

VERKEHRSWERTGUTACHTEN



WERTERMITTLUNGSOBJEKT

**Grundstück mit
Einfamilienhaus
und Nebengebäuden**

GEMARKUNG

Arloff

FLUR

7

FLURSTÜCK(E)

472

ADRESSE

Münstereifeler Straße 36

53902 Bad Münstereifel

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO BENECKE

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

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

Scharrenbroicher Straße 74
D-51503 Rösrath

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

WERTERMITTLUNGSANLASS

Zwangsversteigerungsverfahren

QUALITÄTSSICHTAG

24. Januar 2025

AUFTRAGGEBER

AMTSGERICHT EUSKIRCHEN

Kölner Straße 40-42
53879 Euskirchen

Verfahren Nr. 900 K 024/24

Zwangsversteigerungen im Internet:
www.zvg-portal.de

Rechtliche Grundlagen

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

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)
- 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	24. Januar 2025
2.	Wertermittlungsstichtag	24. Januar 2025
3.	Grundstücksfläche	591,00 m ²
4.	Bodenwert	70.070,00 €
5.	Wohnfläche	166,00 m ²
6.	Nutzfläche (überwiegend in abgängigen Bauteilen)	40,00 m ²
7.	Vorläufiger Sachwert	284.493,19 €
8.	Marktanpassung des vorläufigen Sachwerts	-4.267,40 €
9.	besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	-20.000,00 €
10.	Sachwert (Unbelasteter Verkehrswert)	260.000,00 €
	Verkehrswert	260.000,00 €

INHALTSVERZEICHNIS

A	ALLGEMEINE ANGABEN.....	5
1	Auftraggeber	5
2	Ortstermin	5
3	Sachverständiger	5
4	Grund der Gutachtenerstellung	5
5	Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag	5
6	Unterlagen zur Wertermittlung	6
7	Zum Objekt:	6
B	LAGE	7
1	Infrastruktur	7
2	Verkehrsanbindung	8
3	Lageeinstufung für die Wertermittlung.....	9
C	GRUNDSTÜCK	10
1	Größe, Zuschnitt und Orientierung	10
2	Kataster	10
3	Grund- und Bodenbeschaffenheit, Grundwasser	11
4	Topografie	11
5	Altlasten	11
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	18
1	Baubeschreibung des Wohnhauses	18
2	Ausstattung	19
3	Baujahr	20
4	Gesamtnutzungsdauer	20
5	Wirtschaftliche Restnutzungsdauer	20
6	Art und Zweckbestimmung der baulichen Anlagen	23
7	Bruttogrundfläche des Wohngebäudes	24
8	Außenanlagen	24
9	Besondere Anlagen oder Einbauten	25
10	Bau und Unterhaltungszustand	25
11	Wärmeschutz und Energiebedarf.....	27
F	VERFAHRENSWAHL FÜR DIE WERTERMITTLUNG	29
1	Verfahrenswahl und Begründung.....	29

G	SACHWERTERMITTLUNG	31
1	Ermittlung des Bodenwerts.....	31
2	Herstellungskosten der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen).....	34
3	Korrektur wegen des Gebäudealters	38
4	Außenanlagen	39
5	Zeitwert der Sonstigen Anlagen.....	40
6	(Vorläufiger) Sachwert	41
7	Marktanpassung	42
8	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BoG)	43
9	Verkehrswert	46
10	Ertragswert.....	47
11	Plausibilisierung (Vergleichswertverfahren) über den Immobilienrichtwert.....	49
H	VERKEHRSWERT.....	50
1	Schlussbestimmungen.....	50
I	ANLAGEN	51
1	Fotodokumentation.....	51
2	Zeichnungen und Pläne	58

A ALLGEMEINE ANGABEN

1 Auftraggeber

Amtsgericht Euskirchen
Kölner Straße 40-42
53879 Euskirchen
Geschäfts-Nr.: 900 K 024/24

2 Ortstermin

Am Ortstermin am 24. Januar 2025 nahmen teil:

- Frau XXX, Schuldnerin
- Frau XXX, Angehörige
- Herr Heiko Benecke, als Sachverständiger

Das vorliegende Gutachten beruht auf einer Innenbegehung. Der Dachspeicher und der verfüllte Teilkeller wurden nicht begangen. Das Gutachten wurde auf dieser Grundlage und der aufgeführten, verfügbaren Informationen und Unterlagen erstellt.

3 Sachverständiger

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

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

4 Grund der Gutachtenerstellung

Verkehrswertgutachten im Zwangsversteigerungsverfahren gemäß §§ 74a, 85a, 114a ZVG.
Auftrag von 05.11.2024, Aktenzeichen: 900 K 024/24

5 Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag

24. Januar 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 24. Januar 2025 abgeschlossen.

¹ §2, (2) ImmowertV

6 Unterlagen zur Wertermittlung

Zur Wertermittlung lagen folgende Unterlagen vor:

- Auskunft über planungsrechtliche Gegebenheiten vom 09.01.2025
- Unbeglaubigte Ablichtungen der Grundbuchblätter vom 04.10.2024
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis 06.03.2025
- Auskunft zu Altlasten vom 07.01.2025
- Auskunft zu Erschließungsbeiträgen vom 09.01.2025
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 07.01.2025
- Auskunft zu Wohnungsbindungen vom 08.01.2025

7 Zum Objekt:

Das Wohnhausgrundstück liegt im Ortsteil Arloff der Stadt Bad Münstereifel im Kreis Euskirchen. Es besteht aus einem Flurstück.

Das Grundstück hat eine Fläche von insgesamt 591 m². Es ist mit einem teilunterkellerten, zweigeschossigen Einfamilienhaus mit Satteldach, einem zweigeschossigen, nicht unterkellerten Wohnhausanbau und mehreren zu Lagerzwecken dienenden weiteren einfachen Gebäudeteilen bebaut. Die Nebengebäude sind entlang der nordöstlichen Grundstücksgrenze errichtet; das Wohnhaus steht frei.

Über das Ursprungsbaupjahr des zur Straße orientierten Gebäudeteils gibt es in den Bauunterlagen keinen Hinweis. Es existiert sicherlich schon über 100 Jahre. Der Wohnhausanbau wurde etwa 1970 errichtet. Die sonstigen Nebenanlagen sind vermutlich ebenfalls aus dieser Zeit. Der Teilkeller wurde nach den Flutereignissen 2021 verfüllt, von denen das Wohnhaus stark betroffen war. Die übrigen Schäden wurden in den Folgejahren überwiegend in Eigenleistung behoben. Dabei wurde das Gebäude auch umgebaut. Die Innenräume weisen stellenweise Bereiche auf, wo noch weitere Restarbeiten zur Wiederinstandsetzung erforderlich wären.

