

VERKEHRSWERTGUTACHTEN

(Aktualisierung)



WERTMITTLUNGSOBJEKT

**Grundstück mit Einfamilienhaus,
integrierter Garage
und Nebengebäude**

GEMARKUNG

Dahlem

FLUR

42

FLURSTÜCK(E)

59

ADRESSE

Mühlenstraße 59

53949 Dahlem

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

WERTMITTLUNGSANLASS

Zwangsversteigerungsverfahren

QUALITÄTSSTICHTAG

09. April 2026

AUFTRAGGEBER

Amtsgericht Schleiden

Marienplatz 10
53937 Schleiden

Verfahren Nr. 21 K 28/25

Zwangsversteigerungen im Internet:
www.zvg-portal.de

Rechtliche Grundlagen

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

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

Wesentliche verwendete Literatur:

- Kleiber, Wolfgang, WertR06, Köln, Bundesanzeiger Verlagsgesellschaft, 2006
- GuG Sachverständigenkalender, München, Wolters Kluwer, Luchterhand, 2014-2026
- AGVGA Sachwertmodell zur Marktanpassung für Ein- und Zweifamilienhäuser, 2018
- BKI Baukosten 2025, Baukosteninformationszentrum, Stuttgart, 2025
- SIRADOS Baukostenhandbücher (Loseblattsammlung)
- Kleiber, Simon, Weyers, Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Verkehrs-, Beleihungs-, Versicherungs- und Unternehmenswerten unter Berücksichtigung von WertV und BauGB. 7. Auflage, Köln, Bundesanzeiger Verlag, 2014
- Grundstücksmarktbericht für das Jahr 2026 Gutachterausschuss Kreis Euskirchen

Zusammenstellung wesentlicher Daten

Tab.-Nr. 01		
WESENTLICHE DATEN ZUR WERTERMITTLUNG		
Nr.		
1.	Datum Ortstermin	9. April 2026
2.	Wertermittlungsstichtag	9. April 2026
3.	Grundstücksfläche	1.369,00 m²
4.	Bodenwert	63.899,00 €
5.	Wohnfläche	180,00 m²
6.	Nutzfläche	120,00 m²
7.	Vorläufiger Sachwert	238.429,02 €
8.	Marktanpassung des vorläufigen Sachwerts	-22.650,76 €
9.	besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	2.972,02 €
10.	Sachwert (Unbelasteter Verkehrswert)	219.000,00 €
	Verkehrswert	219.000,00 €

INHALTSVERZEICHNIS

A	ALLGEMEINE ANGABEN.....	5
1	Auftraggeber	5
2	Ortstermin	5
3	Sachverständiger	5
4	Grund der Gutachtenerstellung	5
5	Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag	5
6	Unterlagen zur Wertermittlung	6
7	Zum Objekt:	6
B	LAGE	7
1	Standortfaktoren	7
2	Verkehrsanbindung	8
3	Lage im Stadtgebiet.....	8
4	Lageeinstufung für die Wertermittlung.....	9
C	GRUNDSTÜCK	10
1	Größe, Zuschnitt und Orientierung	10
2	Kataster.....	10
3	Grund- und Bodenbeschaffenheit, Grundwasser	11
4	Hochwasserrisiko bei Starkregenereignissen	11
5	Bergbauliche Verhältnisse.....	12
6	Topografie	12
7	Altlasten	12
8	Erschließungszustand	13
9	Maß der baulichen Nutzung	14
10	Augenblickliche Nutzung	14
11	Erweiterungsmöglichkeiten der heutigen Nutzung	14
D	RECHTLICHE GEGEBENHEITEN.....	15
1	Öffentlich-Rechtliche Gegebenheiten	15
2	Privat-Rechtliche Gegebenheiten	18
E	BAULICHE ANLAGEN	19
1	Baubeschreibung des Wohnhauses	19
2	Ausstattung	21
3	Baujahr	22
4	Gesamtnutzungsdauer	22
5	Wirtschaftliche Restnutzungsdauer	22
6	Art und Zweckbestimmung der baulichen Anlagen	24
7	Bruttogrundfläche des Wohngebäudes	25
8	Außenanlagen	26
9	Besondere Anlagen oder Einbauten	26
10	Bau und Unterhaltungszustand	27
11	Wärmeschutz und Energiebedarf.....	28

F	VERFAHRENSWAHL FÜR DIE WERTERMITTLUNG	30
1	Verfahrenswahl und Begründung.....	30
G	SACHWERTERMITTLUNG	32
1	Ermittlung des Bodenwerts.....	32
2	Herstellungskosten der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen).....	36
3	Korrektur wegen des Gebäudealters	40
4	Außenanlagen	42
5	Zeitwert der Sonstigen Anlagen.....	43
6	(Vorläufiger) Sachwert	43
7	Marktanpassung	44
8	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BoG)	46
9	Verkehrswert	48
H	PLAUSIBILITÄTSKONTROLLE.....	49
1	Ertragswert Wohnhausgrundstück	49
I	VERKEHRSWERT.....	51
1	Schlussbestimmungen.....	52
J	ANLAGEN	53
1	Fotodokumentation.....	53
2	Zeichnungen und Pläne	57

A ALLGEMEINE ANGABEN

1 Auftraggeber

Amtsgericht Schleiden
Marienplatz 10
53937 Schleiden
Geschäfts-Nr.: 21 K 28/25

2 Ortstermin

Am Ortstermin am 09. April 2026 nahmen teil: Herr Heiko Benecke, als Sachverständiger

Das vorliegende Gutachten beruht auf einer äußerlichen Inaugenscheinnahme. Eine Innenbegehung war zum Ortstermin nicht möglich, weil die geladenen Beteiligten nicht zum Termin erschienen. Es wurde versucht, dem Schuldner die Möglichkeit zu geben, einen anderen Termin zu vereinbaren. Der Schuldner hat nicht auf diese Möglichkeit reagiert. Das Gutachten wurde daher auf dieser Grundlage (äußerlicher Eindruck) 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 vom 23.02.2026, Aktenzeichen: 21 K 28/25

5 Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag

09. April 2026

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 09. April 2026 abgeschlossen.

¹ §2, (2) ImmowertV

6 Unterlagen zur Wertermittlung

Zur Wertermittlung lagen folgende Unterlagen vor:

- Auskunft über planungsrechtliche Gegebenheiten vom 07.02.2024
- Auskunft über die bergbaulichen Verhältnisse vom 21.03.2024
- Auskunft aus dem Altlastenverzeichnis vom 08.02.2024
- Unbeglaubigte Ablichtungen der Grundbuchblätter (24.11.2025)
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 15.02.2024
- Auskunft zu Erschließungsbeiträgen vom 09.02.2024
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 09.02.2024
- Auskunft zu Wohnungsbindungen vom 26.02.2024

Es wird unterstellt, dass sich an den Merkmalen des Grundstücks zwischen den Stichtagen keine Veränderungen ergeben habe.

7 Zum Objekt:

Das Wertermittlungsobjekt liegt im Kernort der Gemeinde Dahlem im Kreis Euskirchen. Es besteht aus einem Flurstück. Dabei handelt es sich um ein Wohnhausgrundstück. Das Wohnhausgrundstück ist unregelmäßig geschnitten und hat eine Fläche von 1.369 m². Es ist mit einem eingeschossigen Einfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss, integrierter Garage sowie einem Nebengebäude (Stall/Scheune) bebaut. Es handelt sich um eine ruhige, kleinstädtische Ortslage.

Aufgrund des Fehlens jeglicher Bauunterlagen (Bauakte war zwar vorhanden, jedoch ohne Inhalt) konnten die Wohn- und Nutzflächen nur grob geschätzt werden. Danach verfügt das Wohnhaus über ca. 180 m² Wohnfläche. Es sind weitere 120 m² Nutzfläche im Kellergeschoss und Erdgeschoss vorhanden. Das Dach ist geneigt (Satteldach). Der Hauszugang erfolgt über die westliche Traufseite des Wohnhauses. Äußerlich ist das Wohnhaus in einem normalen Unterhaltungszustand; es wurden keine äußerlichen Schäden festgestellt.

Das Grundstück / die Gebäude wurden nicht zugänglich gemacht.

Für das Grundstück besteht kein Altlastenverdacht. Es ist eine Baulast vorhanden. Es sind keine Anliegerbeiträge offen oder zu erwarten. Es besteht keine Wohnungsbindung. Es besteht kein bergbaulicher Einfluss. Eine Bauakte war vorhanden, jedoch ohne verwertbaren Inhalt. Es sind keine Belastungen in Abt. II des Grundbuchs vorhanden.

Es handelt sich um eine Aktualisierung eines Vorgutachten aus dem Jahr 2024. Auftragsgemäß wurden die Angaben im Gutachten nur sofern nötig auf den genannten Stichtag aktualisiert.

