DIPL.-ING. FRANK DIEFENBACH
ÖFFENTLICH BESTELLTER VERMESSUNGSINGENIEUR
SACHVERSTÄNDIGER FÜR DIE BEWERTUNG
BEBAUTER UND UNBEBAUTER GRUNDSTÜCKE

Geschäftsbuchnummer
2026/005

Wertgutachten

über den Verkehrswert eines Miteigentumsanteils an einem bebauten und einem unbebauten Grundstück verbunden mit Sondereigentum

Das Amtsgericht Euskirchen, Kölner Straße 40 - 42, 53879 Euskirchen hat mit dem Schreiben vom 30.12.2025 darum gebeten, im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens den Verkehrswert (Marktwert) im Sinne von § 194 Baugesetzbuch (BauGB) für den in der

Stadt Euskirchen,
Ortslage Elsig,

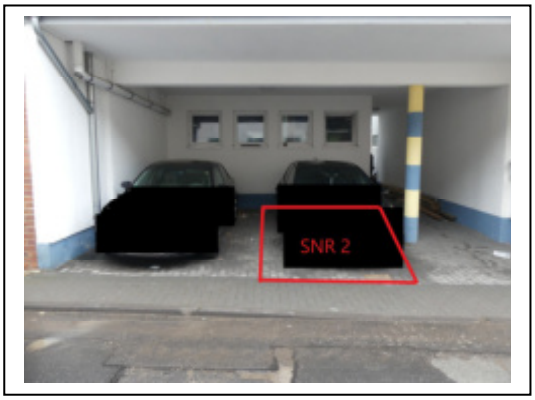
gelegenen und im Gutachten näher bezeichneten Grundbesitz



32/100 Miteigentumsanteil
an dem Grundstück

Gemarkung Elsig,
Flur 5,
Flurstücke 19, 249,
„Elsiger Straße 92“,

verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Ober- und Dachgeschoss nebst Balkon und einem Abstellraum, im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichnet,



zu ermitteln.

Es ist zudem ein Sondernutzungsrecht an der Stellplatzfläche „SNR 2“ bestellt.

,
:

Das folgende Gutachten wurde auf Grund einer Ortsbesichtigung am 19.02.2026 erstellt. Den Eigentümern bzw. dessen Stellvertretern sowie den Gläubigern wurde Gelegenheit gegeben bei der Ortsbesichtigung anwesend zu sein.

Wertermittlungs- / Qualitätsstichtag: 19. Februar 2026

Internetversion:
Aus Datenschutzgründen ist die Internetversion gekürzt. Das vollständige Gutachten kann bei der Geschäftsstelle des Amtsgerichts Euskirchen eingesehen werden.

1 Allgemeine Grundstücksbeschreibung

Nachfolgend wird der Verkehrswert des 32/100 Miteigentumsanteils an dem mit einem nicht unterkellerten zweigeschossigen Dreifamilienwohnhaus mit ausgebautem Dachgeschoss bebauten Grundstücks (Nr. 19) sowie an einem unbebauten Grundstück (Nr. 249) „Elsiger Straße 92" in 53881 Euskirchen - Elsig zum Wertermittlungsstichtag 19.02.2026 ermittelt.
Zur Zwangsversteigerung steht der Miteigentumsanteil verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan mit Nr. 2 (siehe Anlage) bezeichneten Wohneigentum **(Wohnung im Ober- und Dachgeschoss).** Dem Sondereigentum ist ein Abstellraum mit der Nr. 2 zugeordnet. Zudem besteht ein Sondernutzungsrecht an der mit Nr. 2 bezeichneten Stellplatzfläche.

Grundstücksdaten

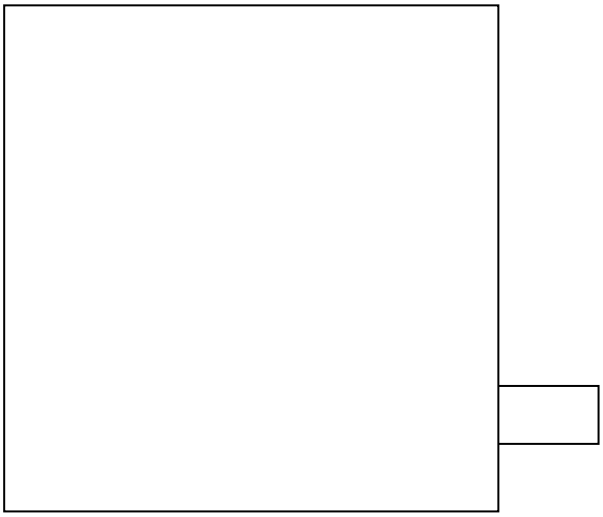
Wohnungs-grundbuch	Blatt	Lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
			Elsig	5	19	262 m²
			Elsig	5	249	0 m²

Nutzung gemäß Katasternachweis: Wohnbaufläche

Die beiden Flurstücke werden im Grundbuch unter einer laufenden Nummer geführt und es wurden auch die Miteigentumsanteile über beide Flurstücke gebildet. Jedoch handelt es sich bei dem Flurstück Nr. 249 faktisch um eine Verkehrsfläche, die dem Straßengrundstück „Elsiger Straße" zuzuordnen wäre.

1.1 Lage und Zuschnitt

Skizze ohne Maßstab:



Die zu bewertenden Flurstücke liegen im südlichen Ortsbereich von Elsig, einer zum Stadtgebiet von Euskirchen gehörenden Ortslage.
Bei dem Bewertungsgrundstück Nr. 19 handelt es sich um ein rechteckig zugeschnittenes Reihengrundstück, welches auf einer Länge von rd. 7,5 m tlw. direkt und tlw. indirekt an die „Elsiger Straße" angrenzt. Die mittlere Grundstücksbreite liegt bei rd. 7,8 m, die mittlere Tiefe bei rd. 33,6 m. Vor dem Grundstück Nr. 19, in das Straßengrundstück „Elsiger Straße" hineinragend, liegt noch das rechteckig zugeschnittene Bewertungsgrundstück Nr. 249. Dieses ist rd. 3,6 m breit und rd. 0,12 m tief.

Details zur Lage und Gestalt der Grundstücke können der beigefügten Liegenschaftskarte entnommen werden.

Die äußere Verkehrserschließung der Ortslage „Elsig" erfolgt von der B 266 (Autobahnabfahrt Wisskirchen – Euskirchen) über die B 56 (Euskirchen – Zülpich). Die B 56 führt unter den Bezeichnungen „Euenheimer Straße, In der Driesch" südlich durch die Ortlage „Elsig". Von der B 56 zweigt hier die „Elsiger Straße", die Hauptdurchfahrtsstraße von „Elsig" ab. Die Verkehrsbelastung ist als „mäßig" bis regional „leicht erhöht" einzustufen.

