

VERKEHRSWERTGUTACHTEN



WERTERMITTLUNGSOBJEKT

**Grundstück mit
Dreifamilienhaus**

GEMARKUNG

Frauenberg

FLUR

4

FLURSTÜCK(E)

164

ADRESSE

Annostraße 37, 39

53881 Euskirchen

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO BENECKE

Inhaber:

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

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

Scharrenbroicher Straße 74
D-51503 Rösrath

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

WERTERMITTLUNGSANLASS

Zwangsversteigerungsverfahren

QUALITÄTSSTICHTAG

04. September 2025

AUFTRAGGEBER

**Amtsgericht Euskirchen
53879 Euskirchen**

Verfahren Nr. 900 K 13/25

Zwangsversteigerungen im Internet:
www.zvg-portal.de

Rechtliche Grundlagen

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

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

Wesentliche verwendete Literatur:

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

Zusammenstellung wesentlicher Daten

Tab.-Nr. 01		
WESENTLICHE DATEN ZUR WERTERMITTLUNG		
Nr.		
1.	Datum Ortstermin	4. September 2025
2.	Wertermittlungstichtag	4. September 2025
3.	Grundstücksfläche	673,00 m ²
4.	Bodenwert	82.080,00 €
5.	Wohnfläche	199,00 m ²
6.	Nutzfläche	127,00 m ²
7.	Vorläufiger Ertragswert	315.000,00 €
8.	besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	-200.000,00 €
9.	Ertragswertwert (Unbelasteter Verkehrswert)	115.000,00 €
	Verkehrswert	115.000,00 €

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	8
1	Standortfaktoren Euskirchen	8
2	Demografie, Wirtschaft	8
3	Verkehrsanbindung	8
4	Infrastruktur	9
5	Lage im Stadtgebiet von Euskirchen	9
6	Lageeinstufung für die Wertermittlung.....	10
C	GRUNDSTÜCK	11
1	Größe, Zuschnitt und Orientierung	11
2	Kataster	11
3	Grund- und Bodenbeschaffenheit, Grundwasser, Hochwasserisiko.....	11
4	Topografie	12
5	Altlasten	12
6	Erschließungszustand	12
7	Maß der baulichen Nutzung	13
8	Augenblickliche Nutzung	13
9	Erweiterungsmöglichkeiten der heutigen Nutzung	14
10	Denkmalschutz.....	14
D	RECHTLICHE GEGEBENHEITEN.....	15
1	Öffentlich-Rechtliche Gegebenheiten	15
2	Privat-Rechtliche Gegebenheiten	17
E	BAULICHE ANLAGEN	18
1	Baubeschreibung	18
2	Zusammenstellung der Wohnflächen (unterstellte Änderungen)	23
3	Baujahr	24
4	Übliche Gesamtnutzungsdauer.....	24
5	Wirtschaftliche Restnutzungsdauer	24
6	Bau und Unterhaltungszustand (Missstände)	26
7	Wärmeschutz und Energiebedarf.....	29
F	VERFAHRENSWAHL FÜR DIE WERTERMITTLUNG	31
1	Verfahrenswahl und Begründung.....	31

G	ERTRAGSWERTERMITTLUNG	33
1	Begriffsbestimmung im Ertragswertverfahren	33
2	Rohertrag	36
3	Marktüblich erzielbarer Rohertrag.....	36
4	Zusammenfassung der Roherträge	38
5	Bewirtschaftungskosten	38
6	Liegenschaftszinssatz	40
7	Vorläufiger Ertragswert, Marktanpassung.....	43
8	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG).....	44
9	Verkehrswert	46
H	VERKEHRSWERT.....	47
1	Schlussbestimmungen.....	47
I	ANLAGEN	48
1	Fotodokumentation.....	48
2	Zeichnungen und Pläne	59

A ALLGEMEINE ANGABEN

1 Auftraggeber

Amtsgericht Euskirchen
53879 Euskirchen
Geschäfts-Nr.: 900 K 13/25

2 Ortstermin

Es wurden zwei Ortstermine durchgeführt. Der erste Termin am 18. August 2025 musste wegen Nichterscheinens der Verfahrensbeteiligten abgebrochen werden. Mit den Mietern konnte ein zweiter Termin abgestimmt werden. Am zweiten Ortstermin am 04. September 2025 nahmen teil:

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

Das vorliegende Gutachten beruht auf einer fast vollständigen Innenbegehung (außer Speicher Hausnummer 39) und wurde auf dieser Grundlage und der aufgeführten, verfügbaren Informationen und Unterlagen erstellt. Es wurde ein Grobmaß eines Teils des Gebäudes angefertigt, weil die Bauzeichnungen in der Bauakte unvollständig und überholt waren. Der Bestand weicht von der Genehmigung an zahlreichen Stellen ab.

3 Sachverständiger

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

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

4 Grund der Gutachtenerstellung

Verkehrswertgutachten im Zwangsversteigerungsverfahren gemäß §§ 74a, 85a, 114a ZVG.
Auftrag von 01.07.2025, Aktenzeichen: 900 K 13/25

5 Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag

04. September 2025

Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgeblich ist.¹ Die Recherche bezüglich der wertrelevanten Merkmale des Bewertungsobjekts wurde am 04. September 2025 abgeschlossen.

¹ §2, (2) ImmowertV

6 Unterlagen zur Wertermittlung

Zur Wertermittlung lagen folgende Unterlagen vor:

- Auskunft über planungsrechtliche Gegebenheiten vom 04.09.2025
- Beglaubigte Ablichtungen der Grundbuchblätter vom 23.05.2025
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 22.07.2025
- Auskunft zu Altlasten vom 23.07.2025
- Auskunft zu Erschließungsbeiträgen vom 22.07.2025
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 25.07.2025
- Auskunft zu Wohnungsbindungen vom 22.07.2025
- Auskunft zum Denkmalschutz vom 22.07.2025

7 Zum Objekt:

Das Wohnhausgrundstück liegt im Stadtteil Frauenberg der Stadt Euskirchen im Kreis Euskirchen. Es besteht aus einem Flurstück. Das Grundstück hat eine Fläche von insgesamt 673 m². Es ist mit einem teilunterkellerten, zweigeschossigen Mehrfamilienhaus (beidseitig angebaut) mit nicht ausgebautem Dachgeschoss und einem eingeschossigen Anbau sowie mehreren Nebenanlagen bebaut.

Das ursprüngliche Wohnhaus als Teil einer größeren Hofanlage wurde vermutlich vor 1900 in konventioneller Massivbauweise (Backstein-Mauerwerksbau) errichtet und seit Errichtung mehrfach maßgeblich erweitert und modernisiert. Das Dach des Wohnhauses ist geneigt (Satteldach). Der Hauszugang erfolgt über die Nordostseite (Traufseite) des Wohnhauses zur Straße. Das Wohnhaus Nr. 37 verfügt über insgesamt ca. 108 m² Wohnfläche. Es sind weitere 86 m² Nutzfläche im Kellergeschoss und Dachspeicher vorhanden. Das Wohnhaus ist in einem mäßigen Unterhaltungszustand. Es herrschen diverse bauliche und technische Mängelstände.

1952 wurde ein an das Wohnhaus angrenzender Stall durch einen Neubau ersetzt. Dabei handelt es sich um einen konventionellen Mauerwerksbau mit Stahlbetondecken und Teilkeller. Der ursprüngliche Laden im Erdgeschoss wurde ohne Nutzungsänderungsgenehmigung in ein Apartment umgebaut. Im Obergeschoss befindet sich eine Wohnung mit eigenem Hauszugang. Die Durchfahrt im Erdgeschoss wurde im Obergeschoss überbaut. Die Außenwirkung ist der des älteren Wohnhauses angeglichen. Ein Wegekreuzdenkmal wurde in mittels einer Mauernische in die Fassade integriert. Der Wohnhausteil verfügt über insgesamt ca. 91 m² Wohnfläche. Es sind weitere 41 m² Nutzfläche im Kellergeschoss vorhanden. Der Zustand der Innenräume des Apartments ist mäßig. Der Zustand der Innenräume der Obergeschosswohnung ist renovierungsbedürftig (Malerarbeiten).

Die Wohnungen werden mittels Elektroöfen (Nachtspeicherheizungen) beheizt. Ein Teil der Heizungen ist defekt, die Verkabelungen der Heizungen wurden nicht fachgerecht verändert bzw. stellenweise mit der übrigen Hauselektrik verbunden. Für das Grundstück besteht kein Altlastenverdacht. Es ist keine Baulast vorhanden. Es besteht keine Wohnungsbindung. Im Grundbuch sind keine Belastungen enthalten.

Aufgrund des Objektzustands und positiver Folgenutzungsprognose muss die Wertermittlung **Umbau, Teilabbruch, Nachgenehmigung und Kernsanierung unterstellen und wertmindernd berücksichtigen!**

Für die Wertermittlung musste eine Flächenaufstellung auf der Grundlage aktueller, selbst erstellter Zeichnungen zusammengestellt werden. In diesem Zuge wurde festgestellt, dass der aktuelle Bestand an zahlreichen Stellen von den 1952 erstellten Genehmigungsplänen abweicht. Die Abweichungen waren teilweise genehmigungsbedürftig und stellen damit ungenehmigte Veränderungen / Erweiterungen der Gebäude dar, für die eine Nachgenehmigung erforderlich ist (Schwarzbau). Die Umwandlung eines Ladenlokals in ein Apartment (W1) ist ungenehmigt. Das Apartment (W1) hat keinen 2. Rettungsweg.