B LAGE

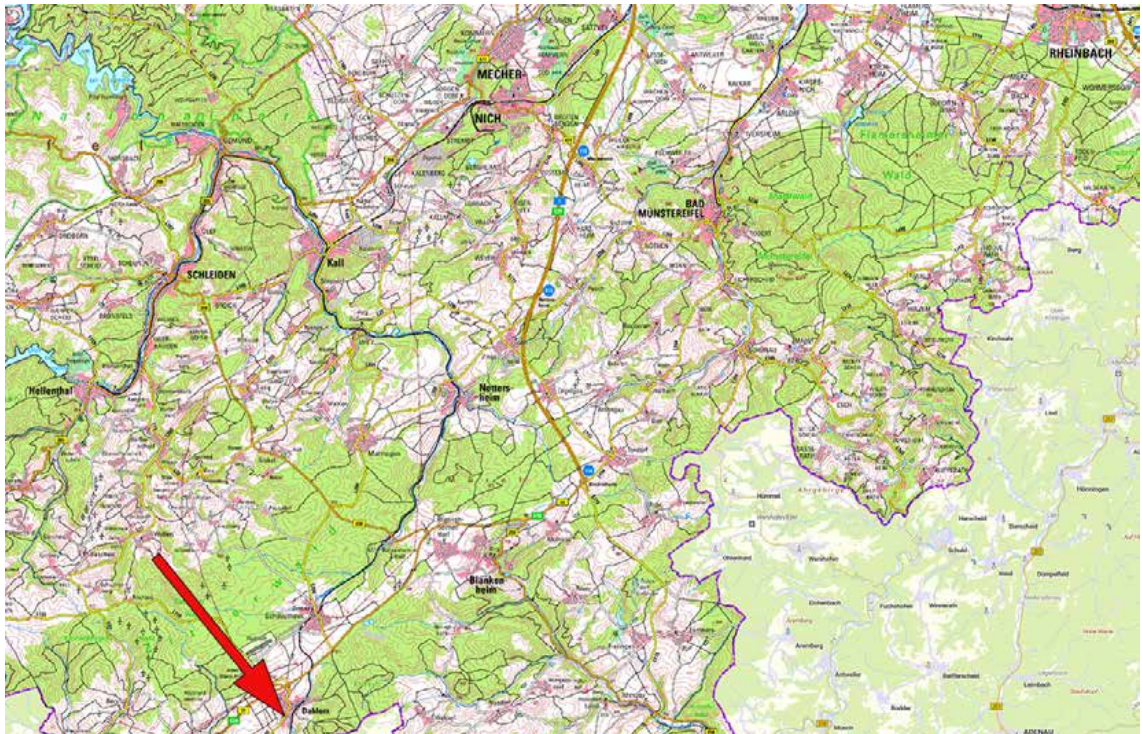
1 Standortfaktoren

Gemeinde Dahlem

Dahlem in der Eifel ist eine Gemeinde im Kreis Euskirchen. Sie hat die zweitkleinste Einwohnerzahl und die niedrigste Bevölkerungsdichte aller Gemeinden von Nordrhein-Westfalen.

Dahlem liegt in der Nordeifel im Naturpark Hohes Venn-Eifel zwischen Blankenheim im Nordosten und dem rheinland-pfälzischen Stadtkyll im Südwesten. Nach Süden hin grenzt die Gemeinde an die rheinland-pfälzische Verbandsgemeinde Gerolstein. Durch Dahlem fließt der Kyll-Zufluss Glaadtbach. Im östlich gelegenen Ripsdorfer Wald liegen die Heidenköpfe. Die Gemeinde Dahlem besteht aus den folgenden Ortsteilen: Baasem, Berk, Dahlem, Frauenkron, Kronenburg und Schmidtheim. Zum 31.11.2023 hatte Dahlem 4.569 Einwohner

Ausschnitt aus der DTK 100

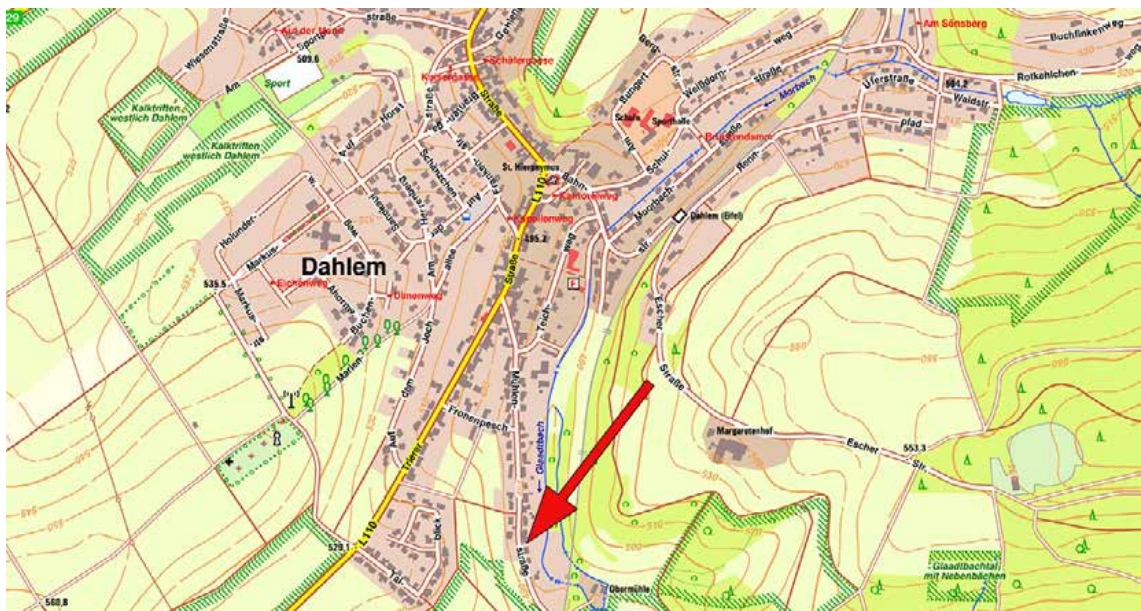


Quelle: Landesvermessungsamt NRW

2 Verkehrsanbindung

Die Haltepunkte in Dahlem und Schmidtheim an der Eifelstrecke Köln – Euskirchen – Gerolstein – Trier werden von der Linie RE 22 im Stundentakt bedient. Zusätzlich verkehren einzelne Fahrten der Linie RB 24. Außerhalb des Schülerverkehrs kommt dabei der Taxi Bus zum Einsatz, d.h. die Fahrten verkehren nur bei Voranmeldung. Es gilt der Tarif des Verkehrsverbund Rhein-Sieg und tarifraumüberschreitend der NRW-Tarif. Durch die Gemeinde Dahlem führen die B 51 und B 421. Über die teilweise dreispurig ausgebaute B 51 ist die A 1 erreichbar. Zwischen Dahlem und Schmidtheim liegt der öffentliche Verkehrslandeplatz Dahlemer Binz.

Ausschnitt aus der DTK 10



Quelle: Landesvermessungsamt NRW

3 Lage im Stadtgebiet

Das Grundstück liegt an der Mühlenstraße im Süden des Kernorts, direkt angrenzend an den Lauf des „Gladtbachs“. In unmittelbarer Nähe verläuft auch die Bahntrasse der Regionalbahn nach Gerolstein / Euskirchen.

4 Lageeinstufung für die Wertermittlung

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

Tab.-Nr. 02					
EINORDNUNG DER WOHNLAGE					
Nr.	Kriterium	Zuschlag / Abschlag wegen Objekteigenschaft			Gewichtung
		ungünstig	neutral	günstig	
1.	Verkehrsanbindung (öPNV; Bus, Bahn, Taktung der Angebote)	0,05	0,05		10%
2.	Verkehrsanbindung an das Fernstraßennetz (PKW)		0,10		10%
3.	Gebietscharakter der Lage (Wohngebiet)		0,05	0,05	10%
4.	Charakter der Nachbarschaft (soziales Umfeld)		0,15		15%
5.	Bodenrichtwertniveau als Indikator für die Gefragtheit der Lage	0,05	0,05		10%
6.	Nähe zur täglichen Bedarfsinfrastruktur (Einzelhandel, Versorgung)	0,05	0,10		15%
7.	Nähe zu Bildungs-, Kultur-, Sport- und Freizeiteinrichtungen	0,10	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	0,95			
Einstufung des Grundstücks	< 0,66	0,66 - 1,33	> 1,33	
	einfach	mittel	gut	

Im vorliegenden Fall sind ausgeglichene Lageeigenschaften vorhanden. Die **Wohnlage** ist zusammenfassend als „mittel“ im ländlich-kleinstädtischen Kontext zu bezeichnen. Versorgung und Bildungsangebote sind teilweise problematisch.

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 Ortstermin 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. Das Wertermittlungsobjekt besteht aus einem Flurstück. Der Zuschnitt ist unregelmäßig. Die Grundstücksfläche verjüngt sich Richtung Osten. Die östliche Grundstücksgrenze verläuft schräg. Die Grundstücksgröße beträgt 1.369 m².

Flurstück Nr. 59 (Wohnhausgrundstück)

Grundstückstiefe (Süden):	ca. 37,2 m
Grundstückstiefe (Norden):	ca. 51,1 m
Grundstücksbreite (Straßenbreite)	ca. 33,4 m
Grundstücksgröße:	ca. 1.369 m ²

Nördlich und südlich grenzen bebaute Nachbargrundstücke. Der Garten ist nach Osten orientiert. Die Erschließungsstraße „Mühlenstraße“ begrenzt das Grundstück Richtung Westen.