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

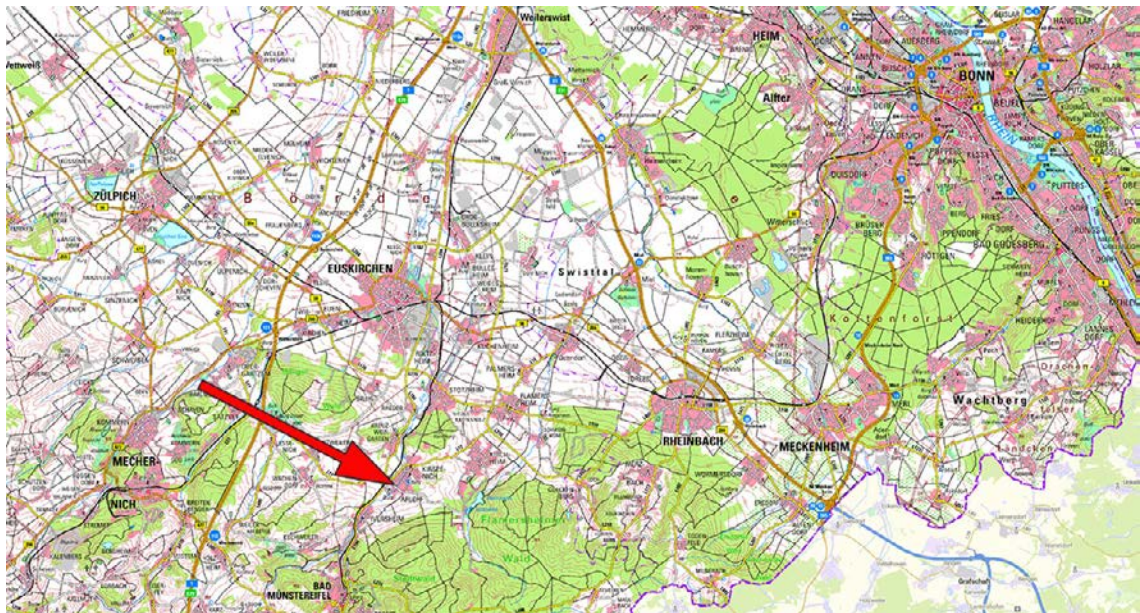
Es sind mehrere Abweichungen der Bauausführung von der Baugenehmigung des Anbaus aus 1970 vorhanden, die jedoch nie beanstandet wurden.

B LAGE

Bad Münstereifel

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

Ausschnitt aus der DTK 100



Quelle: Landesvermessungsamt NRW

1 Infrastruktur

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

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

2 Verkehrsanbindung

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

Schienenverkehr

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

Ausschnitt aus der DTK 10



Quelle: Landesvermessungsamt NRW

Lage im Stadtgebiet

Arloff liegt in der Voreifel zwischen Euskirchen und der Altstadt von Bad Münstereifel an der Grenze von Zülpicher Börde und Eifel. Durch den Ort fließt die Erft. Die Erft und die an der Erft entlang führende Landesstraße 194 werden im Ort von lokalen am Eifelrand entlangführenden Straßen gekreuzt. Die Bebauungen von Arloff und des nördlich davon gelegenen Kirspenich im hier breiten Erfttal gehen ineinander über. Der heutige Regionalverkehr der Linie RB 23 verbindet die Bewohner und Besucher Arloffs mit dem Zentrum von Bad Münstereifel sowie den Städten Euskirchen und Bonn. Die VRS-Buslinie 801 der RVK verbindet den Ort mit Bad Münstereifel und Euskirchen. Die Straße „Münstereifeler Straße“ liegt im südlichen Kernbereich des Ortsteils Arloff direkt an der Erft. Die Erft ist hier durch jeweils an den beiden Ufern verlaufende Straßen eingefasst, die durch Brücken verbunden sind.

3 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)	0,05	0,10		15%
5.	Bodenrichtwertniveau als Indikator für die Gefragtheit der Lage	0,10			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.)		0,10		10%
	Gewichtung (Note, Punkte)	0	1	2	100%

Gewichtung der Allgemeinen Lage des Grundstücks	0,85			
Einstufung des Grundstücks	< 0,66	0,66 - 1,33	> 1,33	
	einfach	mittel	gut	

Im vorliegenden Fall sind überwiegend neutrale Lageeigenschaften vorhanden. Die **Wohnlage** ist zusammenfassend als „**einfach bis 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 des Flurstücks und dessen Zuschnitt sind auf der letzten Seite der Anlagen zum Gutachten zu erkennen. Die Gesamtgrundstücksgröße beträgt 591 m². Das Grundstück besteht aus einem Flurstück. Es weist einen leicht unregelmäßigen Zuschnitt (einseitig leicht abgestuft, rechteckig, streifenförmig) auf.

Flurstück Nr. 472

Grundstücksbreite („Münstereifeler Straße“):	ca. 17,40 m
Grundstücksbreite (Rückseite):	ca. 12,40 m
Grundstückstiefe (Südwestgrenze):	ca. 39,00 m
Grundstücksgröße:	ca. 591 m ²

Nordwestlich grenzt ein bebautes Nachbargrundstück. Der Garten ist nach Nordwesten orientiert. Die Erschließungsstraße „Münstereifeler Straße“ begrenzt das Grundstück nach Südosten.

2 Kataster

Kleinräumige Lage des Grundstücks:

Gemeinde:	Bad Münstereifel
Gemarkung:	Arloff
Flur:	7
Flurstück:	472

3 Grund- und Bodenbeschaffenheit, Grundwasser

Es handelt es sich um einen gewachsenen, normal tragfähigen Baugrund. Das Gebäude ist teilunterkellert. Es wurde keine Baugrunduntersuchung im Rahmen des Gutachtens durchgeführt. Über den Grundwasserstand können keine Angaben gemacht werden. Das Grundstück liegt durch seine Lage an der Erft im Hochwasserbereich. Aufgrund häufiger Teilüberflutungen des Teilkellers wurde dieser bereits verfüllt. Das Grundstück war auch vom Hochwasser 2021 betroffen, bei dem das gesamte Erdgeschoss zeitweise unter Wasser stand.

4 Topografie

Die zu bewertende Liegenschaft zeichnet sich im Bereich der Gebäude durch eine überwiegend ebene Grundstücksfläche aus.

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 07.01.2025 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 gemischte Baufläche (MD) 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 „Münstereifeler Straße“ – einer öffentlichen Straße – aus erschlossen. Es wird davon ausgegangen, dass die übliche Erschließung (z.B. Wasser, Gas, Telefon, Strom) über diese Straße verläuft. Die Kanalanschlüsse des Grundstücks liegen in der Straße „Münstereifeler Straße“.

Die Straße „Münstereifeler Straße“ ist im Bereich des Grundstücks normal befahren. Die Fahrbahn ist asphaltiert. In diesem Bereich der „Münstereifeler Straße“ ist ein hausseitiger Gehweg neu ausgebaut. Zur Erft hin wurde die Flutmauer neu hergestellt. Straßenbeleuchtung ist vorhanden. Der Zugang zum Wohnhaus erfolgt über eine Innenhoffläche.

7 Maß der baulichen Nutzung

Die Stadt Bad Münstereifel teilte auf Anfrage mit, dass das Grundstück nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans liegt. Die innerhalb des Innenbereichs von Arloff liegende Grundstücksfläche fällt unter die baurechtlichen Bedingungen des § 34 BauGB.

§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	gemischte Baufläche (Dorfgebiet MD)	überwiegend Wohnnutzung, einzelne gewerbliche Nutzungen	X	
2.	Gebietscharakter Umgebung (§34)	freistehende und in Reihe errichtete Wohnhäuser, 1-2 Vollgeschosse	Wohnhaus, zweigeschossig, freistehend, 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 nicht erreicht.
- Die umliegende Bebauung ist uneinheitlich gestaltet.
- Das aufstehende Wohnhaus steht nicht unter Denkmalschutz.

8 Augenblickliche Nutzung

Das Grundstück ist mit einem teilunterkellerten, zweigeschossigen Wohnhaus mit nicht ausgebautem Satteldach, einem zweigeschossigen Anbau mit Flachdach und mehreren Nebengebäuden (Schuppen, Lagerräume) bebaut.