B LAGE

1 Standortfaktoren Euskirchen

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

2 Demografie, Wirtschaft

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

Ausschnitt aus der DTK 1:100



Quelle: Landesvermessungsamt NRW

3 Verkehrsanbindung

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

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

4 **Infrastruktur**

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

Ausschnitt aus der DTK 10



Quelle: Landesvermessungsamt NRW

5 **Lage im Stadtgebiet von Euskirchen**

Frauenberg liegt im Nordwesten von Euskirchen, im Norden liegt der Stadtteil Oberwichterich. Westlich an den Ort grenzt das Stadtgebiet von Zülpich, südwestlich mit dem Ort Dürscheven. Frauenberg liegt unmittelbar an der Anschlussstelle Euskirchen (110) der südlich verlaufenden A 1, westlich führt die B 56n unmittelbar am Ort vorbei. Zwischen Oberwichterich und Frauenberg verläuft die Landstraße 264. Die Hauptdurchgangsstraße des Ortes ist die Landesstraße 61. Das Bewertungsgrundstück liegt in direkter Nachbarschaft der Dorfkirche und im Kreuzungsbereich der „Annostraße“ und „Nideggerer Straße“ im Dorfkern Frauenbergs. Direkt vor dem Haus liegt eine Bushaltestelle.

6 Lageeinstufung für die Wertermittlung

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

Tab.-Nr. 02					
EINORDNUNG DER WOHLNAGE					
Nr.	Kriterium	Zuschlag / Abschlag wegen Objekteigenschaft			Gewichtung
		ungünstig	neutral	günstig	
1	Verkehrsanbindung (öPNV; Bus, Bahn, Taktung der Angebote)		0,10		10%
2	Verkehrsanbindung an das Fernstraßennetz (PKW)			0,10	10%
3	Gebietscharakter der Lage (Dorfgebiet, Mischgebiet)		0,10		10%
4	Charakter der Nachbarschaft (soziales Umfeld)		0,15		15%
5	Bodenrichtwertniveau als Indikator für die Gefragtheit der Lage		0,10		10%
6	Nähe zur täglichen Bedarfsinfrastruktur (Einzelhandel, Versorgung)	0,05	0,10		15%
7	Nähe zu Bildungs-, Kultur-, Sport- und Freizeiteinrichtungen	0,05	0,05		10%
8	Zugang zu Grünflächen, Ortsrand, Naherholungseinrichtungen		0,10		10%
9	Emissionen (Einschränkungen durch Lärm, Verkehr, Geruch, etc.)		0,10		10%
Gewichtung (Note, Punkte)		0	1	2	100%

Gewichtung der Allgemeinen Lage des Grundstücks	1,00		
Einstufung des Grundstücks	< 0,66	0,66 - 1,33	> 1,33
	einfach	mittel	gut

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

C GRUNDSTÜCK

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

1 Größe, Zuschnitt und Orientierung

Die genauen Abmessungen des Flurstücks und dessen Zuschnitt sind auf der letzten Seite der Anlagen zum Gutachten zu erkennen. Die Grundstücksgröße beträgt 673 m². Das Grundstück besteht aus einem Flurstück. Es weist einen unregelmäßigen Zuschnitt auf.

Flurstück Nr. 164

Grundstücksbreite:	ca. 13,50 m – 18,90 m
Grundstückstiefe:	ca. 11,20 m bis 46,90 m
Grundstücksgröße:	ca. 673 m ²

Westlich, östlich und nördlich grenzen bebaute Nachbargrundstücke. Die Erschließungsstraße „Annostraße“ begrenzt das Grundstück nach Norden.

2 Kataster

Kleinräumige Lage des Grundstücks:

Gemeinde:	Stadt Euskirchen
Gemarkung:	Frauenberg
Flur:	4
Flurstück:	164

3 Grund- und Bodenbeschaffenheit, Grundwasser, Hochwasserisiko

Es handelt es sich um einen gewachsenen, normal tragfähigen Baugrund. Das Gebäude ist teilunterkellert. Es wurde keine Baugrunduntersuchung im Rahmen des Gutachtens durchgeführt. Über den Grundwasserstand können keine Angaben gemacht werden. Das Grundstück liegt nicht im Überschwemmungsgebiet und weist laut Übersichtskarte des Bundes kein Risiko bei Starkregenereignissen auf.

4 Topografie

Die zu bewertende Liegenschaft zeichnet sich im Bereich der Gebäude durch eine sehr leicht hängige (Gefälle Richtung Norden / Nordwesten) Grundstücksfläche aus.

5 Altlasten

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

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

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

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

6 Erschließungszustand

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

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

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

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

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

Die Straße „Annostraße“ ist im Bereich des Grundstücks normal befahren und endausgebaut. Die Fahrbahn ist asphaltiert und beidseitig mit gepflasterten Gehwegen ausgestattet. Straßenbeleuchtung, Randbeete, Straßenbäume und Parkmöglichkeiten sind vorhanden. Der Zugang zum Wohnhaus erfolgt direkt von der Straße aus.

7 Maß der baulichen Nutzung

Laut Online-Abfrage zum Planungsrecht der Stadt Euskirchen vom 04. September 2025 liegt das Grundstück nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans. Im Flächennutzungsplan ist es als gemischte Baufläche gekennzeichnet. Das Grundstück liegt im Innenbereich, weswegen die Bebaubarkeit des Grundstücks gemäß § 34 BauGB (unverplanter Innenbereich) zu beurteilen ist.

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

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

Tab.-Nr. 03					
PLANUNGSRECHT (Art und Maß der baulichen Nutzung) gemäß BauGB					
Nr.	Planungsrechtliches Kriterium		Bestandssituation	Übereinstimmung	
				ja	nein
1.	Gebietscharakter Flächennutzungsplan	Dorfgebiet (MD)	Dorfkern, Mischnutzungen	X	
2.	Gebietscharakter Umgebung (§34)	gewachsene dörfliche Kernstruktur	Hauszeile in geschlossener Bauweise entlang der Erschließungsstraße	X	
3.	Gestaltungssatzung vorhanden				X
4.	Lage im Wasserschutzgebiet				X
5.	Lage im Naturschutzgebiet				X

Erläuterung:

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

8 Augenblickliche Nutzung

Das Grundstück ist mit einem teilunterkellerten, 2-geschossigen Dreifamilienhaus mit nicht ausgebautem Satteldach sowie einem nicht genehmigten eingeschossigem Anbau und mehreren einfachen Nebengebäuden (Schuppen, Überdachung) bebaut.

9 Erweiterungsmöglichkeiten der heutigen Nutzung

Änderungen und Umbauten sind unter Berücksichtigung der Bestimmungen des §34 BauGB möglich. Zuvor sind die bestehenden baulichen Anlagen jedoch in einen genehmigten Zustand zu überführen.

Die Wertermittlung unterstellt die Beseitigung voraussichtlich nicht nachträglich zu genehmigender Gebäudeteile und die Nachgenehmigung der Nutzungsänderung im Erdgeschoss der Hausnummer 39 sowie die Bestandserfassung zahlreicher, von der bestehenden Genehmigung abweichender, baulicher Veränderungen.

10 Denkmalschutz

Auf der straßenseitigen Grundstücksgrenze befindet sich ein kleines Baudenkmal (Wegekreuz), das gestalterisch in die Straßenfassade des Gebäudes Hausnummer 39 eingefügt ist.

Bauliche Veränderungen an Baudenkmalern oder der Abbruch von Denkmälern sowie die Errichtung, Veränderung oder der Abbruch von baulichen Anlagen in der Nähe von Denkmälern oder in Denkmalsbereichen sind gemäß § 9 Denkmalschutzgesetz erlaubnispflichtig. Gemäß § 9 Abs. 3 DSchG NRW (Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz -DSchG NRW-) vom 1. Juni 2022 (GV. NRW. S. 662) haben die dafür zuständigen Behörden die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege in angemessener Weise zu berücksichtigen, wenn eine nach dem Denkmalschutzgesetz erlaubnispflichtige Maßnahme auch einer anderen Genehmigung, Erlaubnis usw. bedarf.

In diesem Fall heißt das, dass wenn in der Nähe z. B. ein neuer Anstrich oder eine Veränderung der Fassaden geplant ist, ist dies eine erlaubnispflichtige Maßnahme gem. Denkmalschutzgesetz und entsprechend zu beantragen und zu bescheiden ist.

D RECHTLICHE GEGEBENHEITEN

1 Öffentlich-Rechtliche Gegebenheiten

1.1 Baulasten

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

Erläuterung

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

Hinweis:

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

Auf schriftliche Nachfrage wurde von der unteren Bauaufsichtsbehörde am 22.07.2025 mitgeteilt, dass zulasten des Bewertungsgrundstückes **keine** Baulast vorhanden ist.

1.2 Wohnungsbindung

Es liegt keine öffentliche Bindung wegen öffentlicher Fördergelder vor.

1.3 Abgabenrechtliche Situation

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

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

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

2 Privat-Rechtliche Gegebenheiten

2.1 Grundbuch

Das zu bewertende Grundstück wird beim Amtsgericht Euskirchen im Blatt Nr. 1088 im Grundbuch von Frauenberg geführt.

Blatt 1088

Tab.-Nr. 04		
GRUNDBUCHINHALT DES BEWERTUNGSOBJEKTS		
Amtsgericht Euskirchen	Grundbuch von Frauenberg	Blatt 1088

BESTANDSVRZEICHNIS						
Nr.	Laufende Nummer der Grundstücke	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe
1	1	Frauenberg	4	164	Gebäude- und Freifläche	673 m ²
2					Annostraße 37, 39	

Abteilung II			
Nr.	Laufende Nummer der Eintragungen	Laufende Nummer der Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen
1	2	1	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet
2			(AG Euskirchen 900 K 13/25).
3			Eingetragen am 23.05.2025.

Abteilung II des Grundbuchs (Lasten und Beschränkungen) enthält neben dem Zwangsversteigerungsvermerk keine weiteren Eintragungen. Evtl. Schuldverhältnisse, welche im Grundbuch in Abteilung III eingetragen sein können, werden bei der Bewertung nicht berücksichtigt. Es wird unterstellt, dass ggf. valutierende Schulden durch einen zukünftigen Verkauf gelöscht bzw. anderweitig ausgeglichen werden.

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

Das Grundstück ist mit einem uneinheitlichen Gebäudeensemble bebaut.