2 Kataster

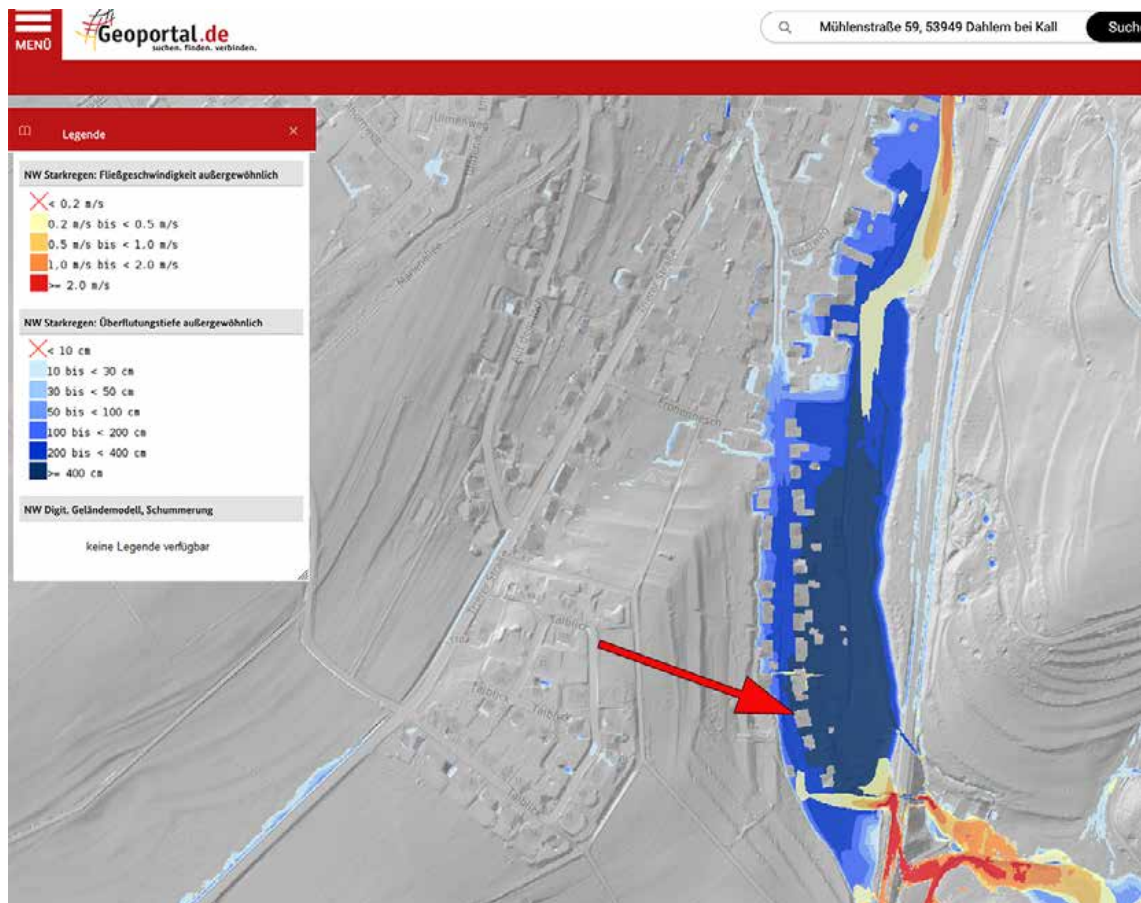
Kleinräumige Lage der Grundstücke:

Gemeinde:	Dahlem
Gemarkung:	Dahlem
Flur:	42
Flurstück:	59

3 Grund- und Bodenbeschaffenheit, Grundwasser

Es handelt es sich um einen gewachsenen, normal tragfähigen Baugrund. Das Gebäude ist durch eine Hanglage gekennzeichnet. Der östliche Gebäudesockel liegt frei. Es wurde keine Baugrunduntersuchung im Rahmen des Gutachtens durchgeführt. Über den Grundwasserstand können keine Angaben gemacht werden.

4 Hochwasserrisiko bei Starkregenereignissen



Die Abbildung zeigt das Überflutungsrisiko bei Starkregenereignissen. Es ist zu erkennen, dass sich das Wasser bei entsprechenden Wetterereignissen sehr stark im „Glaadtachtal“ aufstaut.

5 Bergbauliche Verhältnisse

Die Bezirksregierung Arnsberg teilte am 23. März 2024 auf Anfrage mit, dass das

*„...angegebene Grundstück liegt über einem inzwischen erloschenen Bergwerksfeld. In den hier vorhandenen Unterlagen ist im Bereich des Grundstücks kein Bergbau dokumentiert. **Mit bergbaulichen Einwirkungen ist demnach nicht zu rechnen.***

Hinweise

Die Bearbeitung bezieht sich auf das genannte Grundstück. Eine Übertragung der Ergebnisse der Stellungnahme auf benachbarte Grundstücke ist nicht zulässig, da sich die Untergrundsituation auf sehr kurze Entfernung ändern kann.“

6 Topografie

Die zu bewertende Liegenschaft zeichnet sich im Bereich der Gebäude durch eine hängige (Gefälle nach Nordosten) Grundstücksfläche aus.

7 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 08.02.2024 vor. Hiernach besteht für das Bewertungsobjekt kein Altlastenverdacht. Es sind **keine** Altlasten oder Altstandorte im Altlastenkataster verzeichnet.

8 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.

Der bebaute Teil des Grundstücks ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (W) dargestellt. Damit handelt es sich nur im westlichen Grundstücksbereich um **baureifes Land**. Ein kleinerer Bereich im Osten der Grundstücksfläche (ca. 300 m²) liegt gemäß Flächennutzungsplan bereits im Bereich für Flächen der Land- und Forstwirtschaft (grün).



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 „Mühlenstraße“ aus erschlossen. Es wird davon ausgegangen, dass die übliche Erschließung (z.B. Wasser, Strom) über diese Straße verläuft. Der Kanalanschluss liegt in der Straße „Mühlenstraße“. Die Straße „Mühlenstraße“ ist selten bis normal befahren. Sie verfügt in diesem Abschnitt lediglich über eine asphaltierte Fahrbahn ohne markierte Gehwege oder Parkstreifen. Die Straßenentwässerung erfolgt durch eine gepflasterte Mulde. Straßenbeleuchtung ist vorhanden. Der Zugang zum Wohnhaus / Zufahrt zur Garage erfolgen direkt von der Straße aus.

9 Maß der baulichen Nutzung

Laut Angabe der Gemeinde Dahlem vom 07. Februar 2024 liegt das Grundstück nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans, weswegen die Bebaubarkeit gemäß § 34 BauGB (unverplanter Innenbereich) zu beurteilen ist:

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

Tab.-Nr. 03					
PLANUNGSRECHT (Art und Maß der baulichen Nutzung) gemäß §34 BauGB					
Nr.	Planungsrechtliches Kriterium		Bestandssituation	Übereinstimmung	
				ja	nein
1.	Gebietscharakter Flächennutzungsplan	Flächen für Wohnen	Wohngebiet	X	
2.	Gebietscharakter Umgebung (§34)	freistehende Wohnhäuser, 1-2 Vollgeschosse	Wohnhaus, eingeschossig, 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. Es überwiegt eine Bebauung in offener Bauweise. In direkter Nachbarschaft liegen mehrere freistehende Einfamilienhäuser
- Das Bewertungsgrundstück liegt nach Auskunft der Bauaufsichtsbehörde nicht in einem Sanierungsgebiet
- Es ist nicht von Umlegungsmaßnahmen betroffen.
- Das aufstehende Wohnhaus steht nicht unter Denkmalschutz.

10 Augenblickliche Nutzung

Das Grundstück ist mit einem freistehenden, unterkellerten, eingeschossigen Einfamilienhaus mit integrierter Garage und einem Nebengebäude Stall / Scheune bebaut.

11 Erweiterungsmöglichkeiten der heutigen Nutzung

Die bestehenden baulichen Anlagen nutzen die durch die zur Verfügung stehende bebaubare Grundstücksfläche nicht vollständig aus. Änderungen, Erweiterungen oder eine zusätzliche Neu- / oder Ersatzbebauung sind unter Berücksichtigung des Einfügegebots des §34 BauGB möglich. Eine entsprechende Bauvoranfrage könnte einem Bietinteressenten 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 Bauaufsichtsbehörde des Kreises Euskirchen am 15.02.2024 mitgeteilt, dass zulasten des Bewertungsgrundstücks **eine** Baulast vorhanden sind. Die Baulast ermöglichte die Grenzbebauung auf dem Nachbargrundstück zum Bewertungsgrundstück mit einer Garage. Hierzu wurde die auf der Grenze errichtete Außenwand des Nebengebäudes (Stall / Scheune) zum gemeinsamen Bauteil gem. §16 BauO NW (1962).

Nr. 45 – Tag der Ausgabe: Düsseldorf, den 10. Juli 1962

379

§ 12

Höhenlage der baulichen Anlagen

Die Höhenlage der baulichen Anlagen richtet sich nach der Höhenlage der Verkehrsflächen und den Anforderungen an die Abwasserbeseitigung.

Teil III: Baustellen

§ 13

Einrichtung der Baustellen

(1) Baustellen sind so einzurichten, daß bauliche Anlagen ordnungsgemäß errichtet, geändert oder abgebrochen werden können und Gefahren oder vermeidbare Belästigungen nicht entstehen; insbesondere müssen Gerüste betriebssicher und mit den nötigen baulichen Schutzvorrichtungen versehen sein.

(2) Öffentliche Verkehrsflächen, Versorgungs-, Abwasserbeseitigungs- und Meldeanlagen sowie Grundwassermeßstellen, Vermessungs-, Abmarkungs- und Grenzzeichen sind während der Bauausführung zu schützen und, soweit erforderlich, unter den notwendigen Sicherheitsvorkehrungen zugänglich zu halten.

(3) Bei der Ausführung genehmigungspflichtiger Bauvorhaben hat der Bauherr an der Baustelle ein Schild, das die Bezeichnung des Bauvorhabens und die Namen und Anschriften des Bauherrn, der Entwurfsverfasser, des verantwortlichen Bauleiters und der Bauunternehmer enthalten muß, dauerhaft und von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichtbar anzubringen.

Teil IV: Gestaltung

§ 14

Gestaltung der baulichen Anlagen

(1) Bauliche Anlagen sind werkerecht durchzuführen.