9 Erweiterungsmöglichkeiten der heutigen Nutzung

Änderungen und Umbauten sind unter Berücksichtigung des Einfügegebots des §34 BauGB möglich. Eine entsprechende Bauvoranfrage könnte 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 06.03.2025 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 Bad Münstereifel teilte mit Auskunft vom 09.01.2025 mit, dass in diesem Bereich die Erschließungsanlagen im Sinne des § 127 BauGB fertiggestellt sind. **Ein Erschließungsbeitrag** im Sinne des BauGB **fällt nicht mehr an**. 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 (Kostenerstattungsbeträge)
- 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. 27 im Grundbuch von Arloff geführt.

Blatt 27

Tab.-Nr. 04		
GRUNDBUCHINHALT DES BEWERTUNGSOBJEKTS		
Amtsgericht Euskirchen	Grundbuch von Arloff	Blatt 27

BESTANDSVRZEICHNIS						
Nr.	Laufende Nummer der Grundstücke	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe
1	11	Arloff	7	472	Gebäude- und Freifläche	591 m²
2					Münstereifeler Straße 36	

Abteilung II			
Nr.	Laufende Nummer der Eintragungen	Laufende Nummer der Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen
1	5	11	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (AG Euskirchen, 900 K 24/24).
2			Eingetragen am 04.10.2024

Abteilung II des Grundbuchs (Lasten und Beschränkungen) enthält neben dem Zwangsversteigerungsvermerk **keine Eintragungen**.

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 Denkmalschutz

Das Gebäude unterliegt **nicht** dem Denkmalschutz.

2.3 Weitere rechtliche Merkmale; Überbau

Gemäß der Darstellung auf der Flurkarte liegt ein Teil der Nachbargrenzwand von der nordöstlichen Grundstücksgrenze zurückversetzt.

Dabei kann es sich um ein Merkmal der historischen Bebauung der Münstereifeler Straße handeln, denn Nachbargebäude wurden seinerzeit mit sehr geringen Abständen untereinander errichtet. Diese schmalen Zwischenräume bezeichnen Bauhistoriker als „Brand- oder Traufgassen“, die selten breiter als ein Meter waren. Die Grundstücksgrenzen verliefen oft mittig durch diese schmalen Zwischenräume.

Dieser schmale Geländestreifen wurde auf kurzer Länge von Seiten des Bewertungsgrundstücks vor Jahrzehnten überbaut, bzw. wurde die eigene Bebauung bis an die nachbarliche Grenzwand geführt. Die übrige Fläche wird als Hofflächenvergrößerung genutzt.



Es liegt damit ein geringfügiger Überbau vor, der mit hoher Wahrscheinlichkeit durch nachbarschaftliche Zustimmung entstanden ist. Gleichwohl wäre ein Werteeinfluss dieses Überbaus festzustellen.

Im vorliegenden Fall ist jedoch von einer Freilegung der betroffenen untergeordneten und abgängigen Bauteile auszugehen, weswegen hier fiktiv die Beseitigung des vorhandenen geringfügigen Überbaus angenommen wird. Aus diesem Grund wird **kein Werteeinfluss durch den Überbau** berücksichtigt.

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

Das ursprüngliche Wohnhaus ist zweigeschossig, teilunterkellert mit einem Satteldach ohne Dachaufbauten in konventioneller Bauweise (Mauerwerks- oder Fachwerkbau mit Holzbalkendecken). Das Gebäude wurde vermutlich deutlich vor 1950 fertiggestellt. Ein aus dem Jahr 1954 stammender Vermessungsriß enthält diesen Gebäudeteil bereits mit seinen heutigen Ausmaßen. Ein Teilkeller wurde nach den Ereignissen der Flutkatastrophe im Jahr 2021 dauerhaft verfüllt / verschlossen. Die seitdem durchgeführten Baumaßnahmen sind teilweise provisorisch, teilweise in Eigenleistung und teilweise durch Fachbetriebe ausgeführt worden.

Das Baujahr des nicht unterkellerten, zweigeschossigen Anbaus ist bekannt. Dieser Gebäudeteil wurde 1970 in Mauerwerksbauweise mit Massivdecken und Betonflachdach ausgeführt. Die in der entsprechenden Baugenehmigung enthaltenen Auflagen zur Ausbildung eines flach geneigten Satteldachs wurden baulich nicht umgesetzt – seit Errichtung jedoch auch nicht seitens der Behörden moniert. Die Bauakte enthielt keine Schluss- oder Gebrauchsabnahme. Es handelt sich demnach um eine gestalterische Abweichung von der Baugenehmigung, die in den letzten 55 Jahren nicht moniert worden ist. Somit kann auch für die Wertermittlung unterstellt werden, dass hier kein Verstoß oder das Risiko einer Änderungsverfügung anzunehmen ist. Dies gilt auch für eine zweigeschossige Eck-Erweiterung zwischen Anbau und Vorderhaus, die zeitgleich mit dem eigentlichen Anbau in gleicher Gestaltung (Mauerwerksbau, außen verputzt, Flachdach) ausgeführt wurde.

Es wird von einem genehmigten (genehmigungsfähigen) Wohnhausanbau ausgegangen.

1.1 Erschließung

Eine Innentreppe im älteren Gebäudeteil verbindet die beiden Geschosse. Über einen Wohnraum im Erdgeschoss des Wohnhausanbaus ist der Garten zugänglich.

1.2 Aufteilung

Die Aufteilung ist – vermutlich aus individuellen Bedürfnissen heraus entstanden – unkonventionell (siehe nächster Abschnitt). Das Gebäude wird zurzeit als Mehrgenerationenhaus bewohnt.

1.3 Funktionale Merkmale

Der ursprüngliche Grundriß des Wohnhausanbaus wurde zwischenzeitlich verändert. Ausstattung und Innenräume entsprechen überwiegend der jüngsten Umbauphase (2021-2025) des Wohnhauses. Die Integration eines Badezimmers zwischen Eingangsdiele und gartenseitigem Wohnzimmer

im Erdgeschoss mag aus aktuellen Nutzungserfordernissen (Mehrgenerationennutzung) entstanden sein – rein funktional führt diese Aufteilung zu einem deutlicher Nutzungsmangel.

2 Ausstattung

2.1 Übersicht zum Ausstattungsstandard des Wohnhauses (beide Bauteile)

Tab.-Nr. 05							
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	Fachwerk- oder Mauerwerkskonstruktion (ohne Bauteilöffnung nicht feststellbar), Wärmedämmverbundsystem am Vorderhausteil, 3-seitig, Anbauten in Bimsbetonmauerwerk mit Außenputz ohne Wärmedämmung		0,40	0,60		
2.	Dächer und Dachbeläge Wärmedämmstandard der Dachflächen	Vorderhaus mit Holzdachstuhl, Zwischensparrendämmung nachgerüstet, Deckung erneuert, Betondachpfannen, Anbau mit Flachdachaufbau und Abdichtung, vermutlich nur mäßig gedämmt		0,40	0,60		
3.	Fenster und Außentüren Verglasungen	Holzfenster mit Isolierverglasung (nach 1995), Teilaustausch in Kunststoffrahmen mit Wärmeschutzverglasung, Haustür als Kunststoffrahmen-Konstruktion mit gedämmten Glasfeldern		0,40	0,60		
4.	Innenwände und Innentüren	leichte Mauerwerkswände oder Fachwerkwände (ohne Bauteilöffnung nicht feststellbar), Innenputz, leichte Holztüren in Holzzargen		1,00			
5.	Deckenkonstruktion und Treppen	Holzbalkendecke im Vorderhaus, Stahlbetondecke im Anbau, Holzwingeninnentreppe, einfach gewandelt, Holzgeländer und -handlauf		0,60	0,40		
6.	Fußböden, Bodenbeläge in Wohnräumen	Laminatböden, Fliesen		1,00			
7.	Sanitäre Einrichtungen Ausstattung der Nassräume	2 Badezimmer, 1 x Wannenbad, 1 x Duschbad, modernisiert			1,00		
8.	Heizung, Wärme- erzeuger Raumheiz- flächen	Gasbrennwerttherme, Kompaktheizkörper		0,50	0,50		
9.	Elektroausstattung Medienanschlüsse Lüftungsanlage	uneinheitliche Ausstattung; teilmodernisiert		0,50	0,50		

