

Dipl.-Ing. Joachim Löw

**Von der Industrie und Handelskammer
Limburg öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für die Bewertung
bebauter und unbebauter Grundstücke**

Amtsgericht Euskirchen
Kölner Straße 40 - 42

53879 Euskirchen

Niedertiefenbacher Weg 11 d
65594 Runkel – Dehrn
Telefon: 06431 / 97 38 57
Fax: 06431 / 97 38 58
eMail: j.loew@buero-loew.de
Az.: 024/23-jl-zv-ageu /gr
Datum: 06.01.2024

Az. des Gerichts: 015 K 024/23

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch der mit einem Einfamilienhaus bebauten Grundstücke in 53881 Euskirchen - Kuchenheim, Am Bäcker Janns Kreuz 10



Der Gesamtverkehrswert der Grundstücke wurde zum Stichtag 09.11.2023 ermittelt mit rd.

490.000,00 €

Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten besteht aus 72 Seiten. Das Gutachten wurde in fünf analogen Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen, sowie in einer digitalen Ausfertigung erstellt.

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Allgemeine Angaben	3
1.1 Zum Auftrag	5
1.1.1 Zu der privatrechtlichen und öffentlichen-rechtlichen Situation	5
1.2 Zu den Grundstücken / Besonderheiten / Maßgaben	5
1.3 Allgemeine Maßgaben	9
1.4 Zu den Ausführungen in diesem Gutachten	9
2. Grundstücksbeschreibung	10
2.1 Grundstücksdaten	10
2.2 Tatsächliche Eigenschaften	10
2.2.1 Lage des Grundstücks innerhalb des Stadtteils	10
2.2.2 Lage des Stadtteils	11
2.2.3 Infrastruktur	11
2.3 Planungsrechtliche Gegebenheiten	12
2.3.1 Flächennutzungsplan	12
2.3.2 Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 13 „Ortsteil Kuchenheim“	12
2.3.3 Bodenordnung	12
2.3.4 Entwicklungsstufe und Erschließungszustand	12
2.3.5 Bauordnungsrechtliche Gegebenheiten	13
2.4 Grundstücksbeschaffenheit	13
2.5 Erschließung	13
2.6 Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten	13
2.7 Baugrund und Grundwasser	14
2.8 Immissionen und störende nachbarliche Betriebe; Altlasten	14
2.9 Rechtliche Gegebenheiten	14
3. Exemplarische Beschreibung des Gebäudes und der Außenanlagen	15
3.1 Wohnhaus	15
3.1.1 Exemplarische Beschreibung der Ausstattung	18
3.1.2 Raumliste	20
4. Ermittlung des Verkehrswerts	22
4.1 Verfahrenswahl mit Begründung	22
4.2 Bodenwertermittlung	23
4.2.1 Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks	24
4.3 Sachwertermittlung	25
4.3.1 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe	26
4.3.2 Sachwertberechnung	30
4.3.3 Erläuterung zur Sachwertberechnung	31
4.4 Ertragswertermittlung	36
4.4.1 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	37
4.4.2 Ertragswertberechnung	39
4.4.3 Erläuterung zur Ertragswertberechnung	39
4.5 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen	42
4.5.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen	42
4.5.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse	42
4.5.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse	42
4.5.4 Gewichtung der Verfahrensergebnisse	43
4.6 Verkehrswert	44
5. Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	46
6. Verzeichnis der Anlagen	47

1. Allgemeine Angaben

Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts: zwei Grundstücke, bebaut mit einem Einfamilienhaus

Objektadresse: Am Bäcker Janns Kreuz 10
53881 Euskirchen – Kuchenheim

Grundbuchangaben: Grundbuch von Kuchenheim, Blatt 2248, lfd. Nr. 1
Grundbuch von Kuchenheim, Blatt 2248, lfd. Nr. 2

Katasterangaben: Gemarkung Kuchenheim
Flur 7, Flurstück 341 Größe: 359 m²
Gemarkung Kuchenheim
Flur 7, Flurstück 342 Größe: 359 m²

Angaben zum Auftraggeber

Auftraggeber: Amtsgericht Euskirchen
Kölner Straße 40 - 42
53879 Euskirchen

Auftrag vom 23.10.2023

Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung: Zwangsversteigerung zur Aufhebung der
Gemeinschaft

Wertermittlungsstichtag: 09.11.2023

Qualitätsstichtag: 09.11.2023 entspricht dem Wertermittlungsstichtag

Tag der Ortsbesichtigung: 09.11.2023

**herangezogene Unterlagen,
Erkundigungen, Informationen:**

Mit div. Schreiben und Telefonaten wurden die für die Gutachtenerstellung benötigten Objektunterlagen angefordert.

Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt:

- unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 24.10.2023.

Vom Antragsteller wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt:

- Bauzeichnungen (Grundrisse, Ansichten, Schnitte, Entwässerung);
- Bauzahlen;
- Zertifikat über die Luftdichtheit;
- Energiesparnachweis/Energieausweis.