4. Werbeanlagen an und auf Flugplätzen, Sportanlagen und auf abgegrenzten Versammlungsstätten, soweit sie nicht störend in die freie Landschaft wirken,

5. Werbeanlagen auf Ausstellungs- und Messegeländen.

(4) In reinen Wohngebieten sind nur für Zettel- und Bogenanschlüsse bestimmte Werbeanlagen sowie Hinweisschilder an der Stätte der Leistung zulässig. In Dorfgebieten, Kleinsiedlungsgebieten und allgemeinen Wohngebieten sind nur für Zettel- und Bogenanschlüsse bestimmte Werbeanlagen sowie Werbeanlagen an der Stätte der Leistung zulässig.

(5) Die Absätze 1 bis 3 gelten für Warenautomaten entsprechend.

(6) Auf Werbemittel, die an für diesen Zweck geeigneten Säulen, Tafeln oder Flächen sowie an Zeitungs- und Zeitschriftenverkaufsstellen angebracht sind und auf Auslagen und Dekorationen in Schaufenstern und Schaukästen sind die Vorschriften dieses Gesetzes nicht anzuwenden.

Teil VI: Anforderungen an die Bauausführung

Abschnitt 1: Allgemeine Anforderungen

§ 16

Standsicherheit

Jede bauliche Anlage muß im ganzen, in ihren einzelnen Teilen und für sich allein standsicher und dauerhaft sein. Die Standsicherheit muß auch während der Errichtung sowie bei der Änderung und dem Abbruch gesichert sein. Die Verwendung gemeinsamer Bauteile für mehrere bauliche Anlagen kann gestattet werden, wenn öffentlich-rechtlich gesichert ist (§ 99), daß die gemeinsamen Bauteile beim Abbruch einer der aneinanderstoßenden baulichen Anlagen stehen bleiben können.

Die Baulast diene zur baurechtlichen Sicherung der nachbarlichen Bebauung entlang der gemeinsamen Grenze der Grundstücke. Dem Eigentümer des Bewertungsgrundstücks entsteht durch die Baulast keine erkennbare Nutzungseinschränkung. Lediglich bei Abbruch des Nebengebäudes (Stall/Scheune) wäre zu beachten, dass die grenzständige Außenwand nicht abgebrochen werden darf („gemeinsames Bauteil“).

Die Baulast ist w e r t n e u t r a l.

1.2 Wohnungsbindung

Es liegt keine öffentliche Bindung wegen öffentlicher Fördergelder vor, was der Kreis Euskirchen am 26.02.2024 schriftlich mitteilte.

1.3 Abgabenrechtliche Situation

Die Gemeinde Dahlem teilte mit Auskunft vom 09.02.2024 mit, dass das Grundstück von der Straße „Mühlenstraße“ erschlossen ist und die Erschließungsanlagen der Verkehrsfläche im Sinne des § 127 BauGB **fertiggestellt sind**. Ein Erschließungsbeitrag im Sinne des BauGB fällt somit nicht mehr an.

Ein Straßenausbau nach § 8 KAG ist zurzeit **nicht geplant**. Sonstige offene ortsübliche Beiträge sind hier nicht bekannt. Leistungen für die Grundstücksentwässerung nach Landes- und Ortsrecht **fallen nicht mehr an**.

Das Grundstück **ist** an den Straßenkanal **angeschlossen**.

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

- Ablösebeiträge für Stellplatzverpflichtungen
- Naturschutzrechtliche Ausgleichsabgaben (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 Schleiden im Blatt Nr. 945 im Grundbuch von Dahlem geführt.

Blatt 945

Tab.-Nr. 04		
GRUNDBUCHINHALT DES BEWERTUNGSOBJEKTS		
Amtsgericht Schleiden	Grundbuch von Dahlem	945

BESTANDSVERZEICHNIS						
Nr.	Laufende Nummer der Grundstücke	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe
1	2	Dahlem	42	59	Gebäude- und Freifläche	1.369 m ²
2					Mühlenstraße 59	

Abteilung II enthält im hierher übersandten Ausdruck vom 24.11.2025 keine weiteren wertbeeinflussenden Grundstücksbelastungen.

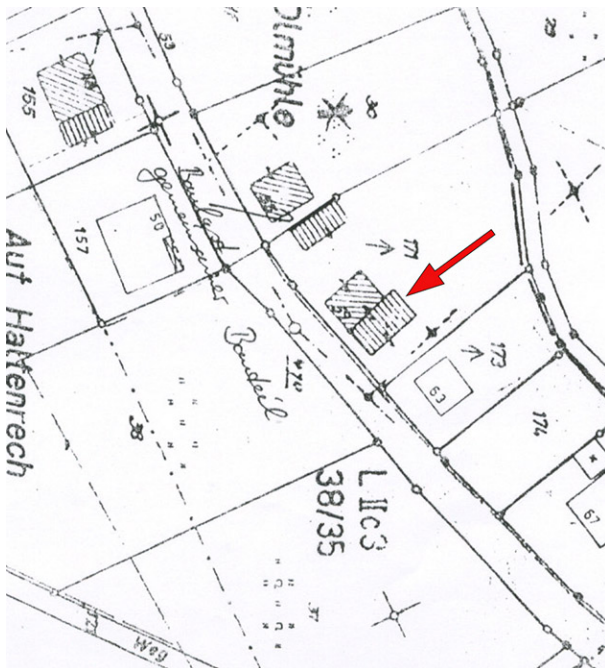
Evtl. Schuldverhältnisse, welche im Grundbuch in Abteilung III eingetragen sein können, werden bei der Bewertung nicht berücksichtigt. Es wird unterstellt, dass ggf. valutierende Schulden durch den Zuschlag gelöscht bzw. anderweitig ausgeglichen werden.

E BAULICHE ANLAGEN

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

1 Baubeschreibung des Wohnhauses

Das Baujahr des eingeschossigen, unterkellerten Wohnhauses mit Satteldach ist unbekannt. Das Baujahr des Nebengebäudes (Stall / Scheune) ist unbekannt. Ältere Objektunterlagen (Lagepläne) zeigen 1966 ein kleineres Wohnhaus an der Straße mit angebautem landwirtschaftlichen Gebäude sowie dem heute noch vorhandenen Scheunen- / Stallgebäude auf der nördlichen Grundstücksfläche.



Nach Auskunft des Bauamts der Gemeinde Dahlem wurden 1970 und 1975 zwei Bauscheine ausgestellt. Zu diesen Bauscheinen erfolgte 1975 eine Rohbauabnahme. Es kann daher davon ausgegangen werden, dass die heutige Form des Wohnhauses durch Umbau zwischen 1970 und 1975 entstand. Alle späteren Umbauten und baulichen Veränderungen in und am Gebäude sind nicht aktenkundig. Die Bauakte enthielt weder Bauzeichnungen noch Flächen noch textliche Baubeschreibungen oder eine Statik. Die Unterlagen sind vermutlich zwischenzeitlich aus der Bauakte entnommen und nicht wieder zurückgebracht / archiviert worden.

Für die Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass die Gebäude, die im oben abgebildeten Plan an der Straße errichtet stehen, umgebaut und zu einem Wohnhaus umgewandelt wurden. Dafür spricht der heute noch vorhandene Gebäudeversatz auf der Rückseite und die im Bereich der ehemaligen Scheune an der Straße integrierte Garage. Es handelt sich demnach um ein Gebäude mit Gebäudeteilen aus unterschiedlichen Errichtungszeiten. Maßgeblich für die Wertermittlung ist der jüngste dokumentierte Umbauzeitpunkt, also das Jahr 1975.

Nach äußerlichem Anschein hat das Wohnhaus wenige, ungewöhnlich kleine Fensteröffnungen, was ebenfalls für eine ältere Bausubstanz bei den Außenwänden spricht. Die heute sichtbaren Fassaden (Putzflächen mit Anstrich) sind neuzeitlich.

Die Lage am Hang ermöglicht durch Belichtungs- und Belüftungsmöglichkeiten eine höherwertige Nutzung eines Teils der Untergeschossflächen. Die Dachfläche, Dachflächenfenster und die Dachanschlüsse (Traufen und Ortgänge) des Wohnhauses erscheinen jünger, vermutlich aus den 90er Jahren des letzten Jahrhunderts, als das Dachgeschoss nachträglich ausgebaut wurde. Im Luftbild sind insgesamt 6 mittelgroße Dachflächenfenster zu erkennen.

Das zweite Gebäude (ehemaliger Stall / Scheune) wurde zum oben festgestellten Umbauzeitpunkt des Wohnhauses, also ca. 1975 ebenfalls teilweise verändert. So stammen z. B. die Glasbausteinfenster sicher aus dieser Umbauphase. Das Dach des Gebäudes scheint auch aus dieser Umbauphase zu stammen.

1.1 Erschließung

Aufgrund der nicht ermöglichten Innenbesichtigung können keine Angaben zur inneren Erschließung des Wohnhauses gemacht werden.

1.2 Aufteilung

Aufgrund der nicht ermöglichten Innenbesichtigung können keine Angaben zur inneren Aufteilung des Wohnhauses gemacht werden.