Hausnummer 37:

Der südöstliche Gebäudeteil mit der Hausnummer 37 wurde möglicherweise ursprünglich zeitgleich mit dem Nachbarhaus (Hausnummer 35) errichtet. Bauweise, Fassaden, Firsthöhen und Kubatur sind sehr ähnlich oder gleich. Die Bauweise und -materialität lässt ein Baujahr vor 1900 vermuten. Dieser ältere Gebäudeteil ist ein klassischer zweigeschossiger rheinischer Backsteinbau mit Holzbalkendecken und nicht ausgebautem Dachspeicher. Dieser Gebäudeteil ist teilunterkellert. Der Innenausbau zeigt raumweise noch die regional verbreiteten „Kölner Decken“, wobei es sich um verputzte Untersichten von Deckenbalken handelt.

Hausnummer 39:

Die ursprüngliche Gebäudeerweiterung um ein Ladenlokal im Erdgeschoss und eine Wohnung im Obergeschoss wurde in den frühen 50er Jahren des letzten Jahrhunderts an das bestehende Wohnhaus angebaut. Der Ladeninhaber scheint im Wohnhaus gewohnt zu haben, weil ein Teil der Ladenräume im Erdgeschoss des Wohnhauses eingerichtet wurde. Dazu wurden die beiden Gebäudeteile mittels eines Durchbruchs verbunden. Zwischenzeitlich wurden die Erdgeschossräume der beiden Gebäudeteile wieder voneinander abgetrennt, wobei das Badezimmer des Apartments nun im älteren Wohnhaus liegt. Dieser Gebäudeteil ist in konventioneller Massivbauweise mit betoniertem Teilkeller, Betondecken und Außenwänden aus Mauerwerk ausgeführt. Die Fassade wurde verklinkert und dem Erscheinungsbild der Wohnhausfassade nachempfunden. Ein denkmalgeschütztes Wegkreuz steht auf der Straßengrenze des Grundstücks und wurde mittels einer Mauerwerksnische in die Fassade integriert. Seitlich (nordwestlich) führt eine überbaute Durchfahrt auf den hinteren Teil des Grundstücks. Die Bauzeichnungen der Genehmigung enthalten keine Hinweise auf den Teilkeller. Der in der Bauakte enthaltene Schnitt zeigt diesen Gebäudeteil als nicht unterkellert.

Weitere Gebäudeteile:

An das Haus Nr. 37 wurde ein eingeschossiger Anbau angefügt. Die Entstehungszeit ist unklar. Möglicherweise handelt es sich teilweise um einen ehemaligen Schuppen oder einen Lagerraum. In den Genehmigungsplänen von 1952 / 1968 ist dieser Gebäudeteil nicht enthalten. Ob eine nachträgliche Genehmigung möglich ist, ist fraglich. Aktuell wird der Anbau als Küche und Badezimmer der Hauptwohnung im Gebäudeteil der Hausnummer Nr. 37 genutzt. Weitere ehemals zu Lagerzwecken oder als Nebenerwerbsstallung dienende Gebäudeteile hinter den Gebäuden sind von sehr einfacher Bauweise. Eine größere holzstützengetragene Überdachung stammt vermutlich noch aus einer landwirtschaftlichen Vornutzung des Grundstücks. Gleiches gilt für zwei kleinere Schuppen.

1.1 Erschließung

Die heute vorhandenen drei Wohneinheiten haben je einen eigenen Hauszugang von der „Annostraße“. Die Wohnungen W2 und W3 haben eigene Ausgänge auf den rückwärtigen Grundstücksteil. Das Apartment im ehemaligen Ladenlokal hat keinen 2. Rettungsweg. Die Wohnungen W2 und W3 haben eigene Innentreppen. Die Erschließung ist für keine der Wohneinheiten barrierefrei.

1.2 Aufteilung

Die Aufteilung der Wohnungen ist überwiegend konventionell, gleichwohl die Wohnungen W2 und W3 mehrere Durchgangszimmer enthalten. Raumgrößen und Wohnungszuschnitt genügen einfachen heutigen Anforderungen.

1.3 Abgeschlossenheit

Die Wohnungen sind untereinander abgeschlossen, verfügen jeweils über eine Küche und ein Badezimmer.

1.4 Ausstattungsstandard der Gebäudehülle und Haustechnik

Tab.-Nr. 05.1						
BAUBESCHREIBUNG Gebäudehülle, Konstruktion, TGA (BESTAND!)						
Nr.	Bauteil	Bauart	Standardeinordnung			Gewichtung
			einfach	mittel	gehoben	
1	Gründung	Backsteingründungen, teilweise Bruchsteingründungen (Nr. 37), Stampfbetonteilkeller (Nr. 39)		0,10		10%
2	Außenwände	Backsteinaußenwände; keine Dämmung (Nr. 37) Hohlblockmauerwerk, keine Dämmung (Nr. 39)	0,05	0,10		15%
3	Außenfenster	überwiegend Kunststofffenster mit Rollläden, Schaufensteranlage im Erdgeschoss,		0,15		15%
4	Außentüren	Außentüren und Durchfahrtstor in Holz mit Glasfeldern oder Kunststoff mit Glasfeldern		0,05		5%
5	Außenwandbekleidung	mit Putzgewänden an Öffnungen, Sichtmauerwerk zur Straße, verputzte Rückseite (Nr. 37), Klinkerfassade zur Straße; verputzte Rückseite (Nr. 39)		0,05		5%
6	Tragende Innenwände	Mauerwerk, möglicherweise ausgemauerte Fachwerkwände im Altbau		0,10		10%
7	Innentreppe	Holzwingentreppe, 1-2 läufig, Holzgeländer und Handlauf, PVC-Stufenbeläge (Nr. 37); Betontreppe mit Werksteinbelägen (Nr. 39)		0,05		5%
8	Decken	Ziegeltonnendecke über Teilkeller, Holzbalkendecken (Nr. 37) ; Betondecken mit Estrichbelägen (Nr. 39)	0,10	0,50		15%
9	Heizungsanlage	Elektro-Öfen (Nachtspeicher); veraltet, Verkabelung und Unterverteilung unzureichend, verändert,	0,05			5%
10	Dachkonstruktion	Sparrendach, keine Unterspannbahn, (Nr. 37); Speicher Nr. 39 nicht zugänglich, vermutlich ähnlich, keine Dachaufbauten, keine Dachfenster	0,10			10%
11	Dachdeckung	Tondachpfannen ohne Wärmedämmung	0,05			5%
Gewichtung (Note, Punkte)			-1	0	1	100%
Qualitätsfaktor "Gebäudehülle, Konstruktion, TGA" (mittel = 1,0)				0,65		

1.5 **Ausstattungsstandard der Innenräume und Nutzungseinheiten**

Tab.-Nr. 05.2						
BAUBESCHREIBUNG Ausstattung der Nutzungseinheiten (BESTAND!)						
Nr.	Bauteil	Bauart	Standardeinordnung			Gewichtung
			einfach / n. v.	mittel	gehoben	
1	Bodenbeläge Wohnräume / Gewerberäume	PVC-Böden, einfache Laminatböden (Nr. 37); einfache Laminatböden und Kleinformatfliesen (Nr. 39)	0,05	0,10		15%
2	Bodenbeläge Nassräume	uneinheitliche Ausstattung, teilmodernisiert		0,10		10%
3	Wandbekleidungen Wohnräume	einfache Papiertapeten, Anstriche		0,05		5%
4	Wandbekleidungen Nassräume	uneinheitlich, teilweise Fliesensockel, teilweise raumhohe Verfliesung, teilmodernisiert	0,05	0,05		10%
5	Deckenbekleidungen	glatte Untersichten, "Kölner Decken" (Nr. 37); tapezierte, glatte Untersichten (Nr. 39)		0,05		5%
6	Heizflächen	Elektro-Öfen (Nachtspeicheröfen)	0,10			10%
7	Sanitärausstattung	einfach, Wannenbad mit Duschkabine und Gäste- WC (Nr. 37); Duschbad (Nr. 39)	0,10	0,10		20%
8	Anschlussmöglich- keiten Küche	Standardanschlüsse		0,05		5%
9	Sonnenschutz, Einbruchschutz	Rollläden		0,05		5%
10	Medienanschlüsse	Standardanschlüsse		0,05		5%
11	Balkon-, Terrassen-, sonstige Freiflächen	vorhanden, teilweise ungenehmigt; großer rückwärtiger Gartenbereich	0,05			5%
12	Stellplatz, Garage, Tiefgarage	keine markierten oder befestigten Außenstellplätze				5%
Gewichtung (Note, Punkte)			-1	0	1	100%
Qualitätsfaktor "Ausstattung" (mittel = 1,0)				0,65		

2 Folgenutzungsprognose (positiv)

Im heutigen Zustand ist das Gebäude **nicht sicher nutzbar**, weil zu viele Missestände vorliegen. Gleichwohl kann das Gebäude saniert und einer ordentlichen Folgenutzung zugeführt werden.

Gebäudeteile

Die nicht genehmigten, aktuell zu Wohnzwecken genutzten ehemaligen Zweckgebäude werden in dieser Wertermittlung als zu beseitigende Bauteile behandelt. Nicht akzeptable bauliche Merkmale, wie ein fehlender Rettungsweg oder ein in einem Nachbargebäude liegender Badezimmerraum werden als zu beseitigen betrachtet. **In den folgenden Aufstellungen zu den Gebäudeflächen und zum Modernisierungsgrad werden diese Eingriffe bereits berücksichtigt.**

Sanierung / Umbaumaßnahmen

Die oben beschriebenen erforderlichen baulichen Maßnahmen werden für die Belange der Wertermittlung auf ein Mindestmaß reduziert und beinhalten keine wesentlichen Standardverbesserungen, sondern haben Modernisierungscharakter. Die erheblichen technischen Missestände, **insbesondere die Risiken der nicht fachgerechten Elektroinstallationen** und der Heizung der Gebäude sind zu beseitigen

Erforderliche Planung und Genehmigung

Es werden Kostenansätze für die erforderlichen Leistungen (Baunebenkosten) erhoben und berücksichtigt.