Die direkte Umgebung ist von einer überwiegend geschlossenen Bauweise geprägt.

Die Stadt Euskirchen ist mit rd. 60.000 Einwohnern, einer Flächenausdehnung von ca. 140 km² und einer Höhenlage von rd. 136 - 412 m ü. NN die größte Gemeinde im Kreis Euskirchen. In der

landwirtschaftlichen Umgebung der Nordeifel gelegen, bildet Euskirchen aufgrund der günstigen Verkehrsanbindungen zu den nahegelegenen Zentren Köln und Bonn ein regionales Wirtschaftszentrum. Zahlreiche Behörden, Wirtschafts- und Industriebetriebe, eine modern ausgebaute Innenstadt mit Fußgängerzone, diverse Kindertageseinrichtungen, mehrere Grundschulen sowie verschiedene weiterführende Schulen, mehrere Sonderschulen, Berufs- und Berufsfachschulen, Fernuniversität, Volkshoch- und Musikschule, mehrere Sportplätze, Turn- und Sporthallen, sowie Tennishallen und -plätze sind im Stadtgebiet vorhanden.

In Elsig selbst leben etwa 600 Menschen. Geschäfte für den täglichen Bedarf sowie soziale Infrastruktureinrichtungen sind im Hauptort Euskirchen ausreichend vorhanden. Zum Zentrum von Euskirchen (Alter Markt) beträgt die Entfernung rd. 5 km. Hier befindet sich auch ein Bahnhof mit Anschlüssen in Richtung Köln, Bonn und Trier. Die A1-Anschlussstellen „Wisskirchen" und „Zülpich" sind in jeweils ca. 8 Fahrminuten zu erreichen.

1.2 Planungsrechtliche Gegebenheiten, zulässige bauliche Nutzung zum Wertermittlungsstichtag

Zum v. g. Wertermittlungsstichtag liegen die Flurstücke 19 und 249 nach Auskunft der Stadt Euskirchen vom 14.01.2026 im unbeplanten Innenbereich. Die planungsrechtliche Zulässigkeit richtet sich somit nach § 34 BauGB (Bauen im Zusammenhang bebauter Ortsteile).

Im Flächennutzungsplan der Stadt Euskirchen werden die Grundstücke als „Wohnbaufläche" dargestellt.

1.3 Entwicklungszustand

Aufgrund der planungsrechtlichen und tatsächlichen Gegebenheiten handelt es sich bei dem Bewertungsgrundstück am Wertermittlungsstichtag um Flächen des Entwicklungszustandes Baureifes Land (§3 (4) ImmoWertV).

1.4 Erschließung

Die Grundstücke waren am Wertermittlungsstichtag ortsüblich erschlossen. Das bebaute Grundstück Nr. 19 hat einen Kanal-, Wasser-, Telefon-, Erdgas- und Elektrizitätsanschluss. Die Versorgungs-leitungen waren in der Straße verlegt.

Nach Auskunft der Stadt Euskirchen vom 14.01.2026 ist ein Erschließungsbeitrag nach den §§ 127 ff. BauGB und ein Kanalanschlussbeitrag nicht mehr zu zahlen. Ein Straßenbaubeitrag nach §8 KAG NRW fällt zum Wertermittlungsstichtag nicht an. Das Grundstück ist z.Zt. mit gestundeten oder verrenteten Beiträgen nicht belastet.
Unberührt bleibt das Recht der Stadt Euskirchen, für zukünftige Baumaßnahmen Beiträge gemäß dem Kommunalabgabengesetz (KAG) NRW zu fordern.

Wasseranschlussgebühren sind nach Auskunft des Verbandswasserwerk Euskirchen abgegolten.
Sollte jedoch in Zukunft eine bauliche Veränderung auf dem Grundstück erfolgen, muss gegebenenfalls gemäß §9 AVB Wasser V in Verbindung mit Punkt 3 der Ergänzenden Bestimmungen zu den Allgemeinen Bedingungen für die Wasserversorgung von Tarifkunden ein Baukostenzuschuss nachentrichtet werden.

Für das Grundstück Nr. 249 bestehen keine Anschlüsse. Leitungen verlaufen hier tlw. lediglich hindurch.

1.5 Tatsächliche bauliche Nutzung

Zum Wertermittlungsstichtag war das Flurstück 19 „Elsiger Straße 92" wie folgt bebaut:

- Mehrfamilienwohnhaus (3 Parteienwohnhaus) in Wohneigentumsanteilen; zweigeschossig, ausgebautes Dachgeschoss, nicht unterkellert

Das Flurstück 249 „Elsiger Straße 92" ist unbebaut und wird augenscheinlich als öffentliche Gehwegfläche genutzt.

1.6 Baurecht

Der Sachverständige hat die bei der Stadt Euskirchen unter der Nummer xxxxx geführte Bauakte eingesehen. Demnach sind dort die nachfolgenden Vorgänge vorhanden:
Bauscheinnummer xxxxxx: Bauantrag zum Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses mit 3 Wohnungen und Errichtung von Stellplätzen vom 16.12.2013. Baugenehmigung vom 30.04.2014. Besichtigung Bauzustand Rohbau vom 02.10.2015.
Stellplatzablösung: Ablösung des 3. Stellplatzes, der nicht auf dem Bewertungsgrundstück nachgewiesen werden konnte.
Bauscheinnummer xxxxx: Abgeschlossenheitsbescheinigung erteilt am 04.11.2014.

Bei der Wertermittlung wird von einer formellen und materiellen Rechtmäßigkeit der vorhandenen baulichen Anlagen ausgegangen. Soweit keine erteilte Genehmigung vorliegt oder Abweichungen in der Bauausführung gegenüber der Planung bestehen, wird davon ausgegangen, dass die betreffenden baulichen Anlagen nachgenehmigungsfähig sind, bzw. hierfür ein Bestandschutz besteht. Der ermittelte Verkehrswert berücksichtigt eventuelle bauordnungsrechtliche oder planungsrechtliche Verstöße nicht.

1.7 Lasten, Beschränkungen, Rechte

1.7.1 Grundbuch

Gemäß dem vorliegenden Grundbuchauszug vom 21.11.2025 sind in **Abteilung II** des Grundbuchs zum Wertermittlungsstichtag folgende Eintragungen vorhanden:

Abteilung II, lfd. Nr. 2:
„-"

Das Recht ist ohne Einfluss auf den Verkehrswert.

Abteilung II, lfd. Nr. 3:
„-"

Das Recht ist ohne Einfluss auf den Verkehrswert.

1.7.2 Baulasten

Nach Auskunft des Bauamtes der Stadt Euskirchen vom 14.01.2026 ist auf dem Grundstück keine Baulast eingetragen.