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

2.2 Zustand / Lebensdauer der Nebengebäude

Die Nebengebäude stammen zum Großteil aus der Errichtungszeit des Wohnhausanbaus bzw. bestehen aus Resten einer älteren Bebauung (Scheune, Stallung). Um die Gebäudeteile zu Lagerzwecken nutzen zu können, wurden innenseits Bekleidungen aufgebracht, die Lagergut vor Verschmutzung und Feuchtigkeit schützen sollen. Die Dächer bestehen aus 55 Jahre alten Zementfaser-Wellplatten, deren technische Lebensdauer üblicherweise nicht mehr als 40 Jahre beträgt. Während des Ortstermins konnten Dacheinbrüche festgestellt werden. Kurzfristig sind also Investitionen in die Gebäude erforderlich, die in keinem Verhältnis zu ihren Nutzungsmöglichkeiten stehen. Es kann kein Substanzwert dieser Bauteile festgestellt werden. Im Gegenteil stehen sie einer höherwertigen Bebauung oder Erweiterung des Wohnhauses im Wege. Es wird daher die Beseitigung dieser Bauteile wertmindernd berücksichtigt.

3 Baujahr

Als Bezugsjahr wird das für die Erweiterung und Modernisierung maßgebliche Baujahr 1970 festgestellt. Das Gebäudealter kann somit auf 55 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 Wertermittlungstichtag ermittelt. Das Ergebnis ist daraufhin zu prüfen, ob es dem Zeitraum entspricht, in dem das Gebäude bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann (wirtschaftliche Restnutzungsdauer), wobei die rechtliche Zulässigkeit der angesetzten Nutzung vorausgesetzt wird. Für Gebäude, die modernisiert wurden, kann von einer entsprechend längeren wirtschaftlichen (modifizierten) Restnutzungsdauer ausgegangen werden. Für die Ermittlung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer bei Wohngebäuden kann auf das in Anlage 2 der ImmowertV beschriebene Modell zurückgegriffen werden, mit dem ggf. durchgeführte Modernisierungen berücksichtigt werden können. Eine unterlassene Instandhaltung (§ 4 (3) ImmowertV) wird in der Regel die Restnutzungsdauer verkürzen oder als Bauschaden berücksichtigt. Die längere oder verringerte wirtschaftliche Restnutzungsdauer verändert nicht die Gesamtnutzungsdauer des Gebäudes.

² Grundstücksmarktbericht 2024; GAA Kreis Euskirchen, S. 70

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 dem maßgeblichen Baujahr des Gebäudes im Jahr 1970 mehrfach Modernisierungen durchgeführt. Im Zeitraum 2015-2024 wurde die Wohnhaus schrittweise kernsaniert.

Tab.-Nr. 06.1								
PUNKTRASTERMETHODE ZUR BESTIMMUNG DER RESTNUTZUNGSDAUER BEI MODERNISIERTEN GEBÄUDEN								
Nr.	Modernisierungselemente & Einzelmaßnahmen	Anteil		Jahr der Modernisierung*	Regel-Lebensdauer	Rest-Lebensdauer	max. Punkte	gewogene Punkte
		Element	Gesamt					
1.	Dacherneuerung (Deckung, Dichtung)	60%	0,40	2015	80	88%	4,00	1,92
	Einbau / Verbesserung WD	60%	0,20	2015	40	75%		
	Innenbekleidung, Dampfsperre	60%	0,40	2015	40	75%		
2.	Rahmen und Flügel*	100%	0,45	2000	40	38%	2,00	0,87
	Verglasung*	100%	0,45	2000	40	38%		
	Außentür	100%	0,10	2022	60	95%		
3.	Stromleitungen, Verteilung, Schalter, Dosen	50%	0,40	2021	40	90%	2,00	0,82
	Wasserleitungen, Abwasserleitungen	50%	0,40	2021	40	90%		
	Gasleitungen, sonstige	100%	0,20	1995	40	25%		
4.	Heizungskessel (Speicher)	100%	0,50	2021	30	87%	2,00	1,45
	Brenner	100%	0,20	2021	30	87%		
	Raumheizflächen & Leitungsnetz	100%	0,30	1995	50	40%		
5.	Wärmedämmung Außenwand	50%	1,00	2015	30	67%	4,00	1,33
6.	Badmodernisierung Objekte*	100%	0,30	2018	40	83%	2,00	1,65
	Badmodernisierung Armaturen*	100%	0,20	2018	40	83%		
	Badmodernisierung Oberflächen*	100%	0,50	2018	40	83%		
7.	Innenausbau / Bodenbeläge	100%	0,50	2021	60	93%	2,00	1,38
	Innenausbau / Wandbekleidungen	50%	0,25	2021	40	90%		
	Innenausbau / Deckenbekleidungen	50%	0,25	2021	40	90%		
8.	Verbesserung d. Grundrissgestaltung Beseitigung von Funktionsmängeln						2,00	0,00
* gemittelt Baujahr wegen uneinheitlicher Ausstattung							20,00	9,43

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

5.2 Wirtschaftliche Restnutzungsdauer

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

Tab.-Nr. 06.2		
RESTNUTZUNGSDAUER		
Nr.		
1.	Baujahr des Gebäudes	1970
2.	Jahr des Qualitätsstichtags	2025
3.	Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
4.	Kalkulatorische (vorläufige) Restnutzungsdauer	25 Jahre

MODIFIZIERTE RESTNUTZUNGSDAUER WEGEN MODERNISIERUNG		
Nr.		
1.	Gebäudealter zum Qualitätsstichtag	55 Jahre
2.	Modernisierungsgrad	9 Punkte
3.	Modifizierte Restnutzungsdauer	40 Jahre

Die durch den Modernisierungsgrad modifizierte wirtschaftliche Restnutzungsdauer beträgt **40 Jahre**.

6 Art und Zweckbestimmung der baulichen Anlagen

6.1 Wohnfläche

Die Bauakte beim Kreis Euskirchen enthielt zwar Grundrisse zum Wohnhaus, jedoch keine Wohnflächenberechnung. Die unten ersichtlichen Flächen wurden aus den Bauplänen der Bauakte ermittelt. Die Aufteilung des Wohnhauses wurde zwischenzeitlich geändert. Trotz einer anderen Raumnutzung / Aufteilung bleiben die Gesamtflächen in Summe etwa identisch. Geringfügige Flächenabweichungen aufgrund veränderter Ausführung sind möglich.