2 Ausstattung

Übersicht zum Ausstattungsstandard des Wohnhauses

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	einschalige Mauerwerkskonstruktion, keine Wärmedämmung, Anstrich		1,00			
2.	Dächer und Dachbeläge Wärmedämmstandard der Dachflächen	Holzdachstuhl, Betonpfannendeckung, mäßige Dachflächendämmung, Innenbekleidung		1,00			
3.	Fenster und Außentüren Verglasungen	Kunststofffenster, Isolierverglasung, Rollläden, Kunststoff-Rahmentür mit isolierverglasten Glasfeldern		1,00			
4.	Innenwände und Innentüren	Mauerwerkswände, Innenwände im Dachgeschoss in Leichtbau, Holzwerkstofftüren in gleichartigen Zargen		1,00			
5.	Deckenkonstruktion und Treppen	Stahlbetondecke oder ältere Konstruktionen, z.B. Ziegelkappendecken über den unterkellerten Bereichen, Holzbalkendecke über Erdgeschoss		1,00			
6.	Fußböden, Bodenbeläge in Wohnräumen	einfache Fliesen, Laminat oder Teppichböden		1,00			
7.	Sanitäre Einrichtungen Ausstattung der Nassräume	1 Badezimmer 1 Gäste-WC, einfache Ausstattung, Bodenfliesen Wandfliesen als Fliesensockel, raumhoch in Spritzbereichen		1,00			
8.	Heizung, Wärmeerzeuger Raumheizflächen	Öl- oder Gaszentralheizung, Kompaktheizkörper		1,00			
9.	Elektroausstattung Medienanschlüsse Lüftungsanlage	wenige Sicherungen, Steckdosen, Lichtauslässe und Schalter, WW über Durchlauferhitzer		1,00			

Die in blau gedruckten Merkmale sind Annahmen. Die Wichtung wird beim Ansatz der Normalherstellungskosten im Rahmen der Sachwertermittlung berücksichtigt.

Hinweis:

Es wurde keine Innenbesichtigung ermöglicht.

3 Baujahr

Hilfsweise wird als maßgebliches Baujahr das Jahr 1975 der letzten bekannten Rohbauabnahme festgestellt.

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.

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 Bewertungstichtag 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.

Es wird davon ausgegangen, dass das Wohnhaus seit dem maßgeblichen Baujahr 1975 nicht wesentlich modernisiert wurde oder die letzten maßgeblichen Modernisierungen bereits länger als 25 Jahre zurückliegen.

² Grundstücksmarktbericht 2026; GAA Kreis Euskirchen, S. 64

5.2 Wirtschaftliche Restnutzungsdauer

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

Tab.-Nr. 06		
RESTNUTZUNGSDAUER		
Nr.		
1.	Baujahr des Gebäudes	1975
2.	Jahr des Qualitätsstichtags	2026
3.	Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
4.	Kalkulatorische (vorläufige) Restnutzungsdauer	29 Jahre

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer beträgt **29 Jahre**.

6 Art und Zweckbestimmung der baulichen Anlagen

6.1 Wohnfläche

Die Größe der Wohnfläche kann nur durch Abgriff der Gebäudeaußenwände in einer für die Wertermittlung ausreichenden Genauigkeit hergeleitet werden. Es standen keine Planunterlagen, Flächenberechnungen oder Baubeschreibungen zur Verfügung.

Hinweis:

Es wurde keine Innenbesichtigung ermöglicht.

Die Wohnfläche kann nur durch Umrechnung der Bruttogrundfläche erfolgen. Es wird ein Wohnflächenfaktor von 0,80 auf die Bruttogrundfläche des Erd- und Dachgeschosses angewendet: damit ergeben sich jeweils potenzielle 119 m² Wohnfläche, mithin 238 m² für die beiden Geschosse. Die Fläche im Erdgeschoss ist weiterhin um den Anteil der integrierten Garage (40 m²) zu reduzieren, womit ca. 79 m² Wohnfläche im Erdgeschoss verbleiben. Die Fläche von 119 qm im Dachgeschoss ist um den Flächenanteil unter den Dachschrägen (ca. 15%) zu reduzieren, der nicht auf die Wohnfläche anzurechnen ist:

- Wohnfläche Erdgeschoss: 79 m²
- Wohnfläche Dachgeschoss 101 m²

Die Gesamtwohnfläche wird auf dieser Grundlage auf ca. 180 m² festgestellt.

6.2 Nutzflächen im Gebäude

Die Größe der sonstigen Nutzfläche kann nur durch Abgriff der Gebäudeaußenwände in einer für die Wertermittlung ausreichenden Genauigkeit hergeleitet werden.

Wie schon bei der Wohnfläche kann die zur Verfügung stehende Nutzfläche nur überschläglich angegeben werden. Demnach sind ca. **120 m² Nutzfläche** im Kellergeschoss und Erdgeschoss (integrierte Garage) vorhanden.

Tab.-Nr. 07				
WOHNFLÄCHE (gemäß WoFIV)				
Nr.	Raum	Geschoss	Fläche brutto	Fläche netto (-3%)
Summe Wohnfläche (geschätzt)			gerundet	180,00 m ²
NUTZFLÄCHE (gemäß DIN 277)				
Nr.	Raum	Geschoss	Fläche brutto	
Summe Nutzfläche (geschätzt)			gerundet	120,00 m ²

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 durch Abgriff der Gebäudeaußenwände in einer für die Wertermittlung ausreichenden Genauigkeit ermittelt:

Bei der Angabe der Bruttogrundfläche besteht das Risiko, eventuell unzutreffende Ansätze zu berücksichtigen, weil der Grad der vorliegenden Unterkellerung unklar ist. Es wird von einer Integration von älteren Gebäudeteilen (altes, kleineres Wohnhaus, angebaute Scheune) beim letzten aktienkundigen Umbau 1975 ausgegangen. Es ist jedoch unwahrscheinlich, dass beide Gebäudeteile seinerzeit bereits voll unterkellert waren. Vielmehr ist es wahrscheinlich, dass die Scheune ein tieferes oder im Hang verspringendes Bodenniveau hatte, während das Wohnhaus vermutlich bereits voll unterkellert war.

Das Nebengebäude auf der nördlichen Grundstücksgrenze wird im weiteren als „Scheune“ bezeichnet.

Tab.-Nr. 08							
BRUTTOGRUNDFLÄCHEN							
Nr.	Bauteil	Typ (NHK 2010)	Geschoss	BGF			
				Bereich a	Bereich b	Bereich c	BGF
1.	Wohnhaus	1.01	Kellergeschoss	100 m ²			100 m ²
2.			Erdgeschoss	150 m ²			150 m ²
3.			Dachgeschoss	150 m ²			150 m ²
4.	Scheune	18.5		45 m ²			
				445 m ²	m ²	m ²	400 m ²
Berechnung in Anlehnung an die DIN 277, 2005							

BRUTTOGRUNDFLÄCHEN NACH GEBÄUDETYP (NHK 2010)			
Nr.	Typ (NHK 2010)	Summe der BGF	
1.	1.01	400 m ²	
2.	18.5	45 m ²	

8 Außenanlagen

Der im Folgenden ermittelte Wertanteil der baulichen Außenanlagen bezieht sich auf die ober- und unterirdischen baulichen Anlagen. Aufgrund der nicht ermöglichten Zugänglichkeit konnten über Art und Beschaffenheit der Außenanlagen hinter den Gebäude nur allgemeine Erkenntnisse gewonnen werden.

Grünflächen

Es sind einfach begrünte Flächen (Rasenflächen) vorhanden.

Befestigte Flächen

Das Grundstück war nicht zugänglich. Anzahl, Größen und Beschaffenheiten von Hofflächen Terrassen oder Wegeflächen im Garten konnten nicht aufgenommen werden.

Einfriedungen

Es sind uneinheitliche Grundstückseinfriedungen (Holzzäune, Drahtzäune, Heckenpflanzungen) vorhanden.

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:

- Zufahrtsfläche Garage, Hauseingangshofffläche (Betonsteinpflaster)
- 2 kleine Gartenhäuser
- 6 Dachflächenfenster
- Spielgeräte und Schwimmbecken im Garten

Hinweis:

Es wurde keine Innenbesichtigung ermöglicht.

Die oben aufgeführten Bauteile könnten unvollständig sein. Zustand, Standard oder Beschädigungen anderer sichtbarer baulicher Anlagen (Einfriedungen, Teichanlage, Spielgeräte, etc.), waren aus der Entfernung nicht festzustellen. Das Grundstück wurde ohne Genehmigung durch den Schuldner nicht betreten.

10 Bau und Unterhaltungszustand

Hinweis:

Es wurde keine Innenbesichtigung ermöglicht. Äußerlich waren keine Schäden erkennbar. Da von einer uneinheitlichen Gebäudesubstanz mit Altbauanteilen ausgegangen wird, besteht grundsätzlich ein **Objektrisiko für Schäden** und / schadensanfällige Baukonstruktionen. Dieses Risiko kann aufgrund der nicht ermöglichten Innenbesichtigung nicht ausgeschlossen werden und hier hilfsweise auf **10% des Gebäudezeitwerts** (Wertabschlag) festgelegt.

Tab.-Nr. 09		
OBJEKTRISIKO, RENOVIERUNG, RÄUMUNG, REINIGUNG		
Nr.	Massnahme	Summe Kosten
1.	Objektrisiko (nicht erkennbare Schäden)	10 % des Gebäudezeitwerts
	Instandsetzungsbedarf	
	Restarbeiten	
2.	Renovierungskosten vor Folgenutzung	6.000,00 €
3.	Grundreinigung des Objekts	1.000,00 €
4.	Räumung des Objekts	3.000,00 €
SUMME INSTANDSETZUNGSMASSNAHMEN		10.000,00 €

Darüber hinaus ist davon auszugehen, dass eine Folgenutzung eine Renovierung der Innenräume erforderlich machen wird. Auch besteht das Risiko, dass das Grundstück bis zur Übertragung an den Meistbietenden unberäumt bleibt.