3 Zusammenstellung der Wohnflächen (unterstellte Änderungen)

Tab.-Nr. 06					
WOHNFLÄCHE (gemäß WoFIV) W O H N U N G 1, Apartment Erdgeschoss, Nr.39					
Nr.	Raum	Geschoss	Faktor	Fläche brutto	Fläche
1.	Diele, Garderobe (neu)	Erdgeschoss			4,00 m ²
2.	Duschbad (neu)	Erdgeschoss			4,00 m ²
3.	Wohn- / Schlafzimmer (neu)	Erdgeschoss			24,00 m ²
	Terrasse (neu)	Erdgeschoss	0,25	10,00 m ²	2,50 m ²
gerundet					35 m²
WOHNFLÄCHE (gemäß WoFIV) W O H N U N G 2, 6-Zimmer-Wohnung Erd- und Obergeschoss Nr. 37					
Nr.	Raum	Geschoss	Faktor		Fläche
1.	Diele	Erdgeschoss			5,73 m ²
2.	WC (neu)	Erdgeschoss			2,00 m ²
3.	Küche (neu)	Erdgeschoss			7,00 m ²
4.	Esszimmer (neu)	Erdgeschoss			11,28 m ²
5.	Wohnzimmer	Erdgeschoss			13,36 m ²
6.	Arbeitszimmer	Erdgeschoss			13,55 m ²
7.	Schlafzimmer 1	Obergeschoss			13,36 m ²
8.	Schlafzimmer 2	Obergeschoss			13,55 m ²
9.	Schlafzimmer 3	Obergeschoss			14,48 m ²
10.	Badezimmer	Obergeschoss			6,95 m ²
11.	Flur	Obergeschoss			2,94 m ²
12.	Terrasse (neu)	Erdgeschoss	0,25	15,00 m ²	3,75 m ²
gerundet					108 m²
WOHNFLÄCHE (gemäß WoFIV) W O H N U N G 2, 2-Zimmer-Wohnung Obergeschoss Nr. 39					
Nr.	Raum	Geschoss	Faktor		Fläche
1.	Diele Erdgeschoss	Erdgeschoss			2,60 m ²
2.	Diele Obergeschoss	Obergeschoss			7,10 m ²
3.	Badezimmer	Obergeschoss			3,26 m ²
4.	Abstellraum	Obergeschoss			1,03 m ²
5.	Küche	Obergeschoss			11,77 m ²
6.	Wohnzimmer	Obergeschoss			13,82 m ²
7.	Schlafzimmer	Obergeschoss			14,66 m ²
8.	Loggia	Obergeschoss	0,50		1,43 m ²
gerundet					56 m²

Nutzflächen

Tab.-Nr. 06.2			
NUTZFLÄCHE			
Nr.	Raum	Geschoss	Fläche netto (-3%)
1.	Teilkeller Nr. 37 (zu W2)	Kellergeschoss	29,00 m ²
2.	Teilkeller Nr. 39 (zu W3)	Kellergeschoss	41,00 m ²
3.	Dachspeicher Nr. 37	Dachgeschoss	57,00 m ²
gerundet			127,00 m²

4 Baujahr

Das Dreifamilienhaus wurde zuletzt 1952 wesentlich erweitert und modernisiert. Die meisten Ausstattungsmerkmale stammen aus diesem Bauzeitraum. Für die Wertermittlung wird daher das Jahr 1952 als maßgebliches Baujahr berücksichtigt, zumal das tatsächliche Baujahr nicht zweifelsfrei festgestellt werden kann.

5 Übliche Gesamtnutzungsdauer

Die ImmoWertV nennt für als Mehrfamilienhaus genutzte Gebäude eine übliche Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren². 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 Liegenschaftszinssätzen des Gutachterausschusses grundsätzlich eine Gesamtnutzungsdauer von **80 Jahren** anzusetzen³.

6 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 (§ 8 Ziffer 3 ImmoWertV) wird in der Regel als Bauschaden berücksichtigt. In gravierenden Fällen verringert sich die wirtschaftliche Restnutzungsdauer. Die längere oder verringerte wirtschaftliche Restnutzungsdauer verändert nicht die Gesamtnutzungsdauer des Gebäudes.

² Siehe auch ImmoWertV 21, Anlage 1

³ Grundstücksmarktbericht 2025; GAA Kreis Euskirchen, S. 64 bzw. AGVGA.NRW-Handlungsempfehlung zur ImmoWertV und ImmoWertA (Stand: 12/2023) sowie dem historischen AGVGA.NRW-Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen (Stand: 06/2016).

6.1 Modernisierungsgrad

Das Modell dient der Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer für Wohngebäude unter Berücksichtigung von Modernisierungen. Aus der Summe der Punkte für die jeweils zum Bewertungsstichtag oder kurz zuvor durchgeführten Maßnahmen ergibt sich der Modernisierungsgrad. Liegen die Maßnahmen weiter zurück, ist zu prüfen, ob nicht ein geringerer als der maximale Tabellenwert anzusetzen ist. Sofern nicht modernisierte Bauelemente noch zeitgemäßen Ansprüchen genügen, sind entsprechende Punkte zu vergeben.

Die für diese Wertermittlung unterstellten Sanierungsmaßnahmen führen zu einem höheren Modernisierungsgrad:

Tab.-Nr. 07								
PUNKTRASTERMETHODE ZUR BESTIMMUNG DER RESTNUTZUNGSDAUER (MODERNISIERUNGSGRAD)								
Nr.	Modernisierungselemente & Einzelmaßnahmen	Anteil		Jahr der Modernisierung	Regel-Lebensdauer	Rest-Lebensdauer	max. Punkte	gewogene Punkte
		Element	Gesamt					
1.	Dachemeuerung (Deckung, Dichtung)						4,00	0,80
	Dämmung oberste Geschossdecken	100%	0,20	2025	40	100%		
	Innenbekleidung, Dampfsperre							
2.	Rahmen und Flügel	30%	0,45	2025	40	100%	2,00	0,60
	Verglasung	30%	0,45	2025	40	100%		
	Außentür	30%	0,10	2025	60	100%		
3.	Stromleitungen, Verteilung, Schalter, Dosen	100%	0,40	2025	30	100%	2,00	1,12
	Wasserleitungen, Abwasserleitungen	40%	0,40	2025	30	100%		
	Gasleitungen, sonstige							
4.	Wärmepumpe / neuer Heizkessel	100%	0,50	2025	25	100%	2,00	2,00
	WW-Speicher, Verteilung	100%	0,20	2025	25	100%		
	Raumheizflächen & Leitungsnetz	100%	0,30	2025	40	100%		
5.	Wärmedämmung Außenwand	50%	1,00	2025	40	100%	4,00	2,00
6.	Badmodernisierung Objekte	40%	0,30	2025	30	100%	2,00	0,80
	Badmodernisierung Armaturen	40%	0,20	2025	30	100%		
	Badmodernisierung Oberflächen	40%	0,50	2025	30	100%		
7.	Innenausbau / Bodenbeläge	70%	0,50	2025	60	100%	2,00	1,40
	Innenausbau / Wandbekleidungen	70%	0,25	2025	40	100%		
	Innenausbau / Deckenbekleidungen	70%	0,25	2025	40	100%		
8.	Verbesserung d. Grundrissgestaltung	100%	0,75	2025	80	100%	2,00	2,00
	Beseitigung von Funktionsmängeln	100%	0,25	2025	80	100%		
							20,00	10,72

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

Wie zu erkennen ist, haben die unterstellten Modernisierungen einen deutlichen Einfluss auf den Modernisierungsgrad.

6.2 Wirtschaftliche Restnutzungsdauer (nach fiktiver Modernisierung)

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

Tab.-Nr. 08		
RESTNUTZUNGSDAUER		
Nr.		
1.	Baujahr des Gebäudes	1952
2.	Jahr des Qualitätsstichtags	2025
3.	Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
4.	Kalkulatorische (vorläufige) Restnutzungsdauer	7 Jahre

MODIFIZIERTE RESTNUTZUNGSDAUER WEGEN MODERNISIERUNG		
Nr.		
1.	Gebäudealter zum Qualitätsstichtag (> 80 Jahre)	73 Jahre
2.	Modernisierungsgrad	11 Punkte
3.	Modifizierte Restnutzungsdauer	40 Jahre
	Fiktives Baujahr aufgrund der Modernisierungen	1985

Unter Abwägung der Objektmerkmale wird die Restnutzungsdauer des Gebäudes mit **40 Jahren** festgestellt.

7 Bau und Unterhaltungszustand (Missstände)

Apartment, Erdgeschoss, Hausnummer 39, W1:

Die Lage des Badezimmers des Apartments (W1) im Nachbarhaus (verbunden mittels Wanddurchbruch in Gebäudeaußenwänden) ist hinsichtlich des Schallschutzes und möglicherweise auch aus der Sicht des Brandschutzes problematisch. Das Badezimmer sollte im Apartment eingebaut werden. Der fehlende 2. Rettungsweg des Apartments sollte nachträglich mittels Einbaus eines ausreichend großen Fensters / einer Fenstertür auf die rückwärtige Hoffläche hergestellt werden. Die vorhandene Schaufensteranlage ist als Wohnungsfassade nicht akzeptabel, weil sie kaum gegen die Geräusche und Einblicke von der direkt anliegenden Dorfdurchgangsstraße schützt. Die Umgestaltung zu einer Wohnungseingangstür und zwei Fenstern mit Brüstungen und Rollläden ist aus hiesiger Sicht für eine Folgenutzung als Apartment erforderlich. Durch diese Maßnahmen muss ein entsprechender Umbau der Fläche erfolgen, der Voraussetzung für eine nachträgliche Nutzungsänderungsgenehmigung wäre. Die entsprechenden erforderlichen Umbaukosten sind wertmindernd zu berücksichtigen.