Die ohne Genehmigung errichteten zusätzlichen Flächen (Badezimmer in beiden Geschossen) wurden mit berücksichtigt, weil sie in Ausführungsart und -qualität der Wohnhauserweiterung von 1970 entsprechen. Es wird unterstellt, dass trotz fehlender Genehmigung die erforderlichen planerischen Leistungen (Statik, Bemessung, etc.) Grundlage der Ausführung waren und sich die Erweiterung nachträglich legalisieren ließe. Die entsprechenden Kosten werden wertmindernd berücksichtigt.

Tab.-Nr. 07				
WOHNFLÄCHE (gemäß WoFIV)				
Nr.	Raum	Geschoss	Fläche brutto	Fläche netto (-3%)
1.	Diele	Erdgeschoss	10,00 m ²	9,70 m ²
2.	Küche	Erdgeschoss	12,51 m ²	12,13 m ²
3.	Esszimmer	Erdgeschoss	10,15 m ²	9,85 m ²
4.	Wohnzimmer 1	Erdgeschoss	18,20 m ²	17,65 m ²
5.	Badezimmer / Flur	Erdgeschoss	6,31 m ²	6,12 m ²
6.	Wohnzimmer 2	Erdgeschoss	25,10 m ²	24,35 m ²
7.	Diele	Obergeschoss	10,00 m ²	9,70 m ²
8.	Kinderzimmer 1	Obergeschoss	18,20 m ²	17,65 m ²
9.	Kinderzimmer 2	Obergeschoss	10,15 m ²	9,85 m ²
10.	Kinderzimmer 3	Obergeschoss	12,51 m ²	12,13 m ²
11.	Badezimmer	Obergeschoss	2,52 m ²	2,44 m ²
12.	Elternschlafzimmer	Obergeschoss	31,98 m ²	31,02 m ²
	Zwischensumme		167,63 m ²	162,60 m ²
	Raum	Faktor	Fläche brutto	Fläche gem. WoFIV
	Terrasse	0,25	6,75 m ²	1,69 m ²
	Balkon	0,25	6,75 m ²	1,69 m ²
SUMME			gerundet	166 m²

Die Wohnfläche wird auf dieser Grundlage auf ca. **166 m²** festgestellt.

6.2 Nutzflächen im Gebäude

Es stehen ca. **2,5 m²** Nutzfläche im Heizungsraum zur Verfügung. Weitere Lagerflächen liegen in abgängigen Nebengebäuden und wird hier nicht als zweckentsprechend nutzbare Fläche aufgeführt.

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	2.32	Erdgeschoss	67,0 m²			67,0 m²
2.			Obergeschoss	67,0 m²			67,0 m²
3.			Dachgeschoss	67,0 m²			67,0 m²
4.	Anbau	2.33	Erdgeschoss	38,5 m²			38,5 m²
5.			Obergeschoss	38,5 m²			38,5 m²
				278 m²			278 m²
Berechnung in Anlehnung an die DIN 277, 2005							

BRUTTOGRUNDFLÄCHEN NACH GEBÄUDE Typ (NHK 2010)			
Nr.	Typ (NHK 2010)	Summe der BGF	
1.	2.32	201,0 m ²	
2.	2.33	77,0 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 sind aktuell in einem gepflegten Zustand.

Befestigte Flächen

Hinter und neben dem Wohnhaus sind Hofflächen im Bereich des Hofes und der hinteren Terrasse angelegt. Daneben sind einfach Gartenwege vorhanden.

Einfriedungen

Es sind einfach gestaltete Grundstückseinfriedungen (Drahtzäune, Grenzmauern) vorhanden. Im Hofbereich ist eine niedrige Toranlage vorhanden. Hof- und Gartenschuppen sind auf der nordöstlichen Grenze errichtet.

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:

- Hofffläche, Podest Hauseingang
- Toranlage
- Grenzwand Straße
- Balkon
- Gartenterrasse

10 Bau und Unterhaltungszustand

Das Gebäude ist überwiegend modernisiert. Es sind stellenweise Restarbeiten erforderlich. Der Balkon am Wohnhausanbau muss saniert werden. Fassaden und Grenzmauer weisen stellenweise Reparaturbedarf auf. Es wird unterstellt, dass das Gebäude und Grundstück unberäumt übergeben werden und der zuschlaghalterhaltende Bieter eine Räumung vorzunehmen hat. Um die Abweichungen von der Baugenehmigung nachträglich genehmigen zu lassen, müssen neue Bestandspläne des Gebäudes erstellt und die erforderlichen statischen Nachweise erbracht werden.

Wie bereits erläutert, stellen die Schuppenbauteile auf dem Grundstück keine wertbildenden Grundstücksbestandteile mehr dar. Sie sind entweder technisch abgenutzt, baufällig, ohne sinnvolle Nutzung/Funktion. Es wird die Freilegung dieser Gebäude (-teile) unterstellt, um eine akzeptable Verwertungssituation für das Grundstück herzustellen

10.1 Kosten für die Renovierung / Räumung / Instandsetzung

Tab.-Nr. 09.1		
ERFORDERLICHE RÄUMUNGS-, SANIERUNGS- UND INSTANDSETZUNGSKOSTEN		
Nr.	Massnahme	Summe Kosten
1.	Räumung Wohnhaus und Nebengebäude	3.000,00 €
2.	Planungskosten, Gebühren Nachgenehmigung	5.000,00 €
3.	Abschluss der Restarbeiten (Putz-, Maler- und Lackierarbeiten)	2.000,00 €
4.	Sanierung Balkon Anbau	3.000,00 €
5.	Kleinreparaturen Fassaden, Außenmauer, etc.	2.000,00 €
SUMME INSTANDSETZUNGSMASSNAHMEN		15.000,00 €

10.2 Abbruchkosten

Die für die Freimachung des Grundstücks erforderlichen Abbruchkosten sind wertmindernd zu berücksichtigen. Zum Leistungsumfang der Abbrucharbeiten gehört die Demontage / Abbruch der gesamten ober- und unterirdischen Gebäudeteile. Es sind die befestigten Flächen aufzunehmen und das Grundstück nach Abschluss der Arbeiten in einen verwertbaren Zustand (ebenes Gelände ohne

Rückstände der vormaligen Bebauung) zurückzusetzen. Die Abbrucharbeiten sind mit schwerem Gerät möglich. Die Abbrucharbeiten werden als Kosten / m³ geschätzt.

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

10.3 Wiederherstellung (Freilegung) des Grundstücks

Die Wiederbaureifmachung des Grundstücks macht die folgenden Maßnahmen erforderlich:

- Bodenverfüllung nach Beseitigung der Fundamente
- Einbringen von geeignetem Auffüllmaterial (Mutterboden)

Tab.-Nr. 09.2				
ABBRUCHKOSTEN UND FREILEGUNGSKOSTEN				
GEBÄUDEABBRUCH INKL. ENTSORGUNG UND DEPONIEKOSTEN				
Nr.	Massnahme	Kubatur / Fläche	Kosten je Raum- / Flächeneinheit	Summe Kosten
1.	Schuppen Innenhof	40 kbm	30 €/kbm	1.200,00 €
2.	Schuppen Garten	60 kbm	40 €/kbm	2.400,00 €
3.	Schuppenanbau Garten	25 kbm	15 €/kbm	375,00 €
SUMME ABBRUCHKOSTEN GEBÄUDE				3.975,00 €
GRUNDSTÜCKSFREILEGUNG				
Nr.	Massnahme	Einheit	Kosten / Bezugseinheit	Summe Kosten
1.	Auffüllmaterial, Planum herstellen	25 kbm	40 €/kbm	1.000,00 €
SUMME GRUNDSTÜCKSFREILEGUNG				1.000,00 €
SUMME ABBRUCH UND GRUNDSTÜCKSWIEDERHERSTELLUNG				5.000,00 €
				gerundet auf volle 1.000 €

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.