Anmerkung:

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

11 Wärmeschutz und Energiebedarf

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

§ 47 Nachrüstung eines bestehenden Gebäudes

(1)

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

(2)

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

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

(4)

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

§ 71 Dämmung von Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen

(1)

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

(2)

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

§ 72 Betriebsverbot für Heizkessel, Ölheizungen

(1)

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

(2)

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

(3)

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

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

Beurteilung der Gebäudesubstanz hinsichtlich der Energieeffizienz

- Die Dachflächen sind vermutlich mäßig gedämmt (Zwischensparrendämmung der 90er Jahre).
- Die Fassaden sind ungedämmt (Standard 1975)
- Das Heizungssystem ist nicht bekannt. Es wird eine Zentralheizung ohne WW-Bereitung unterstellt.
- Die Fenster sind isolierverglast (Standard vor 1995)

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

Hinweis:

Es wurde keine Innenbesichtigung ermöglicht. Über mögliche Nachrüstungsverpflichtungen gem. GEG kann hier deshalb keine Angabe gemacht werden. Das Vorliegen einer Nachrüstungsverpflichtung (oberste Geschossdecke, Leitungsdämmung oder Heizungsaustausch) ist wahrscheinlich.

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.

```
graph TD; A[Herstellungskosten der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)] --> B[Alterswertminderung]; B --> C[vorläufiger Sachwert]; D[Erfahrungssätze/Herstellungskosten der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen] --> E[ggf. Alterswertminderung]; E --> C; F[Bodenwert] --> C; C --> G[Marktanpassung (Sachwertfaktor)]; G --> H[marktangepasster vorläufiger Sachwert]; H --> I[besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale]; I --> J[Sachwert];
```

The flowchart illustrates the process of determining the final value (Sachwert) of a property using the cost-based method. It starts with three parallel inputs: 'Herstellungskosten der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)', 'Erfahrungssätze/Herstellungskosten der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen', and 'Bodenwert'. The first two inputs are adjusted for depreciation ('Alterswertminderung' and 'ggf. Alterswertminderung') before being combined into a 'vorläufiger Sachwert' (provisional value). This provisional value is then adjusted for market conditions ('Marktanpassung (Sachwertfaktor)') to create a 'marktangepasster vorläufiger Sachwert' (market-adjusted provisional value). Finally, specific property characteristics ('besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale') are considered to arrive at the final 'Sachwert'.

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 der Bewertungsgrundstücke einen (zonalen) Bodenrichtwert von 55,00 €/m². Der Bodenrichtwert Nr. 120302 bezieht sich auf folgende Zustandsmerkmale:

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

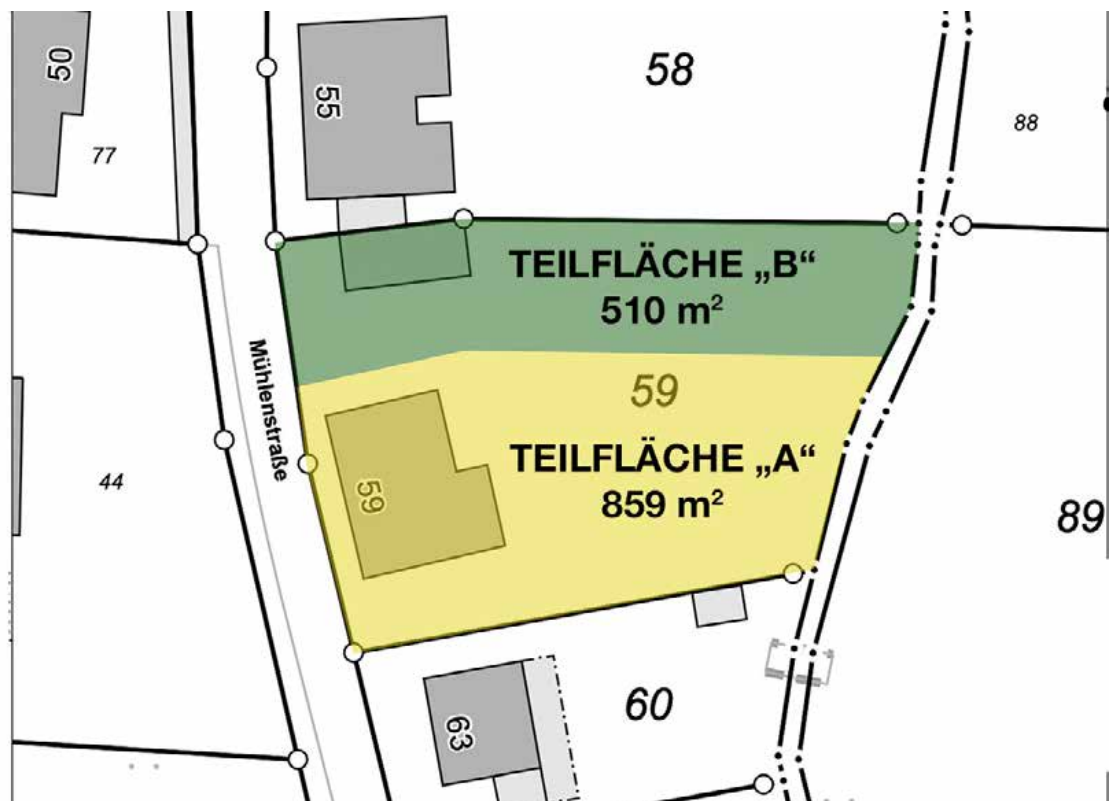
Der zonale Richtwert (Nr. 120302) stimmt mit der Lage des Bewertungsgrundstücks überein und wird als lagetypisch berücksichtigt.

1.2 Anpassung des Bodenrichtwerts für Bauland an die vorhandenen Grundstücksmerkmale

Die übliche Anpassung des Richtwerts wegen abweichender Grundstücksmerkmale ist im vorliegenden Fall erforderlich.

Flurstück 59:

Beim Wohnhausgrundstück erfolgt eine Aufteilung in zwei Teilflächen.



Es handelt sich ein Grundstück, das untypisch bebaut ist und in zwei Teilflächen, die selbstständig bebaubar wären, aufgeteilt werden könnte. Bei der Wertermittlung sind solche „selbstständig nutzbare Teilflächen“ separat vom Stammgrundstück zu betrachten, weil dies zur Einhaltung der Modellkonformität bei Anwendung von örtlichen Zinssätzen oder Sachwertfaktoren aus dem Grundstücksmarktbericht des örtlichen Gutachterausschusses erforderlich ist. **Gebäude auf selbstständig nutzbaren Teilflächen sind diesen zuzuordnen.** Der Wert selbstständig nutzbarer Teilflächen wird im Rahmen der boG wieder zum vorläufigen, marktangepassten Sachwert hinzugerechnet.

Des Weiteren sind für beide Teilflächen größeren Grundstückstiefen im Vergleich zum Normgrundstück zu berücksichtigen. Hier werden die Teilflächen gemäß der Empfehlungen im Grundstücksmarktbericht in Vorder- und Hinterlandzonen (gesplittete Grundstückswerte) aufgeteilt.³

Tab.-Nr. 10.2			
MODIFIZIERTER BODENRICHTWERT			
Modifikation des Bodenrichtwerts (Vergleichswerts)			
1.	Vergleichswert Bauland	bis 35 m Grundstückstiefe	55,00 €/m²
2.	Umrechnungsfaktor Hinterland / Gartenland	ab 35 m Grundstückstiefe	0,20
3.	Modifizierter Bodenrichtwert	Hinterland / Gartenland	11,00 €/m²

1.3 Einstufung des Grundstücks nach Lagefaktoren

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

³ Grundstücksmarktbericht 2026, GAA Kreis Euskirchen, S. 29

1.4 Feststellung des Bodenwertes und des Bodenwertverzinsungsbetrags

Tab.-Nr. 10.3							
BODENWERTBERECHNUNG							
Bewertungsgrundstück							
Nr.	Flurstück	Erschließungs- zustand	Grundstücks- zone	Fläche(nanteil)	Bodenrichtwert	Modifizierter Bodenrichtwert	Bodenwert
1.	59	beitragsfrei	Bauland	750,00 m²	55,00 €/m²	55,00 €	41.250,00 €
2.	(Teilfläche "A")		Gartenland	120,00 m²		11,00 €	1.320,00 €
3.	59		Bauland	360,00 m²	55,00 €	19.800,00 €	
4.	(Teilfläche "B")		Gartenland	139,00 m²	11,00 €	1.529,00 €	
				1.369,00 m²			63.899,00 €

Bodenwertverzinsung (Ertragswertverfahren)		
1.	Maßgebliche Grundstücksfläche	1.369,00 m ²
2.	Bodenwert der maßgeblichen Grundstücksfläche	63.899,00 €
3.	Liegenschaftszinssatz	2,50%
4.	Bodenwertverzinsung für das Ertragswertverfahren	1.597,48 €

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 veröffentlicht⁴. Der Liegenschaftszinssatz für Ein- und Zweifamilienhäuser bei Restnutzungsdauern bis 40 Jahre wird mit 1,7 % bei einer Standardabweichung von 0,3 % angegeben. Im vorliegenden Fall und unter Berücksichtigung der Objekteigenschaften (Wohnlage, Objektgröße, -risiko), wird ein Liegenschaftszinssatz von **2,0 Prozent** für die weitere Betrachtung unterstellt.

⁴ Grundstücksmarktbericht 2026; GAA Kreis Euskirchen, S. 68

2 Herstellungskosten der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)

2.1 Allgemeines

Zur Ermittlung des Sachwerts der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen) ist von den Herstellungskosten auszugehen, die unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt in vergleichbarer Weise nutzbaren Neubaus am Wertermittlungstichtag (ggf. unter Berücksichtigung abweichender Qualitäten am Qualitätsstichtag) unter Zugrundelegung neuzeitlicher, wirtschaftlicher Bauweisen aufzuwenden wären, und nicht von Rekonstruktionskosten.