Von dem Anwalt der Antragsgegnerin wurde eine Abschrift des Protokolls einer Nichtöffentlichen Sitzung des Amtsgerichts Euskirchen vom 26.07.2023 zum Nachweis eines bestehenden Mietvertrags zwischen den Beteiligten vorgelegt.

Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- Flurkartenauszug im Maßstab 1:1.000;
- Bodenrichtwert;
- Auskünfte von Behörden.

**Gutachtenerstellung unter
Mitwirkung von:**

Durch die Mitarbeiterin Astrid Schneider wurden folgende Tätigkeiten bei der Gutachtenerstellung durchgeführt:

- Einholung der erforderlichen Auskünfte bei den zuständigen Ämtern;
- Beschaffung der erforderlichen Unterlagen.

Die Ergebnisse dieser Tätigkeiten wurden durch den Sachverständigen auf Richtigkeit und Plausibilität überprüft, wo erforderlich ergänzt und für dieses Gutachten verwendet.

1.1 Zum Auftrag

1.1.1 Zu der privatrechtlichen und öffentlichen-rechtlichen Situation

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden teilweise mündlich eingeholt. Da diese Angaben letztendlich nicht abschließend auf ihre Richtigkeit überprüft werden können, muss aus Haftungsgründen die Empfehlung ausgesprochen werden, vor einer vermögenswirksamen Disposition von der jeweils zuständigen Stelle und von den Eigentümern schriftliche Bestätigungen einzuholen.

1.2 Zu den Grundstücken / Besonderheiten / Maßgaben

- Gegenstand der Zwangsversteigerung sind zwei im Grundbuch einzeln gebuchte Grundstücke, Flurstück 341 (359 m²) und Flurstück 342 (359 m²).
- Das Flurstück 341 ist mit einem Einfamilienwohnhaus bebaut. Eine beantragte und genehmigte Garage wurde bisher nicht errichtet.
- Es handelt sich um ein individuell geplantes Massivhaus in Fertigbauweise der Ein Stein Haus GmbH, Aulergasse 10, 55469 Simmern.
- Das Wohnhaus ist auf das Flurstück 342 geringfügig überbaut. Eine anschließende Terrasse befindet sich vollkommen auf dem Flurstück 342.
- Es besteht zur Einhaltung baurechtlicher Vorschriften (Einhaltung der Grenzabstände) eine öffentlich-rechtliche Vereinbarung zur Vereinigung der Grundstücke im Sinne des § 4 Abs. 2 BauO NRW in Form einer Vereinigungsbaulast¹.

¹ Eine Baulast ist im Bauordnungsrecht der meisten deutschen Bundesländer eine öffentlich-rechtliche Verpflichtung eines Grundstückseigentümers gegenüber der Baubehörde, bestimmte das Grundstück betreffende Dinge zu tun, zu unterlassen oder zu dulden. In der Regel dient dies der Erteilung einer sonst nicht zulässigen Baugenehmigung auf einem Grundstück. Der Eigentümer des belasteten Grundstückes geht eine bindende Verpflichtung ein.

Über die Baulasten wird bei den Baubehörden ein Baulastenverzeichnis geführt. Die Baulasten sind nicht im Grundbuch verzeichnet.

Die Baulast muss im Baugenehmigungsverfahren wie eine baugesetzliche Verpflichtung berücksichtigt werden. Ein Bauvorhaben, das mit einer Baulast nicht im Einklang steht, darf nicht genehmigt werden.

Eine Baulast kann aus dem Baulastenverzeichnis wieder gelöscht werden, wenn kein öffentliches Interesse mehr an der Verpflichtung besteht. Die Aufgabe der Baulast erfolgt dann durch einen schriftlichen Verzicht der Bauaufsichtsbehörde. In der Praxis kommt dies jedoch selten vor, da es einen Grund zur Eintragung einer Baulast gab.

Quelle: WIKIPEDIA (auszugsweise)