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. Es wird die Einhaltung des Mindestwärmeschutzes unterstellt.
- Die Fassaden sind überwiegend gedämmt.
- Das Wohnhaus wird zentral über eine Gastherme beheizt.
- Die Fenster sind überwiegend isolierverglast
- Es bestehen keine Nachrüstungsverpflichtungen gemäß GEG 2024

Es ist mit moderaten bis erhöhten 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. Insofern wird im vorliegenden Fall der Verkehrswert lediglich mittels des **Sachwertverfahrens** abgeleitet.

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

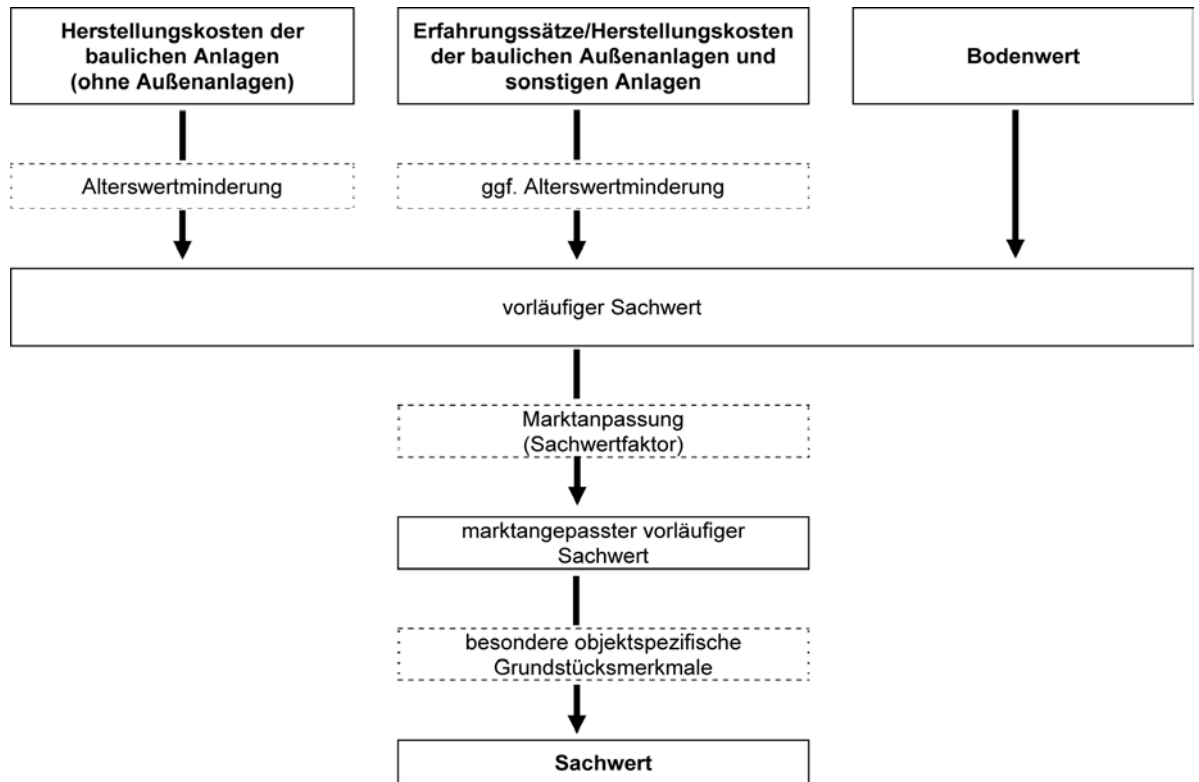
Im Sachwertverfahren ist der **vorläufige Sachwert** durch Bildung der Summe aus

- 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 (Wertermittlungsstichtag). Gegenüber den tatsächlichen Gebäudeherstellungskosten des Baujahrs werden die bis zum Wertermittlungsstichtag 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 130,00 €/m². Der Bodenrichtwert Nr. 40106 bezieht sich auf folgende Zustandsmerkmale:

Tab.-Nr. 10.1		
BODENRICHTWERT		
Richtwertgrundstück		
1.	Gebietscharakter (FNP, BauNVO)	Dorfgebiet (MD)
2.	Erschließungszustand	beitragsfrei
3.	Grundstücksgröße	630 m²
4.	Grundstückstiefe	35 m
5.	Maß der Baulichen Nutzung	1-2 Vollgeschosse (I-II)

Der zonale Richtwert (Nr. 40106) 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 (35 m <-> 40 m) erforderlich. Es erfolgt die Zonierung in Bauland und Gartenland entsprechend dem Normgrundstück des Bodenrichtwerts.

Tab.-Nr. 10.2			
MODIFIZIERTER BODENRICHTWERT			
Modifikation des Bodenrichtwerts (Vergleichswerts)			
1.	Vergleichswert	Baulandteifläche	130,00 €/m²
2.	Umrechnungsfaktor Tiefe	Gartenland (ab 35 m Grundstückstiefe)	0,20
3.	Modifizierter Bodenrichtwert	Gartenland (ab 35 m Grundstückstiefe)	26,00 €/m²

1.3 Einstufung des Grundstücks nach Lagefaktoren

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

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.	472	beitragsfrei	Bauland	526,00 m²	130,00 €/m²		68.380,00 €
2.			Gartenland	65,00 m²			26,00 €
				591,00 m²			70.070,00 €

Bodenwertverzinsung (Ertragswertverfahren)		
1.	Maßgebliche Grundstücksfläche	591,00 m ²
2.	Bodenwert der maßgeblichen Grundstücksfläche	70.070,00 €
3.	Liegenschaftszinssatz	2,50%
4.	Bodenwertverzinsung für das Ertragswertverfahren	1.751,75 €

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 veröffentlicht³. Der Liegenschaftszinssatz für Einfamilienhäuser wird bei bis zu 40 Jahren Restnutzungsdauer mit durchschnittlich 1,6% - bei einer Spanne der Standardabweichung von 1,20% - 2,0% angegeben. Die Auswertung stützt sich dabei auf Verkäufe des Jahres 2023. Bis zum aktuellen Wertermittlungstichtag im Jahr 2025 sind die Kaufpreise kontinuierlich gefallen. Ein konservativerer Ansatz von 2,0 % +/- 0,5 % erscheint auch im Hinblick auf die Risikostruktur des Objekts zutreffender. Im vorliegenden Fall wird unter Berücksichtigung der Objekteigenschaften (Wohnlage, Objektgröße, -zustand und -ausstattung) ein Liegenschaftszinssatz von **2,5 Prozent** für die weitere Betrachtung unterstellt.

³ 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 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.

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

- **201 m²** für den Gebäudetyp 2.32, Doppel- Reihenendhäuser, nicht unterkellert, zweigeschossig, nicht ausgebautes Dachgeschoss bzw.
- **77 m²** für den Gebäudetyp 2.33, Doppel- Reihenendhäuser, nicht unterkellert, zweigeschossig, Flachdach.

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.