Hauptwohnung, Erdgeschoss, Hausnummer 37, W2:

Die Räume im Erdgeschossanbau der Wohnung W2 sind nicht genehmigt. Bauweise und fehlender Grenzabstand lassen vermuten, dass eine nachträgliche Genehmigung nicht möglich sein wird. Die Nutzung als Wohnraum ist daher nicht für die Folgenutzung zu unterstellen. Aufgrund vorhandener Schäden, nicht fachgerechter Bauausführung und mäßigem Erhaltungszustand wird die Beseitigung des Anbaus vor Nutzungsfortführung unterstellt und die entsprechenden Beseitigungskosten wertmindernd berücksichtigt. Gleiches gilt für den Umbau des Badezimmerraumeinbaus des Apartments und des heutigen Gäste-WCs der Hauptwohnung im Erdgeschoss, für die Trennwand zum neben der Hausdiele liegenden Schlafzimmer und der Öffnung der verschlossenen Türöffnung auf der

gegenüberliegenden Dielenwand, die zu mehreren Durchgangsräumen im aktuellen Grundriss führt. Im Teilkeller des Wohnhauses wurde das Gewölbe der Kellerdecke bereits provisorisch abgestützt. Hier ist möglicherweise eine dauerhafte Unterfangung der Gewölbe erforderlich.

Wohnung Obergeschoss, Hausnummer 39, W3:

Die Wohnung ist in einem normalen bis modernisierungsbedürftigen Zustand. Die Loggia an der Gebäuderückseite über der Durchfahrt ist nicht genehmigt, sollte aber nachträglich genehmigungsfähig sein. Die Raumauskragung des Badezimmers wurde skizzenhaft in die Antragszeichnung der Bauakte übertragen. Ob dies durch den seinerzeit zuständigen Bauamtsmitarbeiter nach Rohbauabnahme oder Baufertigstellung erfolgte, ist unklar. Die Bauakte enthält zumindest keine textliche Erwähnung dieser Abweichung.

Hauselektrik, Heizungssystem

Das Dreifamilienhaus wird über Nachspeicherheizungen (Stromheizungen) beheizt. Durch mehrere zurückliegende Umbauten und baulichen Veränderungen wurden die vorhandenen Stromleitungen offensichtlich unsachgemäß erweitert, neu verlegt und fehlerhaft unterverteilt. Im Ergebnis liegt aktuell ein nicht mehr nachzuvollziehender Verkabelungszustand der Hauselektrik vor. Vor Folgenutzung ist die gesamte Hauselektrik in Untereinheiten zu trennen, separate Unterverteilungen zu installieren und entsprechende Absicherungen und Zähler einzubauen. Es ist davon auszugehen, dass ein Gutteil der heutigen Stromleitungen neu verlegt werden muss. Aufgrund der Veraltung und aktuellen Kosten für Stromheizungen ist von einer Umrüstung auf eine zeitgemäße Zentralheizung, z. B. eine Wärmepumpe mit konventionellen Heizflächen auszugehen, um die Eigenkosten (verbrauchsabhängige Kosten) für die Mieter zu begrenzen.

Zustand der Innenräume

Der Zustand der Innenräume der Wohnungen W1 und W2 ist mäßig. Stellenweise sind Instandsetzungen an Wänden, Decken, Fenstern, Dächern etc. erforderlich. Vor Folgenutzung sind alle Innenräume zu renovieren und die abgewohnten Bodenbeläge zu erneuern. Erschwerend dabei sind vorhandene Oberflächenverunreinigungen aufgrund von langjähriger Nikotinbeaufschlagung (W1 und W3), was in den meisten Fällen ein Neutapezieren im Rahmen der Renovierung erforderlich machen dürfte.

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

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

Tab.-Nr. 09		
ERFORDERLICHE SANIERUNGS- UND INSTANDSETZUNGSKOSTEN		
Nr.	Massnahme	Summe Kosten
1.	Beseitigung der nicht genehmigten Anbauten, Dächer hinter Hausnummer 37 und der Überdachung des Hofes hinter der Durchfahrt (fragliche Standsicherheit)	20.000,00 €
2.	Herstellung einer Hoffläche im Bereich der beseitigten Anbauten	5.000,00 €
3.	W1: Rückbau Schaufensterfassade, Ersatz durch gemauerte, verklinkerte Außenwand, inkl. Haustür und 2 konventionelle Fenster mit Brüstungen und Rollläden	10.000,00 €
4.	W1: Einbau von Zwischenwänden, Duscbadeinbau, Küchenumbau, großes Fenster mit Ausgangsflügel (2. Rettungsweg) zur Rückseite; kleine Terrassenfläche), Renovierung	20.000,00 €
5.	W2: Einbau 2 große Terrassenfenster (links und rechts des Treppenhauses), neue Außentür Treppenhaus hinten, Öffnung verschlossener Türöffnungen, neue Innenwand Diele rechts, Rückbau Badezimmer, Rückbau und Neueinbau WC, Neueinbau Küche, Ersatz der defekten Außentür im Badezimmer durch ein Fenster mit Brüstung (Austritt wird beseitigt), Bearbeiten Außenputz, Außenanstrich	30.000,00 €
6.	W1-3: Neue Zentralheizung, Unterverteilung, Heiznetz, Heizflächen, WW-Speicher	25.000,00 €
7.	W1- 3: Neue Hauselektrik; Hauptverteilung, Unterverteilungen, Leitungsersatz	20.000,00 €
8.	Renovierung aller Räume in W1-3 (Bearbeiten, Tapezieren, Streichen, Lackieren)	15.000,00 €
9.	Neue Bodenbeläge in W1 und W2	10.000,00 €
10.	Dämmung der obersten Geschossdecken (Anforderung Gebäudeenergiegesetz 2024)	10.000,00 €
11.	W2: Risikokosten für Gewölbeunterfangung im Teilkeller	
SUMME INSTANDSETZUNGSMASSNAHMEN		165.000,00 €

KOSTEN FÜR NACHGENEHMIGUNGEN, PLANUNG, STATIK		
Nr.	Massnahme	Summe Kosten
1.	Planung, Bestandspläne, Umbauplanung, Abbruchanträge	10.000,00 €
2.	Tragwerksplanung, Planung Heizung, Sanitär	4.000,00 €
3.	Genehmigungskosten	1.000,00 €
SUMME		15.000,00 €

KOSTEN FÜR ERSATZUNTERBRINGUNG, ENTGANGENE MIETERTRÄGE WÄHREND BAUZEIT		
Nr.	Massnahme	Summe Kosten
1.	Pauschale in Höhe einer Jahresnettokaltmiete (gerundet auf volle 1.000 €)	16.000,00 €
3.	Grundstücks- und Gebäuderäumung	4.000,00 €
SUMME RESTARBEITEN		20.000,00 €

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.

8 Wärmeschutz und Energiebedarf

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

§ 47 Nachrüstung eines bestehenden Gebäudes

(1)

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

(2)

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

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

(4)

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

§ 71 Dämmung von Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen

(1)

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

(2)

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

§ 72 Betriebsverbot für Heizkessel, Ölheizungen

(1)

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

(2)

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

(3)

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

Beurteilung der Gebäudesubstanz hinsichtlich der Energieeffizienz

- Es wurde kein Energieausweis vorgelegt.
- Die Fassaden sind ungedämmt.
- Das Gebäude wird zentral über Stromnachtspeicheröfen beheizt
- Die Fenster sind isolierverglast
- Die oberste Geschossdecke bzw. die Dachflächen sind vermutlich nicht wärme gedämmt.

Es ist mit hohen Nebenkosten für die Beheizung des Gebäudes zu rechnen. Für diese Wertermittlung werden **verschiedene Modernisierungen / Sanierungen unterstellt, die zu einer abweichenden Einstufung führen.**

F VERFAHRENSWAHL FÜR DIE WERTERMITTLUNG

1 Verfahrenswahl und Begründung

Es handelt sich im vorliegenden Fall um ein Dreifamilienhaus.

Derartige Objekte werden in der Regel ertragsorientiert genutzt. Der gewöhnliche Geschäftsverkehr schätzt solche Objekte im Regelfall unter Ertragsgesichtspunkten oder nach Vergleichspreisen ein. Demzufolge müssen auch bei der Verkehrswertermittlung die wirtschaftlichen Erträge des Grundstücks im Vordergrund stehen. Dies ist, im Rahmen der von der ImmoWertV vorgegebenen Verfahren nur über das Ertragswert- bzw. Vergleichswertverfahren möglich.

Die Anwendung des Ertragswertverfahrens gem. ImmoWertV ist im vorliegenden Fall unproblematisch.

Für die Anwendung des in den §§ 24 bis 26 ImmoWertV normierten Vergleichswertverfahrens stehen nicht genügend Kaufpreise von Objekten zur Verfügung, die mit dem Bewertungsobjekt hinreichend genau übereinstimmen.

1.1 Allgemeines

Das Ertragswertverfahren ist in den §§ 30 bis 34 ImmoWertV geregelt. Ergänzend sind die allgemeinen Verfahrensgrundlagen (§§ 1 bis 11 ImmoWertV) heranzuziehen, um den Verkehrswert des Wertermittlungsobjekts zu ermitteln.

Das Ertragswertverfahren kann in der Verkehrswertermittlung dann zur Anwendung kommen, wenn im gewöhnlichen Geschäftsverkehr (marktüblich) der Ertrag für die Preisbildung ausschlaggebend ist, insbesondere bei Gewerbeimmobilien und Mietwohngrundstücken.

Bei der Ermittlung des Ertragswerts ist der Grundsatz der Modellkonformität zu beachten. Dies gilt insbesondere für die Modellparameter zur Ableitung des Liegenschaftszinssatzes.

1.2 Verfahrensvarianten

Der vorläufige Ertragswert wird auf der Grundlage des Reinertrags und des Bodenwerts ermittelt, wobei selbstständig nutzbare Teilflächen (§ 41 ImmoWertV) nicht berücksichtigt werden, die in der Regel als besonderes grundstücksspezifisches Grundstücksmerkmal zu berücksichtigen sind (boG). Er ist ggf. - an die Marktlage anzupassen und - um die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale zu korrigieren, um zum Ertragswert des Grundstücks zu gelangen.

Für die Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts stehen folgende Verfahrensvarianten zur Verfügung:

- das **allgemeine Ertragswertverfahren** auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge unter Aufspaltung in einen Boden- und Gebäudewertanteil (§ 28 ImmoWertV)
- das **vereinfachte Ertragswertverfahren** auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge und des abgezinsten Bodenwerts (§ 29 ImmoWertV)
- das Ertragswertverfahren auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge und des Restwerts des Grundstücks (**periodisches Ertragswertverfahren**, § 30 ImmoWertV).