1.7.3 Altlasten

Über ggf. auf dem Grundstück befindliche Altlasten oder umweltschädliche Bodenverunreinigungen können keine Aussagen getroffen werden. Nach Angabe der unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Euskirchen liegen für das Bewertungsobjekt keine Eintragungen im Altlastenkataster gemäß § 8 Landesbodenschutzgesetz vor.

1.7.4 Wohnungsbindung

Nach Auskunft des Bauamtes der Stadt Euskirchen vom 14.01.2026 besteht für das Objekt keine Wohnungsbindung.

1.7.5 Bergbauliche Einwirkungen

Gemäß der Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 6, Bergbau und Energie in NRW vom 10.02.2026 über die bergbaulichen Verhältnisse und Bergschadensgefährdung liegt das Grundstück über dem auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeld „Abelsgrube".
Eigentümerin der Bergbauberechtigung ist die RWE Power Aktiengesellschaft, RWE-Platz 2, 45141 Essen.
Bei Bergschadensersatzansprüchen und Bergschadensverzicht handelt es sich um Angelegenheiten, die auf privatrechtlicher Ebene zwischen Grundeigentümer und Bergbauberechtigten zu regeln sind. Diese Angelegenheiten fallen nicht in die Zuständigkeit der Bergbehörde. Hier ist ggfs. die Bergbauberechtigte zu befragen.
Dies gilt auch bei der Festlegung von Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen zur Vermeidung von Bergschäden.
Seitens der Bezirksregierung Arnsberg wird darauf hingewiesen, dass bei anstehenden Baumaßnahmen die Bergbauberechtigte gefragt werden sollte, ob mit Schäden aus ihrer Bergbautätigkeit zu rechnen ist und welche Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen die Bergbauberechtigte im Hinblick auf ihre eigenen Bergbautätigkeiten für erforderlich hält.

Unabhängig von den privatrechtlichen Belangen unserer Anfrage, teilt die Bezirksregierung Arnsberg weiter mit, dass in den der Bezirksregierung Arnsberg vorliegenden Unterlagen im Bereich des Grundstücks kein Bergbau dokumentiert ist.

Allerdings liegt das Grundstück im Einflussbereich der Grundwasserabsenkung für den Braunkohlebergbau. Nach Beendigung der bergbaulichen Sümpfungsmaßnahmen ist ein Grundwasserwiederanstieg zu erwarten. Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung für den Braunkohletagebau als auch bei einem späteren Grundwasserwiederanstieg sind hierdurch bedingte Bodenbewegungen möglich. Diese können bei bestimmten geologischen Situationen zu Schäden an der Tagesoberfläche führen. Die Änderungen der Grundwasserflurabstände sowie die Möglichkeit von Bodenbewegungen sollten bei Planungen und Vorhaben Berücksichtigung finden.
Hierzu wird empfohlen, eine gezielte Anfrage an die RWE Power AG, RWE-Platz 2 in 45141 Essen zu stellen.

1.7.6 Überbauten

Gemäß den vorliegenden Vermessungsunterlagen liegen keine Überbauten vor.

1.7.7 Sonstiges

Sonstige Lasten oder Rechte, welche von Einfluss auf den Wert des Grundstückes sein könnten, sind dem Wertermittler nicht bekannt.

1.8 Allgemeines / Hinweise

Funktionsprüfungen der technischen Anlagen und Einrichtungen, Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädliche Baumaterialien wurden nicht vorgenommen.

An dieser Stelle möchte ich darauf hinweisen, dass das vorliegende Verkehrswertgutachten kein Bausubstanz- oder Bauschadensgutachten darstellt. Die technische Beschaffenheit bzw. der bauliche Zustand können ggf. nur durch einen Sondersachverständigen überprüft werden.

Im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens werden keine Untersuchungen zu energetischen Eigenschaften des Wertermittlungsobjektes vorgenommen. Eine genaue energetische Prüfung des Objektes ist bei Bedarf durch einen Sondersachverständigen durchzuführen.

Bezüglich der energetischen Anforderungen von Bestandsgebäuden wird auf das Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz - GEG) verwiesen. Für Bestandswohngebäude gelten beispielsweise u.a. folgenden Vorschriften:

- Betriebsverbot für Heizkessel, die mit einem flüssigen oder gasförmigen Brennstoff beschickt werden und vor dem 1. Januar 1991 eingebaut oder aufgestellt worden sind
- Heizkessel, die mit einem flüssigen oder gasförmigen Brennstoff beschickt werden und ab dem 1. Januar 1991 eingebaut oder aufgestellt worden sind, dürfen nach Ablauf von 30 Jahren nach Einbau oder Aufstellung nicht mehr betrieben werden
- Dämmung der obersten Geschossdecke von beheizten Räumen
- Einhaltung der vorgegebenen Wärmedurchgangskoeffizienten bei Änderungen an Außenbauteilen

Für Ausnahmen und weitere Vorschriften siehe Gebäudeenergiegesetz - GEG.

Die in den Wertermittlungsverfahren angesetzten Gesamt- und Restnutzungsdauern sowie die veranschlagten Normalherstellungskosten, werden für das Bewertungsobjekt der vorhandenen Ausstattung und Ausführung entsprechend abgeleitet. Somit sind ggf. fehlende bzw. noch auszuführende energetische Maßnahmen (z. B. Wärmedämmung, Austausch der Heizung) bereits im Verkehrswert berücksichtigt, so dass hierfür ein zusätzlicher Abschlag nicht erfolgt.

Der Abschlag für Instandsetzungs-, Modernisierungs- oder Sanierungsarbeiten wurde unter Berücksichtigung der marktüblichen Akzeptanz frei geschätzt. Es können möglicherweise Abweichungen zu tatsächlich entstehenden Investitionskosten auftreten, die durch Folgeschäden oder nicht sichtbare Schäden verursacht werden. Für einen anzubringenden Abschlag ist letztendlich nicht die tatsächliche Kostenhöhe entscheidend, sondern eher der Wert, wie ihn die Mehrzahl möglicher Marktteilnehmer einschätzen würde.