2.6 Zuweisung von Gebäudetypen – Wohnhaus

Tab.-Nr. 11.1				
EINORDNUNG GEBÄUDETYP (NHK 2010)				Einfamilienhaus
Nr.	Bestimmung des Gebäudetyps			
1.	Art der Unterkellerung	nicht unterkellert (Teilkeller verfüllt)		
2.	Dachform	geneigtes Dach		
3.	Nutzbarkeit des Dachraums	eingeschränkt nutzbar (Speicher)		
4.	Dachgeschoss	nicht ausgebaut		
5.	Anzahl der Vollgeschosse	zwei Vollgeschosse		
6.	Bauweise	einseitig angebaut		
Gewählter Gebäudetyp (Anlage 4 Teil II, 1. ImmowertV)				2.32
Standardstufen				
1	2	3	4	5
580,00 €/m²	645,00 €/m²	745,00 €/m²	895,00 €/m²	1.120,00 €/m²

2.7 Zuweisung von Gebäudetypen – Anbau

Tab.-Nr. 11.2				
NORMALHERSTELLUNGSKOSTEN (NHK 2010)				Wohnhausanbau
Nr.	Bestimmung des Gebäudetyps			
1.	Art der Unterkellerung	nicht unterkellert		
2.	Dachform	Flachdach		
3.	Nutzbarkeit des Dachraums	nicht nutzbar		
4.	Dachgeschoss	nicht ausgebaut		
5.	Anzahl der Vollgeschosse	zwei Vollgeschosse		
6.	Bauweise	einseitig angebaut		
Gewählter Gebäudetyp (Anlage 4 Teil II, 1. ImmowertV)				2.33
Standardstufen				
1	2	3	4	5
735,00 €/m²	820,00 €/m²	940,00 €/m²	1.135,00 €/m²	1.415,00 €/m²

2.8 Ermittlung des Kostenkennwerts – Wohnhaus

Tab.-Nr. 11.3								
ERMITTLUNG DES KOSTENKENNWERTS							Einfamilienhaus	
Nr.	Bauelement	Standardstufe					Wägungs- anteil	Zwischenergebnis
		1	2	3	4	5		
1.	Außenwände		0,40	0,60			23%	162,15 €/m²
2.	Dächer		0,40	0,60			15%	105,75 €/m²
3.	Außentüren und Fenster		0,40	0,60			11%	77,55 €/m²
4.	Innenwände und -türen		1,00				11%	70,95 €/m²
5.	Deckenkonstruktion und Treppen		0,60	0,40			11%	75,35 €/m²
6.	Fußböden		1,00	0,00			5%	32,25 €/m²
7.	Sanitäreinrichtungen			1,00			9%	67,05 €/m²
8.	Heizung		0,50	0,50			9%	62,55 €/m²
9.	Sonstige Technische Ausstattung		0,50	0,50			6%	41,70 €/m²
Ergebnis: (gewogener) Kostenkennwert							695,30 €/m²	
Die Kostenkennwerte enthalten die objekttypischen Baunebenkosten und die gesetzliche Mehrwertsteuer (KG 300-700 DIN 276)								

2.9 Ermittlung des Kostenkennwerts - Anbau

Tab.-Nr. 11.4								
ERMITTLUNG DES KOSTENKENNWERTS							Wohnhausanbau	
Nr.	Bauelement	Standardstufe					Wägungs- anteil	Zwischenergebnis
		1	2	3	4	5		
1.	Außenwände		0,40	0,60			23%	205,16 €/m²
2.	Dächer		0,40	0,60			15%	133,80 €/m²
3.	Außentüren und Fenster		0,40	0,60			11%	98,12 €/m²
4.	Innenwände und -türen		1,00				11%	90,20 €/m²
5.	Deckenkonstruktion und Treppen		0,60	0,40			11%	95,48 €/m²
6.	Fußböden		1,00	0,00			5%	41,00 €/m²
7.	Sanitäreinrichtungen			1,00			9%	84,60 €/m²
8.	Heizung		0,50	0,50			9%	79,20 €/m²
9.	Sonstige Technische Ausstattung		0,50	0,50			6%	52,80 €/m²
Ergebnis: (gewogener) Kostenkennwert							880,36 €/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 ein Korrekturfaktor zur Berücksichtigung des Merkmals Teilkeller zur Anwendung:

Tab.-Nr. 11.5					
ANPASSUNG DES KOSTENKENNWERTS					
Nr.	Gebäudeteil (Bauteil)	Kostenkennwert (NHK 2010)	Angepasster Kostenkennwert	Faktor Teilkeller	Faktor ZFH
1.	Einfamilienhaus	695 €/m ²	730 €/m ²	1,05	1,00
2.	Wohnhausanbau	880 €/m ²	880 €/m ²	1,00	1,00

2.11 Normalherstellungskosten der Gebäude

Tab.-Nr. 11.6					
ERMITTLUNG DER HERSTELLUNGSKOSTEN					
Nr.	Gebäudeteil (Bauteil)	Angepasster Kostenkennwert	Bezugs - fläche	Baupreisindex zum Qualitätsstichtag	Summe der Herstellungskosten
1.	Einfamilienhaus	730,07 €/m²	201 m²	184,6	270.849,18 €
2.	Wohnhausanbau	880,36 €/m²	77 m²		125.118,34 €
					395.967,51 €

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 **40 Jahren** festgestellt.

3.2 Lineare Wertminderung wegen Alters

Die auf der Grundlage der NHK 2010 unter Berücksichtigung der entsprechenden Korrekturfaktoren und mit Hilfe des Baupreisindexes 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)	40 Jahre
4.	Prozentuale Alterswertminderung (Abzug von den Herstellungskosten)	50%
5.	Alterswertminderung	-196.100,81 €
gemäß ImmowertV		

Bei einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren und einer Restnutzungsdauer von 40 Jahren erhält man eine Korrekturgröße von **rund 50 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 **4% der Herstellungskosten** als anteilige Kosten für die Außenanlagen berücksichtigt.

Tab.-Nr. 13	
Berechnung der Normalherstellungskosten (NHK) der AUSSENANLAGEN	
1.	NHK des Gebäudes 395.967,51 €
2.	Üblicher Anteil der Kosten der Außenanlagen (in % der Gebäudeherstellungskosten) 4%
3.	Gewählter, objektspezifischer Anteil der Außenanlagen 4%
Enthaltene Bauteile:	
Hausanschlüsse (unterirdische bauliche Anlagen auf dem Grundstück)	
Hofflächen (befestigte Flächen)	
Einfriedungen (Zäune, Grenzmauern, etc.)	
Sonstige bauliche Außenanlagen	
4.	Herstellungskosten der Außenanlagen 15.838,70 €
5.	Wertminderung wegen Alters (wie Gebäude) -7.844,03 €
Zeitwert der Außenanlagen	
7.994,67 €	
(Kostengruppe 500 / 700 DIN 276)	

5 Zeitwert der Sonstigen Anlagen

Tab.-Nr. 14					
ZEITWERT DER SONSTIGEN BAULICHEN ANLAGEN					
Nr.	Bauteil	Lage, Bauteilbeschreibung	Grundbetrag / Pauschalbetrag	Alterswert-minderung	Zeitwert Bauteil
1	Außentreppen und Geländestufen	Eingangspodest Erdgeschoss	1.500 €	50%	757,13 €
2	Hofflächen auf dem Grundstück	Hoffläche	3.000 €	50%	1.514,27 €
3	Einfriedungen	Toranlage	1.500 €	50%	757,13 €
		Grenzmauer Straße	2.000 €	50%	1.009,51 €
4	Balkon	Anbau	5.000 €	50%	2.523,78 €
Zeitwert sonstige bauliche Anlagen					6.561,82 €
Kostenansätze nach Erfahrungswerten, Sachwertmodell der AGVGA.NRW, GuG Kalender 2014-25					

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	395.967,51 €
2.	- Wertminderung wegen Alters	-196.100,81 €
3.	= Zeitwert des Einfamilienhauses	199.866,71 €
4.	+ Zeitwert der baulichen Außenanlagen	7.994,67 €
5.	+ Zeitwert der sonstigen Anlagen	6.561,82 €
6.	+ Bodenwert (der maßgeblichen Grundstücksfläche)	70.070,00 €
Vorläufiger Sachwert		284.493,19 €

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 Einfamilienhäusern in Zonen mit Bodenrichtwerten zwischen 75 €/m² und 145 €/m² und einem vorläufigen Sachwert von 284.000 € (vor Berücksichtigung der boG) im Durchschnitt (Mittelwert) ein Anpassungsfaktor von **0,98**. Es wird eine Spanne von 0,88 – 1,08 für die Abwägung des objektspezifischen Sachwertfaktors angenommen.