Im vorliegenden Fall wird das allgemeine Ertragswertverfahren angewendet.

1.3 Allgemeines Ertragswertverfahren

Bei Anwendung des allgemeinen Ertragswertverfahrens wird der vorläufige Ertragswert aus den kapitalisierten jährlichen Reinerträgen (Rentenbarwert), die um den Verzinsungsbetrag des Bodenwerts (Bodenwertverzinsungsbetrag) vermindert wurden zuzüglich des Bodenwerts ermittelt.

Der Ermittlung des Bodenwertverzinsungsbetrags und der Kapitalisierung der jährlichen Reinerträge ist jeweils derselbe Liegenschaftszinssatz zu Grunde zu legen. Die Kapitalisierungsdauer entspricht der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen.

Damit ergibt sich folgendes Ablaufschema:

Jährlicher Rohertrag des Grundstücks
- *Bewirtschaftungskosten*
= *Jährlicher Reinertrag des Grundstücks*
- *Bodenwertverzinsungsbetrag*
= *Reinertragsanteil der baulichen Anlagen*
* *Barwertfaktor (Kapitalisierungszinssatz; wirtschaftlicher Restnutzungsdauer)*
= *Vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen*
+ *Bodenwert*
= *vorläufiger Ertragswert*
+/- *ggf. zusätzliche Marktanpassung*
= *marktangepasster vorläufiger Ertragswert*
+/- *Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale*
= *Ertragswert*

G ERTRAGSWERTERMITTLUNG

Das Ertragswertverfahren ist den §§ 28 bis 34 der ImmoWertV geregelt.

1 Begriffsbestimmung im Ertragswertverfahren

1.1 Reinertrag, Rohertrag

Der jährliche Reinertrag wird aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten ermittelt (§ 31 ImmoWertV). Mit dem Rohertrag sind in der Regel auch die Werteeinflüsse der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen erfasst. Kostenübernahmen, die zur Deckung von Betriebskosten geleistet werden, sind nicht zu berücksichtigen. Für die Ermittlung des Rohertrags sind sowohl die tatsächlich erzielten als auch die marktüblich erzielbaren Erträge festzustellen. Zu diesem Zweck sind die bestehenden Miet- und Pachtverhältnisse mit ihren wesentlichen Vertragsdaten darzustellen und sachverständig zu würdigen.

Der Rohertrag (§ 31 ImmoWertV) umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Für die Ermittlung der Höhe des Rohertrags ist der tatsächlich erzielte Ertrag u.a. unter Einbeziehung der jeweiligen Vertragsgrundlage auf seine Marktüblichkeit zu prüfen. Marktübliche Erträge sind die nach den Marktverhältnissen am Wertermittlungsstichtag für die jeweilige Nutzung vergleichbaren, durchschnittlich erzielten Erträge unter Berücksichtigung künftiger Entwicklungen (§11 ImmoWertV) und der rechtlichen Rahmenbedingungen. Anhaltspunkte für die Marktüblichkeit von Erträgen vergleichbar genutzter Grundstücke liefern z. B. ortsübliche Vergleichsmieten oder Mietspiegel.

Weichen die tatsächlich erzielten Erträge erheblich von den marktüblich erzielbaren ortsüblichen Erträgen ab (z. B. auf Grund wohnungs- oder mietrechtlicher Bindungen oder bei vorhandenen Baumängeln oder Bauschäden) und wird von der Möglichkeit des periodischen Ertragswertverfahrens kein Gebrauch gemacht, ist der vorläufige Ertragswert zunächst auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren Erträge zu ermitteln.

Eine erhebliche Abweichung der tatsächlichen von den marktüblich erzielbaren Erträgen ist als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen. Dies gilt auch für selbstgenutzte Räume sowie für solche, die z.B. aus persönlichen Gründen vergünstigt vermietet werden. Möglichkeiten der Anpassung der Erträge sind bei der Dauer der Abweichung zu berücksichtigen.

1.2 Bewirtschaftungskosten

Die Bewirtschaftungskosten sind regelmäßig und marktüblich anfallende Aufwendungen des Eigentümers für Verwaltung, Instandhaltung und Betrieb, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind, sowie das Mietausfallwagnis (§ 32 ImmoWertV). Das Mietausfallwagnis ist in einem Vorhundertsatz des Rohertrags zu ermitteln.

1.3 Betriebskosten

Betriebskosten sind grundstücksbezogene Kosten, Abgaben und regelmäßige Aufwendungen, die für den bestimmungsgemäßen Gebrauch des Grundstücks anfallen. Diese sind nur zu berücksichtigen, soweit sie nicht vom Eigentümer umgelegt werden können. Eine Aufstellung der umlagefähigen Betriebskosten für Wohnraum enthält der § 2 der Betriebskostenverordnung.

1.4 Liegenschaftszinssatz

Die Erwartungen der Marktteilnehmer hinsichtlich der Entwicklung der allgemeinen Ertrags- und Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt werden durch die Verwendung des angemessenen und nutzungstypischen Liegenschaftszinssatzes (§ 33 ImmoWertV) berücksichtigt. Der Liegenschaftszinssatz dient insbesondere der Marktanpassung.

Liegenschaftszinssätze sind auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise von für die jeweilige Gebäudart typischen Grundstücken zu ermitteln. Der Liegenschaftszinssatz ergibt sich aus dem Verhältnis der Reinerträge zu den ihnen entsprechenden Kaufpreisen. Dabei sind die Kaufpreise zuvor von den Einflüssen besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale zu bereinigen.

Im Rahmen der Ertragswertermittlung ist der angemessene und nutzungstypische Liegenschaftszinssatz nach der Art des Grundstücks und der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu bestimmen.

Kann vom Gutachterausschuss auf Grund fehlender Kaufpreise für das Wertermittlungsobjekt kein zutreffender Liegenschaftszinssatz zur Verfügung gestellt werden, können Liegenschaftszinssätze aus vergleichbaren Gebieten verwendet oder ausnahmsweise Liegenschaftszinssätze unter Berücksichtigung der regionalen Marktverhältnisse sachverständig geschätzt werden; in diesen Fällen ist der Liegenschaftszinssatz besonders zu begründen.

Bei Anwendung des periodischen Ertragswertverfahrens ist der auf der Grundlage marktüblicher Erträge ermittelte Liegenschaftszinssatz auf seine Anwendbarkeit zu prüfen und ggf. sachverständig anzupassen.

Um bei Anwendung der Liegenschaftszinssätze die Modellkonformität sicherzustellen, sind die verwendete Ableitungsmethode und die zu Grunde gelegten Daten zu beachten. Dabei dürfen die Liegenschaftszinssätze nur auf solche Wertanteile angewandt werden, die ihrer Ermittlungsgrundlage hinreichend entsprechen. Die nicht von dem angewandten Liegenschaftszinssatz abgedeckten Wertanteile sind als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale nach der Marktanpassung zu berücksichtigen.

1.5 Bodenwert

Der Bodenwert ist ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 bis 26 ImmoWertV. zu ermitteln

Bei zu erwartenden, am Wertermittlungsstichtag aber noch nicht erhobenen Beiträgen und Abgaben (z.B. Erschließungsbeitrag) ist der maßgebliche Bodenwert grundsätzlich nach dem beitrags-

und abgabefreien Zustand zu ermitteln. Die ggf. abgezinste Beitrags- oder Abgabenschuld ist als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal zu berücksichtigen.

Bei Vorliegen einer selbstständig nutzbaren Teilfläche (§ 41 ImmoWertV) ist im Rahmen der Ermittlung des Ertragswerts als maßgeblicher Bodenwert der Bodenwert ohne die selbstständig nutzbare Teilfläche anzusetzen. Der Wert der selbstständig nutzbaren Teilfläche ist als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal zu berücksichtigen.

Für das allgemeine und das vereinfachte Ertragswertverfahren ergibt sich ein Hinweis auf ein Liquidationsobjekt, wenn der Bodenwertverzinsungsbetrag den tatsächlich erzielten Reinertrag übersteigt bzw. wenn der nicht abgezinste Bodenwert ohne Berücksichtigung der Freilegungskosten den ermittelten Ertragswert übersteigt (§ 43 ImmoWertV).

1.6 Restnutzungsdauer

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer ist nach den Regelungen der Anlagen 1 und 2 der ImmoWertV zu bestimmen.

Bei Grundstücken mit mehreren Gebäuden unterschiedlicher wirtschaftlicher Restnutzungsdauer, die eine wirtschaftliche Einheit bilden, sowie bei Gebäuden mit Bauteilen, die eine deutlich voneinander abweichende wirtschaftliche Restnutzungsdauer aufweisen, bestimmt sich die maßgebliche wirtschaftliche Restnutzungsdauer nicht zwingend nach dem Gebäude mit der kürzesten wirtschaftlichen Restnutzungsdauer, sondern ist nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten unter Einbeziehung der Möglichkeit der Modernisierung wirtschaftlich verbrauchter Gebäude und Bauteile zu bestimmen.

1.7 Barwertfaktoren

Die Barwertfaktoren für die Kapitalisierung und Abzinsung sind entsprechend den Vorgaben des §34 ImmoWertV unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen und des angemessenen, nutzungstypischen und objektangepassten Liegenschaftszinssatzes zu entnehmen.

1.8 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind vom Üblichen erheblich abweichende Merkmale des einzelnen Wertermittlungsobjekts. Soweit ihnen der Grundstücksmarkt einen eigenständigen Werteinfluss beimisst und sie im bisherigen Verfahren noch nicht erfasst und berücksichtigt wurden, sind sie durch Zu- oder Abschläge nach der Marktanpassung gesondert zu berücksichtigen (§ 8 ImmoWertV). Die Ermittlung der Werterhöhung bzw. Wertminderung hat marktgerecht zu erfolgen und ist zu begründen. Werden zusätzlich weitere Wertermittlungsverfahren angewandt, sind die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale - soweit möglich - in allen Verfahren identisch anzusetzen.