Der Ermittlung der Herstellungskosten eines Gebäudes sollen vorrangig die Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010, siehe Anlage 4, II ImmowertV), das heißt die gewöhnlichen Herstellungskosten, die für die jeweilige Gebäudeart unter Berücksichtigung des Gebäudestandards je Flächeneinheit angegeben sind; soweit die entsprechende Gebäudeart in den NHK 2010 nicht erfasst ist, geeignete andere Datensammlungen oder ausnahmsweise Einzelkosten, das heißt die gewöhnlichen Herstellungskosten einzelner Bauleistungen zu Grunde gelegt werden. Bei der Ermittlung des Flächen- oder ggf. des Rauminhalts sind die den Herstellungskosten zu Grunde gelegten Berechnungsvorschriften anzuwenden.

2.2 Normalherstellungskosten 2010 – NHK 2010

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

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

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

2.3 Gebäudestandard

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

Die Einordnung zu einer Standardstufe ist insbesondere abhängig vom Stand der technischen Entwicklung und den bestehenden rechtlichen Anforderungen am Wertermittlungstichtag. Sie hat unter Berücksichtigung der für das jeweilige Wertermittlungsobjekt am Wertermittlungstichtag relevanten Marktverhältnisse zu erfolgen.

Dafür sind die Qualität der verwandten Materialien und der Bauausführung, die energetischen Eigenschaften sowie solche Standardmerkmale, die für die jeweilige Nutzungs- und Gebäudeart besonders relevant.

2.4 Brutto-Grundfläche / Bruttorauminhalt

Die Kostenkennwerte der NHK 2010 beziehen sich auf den Quadratmeter Brutto-Grundfläche (BGF). Die BGF ist die Summe der bezogen auf die jeweilige Gebäudeart marktüblich nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks.

Bei den freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern, Doppelhäusern und Reihenhäusern der NHK 2010 erfolgt u. a. eine Unterteilung in Gebäudearten mit ausgebautem bzw. nicht ausgebautem Dachgeschoss und Gebäudearten mit Flachdach bzw. flach geneigtem Dach, wobei für eine Einordnung zu der entsprechenden Gebäudeart die Anrechenbarkeit ihrer Grundflächen entscheidend ist.⁵

Die Brutto-Grundflächen des Wohnhauses wurden in einer für die Wertermittlung ausreichenden Genauigkeit mit **400 m²** Gebäudetyp 1.01, freistehend, unterkellert, ermittelt. Die Scheune / Stall - Gebäudetyp 18.5 - hat **45 m²** BGF.

2.5 Korrektur wegen Baupreisentwicklung

Laut dem letzten Bericht des Statistischen Bundesamts sind die Baupreise seit dem Jahr 2010 (Bezugszeitpunkt der Normalherstellungskosten) bis zum Wertermittlungsstichtag gestiegen, was nach Umrechnung auf das heutige Preisniveau zu einem Index von **193,3** führt.

⁵ Entscheidend für die Anrechenbarkeit der Grundflächen in Dachgeschossen ist ihre Nutzbarkeit. Dabei genügt es nach dieser Richtlinie auch, dass nur eine untergeordnete Nutzung, wie z. B. als Lager- und Abstellräume, Räume für betriebstechnische Anlagen möglich ist (eingeschränkte Nutzbarkeit). Als nutzbar können Dachgeschosse ab einer lichten Höhe von ca. 1,25 m behandelt werden, soweit sie begehbar sind. Eine Begehbarkeit setzt eine feste Decke und die Zugänglichkeit voraus. Bei Gebäuden mit Flachdach bzw. flach geneigtem Dach ist auf Grund der Dachkonstruktion eine Dachgeschossnutzung nicht möglich, sodass eine Anrechnung der Grundfläche des Dachgeschosses bei der Berechnung der BGF nicht vorzunehmen ist.

2.6 Zuweisung von Gebäudetypen - Wohnhaus

Tab.-Nr. 11.1				
EINORDNUNG GEBÄUDETYP (NHK 2010)				Einfamilienhaus
Nr.	Bestimmung des Gebäudetyps			
1.	Art der Unterkellerung	teilweise		
2.	Dachform	geneigtes Dach		
3.	Nutzbarkeit des Dachraums	voll nutzbar		
4.	Dachgeschoss	ausgebaut		
5.	Anzahl der Vollgeschosse	ein Vollgeschoss		
6.	Bauweise	freistehend		
Gewählter Gebäudetyp (Anlage 4 Teil II, 1. ImmowertV)				1.01
Standardstufen				
1	2	3	4	5
655,00 €/m²	725,00 €/m²	835,00 €/m²	1.005,00 €/m²	1.260,00 €/m²

2.7 Zuweisung von Gebäudetypen – Stall / Scheune

Tab.-Nr. 11.2				
EINORDNUNG GEBÄUDETYP (NHK 2010)				Scheune / Stall
Nr.	Bestimmung des Gebäudetyps			
1.	Art der Garage	ehemaliges landwirtschaftliches Zweckgebäude		
2.	Dachform	geneigtes Dach		
3.	Zugang	ebenerdig		
6.	Bauweise	massiv		
Gewählter Gebäudetyp (Anlage 4 Teil II, 1. ImmowertV)				18.5
Standardstufen				
		3	4	5
		300,00 €/m²	350,00 €/m²	400,00 €/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		1,00				23%	166,75 €/m ²
2.	Dächer		1,00				15%	108,75 €/m ²
3.	Außentüren und Fenster		1,00				11%	79,75 €/m ²
4.	Innenwände und -türen		1,00				11%	79,75 €/m ²
5.	Deckenkonstruktion und Treppen		1,00				11%	79,75 €/m ²
6.	Fußböden		1,00				5%	36,25 €/m ²
7.	Sanitäreinrichtungen		1,00				9%	65,25 €/m ²
8.	Heizung		1,00				9%	65,25 €/m ²
9.	Sonstige Technische Ausstattung		1,00				6%	43,50 €/m ²
Ergebnis: (gewogener) Kostenkennwert							725,00 €/m ²	
Die Kostenkennwerte enthalten die objekttypischen Baunebenkosten und die gesetzliche Mehrwertsteuer (KG 300-700 DIN 276)								

2.9 Ermittlung des Kostenkennwerts – Stall / Scheune

Tab.-Nr. 11.4								
ERMITTLUNG DES KOSTENKENNWERTS							Scheune / Stall	
Nr.	Bauelement	Standardstufe					Wägungs- anteil	Zwischenergebnis
				3	4	5		
1.	Außenwände			1,00			30%	90,00 €/m²
2.	Konstruktion			1,00			20%	60,00 €/m²
3.	Dächer			1,00			15%	45,00 €/m²
4.	Außentüren und Fenster			1,00			15%	45,00 €/m²
5.	Fußböden			1,00			10%	30,00 €/m²
6.	Sonstige Technische Ausstattung			1,00			10%	30,00 €/m²
Ergebnis: (gewogener) Kostenkennwert							300,00 €/m²	
Die Kostenkennwerte enthalten die objekttypischen Baunebenkosten und die gesetzliche Mehrwertsteuer (KG 300-700 DIN 276)								

2.10 Sonstige Korrekturfaktoren

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

Im vorliegenden Fall kommen Korrekturfaktoren für die Berücksichtigung des Gebäudemerkmals „integrierte Garage im Erdgeschoss“ zur Anwendung. **Dies wird durch einen Abschlag zum Kostenkennwert in Höhe von 10% berücksichtigt.**

Tab.-Nr. 11.5					
ANPASSUNG DES KOSTENKENNWERTS					
Nr.	Gebäudeteil (Bauteil)	Kostenkennwert (NHK 2010)	Angepasster Kostenkennwert	Faktor integrierte Garage	Faktor ZFH
1.	Einfamilienhaus	725 €/m²	653 €/m²	0,90	1,00
2.	Scheune / Stall	300 €/m²	300 €/m²	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	652,50 €/m²	400 m²	193,3	504.572,14 €
2.	Scheune / Stall	300,00 €/m²	45 m²		26.098,56 €
					530.670,69 €

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 E5.2 mit **29 Jahren** festgestellt.

3.2 Lineare Wertminderung wegen Alters

Die auf der Grundlage der NHK 2010 unter Berücksichtigung der entsprechenden Korrekturfaktoren und mit Hilfe des Baupreisindex auf den Wertermittlungstichtag 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.		Wohnhaus	Scheune
1.	Art der Alterswertminderung	linear	
2.	Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre	
3.	Restnutzungsdauer (modifiziert)	29 Jahre	29 Jahre
4.	Prozentuale Alterswertminderung (Abzug von den Herstellungskosten)	64%	64%
5.	Alterswertminderung	-321.664,74 €	-16.637,83 €
gemäß ImmowertV			

Bei einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren und einer Restnutzungsdauer von 29 Jahren erhält man eine Korrekturgröße von rund 64 Prozent der Herstellungskosten der baulichen Anlagen.

Für die Scheune wird keine eigene Betrachtung der Restnutzungsdauer angestellt. Es wird davon ausgegangen, dass dieses untergeordnete Gebäude bei Neubebauung des Grundstücks freigelegt, bzw. erhalten wird, solange die heute maßgebliche Nutzung (Einfamilienhaus) besteht.

4 Außenanlagen

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

Der Gutachterausschuss des Kreises Euskirchen gibt die im Sachwertmodell verwendete Größe des Wertansatzes der Außenanlagen am vorläufigen Sachwert nicht verbindlich an. Es sind Erfahrungswerte zu berücksichtigen.

Im vorliegenden Fall werden **5% der Herstellungskosten** als anteilige Kosten für die Außenanlagen berücksichtigt.