2 Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die ggf. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen. Die Gebäude und Außenanlagen werden (nur) insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird, soweit nicht anders vermerkt, die Funktionsfähigkeit unterstellt. Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.
Die Berechnung des umbauten Raums sowie der Grund-, Geschäfts- und Wohnflächen erfolgt in Anlehnung an die DIN 277 „Grundflächen und Rauminhalte im Hochbau“ vom August 2021 sowie an die „Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche, über die Aufstellung von Betriebskosten und zur Änderung anderer Verordnungen“ vom November 2003. Da die Berechnungen durch wertbezogene Modifizierungen teilweise von den entsprechenden Vorschriften (DIN 277, WoFlV) abweichen, sind diese nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

2.1 Mehrfamilienwohnhaus „Elsiger Straße 92“

2.1.1 Art, Bauweise und Baujahr

Die zu bewertende Eigentumswohnung befindet sich in einem nicht unterkellerten zweigeschossigen Mehrfamilienwohnhaus (3-Parteienhaus) mit ausgebautem Dachgeschoss. Der Gebäudekomplex wurde in Massivbauweise grenzständig auf dem Bewertungsgrundstück Nr. 19 errichtet und mit versetzten Pult- und Flachdächern mit Gauben versehen.
Die Wohnung 1 im Erdgeschoss ist direkt über den Innenhof zugänglich, während für die Wohnungen 2 und 3 im Ober- und Dachgeschoss ein separater Eingang mit Treppenhaus besteht.
Das Baujahr beläuft sich gemäß den Ausführungen in der Bauakte zwischen 2014 und 2020. Zwischenzeitlich erfolgten sich immer Phasen ohne Baufortschritt.
Unter Berücksichtigung der Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (ImmoWertV) ergibt sich nach gutachterlicher Einschätzung eine Restnutzungsdauer von ca. 68 Jahren.

2.1.2 Baubeschreibung

Die Baubeschreibung erfolgt mit einer für die Wertermittlung ausreichenden Vollständigkeit und Genauigkeit.

Baujahr: ca. 2014-2016 Rohbau (gemäß Bauakte); Innenausbau augenscheinlich zwischen 2018 und 2020

Bruttogrundfläche gesamt (nach Vermessungsunterlagen): 475 m²

Beschreibung des Mehrfamilienwohnhauses

Fundamente:	Bodenplatte in Stahlbeton (gemäß Baubeschreibung)
Mauerwerk:	Massivmauerwerk
Decken:	Betondecken
Dach:	Pultdächer in Holzkonstruktion mit Ziegel gedeckt, leicht geneigtes Pultdach mit Asphaltbahnen, Gauben verschiefert
Treppen:	Treppenhaus: Betontreppe mit Steinzeugbelag und Metallgeländer
Fassade:	Sockel: Putz gestrichen Aufgehend: Putz gestrichen
Isolierung:	Standard des Baujahres
Hauseingang:	(Haus)-Eingangstüren aus Kunststoff mit Isolierverglasung
Türen:	FH-Türen im Bereich der Abstellräume, Kunststoffeingangstüre mit Isolierverglasung
Heizung:	Erdgaszentralheizung (2019)
Warmwasserversorgung:	über Heizung, Warmwasserspeicher ca. 300 l (2001)
Fußböden:	Estrich, Fliesen
Wandbehandlung:	Putz gestrichen
Fenster:	Kunststofffenster mit 3-fach-Verglasung
Hausanschlüsse:	Strom, Wasser, Telefon, Erdgas
Entwässerung:	Kanalanschluss an das bestehende Ortsnetz
Installation:	Abfluß: PVC-Rohr Wasser: Kunststoffleitungen soweit sichtbar Elektro: im Anschlussraum „Auf Putz“, sonst „Unter Putz“, Sicherungskasten im Flur zum Anschluss-/Heizungsraum (2017)
Besonderheiten:	Briefkästen im Eingangsbereich neben den Stellplätzen, Stellplätze mit Betonpflaster angelegt

2.1.3 Zustand

Das Mehrfamilienwohnhaus befindet sich in einem dem Baujahr entsprechenden normal bis stellenweise mäßig gepflegten Zustand mit einem Fertigstellungs- und Reparaturrückstau.
Straßenseitig sind zwei Stellplätze errichtet, daneben liegt die Zuwegung zum Innenhof. Stellplätze, Zuwegung und Innenhof wurden gepflastert. Über den Innenhof bestehen Zugänge zur Erdgeschosswohnung, zum Treppenhaus der Ober- und Dachgeschosswohnungen sowie zum Zugangsflur des Heizungs- und Anschlussraumes und der den Wohnungen zugeordneten Abstellräume.
Tlw. sind noch Fertigstellungsarbeiten in den Abstellräumen bzw. dem Zugangsflur durchzuführen (Putz bearbeiten).
Die Außenfassade befindet sich in einem normal gepflegten Zustand. Das Gebäude wurde verputzt und gestrichen. Stellenweise sind jedoch Feuchtigkeitsflecken im Außenputz sichtbar.
Außenanlagen sind soweit nicht vorhanden, da das Grundstück zu beiden seitlichen Grenzen grenzständig bebaut wurde und der nur geringe rückwärtige Gartenbereich als Sondernutzungsrecht der Erdgeschosswohnung zugeordnet wurde.

2.1.4 Raumaufteilung und Nutzfläche der Gemeinschaftsräume (nach örtlichem Aufmaß):

Räume	Fläche	Höhe
Treppenhaus EG	7,2 m²	2,60 m
Flur Heizungsraum	5,7 m²	2,65 m
Heizungsraum	7,1 m²	2,65 m
Treppenhaus OG	10,2 m²	2,50 m
Nutzfläche	**30,2 m²**	

Bezüglich der Raumaufteilung wird auf die als Anlage beigefügte Skizze verwiesen.

2.2 Sondereigentum Nr. 2

2.2.1 Erläuterung des zu bewertenden Sondereigentums Nr. 2

Das zu bewertende Sondereigentum geht aus der Teilungserklärung UR.Nr. xx für 2017 vom 20.01.2017 des Notars xxxxxxxxxxxxxx mit Sitz in xxxxxxxxxx hervor.

Demzufolge wird mit dem zu bewertenden 32/100 Miteigentumsanteil an dem mit einem Mehrfamilienwohnhaus (3-Parteienhaus) bebauten Grundstück Nr. 19 sowie an dem unbebauten Grundstück Nr. 249 das Sondereigentum an der in sich abgeschlossenen, im **Aufteilungsplan mit Nr. 2** bezeichneten Wohnung im Ober- und Dachgeschoss nebst Balkon und Abstellraum verbunden.

Bezüglich der Aufteilung des Gebäudes sowie der Lage und Größe der Wohnung wird auf den Aufteilungsplan verwiesen. Grundlage der Aufteilung ist die Abgeschlossenheitsbescheinigung des Kreises Euskirchen vom 4. November 2014 (Bauschein: xxxxxxxxxxxxxxxxx).
Die entsprechenden Auszüge aus dem Aufteilungsplan sind als Anlage diesem Gutachten beigefügt.

Der jeweilige Eigentümer der Wohnung Nr. 2 des Aufteilungsplanes ist berechtigt, diejenige Grundstücksfläche, die auf dem der Teilungserklärung als Anlage beigefügten Plan mit SNR 2 gekennzeichnet ist, als Stellplatz allein und unter Ausschluss der übrigen Eigentümer zu nutzen (Sondernutzungsrecht).

Gemeinschaftliches Eigentum sind insbesondere alle Räume und Grundstücksteile, die im Aufteilungsplan nicht als Sondereigentum ausgewiesen sind, sowie das vorhandene Verwaltungsvermögen der Gemeinschaft.