2 Rohertrag

Üblicherweise wird der marktüblich erzielbare Rohertrag auf Grundlage der flächenbezogenen Mieten oder Pachten ermittelt. Im vorliegenden Fall stehen teilweise Angaben aus bestehenden Miet- oder Pachtverträgen zur Verfügung.

Die Wertermittlung geht jedoch von einer umfassenden Sanierung, stellenweise Flächenwegfall / -ersatz und neuen Außenbereichsflächen (Terrassen) aus, die mit den heutigen Mieten bzw. den aktuell dazugehörigen Räumen nicht mehr übereinstimmen werden. Es werden daher die Flächenangabe, Baujahr und Ausstattungsgruppe des **fiktiv sanierten Zustands** als Grundlage für die Einordnung der Wohnungen in die Spannen des Mietspiegels gewählt.

3 Marktüblich erzielbarer Rohertrag

Es ist auf die marktübliche Vergleichsmiete abzustellen. Unter der marktüblichen Vergleichsmiete ist hier die Gebrauchs- bzw. Nutzungsüberlassung eines Objektes ohne Betriebskosten zu verstehen (Nettokaltmiete). Zur Heranziehung von Vergleichswerten sind grundsätzlich die Vergleichsmieten solcher Einheiten geeignet, die nach Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage mit dem Bewertungsobjekt vergleichbar sind. Aufgrund des Ertragswertmodells der Gutachterausschüsse zur Bestimmung der marktüblichen Einflussgröße des Liegenschaftszinssatzes muss zur Wahrung der Modellkonformität die ortsübliche Vergleichsmiete von Bestandsmietverhältnissen (**örtlicher Mietspiegel Jahrgang 2025**) herangezogen werden. Für die Gewerberäume gelten die vertraglich vereinbarten Mieten.

Die im Gebäude / auf dem Grundstück verfügbaren Flächen gliedern sich in drei Wohnungen, für die jeweils ein eigener Mietansatz gebildet wird:

Tab.-Nr. 10			
WOHNUNG W1			
Spanne laut Mietspiegel Euskirchen, 2024, Gruppe VI, C (wie Neubau)		8,35 €/m ² bis 10,30 €/m ²	Mietwohnung, Apartment
Spannenabweichung	0,98 €/m ²	Spannenmittelwert	9,33 €/m ²

Nr.	Merkmal	Gewichtung	Anteil Abweichung	Benotung	Zu- / Abschlag zum Mittelwert	in % zum Mittelwert
1.	wertst. Merkmale	25%	0,24 €	0,00	0,00 €	0,0%
2.	wertmind. Merkmale	25%	0,24 €	-1,00	-0,24 €	-2,6%
3.	Größe	50%	0,49 €	0,50	0,24 €	2,6%
Summen		100%			0,00 €	0,0%

KONKRETE ORTSÜBLICHE VERGLEICHSMIETE			
Nutzungseinheit	Spannenmittelwert (tatsächliche Nettokaltmiete)	Zu- oder Abschlag Wohnwertmerkmale	objektangepasste, angemessene Miete
Wohnung W1	9,33 €/m ²	0,00 €/m ²	9,33 €/m²

WOHNUNG W2			
Spanne laut Mietspiegel Euskirchen, 2024, Gruppe III, B (mod. Baujahr 1985)		5,90 €/m ² bis 7,05 €/m ²	vermietetes Wohneigentum
Spannenabweichung	0,57 €/m ²	Spannenmittelwert	6,48 €/m ²

Nr.	Merkmal	Gewichtung	Anteil Abweichung	Benotung	Zu- / Abschlag zum Mittelwert	in % zum Mittelwert
1.	wertst. Merkmale	25%	0,14 €	0,50	0,07 €	1,1%
2.	wertmind. Merkmale	25%	0,14 €	0,00	0,00 €	0,0%
3.	Größe	50%	0,29 €	-0,50	-0,14 €	-2,2%
Summen		100%			-0,07 €	-1,1%

KONKRETE ORTSÜBLICHE VERGLEICHSMIETE			
Nutzungseinheit	Spannenmittelwert (tatsächliche Nettokaltmiete)	Zu- oder Abschlag Wohnwertmerkmale	objektangepasste, angemessene Miete
Wohnung W2	6,48 €/m ²	-0,07 €/m ²	6,40 €/m²

WOHNUNG W3			
Spanne laut Mietspiegel Euskirchen, 2024, Gruppe III, B (mod. Baujahr 1985)		6,10 €/m ² bis 7,40 €/m ²	vermietetes Wohneigentum
Spannenabweichung	0,65 €/m ²	Spannenmittelwert	6,75 €/m ²

Nr.	Merkmal	Gewichtung	Anteil Abweichung	Benotung	Zu- / Abschlag zum Mittelwert	in % zum Mittelwert
1.	wertst. Merkmale	25%	0,16 €	0,00	0,00 €	0,0%
2.	wertmind. Merkmale	25%	0,16 €	0,00	0,00 €	0,0%
3.	Größe	50%	0,33 €	1,00	0,33 €	4,8%
Summen		100%			0,33 €	4,8%

KONKRETE ORTSÜBLICHE VERGLEICHSMIETE			
Nutzungseinheit	Spannenmittelwert (tatsächliche Nettokaltmiete)	Zu- oder Abschlag Wohnwertmerkmale	objektangepasste, angemessene Miete
Wohnung W3	6,75 €/m ²	0,33 €/m ²	7,08 €/m²

4 Zusammenfassung der Roherträge

Tabelle Nr. 12					
Zusammenstellung der Roherträge					
Nr.		Mietfläche	Miete / Flächeneinheit	Rohertrag / Monat	Rohertrag / Jahr
Roherträge Wohnungen					
1.	Wohnung Apartment W1	35,00 m ²	9,33 €/m ²	326,38 €	3.916,50 €
2.	Wohnung W2	107,95 m ²	6,40 €/m ²	691,22 €	8.294,61 €
3.	Wohnung W3	55,67 m ²	7,08 €/m ²	393,87 €	4.726,38 €
	Summe Wohnungen			1.411,46 €	16.937,49 €

5 Bewirtschaftungskosten

Als **Bewirtschaftungskosten** sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung **dem Eigentümer (Vermieter)** marktüblich entstehenden jährlichen Aufwendungen zu berücksichtigen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind.

Verwaltungskosten umfassen insbesondere die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht und die Kosten der Geschäftsführung sowie den Gegenwert der von Eigentümerseite persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit.⁴ Sie fallen auch dann an, wenn der Eigentümer die Verwaltung selbst durchführt. **Betriebskosten** sind die Kosten, die durch das Eigentum am Grundstück oder durch den bestimmungsgemäßen Gebrauch des Grundstücks sowie seiner baulichen und sonstigen Anlagen laufend entstehen. Die Betriebskosten werden zum überwiegenden Teil auf den Mieter umgelegt. Es verbleibt nur ein zu vernachlässigender Teil beim Eigentümer.

Instandhaltungskosten sind die Kosten, die infolge Abnutzung, Alterung und Witterung zur Erhaltung des in der Wertermittlung zugrunde gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlage während ihrer Restnutzungsdauer aufgewendet werden müssen. Die Instandhaltungskosten umfassen sowohl die für die laufende Unterhaltung als auch die für die Erneuerung einzelner baulicher Teile aufzuwendenden Kosten. Schönheitsreparaturen werden u. U. von den Mietern oder sonstigen Nutzern getragen. Instandhaltungskosten können mithilfe von Erfahrungssätzen je m² Geschossfläche, Nutzfläche oder in Prozentsätzen des Rohertrags ermittelt werden.

Mietausfallwagnis ist das Wagnis einer Ertragsminderung (§32 (4) ImmoWertV), die durch uneinbringliche Mietrückstände oder vorübergehenden Leerstehen von Raum, der zur Vermietung bestimmt ist, entsteht. Es dient auch der Deckung der Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung. Das Mietausfallwagnis für Mietwohngrundstücke wird im Allgemeinen mit 2 Prozent der Roherträge angesetzt. Auch hier richten sich die Ansätze nach der Marktlage, dem Zustand und der Art des Grundstücks sowie der darauf aufstehenden Bebauung.

⁴ Aus §32 (2) ImmoWertV

5.1 Marktübliche Ansätze für Bewirtschaftungskosten

Tabelle Nr. 11.1		
KOSTENANSÄTZE BEWIRTSCHAFTUNGSKOSTEN		
Bewirtschaftungskosten Wohnraum		marktüblich
I	Verwaltungskosten	429,00 € / Wohnung / Jahr
II	Instandhaltungskosten	14,00 / m ² / Jahr
III	Mietausfallwagnis	2,00% des Jahresrohertrags

5.2 Objektbezogene Bewirtschaftungskosten

Tabelle Nr. 11.2							
MARKTÜBLICHE BEWIRTSCHAFTUNGSKOSTEN							
Nr.	Mieteinheit	Fläche / Anzahl	Rohertrag	Verwaltungs-	Instandhal-	Mietausfall-	Summe / Wohnung
				kosten	tungskosten	wagnis	
				I	II	III	
1	Wohnung W 1	35,00 m ²	3.916,50 €	429,00 €	490,00 €	78,33 €	997,33 €
2	Wohnung W 2	107,95 m ²	8.294,61 €	429,00 €	1.511,30 €	165,89 €	2.106,19 €
3	Wohnung W 3	55,67 m ²	4.726,38 €	429,00 €	779,38 €	94,53 €	1.302,91 €
Summen der Bewirtschaftungskosten							
Summe				entspricht einem Rohertragsanteil von 26,02%			4.406,43 €

6 Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszinssatz ist der Zinssatz, mit dem sich der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird. Der Liegenschaftszinssatz ist auf der Grundlage geeigneter Verkaufspreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer der Gebäude nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens zu ermitteln.⁵

Er ist ein Maß für das Risiko, das man beim Immobilienerwerb trägt. Der Liegenschaftszinssatz wird durch die Gegebenheiten des örtlichen Grundstücksmarktes beeinflusst, deswegen kann er nicht allgemeingültig angegeben werden. Die Höhe des Liegenschaftszinssatzes hängt vor allem von der Art und Risikostruktur des Objektes ab. Außerdem ist sie auch von der Restnutzungsdauer des Objektes abhängig und zwar umso stärker, je kürzer die Restnutzungsdauer wird. Schließlich sind noch die Besonderheiten des örtlichen Grundstücksmarkts und die Entwicklungen der Vergangenheit zu berücksichtigen.

