobjekt, dessen Merkmale durch verschiedene Anpassungsmöglichkeiten an das Wertermittlungsobjekt angenähert werden können:

Auszug aus dem amtlichen Informationssystem zum Immobilienmarkt in Nordrhein-Westfalen

**Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Euskirchen**



Jülicher Ring 32, 53879 Euskirchen  
 Tel.: 02251/15-346

### Ausgabe aus BORIS-NRW

Diese Ausgabe unterliegt den von Ihnen anerkannten Nutzungsbedingungen (Datenlizenz Deutschland – Zero – Version 2.0\* (dl-de/zero-2-0); Sie können den Lizenztext unter [www.govdata.de/dl-de/zero-2-0](http://www.govdata.de/dl-de/zero-2-0) einsehen.).

### Aufgrund Ihrer Angaben wird folgender Wert berechnet (Ein- und Zweifamilienhäuser):

Eigenschaft	Immobilienrichtwert	Ihre Angaben	Anpassung
Stichtag	01.01.2024		
Immobilienrichtwert	1830 €/m²		
Gemeinde	Mechernich		
Immobilienrichtwertnummer	2028119		
Gebäudeart	Einfamilienhaus	Zweifamilienhaus	-4.0 %
Ergänzende Gebäudeart	freistehend	Doppelhaushälfte	-2.0 %
Baujahr	1978	2018	63.0 %
Wohnfläche	145 m²	171 m²	-3.9 %
Keller	vorhanden	nicht vorhanden	-6.0 %
Modernisierungsgrad	nicht modernisiert	nicht modernisiert	0.0 %
Gebäudestandard	mittel	mittel - gehoben	10.0 %
Mietsituation	unvermietet	vermietet	-5.0 %
Grundstücksgröße	561 m²	382 m²	-4.7 %
Wohnlage	gut	mittel	-4.8 %
<b>Immobilienpreis pro m² für Wohn-/Nutzfläche (gerundet auf Zehner)</b>		<b>2.410 €/m²</b>	
<b>Immobilienpreis für das angefragte Objekt (gerundet)</b>		<b>410.000 €</b>	

Die Eigenschaften der Immobilie weichen stark vom örtlichen Immobilienrichtwert ab. Die Aussagekraft der Immobilienpreisauskunft sollte sachverständig eingeschätzt werden.

### Immobilienpreis

Aufgrund Ihrer Angaben wird der Immobilienpreis auf ca. **2.410 €/m² Wohnfläche** bzw. zu ca. 410.000 € geschätzt (bitte beachten Sie nachfolgenden Hinweis).

**Der Vergleichswert (Immobilienrichtwert) für das Bewertungsobjekt liegt mit 410.000,00 € der Höhe nach auf dem Niveau des ermittelten marktangepassten Verkehrswerts und bestätigt somit das Ergebnis der Höhe nach.**

## 11 Plausibilisierung über den Ertragswert

Einfamilienhäusern werden, wie oben beschrieben, in der Regel nicht nach Renditegesichtspunkten, sondern nach Substanzwertgesichtspunkten bewertet. Aus diesem Grund kommt bei derartigen Objekten im Allgemeinen das Sachwertverfahren zur Anwendung. Es kommt jedoch vereinzelt vor, dass Zweifamilienhäuser vermietet werden. Das heißt, dass dann für den Eigentümer auch Renditeaspekte eine Rolle spielen können. Insofern bietet es sich an, den ermittelten Sachwert mittels eines renditeorientierten Ertragswerts auf Plausibilität zu prüfen.

### 11.1 Marktüblich erzielbare Netto-Kaltmiete

Es können folgende Mietansätze als nachhaltig erzielbar angenommen werden:

- Wohnhaus Wohnfläche um 172 m<sup>2</sup>, Garten 7,45 – 7,75 € / m<sup>2</sup> / Monat
- Garage 45,00 € / Monat
- Stellplatz 20,00 € / Monat

Tabelle Nr. 19.1					
ZUSAMMENSTELLUNG DER ROHERTRÄGE					
Nr.	Bezeichnung der Fläche	Fläche	Miete / m <sup>2</sup>	Miete / Monat	Rohertrag / Jahr
1.	Wohnung 1	73,00 m <sup>2</sup>	7,45 €	543,85 €	6.526,20 €
2.	Wohnung 2	99,00 m <sup>2</sup>	7,75 €	767,25 €	9.207,00 €
	Bezeichnung	Anzahl	Miete		
3.	Garage	1	45,00 €	45,00 €	540,00 €
4.	Stellplatz	1	20,00 €	20,00 €	240,00 €
<b>Summen der Roherträge</b>				<b>1.376,10 €</b>	<b>16.513,20 €</b>

### 11.2 Bewirtschaftungskosten

Es wird ein Bewirtschaftungskostenansatz von 22 % als sachgerecht erachtet.