Bezüglich des Verhältnisses der Wohnungseigentümer untereinander, der Verwaltung, der Instandhaltung sowie der Kosten- und Lastenverteilung wird auf die Teilungserklärung verwiesen.

Gemäß der vorliegenden Auskunft werden für das Objekt keine Hausgelder gezahlt. Es ist keine Hausverwaltung installiert.

Eine Veräußerungsbeschränkung besteht nicht.

2.2.2 Abweichungen zur Teilungserklärung (soweit feststellbar)

Soweit im Rahmen der durchgeführten Ortsbesichtigung feststellbar, bestehen keine größeren Abweichungen zur Teilungserklärung bzw. zum Aufteilungsplan. Es wurden lediglich kleinere Änderungen innerhalb der Wohnung festgestellt. So ist z.B. der in der Teilungserklärung in der Wohnung dargestellte Abstellraum örtlich nicht vorhanden. Diese Fläche wurde augenscheinlich dem Flur/Bad zugefügt.
Hinzuweisen ist noch darauf, dass der „Balkon 2", welcher in der Teilungserklärung als „Flachdach" bezeichnet und dementsprechend nicht zuordnet ist, örtlich als Balkon ausgebaut wurde und von der Wohnung 2 genutzt wird. Der „Balkon 2" ist auch nur von der Wohnung 2 zugänglich.

2.2.3 Beschreibung des Sondereigentums, Wohnung Nr. 2 (Ober- Dachgeschoss)

Wohnfläche (nach örtlichem Aufmaß): rd. 93 m²

Ausbau

Lage:	Elsiger Straße 92, Ober- und Dachgeschoss vorne Wohnung bestehend aus einer Diele, einem Flur, 2 Zimmern, offener Wohn-/Essbereich, einer offenen Küche, zwei Bädern, Galerie sowie zwei Balkonen; Zudem ist ein außerhalb der Wohnung befindlicher Abstellraum zugeordnet. Im Rahmen des Sondernutzungsrechtes ist der Stellplatz SNR 2 zugeordnet
Installation:	Unter Putz
Sanitäre Einrichtungen:	Bad im Obergeschoss mit ebenerdiger Dusche, WC und Waschtisch Bad im Dachgeschoss mit Wanne, WC und Waschtisch
Heizung:	Erdgaszentralheizung, Fußbodenheizung
Warmwasserversorgung:	über Heizung
Fußböden:	Obergeschoss: Fliesen, Balkon mit Holzdielen Dachgeschoss: Fliesen, Balkon mit Holzdielen
Wandbehandlung:	Obergeschoss: Putz gestrichen, Wandfliesen im Bad ½ bis raumhoch, Fliesenspiegel im Arbeitsbereich der Küche Dachgeschoss: Putz gestrichen, Wandfliesen im Bad ½ hoch
Fenster:	Kunststofffenster mit 3-fach-Verglasung, Dachflächenfenster mit Isolierverglasung
Türen:	Wohnungstüre: Kunststofftüre mit 3-fach-Verglasung Innentüren: Holztüren, Balkontüren aus Kunststoff mit 3-fach-Verglasung
Treppe:	Betontreppe mit Holzbelag innerhalb der Wohnung zwischen Ober- und Dachgeschoss
Sonstiges:	Fußbodenheizung, überwiegend elektr. Rollladen, Sicherungskasten der Unterverteilung
Abstellraum außerhalb der Wohnung:	Estrich, Putz, FH-Türe, Kunststofffenster mit Isolierverglasung

Zustand

Die Wohnung befindet sich in einem normal gepflegten Zustand mit einem gegebenen höheren Sanierungsrückstau.
So wurden im Obergeschoss an den Wänden im Bereich der Treppe sowie des Wohnzimmers starke Feuchtigkeitsschäden festgestellt. Der Putz zeigt Ausblühungen. Im Obergeschoss-Bad sind die Fugen im Bereich der Dusche tlw. herausgespült, sodass das Wasser direkt hinter die Fliesen laufen kann. Das Treppengeländer der innen liegenden Treppe ist lose. Auch die Geländer und Scheiben der Balkone sind locker. Die Lüfter im Bad sowie tlw. die elektronisch gesteuerten Rollladen funktionieren gemäß den Angaben beim Ortstermin nicht. Zudem wurde über Funktionsstörungen der Fußbodenheizung berichtet.

Im Dachgeschoss-Schlafzimmer ist keine Rolllade vorhanden. In einem anderen Dachgeschosszimmer sind deutlich trockene Wasser-/Feuchtigkeitsspuren im Bereich der Gaube sichtbar.
Die Wohnung ist im Obergeschoss durch eine Kunststoffeingangstüre mit 3-fach-Verglasung vom Gemeinschaftstreppenhaus aus zu begehen. Im Obergeschoss befinden sich in der Wohnung neben der Eingangsdiele mit Treppe zum Dachgeschoss, ein Bad sowie ein offen gestalteter Wohn-/Esszimmerbereich mit Küche. Hieran anschließend liegt zur Straße noch ein Balkon. Die Böden wurden gefliest sowie die Wände überwiegend verputzt und gestrichen. Im Bad sind ½ bis raumhoch Wandfliesen vorhanden. Stellenweise wurde kleinere Risse im Putz festgestellt.
Der Balkon wurde mit Holzdielen ausgelegt. Ein Edelstahlgeländer mit Glaseinsatz dient als Brüstung.
Über eine in der Wohnung liegende Betontreppe mit Holzstufen erreicht man die Wohnräume im Dachgeschoss. Hier befinden sich neben dem Flur, eine kleine Galerie, zwei Zimmer sowie ein weiteres Bad und ein weiterer Balkon. Auch hier wurden Bodenfliesen verlegt, die Wände sind verputzt und gestrichen. Im Bad sind ½ hoch Wandfliesen angebracht. Der Balkon wurde mit Holzdielen ausgelegt und ebenfalls mit einem Edelstahlgeländer mit Glaseinsatz als Brüstung versehen.
Der Bereich „Wohnen/Essen" im Obergeschoss ist offen bis in die „Galerie" des Dachgeschosses gestaltet.
Der der Wohnung zugeordnete Abstellraum befindet sich in einem der Nutzung entsprechenden normal gepflegten Zustand. Im Bereich der Türe ist der Putz noch beizuarbeiten.