6.1 Abwägung zur Feststellung eines objektspezifischen Liegenschaftszinssatzes

Es werden Liegenschaftszinssätze für vergleichbare Objekte vom Gutachterausschuss des Kreises Euskirchen veröffentlicht. Der Liegenschaftszinssatz für die Kategorie „Drei- und Mehrfamilienhäuser“ mit einer Restnutzungsdauer von > 35 Jahren wird mit 3,1 % angegeben. Dieser Durchschnittswert kann durch Anpassung an die objektspezifischen Merkmale noch entsprechend modifiziert werden. Es wird von einer Spanne zwischen 2,6 % und 3,6 % als Basis der Abwägung ausgegangen.

⁵ §§ 21 und 33 ImmoWertV

Tab.-Nr. 12						
PLAUSIBILISIERUNG / ABLEITUNG DES LIEGENSCHAFTSZINSSATZES						
Nr.	Kriterium	Beschreibung der objektbezogenen Eigenschaft	Zuschlag / Abschlag wegen Objekteigenschaft			Gewichtung
			ungünstig	neutral	günstig	
1	Wohnlage, Nachbarschaft, Umgebung, Zentralität	mittlere Lage, unproblematisches Umfeld, Dorfkern, Bushaltestelle		0,10	0,05	15%
2	Angebots- und Nachfragesituation	wenig Angebot, hohe Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum ohne Besonderheiten		0,05	0,05	10%
3	Mietniveau (hoch = erhöhtes Risiko, niedrig = geringes Risiko)	einfaches Mietniveau bei den Wohnungen W2-3, Neubaumiete nach Kernsanierung bei W3		0,05		5%
4	Leerstandsrisiko	kein Leerstandsrisiko nach Kernsanierung			0,05	5%
5	Baumasse, Grundstücksausnutzung, Reserveflächen, Freiflächen	Dachspeicher als Reservefläche für Wohnung W2, größere Freifläche hinter den Gebäuden			0,05	5%
6	Ausstattungsqualität Gebäudehülle und Haustechnik	Gebäudehülle nach Sanierung ertüchtigt, Haustechnik teilerneuert			0,05	5%
7	Ausstattungsqualität der Nutzungseinheiten	einfache Ausstattung mit modernisierten Bauelementen nach Sanierung		0,10	0,05	15%
8	Abgeschlossenheit, Privatsphäre	Wohnungen nach Sanierung abgeschlossen, gemeindamer Garten, W1-2 mit eigenem Freibereich		0,05	0,05	10%
9	Wärmeschutzmerkmale	Dämmung der obersten Geschossdecke nach Sanierung, sonst eher einfaches Niveau		0,05		5%
10	Barrierefreiheit	nicht gegeben	0,05			5%
11	Modernisierungsrisiko	teilweise auch nach Sanierung noch gegeben (Fenster, Bäder, Wärmeschutz)	0,05	0,05		10%
12	Restnutzungsdauer	40 Jahre nach Sanierung		0,05	0,05	10%
Gewichtung (Note, Punkte)			1	0	-1	100%

Zuschlag /Abschlag "objektspezifischer Liegenschaftszinssatz"	-0,10%			Mittelwert
Marktüblicher Liegenschaftszinssatz für Mehrfamilienhäuser	2,60%	bis	3,60%	3,10%
Objektspezifischer Liegenschaftszinssatz				3,00%

Nach Gewichtung der veröffentlichten Zinsspannen ergibt sich ein objektspezifischer, risiko-adjustierter Liegenschaftszinssatz von rund 3,0 %.

6.2 Bodenrichtwert für Bauland

Laut BORIS.NRW gibt es in der Nähe des Bewertungsgrundstücks einen (zonalen) Bodenrichtwert von 150,00 €/m². Der Bodenrichtwert Nr. 160706 bezieht sich auf folgende Zustandsmerkmale:

Tab.-Nr. 13.1		
BODENRICHTWERT		
Richtwertgrundstück		
1.	Gebietscharakter (FNP, BauNVO)	MD (Dorfgebiet)
2.	Erschließungszustand	beitragsfrei
3.	Grundstücksbreite	18 m
4.	Grundstückstiefe	35 m
5.	Maß der Baulichen Nutzung	I-II Vollgeschosse

Der zonale Richtwert (Nr. 160706) stimmt mit der Lage des Bewertungsgrundstücks überein und wird als lagetypisch berücksichtigt.

6.3 Anpassung des Bodenrichtwerts für Bauland an die vorhandenen Grundstücksmerkmale

Die übliche Anpassung des Richtwerts wegen abweichender Grundstücksmerkmale ist im vorliegenden Fall aufgrund der abweichenden Grundstückstiefe (35 m <-> bis zu 47 m) erforderlich. Im vorliegenden Fall wird die Grundstücksfläche bis zu einer Tiefe von 35 m als Bauland und ab einer Grundstückstiefe von 35 m als Gartenland bewertet. Die Umrechnungsfaktor für die Gartenlandfläche beträgt 0,15.

Tab.-Nr. 13.2			
MODIFIKATION DES BODENRICHTWERTS (VERGLEICHSWERT)			
1.	Bodenrichtwert	Bauland (BORIS.NRW)	150 €/m ²
2.	Umrechnungsfaktor Gartenland (ab 35 m Grundstückstiefe)	Tiefenzonierung	0,15
3.	Modifizierter Bodenrichtwert Gartenland		23 €/m ²

6.4 Einstufung des Grundstücks nach Lagefaktoren

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

6.5 Feststellung des Bodenwertes und des Bodenwertverzinsungsbetrags

Tab.-Nr. 13.3							
BODENWERTBERECHNUNG							
Bewertungsgrundstück							
Nr.	Flurstück	Erschließungs- zustand	Grundstücks- zone	Fläche(nanteil)	Bodenrichtwert	Modifizierter Bodenrichtwert	Bodenwert
1.	164	ebfrei	Bauland	525,00 m ²	150 €/m ²		78.750,00 €
2.			Gartenland	148,00 m ²			23 €/m ²
				673,00 m ²			82.080,00 €

Bodenwertverzinsung		
1.	Bodenwert (Maßgebliche Grundstücksfläche)	82.080,00 €
2.	Liegenschaftszinssatz	3,00%
3.	Bodenwertverzinsung	2.462,40 €

7 Vorläufiger Ertragswert, Marktanpassung

7.1 Berechnung des vorläufigen Ertragswerts des Dreifamilienhauses

Tab.-Nr. 13			
BERECHNUNG DES VORLÄUFIGEN ERTRAGSWERTS			
Nr.		Bezug	
1	ROHERTRAG		16.937,49 €
2	- BEWIRTSCHAFTUNGSKOSTEN		4.406,43 €
3	= REINERTRAG DES GRUNDSTÜCKS		12.531,06 €
4	- BODENWERTVERZINSUNGSBETRAG		2.462,40 €
5	= REINERTRAG DER GEBÄUDE		10.068,66 €
6	x BARWERTFAKTOR F. D. KAPITALISIERUNG		23,09
7	= BARWERTE DER GEBÄUDEREINERTRÄGE		232.531,38 €
8	+ BODENWERT		82.080,00 €
VORLÄUFIGER ERTRAGSWERT			315.000,00 €

8 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind 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 (§ 8 Absatz ImmoWertV).

8.1 Instandsetzungen / Renovierungen / Umbauten / Abbrucharbeiten

Wertminderungen auf Grund von 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.

A n s a t z : -165.000 €

8.2 Nachgenehmigungen, Planung Statik

A n s a t z : -15.000 €

8.3 Entgangene Erträge während der Sanierung

A n s a t z : -20.000 €

8.4 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.

K e i n A n s a t z

8.5 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.

K e i n A n s a t z

8.6 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

8.7 Bodenverunreinigungen

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

Kein Ansatz

8.8 Sonstige Rechte am Grundstück

Es sind keine sonstigen Grundstücksbelastungen bekannt. Es wird von einem lastenfreien Grundbuch ausgegangen.

Kein Ansatz

8.9 Zusammenfassung boG

Tab.-Nr. 15		
ZUSAMMENFASSUNG boG (besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale)		
Nr.		
1.	+/- Nicht aufschiebbare Instandsetzungsmaßnahmen	165.000,00 €
2.	+/- Nachgenehmigung, Planung, Statik	15.000,00 €
3.	+/- Ertragsausfall während der Sanierung	20.000,00 €
Werteinfluss boG		200.000,00 €

9 Verkehrswert

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

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

Nach Rundung (auf volle 1.000) ergibt sich folgender Gesamtverkehrswert:

Tab.-Nr. 16			
BERECHNUNG DES ERTRAGSWERTS			
Nr.		Bezug	
1	VORLÄUFIGER ERTRAGSWERT		315.000,00 €
2	+/- BES. OBJEKTSPEZIFISCHE GRUNDSTÜCKSMERKMALE		-200.000,00 €
= ERTRAGSWERT = VERKEHRSWERT			115.000,00 €

H VERKEHRSWERT

„Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, sowie der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks, oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse, zu erzielen wäre.“ (Baugesetzbuch, § 194)

Unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Umstände wird der Verkehrswert des Grundstücks zum Wertermittlungsstichtag, dem 04. September 2025, geschätzt (und auf volle 1.000,00 € gerundet) auf

115.000,00 €

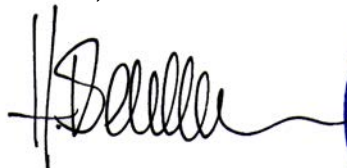
1 Schlussbestimmungen

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.

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 23. November 2025



Heiko Benecke, ö. b. u. v. SV.