### 11.3 Ertragswertberechnung

Bei Anwendung des Ertragswertverfahrens ist der Wert der baulichen Anlagen, insbesondere der Gebäude, getrennt von dem Bodenwert auf Grundlage des Ertrages zu ermitteln. *Bodenwert* und Wert der baulichen Anlagen ergeben den *Ertragswert* des Grundstücks. Bei der Ermittlung des Ertragswerts der baulichen Anlagen ist von dem nachhaltig erzielbaren jährlichen Reinertrag des Grundstücks auszugehen. Zur Ermittlung des so genannten unbelasteten Ertragswerts werden die bereits dargestellten allgemeinen Wertansätze wie Flächen und marktübliche Mieten berücksichtigt. Der *Rohertrag* umfasst alle, bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung, nachhaltig erzielbaren Einnahmen aus dem Grundstück, insbesondere Mieten und Pachten, einschließlich Vergütungen. Der *Reinertrag* des Gebäudes (oder der baulichen Anlagen) ergibt sich aus dem *Rohertrag* abzüglich der *Bewirtschaftungskosten*. Umlagen, die zur Deckung von Betriebskosten gezahlt werden, sind nicht mit zu berücksichtigen. Bewirtschaftungskosten sind die Abschreibung, die, bei

gewöhnlicher Bewirtschaftung nachhaltig entstehenden, Verwaltungskosten, Betriebskosten, Instandhaltungskosten und das Mietausfallwagnis. Der Reinertrag ist um den Betrag zu vermindern, der sich durch angemessene Verzinsung des Bodens ergibt. Der um den Verzinsungsbetrag des Bodenwerts (*Bodenwertverzinsung*) verminderte Reinertrag, ist mit dem sich ergebenden *Barwertfaktor für die Kapitalisierung* zu kapitalisieren. Maßgebend ist derjenige Barwertfaktor, der sich aus dem Liegenschaftszinssatz und der Restnutzungsdauer des Gebäudes ergibt.

Es ergibt sich der **unbelastete Ertragswert**, der in einem zweiten Schritt auf die **objektspezifischen** Merkmale anzupassen ist. Dies können sein:

- Kosten für die Instandsetzung,
- Mietpreisbindungen wegen öffentlicher Förderung
- Außergewöhnliche Instandhaltungsaufwendungen
- besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)

Tab.-Nr. 19.2			
BERECHNUNG DES VORLÄUFIGEN ERTRAGSWERTS			
Nr.			
1	ROHERTRAG		16.513,20 €
2	- BEWIRTSCHAFTUNGSKOSTEN	22%	-3.605,66 €
3	= REINERTRAG DES GRUNDSTÜCKS		12.907,54 €
4	- BODENWERTVERZINSUNGSBETRAG		-893,88 €
5	= REINERTRAG DER GEBÄUDE		12.013,66 €
6	x BARWERTFAKTOR F. D. KAPITALISIERUNG		32,56
7	= BARWERTE DER GEBÄUDEREINERTRÄGE		391.114,98 €
8	+ BODENWERT		34.380,00 €
<b>= VORLÄUFIGER ERTRAGSWERT</b>			<b>425.494,98 €</b>

BERECHNUNG DES ERTRAGSWERTS		
Nr.		
1	VORLÄUFIGER ERTRAGSWERT	425.494,98 €
2	+/- BESONDERE OBJEKTSPEZIFISCHE GRUNDSTÜCKSMERKMALE	-15.000,00 €
<b>= ERTRAGSWERT = VERKEHRSWERT</b>		<b>410.000,00 €</b>

**Der im vorliegenden Fall zur Plausibilisierung ermittelte objektspezifische Ertragswert bestätigt den zuvor ermittelten Sachwert des Grundstücks der Höhe nach.**

## **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 Wertermittlungstichtag, dem 06. Februar 2025, geschätzt (und auf volle 1.000,00 € gerundet) auf

**410.000 €**

### **1 Ersatzwerte (ZVG) für die Belastungen Abt. II, Nr. 1 und Nr. 2**

II, Nr. 1:

Der dem Wert des Nießbrauchs für den Berechtigten entsprechende Ersatzwert (Zuzahlungsbetrag) kann mit rund **113.500 €** festgestellt werden.

II, Nr. 2:

Der dem Wert des Nießbrauchs für die Berechtigte entsprechende Ersatzwert (Zuzahlungsbetrag) kann mit rund **140.500 €** festgestellt werden.

## 2 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 25. März 2024



Heiko Benecke, ö. b. u. v. SV.