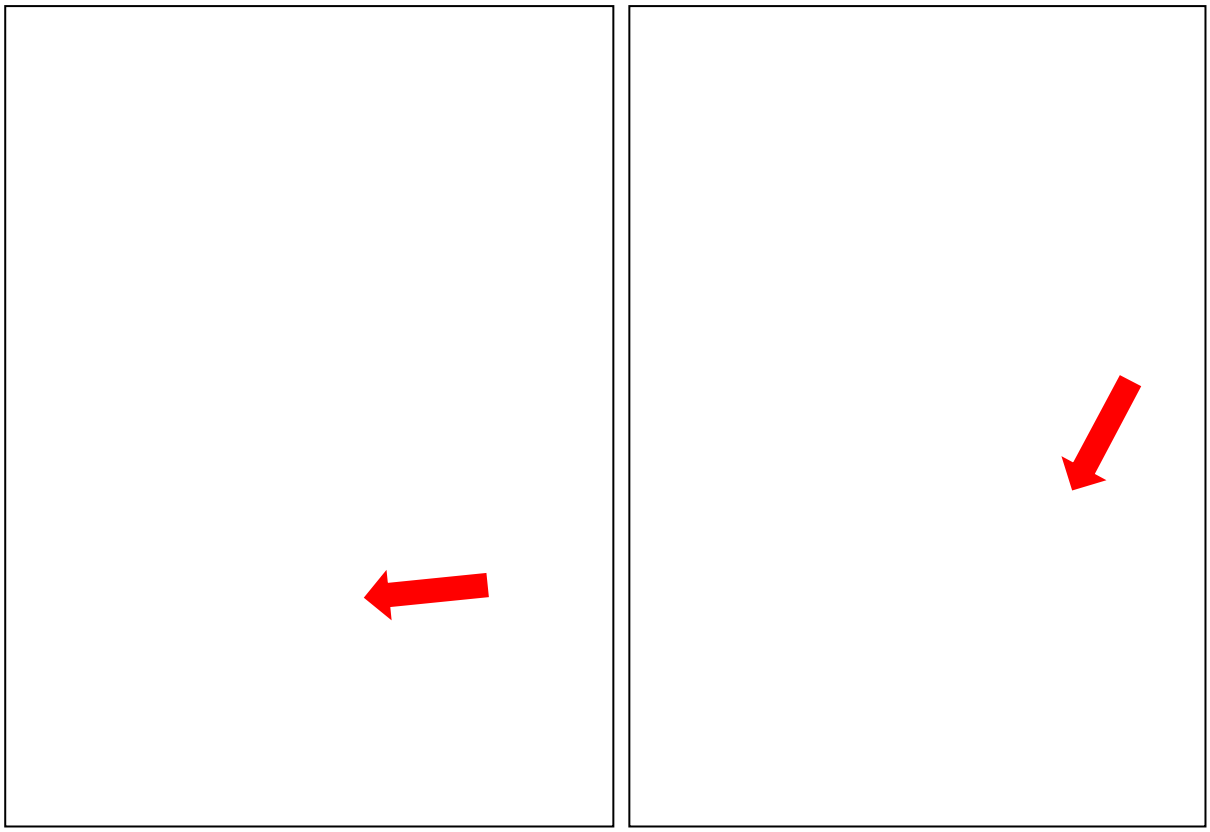
2.2.4 Raumaufteilung, Wohn- und Nutzfläche des Sondereigentums (nach örtlichem Aufmaß):

Erdgeschoss	**Fläche**	**Höhe**
Diele	4,7 m²	2,49 m
Küche	5,8 m²	2,54 m
Wohnen/Essen	30,6 m²	2,54 m
Balkon OG, zu ¼	3,2 m²	
Bad	7,6 m²	2,50 m
Flur	7,5 m²	2,50-2,90 m
Schlafen	12,1 m²	2,51-2,60 m
Balkon DG, zu ¼	1,9 m²	
Bad	4,4 m²	2,53 m
Kind	12,8 m²	1,07-2,53 m
Galerie	2,1 m²	n. m.
Wohnfläche	**92,7 m²**	

Bezüglich der Raumaufteilung wird auf die als Anlage beigefügte Skizze verwiesen.
Die Galerie konnte zum Ortstermin nicht exakt aufgemessen werden.
Der dem Sondereigentum zugeordnete Abstellraum außerhalb der Wohnung Nr. 2 verfügt über eine Nutzfläche von 2,9 m².
Die Fläche des Sondernutzungsrechts am Stellplatz SNR 2 beträgt rd. 14 m².

2.2.5 Sonstiges / Sondernutzungsrecht

Sondernutzungsrecht (Skizze ohne Maßstab):



Nach Teilungserklärung wird das Sondernutzungsrecht an der mit „SNR 2“ bezeichneten Grundstücksfläche begründet (hier blaufarben in Linienschraffur dargestellt).

Der Mehrwert durch die Sondernutzungsrechte ergibt sich wie folgt:

Sondernutzungsrechte gewähren einzelnen Wohnungseigentümern das exklusive Recht, einen Teil des Gemeinschaftseigentums allein und ausschließlich zu nutzen und alle anderen Wohnungseigentümer von der Nutzung dieses Sondereigentums auszuschließen. Es handelt sich um eine Gebrauchs- und Nutzungsregelung im Sinne des § 15 WEG.
Kleiber führt hierzu folgendes aus:
Sondernutzungsrechte werden in der Praxis nach dem jährlichen Nutzwert der betroffenen Fläche berücksichtigt. Der jährliche Nutzwert kann dabei mit einem Vomhundertsatz des Bodenrichtwerts (z.B. 1%) angesetzt werden, wobei die individuelle Lage mit einer Erhöhung oder Minderung berücksichtigt werden kann. Der jährliche Nutzwert (z.B. 1/100 x Bodenwert x Fläche) ist dann zu kapitalisieren.
Ein Sondernutzungsrecht an einer Stellplatzfläche lässt sich durch Kapitalisierung des üblichen Nutzungsentgelts ermitteln.

3 Außenanlagen

Der vorläufige Sachwert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits anderweitig miterfasst wird, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i.d.R. auf der Grundlage von durch-schnittlichen Herstellungskosten, Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung (vgl. § 37 ImmoWertV) ermittelt.

Außenanlagen	Zeitwert (inkl. BNK)
Hausanschlüsse Befestigungen, Pflaster	
Vorläufiger Sachwert der Außenanlagen, pauschal	rd. 8.000,00 €

3.1 Miteigentumsanteil an den Außenanlagen

Der Miteigentumsanteil an den **Außenanalgen** (32/100) beträgt demnach: **rd. 2.600,00 €**

4 Ermittlung des Verkehrswertes

4.1 Bodenwert

Der Bodenwert ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i.d.R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren (vgl. §16 ImmoWertV) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre. Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 16 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen.

Bei dem zu bewertenden Grundstück handelt es sich um den Entwicklungszustand „baureifes Land" (§5 (4) ImmoWertV).
Dem Wertermittler liegen z. Z. keine Vergleichskaufpreise für die Flächen des vorgenannten Entwicklungszustandes aus der näheren Umgebung vor.

Der **Bodenrichtwert für Bauland** beträgt für eine vergleichbare Lage **155,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2026,** mit dem Zusatz „beitragsfrei".