Tab.-Nr. 13			
Berechnung der Normalherstellungskosten (NHK) der AUSSENANLAGEN			
		Wohnhaus	Scheune / Stall
1.	NHK des Gebäudes	504.572,14 €	26.098,56 €
2.	Üblicher Anteil der Kosten der Außenanlagen (in % der Gebäudeherstellungskosten)	4%	
3.	Gewählter, objektspezifischer Anteil der Außenanlagen	5%	
	Enthaltene Bauteile:		
	Hausanschlüsse (unterirdische bauliche Anlagen auf dem Grundstück)		
	Hofflächen (befestigte Flächen)		
	Einfriedungen (Zäune, Grenzmauern, etc.)		
	Sonstige bauliche Außenanlagen		
4.	Herstellungskosten der Außenanlagen	25.228,61 €	1.304,93 €
5.	Wertminderung wegen Alters (wie Gebäude)	-16.083,24 €	-831,89 €
	Zeitwert der Außenanlagen	9.145,37 €	473,04 €
(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.	Hofflächen	Hoffläche Vorgarten	3.500 €	64%	1.268,75 €
2.	Nebengebäude	2 Gartenhäuser	1.000 €	64%	362,50 €
3.	Dachflächenfenster	6 Stück	6.000 €	64%	2.175,00 €
Zeitwert sonstige bauliche Anlagen					3.806,25 €
Kostenansätze nach Erfahrungswerten, Sachwertmodell der AGVGA.NRW, GuG Kalender 2014-26					

6 (Vorläufiger) Sachwert

Zur Bestimmung des Sachwerts ergibt sich daher folgende Berechnung:

Tab.-Nr. 15			
VORLÄUFIGER SACHWERT			
Nr.	Kostenanteile am vorläufigen Sachwert	Wohnhaus	Scheune / Stall
1.	Herstellungskosten des Gebäudes	504.572,14 €	26.098,56 €
2.	- Wertminderung wegen Alters	-321.664,74 €	-16.637,83 €
3.	= Zeitwert des Gebäudes	182.907,40 €	9.460,73 €
4.	+ Zeitwert der baulichen Außenanlagen	9.145,37 €	473,04 €
5.	+ Zeitwert der sonstigen Anlagen	3.806,25 €	kein Ansatz
6.	+ Bodenwert (der zugehörigen Grundstücksteilfläche)	42.570,00 €	21.329,00 €
Vorläufiger Sachwert		238.429,02 €	31.262,76 €

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 Übersicht⁶ veröffentlicht.

Gemäß Grundstücksmarktbericht ergibt sich bei einem Bodenrichtwert ab 45 €/m² bis 75 €/m² bei einem unbelasteten Sachwert (vor Berücksichtigung der boG) in Höhe von rund 238.000,00 € im Durchschnitt (Mittelwert) ein Anpassungsfaktor von **0,93**. Es wird eine Spanne von 0,83 – 1,03 für die Abwägung des objektspezifischen Sachwertfaktors angenommen.

⁶ Grundstücksmarktbericht 2026, GAA Kreis Euskirchen, S. 65

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

Zuschlag /Abschlag "objektspezifischer Sachwertfaktor"	-0,03			Mittelwert
Marktüblicher Sachwertfaktor	0,83	bis	1,03	0,93
Vorläufiger Sachwertfaktor				0,91

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

8.1 Bauschäden, Instandsetzungen und Räumung des Objekts

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 wird von einer umfassenden Sanierung nach Eigentumswechsel ausgegangen, weswegen Kosten für stellenweise Nachrüstung oder Ertüchtigung nachrangig sind. Es werden pauschale Wertabschläge berücksichtigt für:

Es wird ein Risikoabschlag von 10% des Gebäudesachwerts des Wohnhauses wertmindernd berücksichtigt. Zusätzlich sind die genannten Kosten von 10.000,00 € für Renovierung, Reinigung und Räumung des Objekts zu berücksichtigen.

8.2 Wirtschaftliche Überalterung

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

Kein Ansatz

8.3 Überdurchschnittlicher Erhaltungszustand

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

Kein Ansatz

8.4 Bodenwertanteil der selbstständig nutzbaren Teilflächen

Der Bodenwert / Gebäudewert der selbstständig nutzbaren Teilfläche wurde mit **31.262,76 €** festgestellt.

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 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).

Es besteht kein Altlastenverdacht.

Kein Ansatz

8.7 Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen

Es sind Rechte oder Belastungen in Form einer Baulast vorhanden.

Die vorhandene Baulast hat keinen Werteeinfluss.

8.8 Zusammenfassung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (boG)

Tab.-Nr. 17			
Zusammenfassung boG (besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale)			
Nr.			
1.	+/- Boden- und Gebäudewertanteil selbstständig nutzbare Teilfläche		31.262,76 €
2.	+/- Objektrisiko wegen nicht ermöglichter Innenbesichtigung		-18.290,74 €
3.	+/- Renovierungs- und Räumungskosten für Gebäude und Grundstück		-10.000,00 €
Werteinfluss boG			2.972,02 €

9 Verkehrswert

Der ermittelte Sachwert (marktangepasster Sachwert unter Berücksichtigung besonderer objekt-spezifischer Grundstücksmerkmale) entspricht in der Regel dem Verkehrswert. Liegen aus zusätz-lich 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 ergibt sich folgender Verkehrswert:

Tab.-Nr. 18		
VERKEHRSWERT		
Nr.		
1.	Vorläufiger Sachwert	238.429,02 €
2.	+/- Marktanpassung	-22.650,76 €
3.	+/- besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	2.972,02 €
Verkehrswert		219.000,00 €

H PLAUSIBILITÄTSKONTROLLE

1 Ertragswert Wohnhausgrundstück

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 Einfamilienhäuser 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.

1.1 Marktüblich erzielbare Netto-Kaltmiete

Aus dem lokalen Mietspiegel können folgende Mietansätze als nachhaltig erzielbar angenommen werden:

- Wohnhaus Wohnfläche rund 180 m², Garten 5,50 € / m² / Monat
- Integrierte Garage 45,00 € / Monat

Tabelle Nr. 19.1					
ZUSAMMENSTELLUNG DER ROHERTRÄGE					
Nr.	Bezeichnung der Fläche	Fläche	Miete / m ²	Miete / Monat	Rohrertrag / Jahr
1.	Einfamilienhaus	180,00 m ²	5,50 €	990,00 €	11.880,00 €
	Bezeichnung	Anzahl	Miete		
2.	Garage	1	45,00 €	45,00 €	540,00 €
Summen der Roherträge				1.035,00 €	12.420,00 €

1.2 Bewirtschaftungskosten

Es wird ein Bewirtschaftungskostenansatz von 27 % als sachgerecht erachtet.

1.3 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		12.420,00 €
2	- BEWIRTSCHAFTUNGSKOSTEN	27%	3.352,60 €
3	= REINERTRAG DES GRUNDSTÜCKS		9.067,40 €
4	- BODENWERTVERZINSUNGSBETRAG		1.277,98 €
5	= REINERTRAG DER GEBÄUDE		7.789,42 €
6	x BARWERTFAKTOR F. D. KAPITALISIERUNG		21,84
7	= BARWERTE DER GEBÄUDEREINERTRÄGE		170.155,09 €
8	+ BODENWERT		42.570,00 €
= VORLÄUFIGER ERTRAGSWERT			212.725,09 €

BERECHNUNG DES ERTRAGSWERTS		
Nr.		
1	VORLÄUFIGER ERTRAGSWERT	212.725,09 €
2	+/- BESONDERE OBJEKTSPEZIFISCHE GRUNDSTÜCKSMERKMALE	2.972,02 €
= ERTRAGSWERT = VERKEHRSWERT		216.000,00 €

Der im vorliegenden Fall zur Plausibilisierung ermittelte objektspezifische Ertragswert bestätigt den zuvor ermittelten Sachwert des Grundstücks, der für die Bewertung maßgeblich ist, der Höhe nach.

I 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** gemäß §194 BauGB zum Wertermittlungstichtag, dem 09. April 2026, geschätzt (und auf volle 1.000,00 € gerundet) auf

219.000,00 €.

1 Schlussbestimmungen

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

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

Es wird darauf hingewiesen, dass die übernommenen Fakten und Angaben größtenteils persönlich (bis auf telefonische Auskünfte) überprüft wurden. Für evtl. Abweichungen von der tatsächlichen Beschaffenheit wird keine Haftung übernommen. Dies betrifft auch evtl. vorhandene Schäden in Bereichen, die bei der Ortsbesichtigung nicht betreten bzw. in Augenschein genommen werden konnten. **Dies sind im vorliegenden Fall alle Innenräume, das Nebengebäude, die Garage und auch der rückwärtige Grundstücksteil östlich des Wohnhauses.**

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

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

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

Rösrath, den 06.05.2026


Heiko Benecke, ö. b. u. v. SV



J ANLAGEN

1 Fotodokumentation

1.1 Ansicht von der Straße „Mühlenstraße“ Nordgiebel



1.2 Ansicht von der Straße „Mühlenstraße“ Südgiebel



1.3 Scheune / Stall



1.4 Durchblick zum Garten



1.5 Garten



1.6 Bauwich Süd



1.7 Straßenfassade, Haustür, integrierte Garage



1.8 Hoffläche vor dem Wohnhaus



2 Zeichnungen und Pläne

2.1 Katasterplan (Größe hier unmaßstäblich)



**Kreis Euskirchen
Katasteramt**

Jülicher Ring 32
53879 Euskirchen

Flurstück: 59
Flur: 42
Gemarkung: Dahlem
Mühlenstraße 59, Dahlem

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Flurkarte NRW 1:500

Erstellt: 09.02.2024
Zeichen: 24-KA-0100