⁴ Grundstücksmarktbericht 2024, GAA Kreis Euskirchen, S. 64

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

Zuschlag /Abschlag "objektspezifischer Sachwertfaktor"	0,01			Mittelwert
Marktüblicher Sachwertfaktor	0,88	bis	1,08	0,98
Objektspezifischer Sachwertfaktor				0,99

Im Gesamtbild kann von einer durchschnittlichen 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 Instandsetzung und 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 7.000,00 € wertmindernd berücksichtigt.

8.2 Erforderliche Räumungsmaßnahmen

Es wird von einer umfassenden Sanierung nach Eigentumswechsel ausgegangen, weswegen Kosten für stellenweise Nachrüstung oder Ertüchtigung nachrangig sind. Hinzu kommt, dass das Erfordernis solcher Maßnahmen aufgrund der nicht möglichen Innenbesichtigung nicht zweifelsfrei gegeben ist.

Es werden 3.000,00 € wertmindernd berücksichtigt.

8.3 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.

8.4 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.

8.5 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.

8.6 Kosten Nachgenehmigung Anbau

Es werden 5.000,00 € wertmindernd berücksichtigt.

8.7 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.

8.8 Abbruch- und Freilegungskosten

Es werden Abbruch- und Freilegungskosten von 5.000 € berücksichtigt.

8.9 Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen

Es sind keine Rechte oder Belastungen vorhanden.

8.10 Zusammenfassung der boG

Tab.-Nr. 17			
Zusammenfassung boG (besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale)			
Nr.			
1.	+/- Nicht aufschiebbare Instandsetzungsmaßnahmen		-7.000,00 €
2.	+/- Räumungskosten für Gebäude und Grundstück		-3.000,00 €
3.	+/- Nachgenehmigung abweichend ausgeführter Bauteile		-5.000,00 €
4.	+/- Abbruch- und Freilegungskosten		-5.000,00 €
Werteinfluss boG			-20.000,00 €

9 Verkehrswert

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

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

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

Tab.-Nr. 18		
VERKEHRSWERT		
Nr.		
1.	Vorläufiger Sachwert	284.493,19 €
2.	+/- Marktanpassung	-4.267,40 €
3.	+/- besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	-20.000,00 €
Verkehrswert		260.000,00 €

10 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.

10.1 Marktüblich erzielbare Netto-Kaltmiete

Aus aktuellen Vermietungsangeboten aus lokalen Mietspiegeln, Tageszeitungen und dem Internet können folgende Mietansätze als nachhaltig erzielbar angenommen werden:

- Wohnhaus Wohnfläche um 166 m², Garten 6,50 € / m² / Monat
- Stellplatz im Innenhof 25,00 € / Monat

Tabelle Nr. 19.1					
ZUSAMMENSTELLUNG DER ROHERTRÄGE					
Nr.	Bezeichnung der Fläche	Fläche	Miete / m ²	Miete / Monat	Rohrertrag / Jahr
1.	Wohnung	166,00 m ²	6,50 €	1.079,00 €	12.948,00 €
	Bezeichnung	Anzahl	Miete		
2.	Stellplatz	1	25,00 €	25,00 €	300,00 €
Summen der Roherträge				1.104,00 €	13.248,00 €

10.2 Bewirtschaftungskosten

Es wird ein Bewirtschaftungskostenansatz von 24 % als sachgerecht erachtet.

10.3 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 *Rohrertrag* 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 *Rohrertrag* 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		13.248,00 €
2	- BEWIRTSCHAFTUNGSKOSTEN	24%	-3.168,96 €
3	= REINERTRAG DES GRUNDSTÜCKS		10.079,04 €
4	- BODENWERTVERZINSUNGSBETRAG		-1.751,75 €
5	= REINERTRAG DER GEBÄUDE		8.327,29 €
6	x BARWERTFAKTOR F. D. KAPITALISIERUNG		25,24
7	= BARWERTE DER GEBÄUDEREINERTRÄGE		210.197,95 €
8	+ BODENWERT		70.070,00 €
= VORLÄUFIGER ERTRAGSWERT			280.267,95 €

BERECHNUNG DES ERTRAGSWERTS		
Nr.		
1	VORLÄUFIGER ERTRAGSWERT	280.267,95 €
2	+/- BESONDERE OBJEKTSPEZIFISCHE GRUNDSTÜCKSMERKMALE	-20.000,00 €
= ERTRAGSWERT = VERKEHRSWERT		260.000,00 €

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

11 Plausibilisierung (Vergleichswertverfahren) über den Immobilienrichtwert

Der Gutachterausschuss des Kreises Euskirchen hat für die Objektart „Ein- und Zweifamilienhäuser“ Immobilienrichtwerte für die entsprechende Bodenrichtwertlage in Bad Münstereifel 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 einsehen.).

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

Eigenschaft	Immobilienrichtwert	Ihre Angaben	Anpassung
Stichtag	01.01.2025		
Immobilienrichtwert	1900 €/m²		
Gemeinde	Bad Münstereifel		
Immobilienrichtwertnummer	2004100		
Gebäudeart	Einfamilienhaus	Einfamilienhaus	0.0 %
Ergänzende Gebäudeart	freistehend	freistehend	0.0 %
Baujahr	1977	1970	-4.0 %
Wohnfläche	150 m²	166 m²	-2.4 %
Keller	vorhanden	nicht vorhanden	-6.0 %
Modernisierungsgrad	nicht modernisiert	mittlerer Modernisierungsgrad	15.0 %
Gebäudestandard	mittel	einfach - mittel	-5.0 %
Mietsituation	unvermietet	unvermietet	0.0 %
Grundstücksgröße	749 m²	591 m²	-2.9 %
Wohnlage	gut	einfach - mittel	-6.7 %
Freier Wert für Addition/Subtraktion		-20.000 €	
Immobilienpreis pro m² für Wohn-/Nutzfläche (gerundet auf Zehner)		1.660 €/m²	
Immobilienpreis für das angefragte Objekt (gerundet)		260.000 €	

Im „freien Wert“ sind alle untypischen, in den Immobilienrichtwerten nicht erfassten Merkmale des Grundstücks enthalten (z. B. boG).

Der Vergleichswert (Immobilienrichtwert) für das Bewertungsobjekt liegt mit 260.000,00 € der Höhe nach auf dem Niveau des ermittelten markt- und objektangepassten Sachwerts und bestätigt somit das Ergebnis 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 24. Januar 2025, geschätzt (und auf volle 1.000,00 € gerundet) auf

260.000,00 €

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 (Dachspeicher und Teilkeller).

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 07. März 2025



Heiko Benecke, ö. b. u. v. SV.