Der unbelastete Bodenwert ergibt sich somit zu:

Bezeichnung des Flurstückes	Fläche [m²]	Bodenwert relativ [€/m²]	Bodenwert erschließungs-beitragsfrei [€]
Flurstück 19	262	155,00	40.610,00
Flurstück 249	0	155,00	1,00
Summe	**262**		**40.611,00**

4.1.1 Miteigentumsanteil am Bodenwert

Der 32/100 Miteigentumsanteil an dem **Bodenwert** beträgt demnach:

40.611,00 € x 32 / 100 = 12.995,52 €, also **rd. 13.000,00 €**

4.2 Sachwert

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 - 39 ImmoWertV beschrieben. Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts, den vorläufigen Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen (wie Gebäude und bauliche Außenanlagen) sowie der sonstigen (nicht baulichen) Anlagen und ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

Der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen (inkl. besonderer Bauteile, besonderer (Betriebs)Einrichtungen und sonstiger Vorrichtungen) ist auf der Grundlage durchschnittlicher Herstellungskosten (Kostenkennwerten) unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale, wie z. B. Objektart, Gebäudestandard und Restnutzungsdauer (Alterswertminderung) abzuleiten.

Die Summe aus Bodenwert, vorläufigem Sachwert der baulichen Anlagen und vorläufigem Sachwert der Außenanlagen und sonstigen Anlagen ergibt den vorläufigen Sachwert des Grundstücks. Zur Berücksichtigung der Marktlage (allgemeine Wertverhältnisse) ist eine Marktanpassung mittels Sachwertfaktor erforderlich. Die „Marktanpassung" an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt führt im Ergebnis erst zum marktangepassten vorläufigen Sachwert des Grundstücks.
Der Sachwert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert nach Berücksichtigung ggf. vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjektes (vgl. § 35 Abs. 4 ImmoWertV).

Sachwertberechnung:

Gebäudebezeichnung		Mehrfamilienhaus Wohnung 2
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	924,00 €/m² BGF
Berechnungsbasis		
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	475,00 m²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	25.000,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	463.900,00 €
Baupreisindex (BPI) 19.02.2026 (2010 = 100)	x	190,6/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	884.193,40 €
Regionalfaktor	x	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	884.193,40 €
Alterswertminderung		
• Modell		linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		68 Jahre
• prozentual		15,00 %
• Faktor	x	0,85
Alterswertgeminderte regionalisierte durchschnittliche Herstellungskosten	=	751.564,39 €
anteilig mit 32/100	x	32/100 ME
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	240.500,60 €

vorläufiger anteiliger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen) des Wohnungseigentums insgesamt		**240.500,60 €**
vorläufiger anteiliger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	**2.600,00 €**
vorläufiger anteiliger Sachwert der baulichen Anlagen	=	**243.100,60 €**
beitragsfreier anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	**13.000,00 €**
vorläufiger anteiliger Sachwert	=	**256.100,60 €**
Sachwertfaktor (Marktanpassung)	×	**1,00**
marktangepasster vorläufiger anteiliger Sachwert des Wohnungseigentums	=	**256.100,60 €**
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale; Mehrwert durch das Sondernutzungsrecht	+	**10.259,00 €**
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale; Geschätzter Instandsetzungs- und Reparaturrückstau in der Wohnung	–	**25.000,00 €**
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale; Geschätzter Instandsetzungs- und Reparaturrückstau am Gemeinschaftseigentum gemäß Miteigentumsanteil 32/100	–	**8.300,00 €**
(marktangepasster) Sachwert des Wohnungseigentums	=	**233.059,60 €**
	rd.	**233.100,00 €**

4.3 Ertragswert

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 - 34 ImmoWertV beschrieben. Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (insbesondere Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Erträge wird als Rohertrag bezeichnet. Maßgeblich für den vorläufigen (Ertrags)Wert des Grundstücks ist jedoch der Reinertrag. Der Reinertrag ermittelt sich als Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung einschließlich Erhaltung des Grundstücks aufwenden muss (Bewirtschaftungskosten).
Das Ertragswertverfahren fußt auf der Überlegung, dass der dem Grundstückseigentümer verbleibende Reinertrag aus dem Grundstück die Verzinsung des Grundstückswerts (bzw. des dafür gezahlten Kaufpreises) darstellt. Deshalb wird der Ertragswert als Rentenbarwert durch Kapitalisierung des Reinertrags bestimmt.
Hierbei ist zu beachten, dass der Reinertrag für ein bebautes Grundstück sowohl die Verzinsung für den Grund und Boden als auch für die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen (insbesondere Gebäude) und sonstigen Anlagen (z. B. Anpflanzungen) darstellt. Der Grund und Boden gilt grundsätzlich als unvergänglich (bzw. unzerstörbar). Dagegen ist die (wirtschaftliche) Restnutzungsdauer der baulichen und sonstigen Anlagen zeitlich begrenzt.
Der auf den Bodenwert entfallende Reinertragsanteil wird durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem Liegenschaftszinssatz bestimmt. (Der Bodenertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar.)
Der auf die baulichen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz „(Gesamt)Reinertrag des Grundstücks" abzüglich „Reinertragsanteil des Grund und Bodens".
Der vorläufige Ertragswert der baulichen Anlagen wird durch Kapitalisierung (d. h. Zeitrentenbarwertberechnung) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt.
Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von „Bodenwert" und „vorläufigem Ertragswert der baulichen Anlagen" zusammen.
Ggf. bestehende besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, die bei der Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Ertragswerts aus dem vorläufigen Ertragswert sachgemäß zu berücksichtigen.

Die derzeit zu erwartenden Mieten welche bei der Bewertung in Ansatz gebracht worden sind, entsprechen den Erfahrungen des Gutachters bzw. wurden aus den Mietspiegeln entnommen.

Ertragswertberechnung:

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit lfd. Nr.	Mieteinheit Nutzung/Lage	Fläche (m²)	Anzahl (Stk.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete (€/m²) bzw. (€/Stk.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete monatlich (€)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete jährlich (€)
Wohnungseigentum (Mehrfamilienhaus)		Wohnung Nr. 2, OG + DG	93,00		8,90	827,70	9.932,40
Summe			93,00	-		827,70	9.932,40

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		**9.932,40 €**
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (**20,00 %** der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	–	**1.986,48 €**
jährlicher Reinertrag	=	**7.945,92 €**
Reinertragsanteil des Bodens (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist; vgl. Bodenwertermittlung) **1,90 %** von **13.000,00 €** (Liegenschaftszinssatz × anteiliger Bodenwert (beitragsfrei))	–	**247,00 €**
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	=	**7.698,92 €**
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV) bei LZ = **1,90 %** Liegenschaftszinssatz und RND = **68** Jahren Restnutzungsdauer	×	**37,996**
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	=	**292.528,16 €**
anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	**13.000,00 €**
marktangepasster vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	=	**305.528,16 €**
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale; Mehrwert durch das Sondernutzungsrecht	+	**10.259,00 €**
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale; Geschätzter Instandsetzungs- und Reparaturrückstau in der Wohnung	–	**25.000,00 €**
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale; Geschätzter Instandsetzungs- und Reparaturrückstau am Gemeinschaftseigentum gemäß Miteigentumsanteil 32/100	–	**8.300,00 €**
Ertragswert des Wohnungseigentums	=	**282.487,16 €**
	rd.	**282.500,00 €**

4.4 Berechnung über Rohertragsfaktoren aus dem Grundstücksmarktbereich 2026

Im Grundstücksmarktbericht 2026 des Kreises Euskirchen werden unter Punkt 6.1.7 (S. 78) für Wohneigentum Rohertragsfaktoren ermittelt und veröffentlicht. Hiernach liegen diese bei einer Restnutzungsdauer >40 Jahre, ohne Erstverkäufe demnach im Mittel bei einem Faktor von 26,8 (Standardabweichung +/- 4,1 %). Die durchschnittliche Wohnfläche beträgt 76 m², die durchschnittliche Restnutzungsdauer 53 Jahre.
Im vorliegenden Fall kann daher ein Faktor von 29 angesetzt werden. Somit ergibt sich die folgende Berechnung:

9.932,40 € (Rohertrag)	x	29	=	288.039,60 €
Zzgl. Wertvorteil Sondernutzungsrecht			+	10.259,00 €
Abzüglich Reparaturrückstau im Wohneigentum			-	25.000,00 €
Abzüglich anteiliger Modernisierungsrückstau Gemeinschaftseigentum			-	8.300,00 €
			=	264.998,60 €

Auf Grundlage dieser Berechnung ergibt sich der Wert für das Wohneigentum überschlägig zu rd. **265.000,00 €**.

5. Verkehrswert

Der Verkehrswert wird nach § 194 Baugesetzbuch (BauGB) durch den Preis bestimmt, der am Wertermittlungsstichtag im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und den tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.
Für das vorbezeichnete Grundstück sind nach § 6 der Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Der Verkehrswert ist aus dem Verfahrenswert des oder der angewendeten Wertermittlungsverfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

Verkehrswert zum Wertermittlungsstichtag - Sondereigentum Wohnung Nr. 2

Nach der Erfahrung des Wertermittlers werden Objekte in der vorliegenden Art etwa in Höhe des Ertragswertes gehandelt. Hiernach und bei unterstützender Heranziehung des Sachwertes ermittelt der Wertermittler den Verkehrswert des 32/100 Miteigentumsanteils an dem mit einem Dreifamilienwohnhaus bebauten Grundstücks Gemarkung Elsig, Flur 5, Flurstücke 19 und 249, Lagebezeichnung „Elsiger Straße 92" in 53881 Euskirchen - Elsig, verbunden mit dem Sondereigentum an der **Wohnung im Ober- und Dachgeschoss vorne nebst Balkon sowie einem Abstellraum, im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichnet,** zum Wertermittlungsstichtag **19. Februar 2026** mit:

rd. 282.500,00 €

Dem Sondereigentum Nr. 2 ist das Sondernutzungsrecht an der Stellplatzfläche SNR 2 im vorderen Grundstücksbereich zugeordnet.

Versicherung

Vorstehendes Gutachten habe ich nach Prüfung des Objektes nach bestem Wissen und Gewissen angefertigt. Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Bei der Erstellung des Gutachtens wurden die Grundsätze des Persönlichkeits- und Urheberrechts beachtet.

Für das Gutachten beanspruche ich den ges. Urheberrechtsschutz. Zitieren, vervielfältigen, weitergeben oder eine Verwertung durch Dritte ist nur mit meiner schriftlichen Zustimmung gestattet. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt.

Dipl.-Ing. Frank Diefenbach
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Sachverständiger für die Bewertung
bebauter und unbebauter Grundstücke
Ahrstraße 54
53945 Blankenheim

Telefon: 0 24 49 / 95 25-0
Telefax: 0 24 49 / 95 25-20

E-Mail: info@diefenbach-geo.de
Internet: www.diefenbach-geo.de

Blankenheim, den 09.06.2026

_____
Dipl.-Ing. Frank Diefenbach

Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung
– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung –

BauGB:
Baugesetzbuch

ImmoWertV:
Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV)

BauNVO:
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO)

BGB:
Bürgerliches Gesetzbuch

WEG:
Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz – WEG)

ErbbauRG:
Gesetz über das Erbbaurecht

ZVG:
Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

WoFlV:
Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFlV)

WMR:
Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – WMR)

DIN 283:
DIN 283 Blatt 2 "Wohnungen; Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen" (Ausgabe Februar 1962; obwohl im Oktober 1983 zurückgezogen findet die Vorschrift in der Praxis tlw. weiter Anwendung)

II. BV:
Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz (Zweite Berechnungsverordnung – II. BV)

BetrKV:
Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

WoFG:
Gesetz über die soziale Wohnraumförderung

WoBindG:
Gesetz zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen

MHG:
Gesetz zur Regelung der Miethöhe (Miethöhegesetz – MHG; am 01.09.2001 außer Kraft getreten und durch entsprechende Regelungen im BGB abgelöst)

PfandBG:
Pfandbriefgesetz

BelWertV:
Verordnung über die Ermittlung der Beleihungswerte von Grundstücken nach § 16 Abs. 1 und 2 des Pfandbriefgesetzes (Beleihungswertermittlungsverordnung – BelWertV)

KWG:
Gesetz über das Kreditwesen

GEG:
Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG)

EnEV:
Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagetechnik bei Gebäuden (Energieeinsparungsverordnung – EnEV; am 01.11.2020 außer Kraft getreten und durch das GEG abgelöst)

BewG:
Bewertungsgesetz

ErbStG:
Erbschaftsteuer- und Schenkungssteuergesetz

ErbStR:
Erbschaftsteuer-Richtlinien

Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

[1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024

[2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024

[3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung

[4] Sprengnetter / Kierig: ImmoWertV. Das neue Wertermittlungsrecht – Kommentar zur Immobilienwertermittlungsverordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2010

[5] Sprengnetter (Hrsg.): Sachwertrichtlinie und NHK 2010 – Kommentar zu der neuen Wertermittlungsrichtlinie zum Sachwertverfahren, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2013

[6] Sprengnetter / Kierig / Drießen: Das 1 x 1 der Immobilienbewertung, 3. Auflage, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2023

[7] Kröll Hausmann Rolf, Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung, 5. Auflage

[8] Kleiber - Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV, 10. Auflage

Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand 08.10.2024) erstellt.

Anlagen