§ 4 Bebauung der Grundstücke mit Gebäuden

- (1) Gebäude dürfen nur errichtet werden, wenn gesichert ist, dass bis zum Beginn ihrer Benutzung
 - 1. das Grundstück in angemessener Breite an einer befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche liegt oder das Grundstück eine befahrbare, öffentlich-rechtlich gesicherte Zufahrt zu einer befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche hat; Wohnwege, an denen nur Gebäude geringer Höhe zulässig sind, brauchen nur befahrbar zu sein, wenn sie länger als 50 m sind,
 - 2. die erforderlichen Anlagen zur Versorgung mit Trink- und Löschwasser vorhanden und benutzbar sind und
 - 3. die erforderlichen Abwasseranlagen vorhanden und benutzbar sind und die Abwasserbeseitigung entsprechend den wasserrechtlichen Vorschriften gewährleistet ist.
- (2) *Ein Gebäude auf mehreren Grundstücken ist zulässig, wenn durch Baulast gesichert ist, dass keine Verhältnisse eintreten können, die den Vorschriften dieses Gesetzes oder den aufgrund dieses Gesetzes erlassenen Vorschriften zuwiderlaufen, und das Gebäude auf den Grundstücken diesen Vorschriften so entspricht, als wären die Grundstücke ein Grundstück.*
- Durch diese Baulast bilden die beiden Grundstücke eine wirtschaftliche Einheit. **Das Flurstück 342 durch diese Baulast in dem derzeitigen Zuschnitt einzeln nicht verwertbar.** Eine Aufhebung der Baulast ist nicht möglich; da ansonsten Verhältnisse eintreten würden, die den Vorschriften der Bauordnung oder aufgrund dieses Gesetzes erlassener Vorschriften zuwiderlaufen würden.
- Das Gebäude hat bei der Luftdichtheitsmessung nach Messverfahren B gemäß EnEV nach DIN EN 13829 am 10.04.2019 eine volumenbezogene Luftwechselrate von $n_{50} = 0,63 \text{ h}$ hoch minus 1. Der zulässige Grenzwert nach DIN EN 13829 und Energieeinsparverordnung beträgt für Gebäude mit raumluftechnischen Anlagen $N_{50} \leq 1,5 \text{ h}$ hoch minus 1.
- Es liegt eine Bescheinigung vor, dass bei plangerechter Bauausführung die Anforderungen nach der EnEV 2014 erfüllt werden. Die plangerechte Bauausführung wurde von dem Sachverständigen nicht geprüft.

- Es liegt ein Energieausweis (Energiebedarf) vom 21.09.2015 vor. Der Endenergiebedarf beträgt 43 kWh/(m² x a). Der Primärenergiebedarf beträgt 52 kWh/(m² x a).
- An dem Gebäude besteht aufgrund von Restbauarbeiten und geringfügiger Schäden ein Investitionsbedarf.
- Es ist insbesondere darauf hinzuweisen, dass es sich bei einer Wertermittlung gem. § 194 BauGB um eine Marktwertermittlung handelt. Das heißt, es ist zu ermitteln, was zum jeweiligen Wertermittlungstichtag ein Marktteilnehmer vermutlich unter Berücksichtigung des Objektzustandes bereit gewesen wäre für ein solches Objekt zu zahlen. Einer solchen Wertermittlung kommt es im Wesentlichen darauf an, den Ausstattungsstandard und die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (boG) zutreffend zu ermitteln. Der Ausstattungsstandard bestimmt die Höhe der Normalherstellungskosten (NHK) und die Gesamtnutzungsdauer (GND). Dabei kommt es bei dem Ausstattungsstandard nicht auf die tatsächlich vorhandenen Ausstattungen an, sondern um vergleichbare oder ähnliche Ausstattung. Diese wird anhand der Gebäudeteile in 1 bis 5 (einfach, mittel, gehoben, stark gehoben und Luxus) unterteilt.
- Die „boG“ sind als Wertminderungen zu verstehen und keinesfalls als Kosten im Einzelfall. So kommt es bei der Wertermittlung in der Regel nicht darauf an einzelne Kostenwerte detailliert zu bestimmen, zu addieren und in Abzug zu bringen. Vielmehr ist einzuordnen, mit welchen Abschlägen ein wirtschaftlich vernünftiger Marktteilnehmer auf vorhandene boG reagiert. Wird über Kaufpreise von Objekten mit vorhandenen boG verhandelt, so holt in der Regel ein Kaufinteressent vorab keine detaillierten Kostenvoranschläge ein, sondern nimmt für einen abweichenden Objektzustand Abschläge vor. Dabei ist sicherlich zwischen unabwendbaren Reparaturen (z.B. defekte Heizung, undichtes Dach), Restbauarbeiten und Unterhaltungsstau bzw. Modernisierungen zu unterscheiden. Ohne eine funktionierende Heizung ist ein Gebäude nur eingeschränkt nutzbar. Also wird ein Marktteilnehmer eine unabwendbare und sofortige Erneuerung der Heizungsanlage in voller Höhe berücksichtigen. Eine veraltete, aber noch nutzbare Ausstattung, die aber den Gebrauch des Objektes noch möglich macht, wird in der Regel mit einem Abschlag berücksichtigt und nicht mit tatsächlich aufzuwenden Kosten (die ohnehin je nach Standard unterschiedlich hoch sein können).

- Bei einer Wertermittlung wird zunächst der Wert des Normalobjektes (ohne besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale - boG) im Sinne eines Substitutionsgebäudes mittels NHK in einem Wertermittlungsmodell ermittelt (da nur Normalobjekte untereinander vergleichbar sind). Das angewendete Modell bestimmt die anzuwendenden Parameter. Das Korrekturglied zwischen dem Normalobjekt und dem jeweiligen Bewertungsobjekt sind die boG. Daher werden diese gemäß ImmoWertV auch zwingend nach der Marktanpassung (Sachwertfaktor) berücksichtigt. Nur so kann sich dem Marktwert genähert werden.
- Es ist auch insbesondere darauf hinzuweisen, dass ein Verkehrswert keinen „Absolutwert“ darstellt. Vielmehr ist hinzunehmen, dass er allenfalls den wahrscheinlichsten Wert darstellt aber immer in einer Bandbreite. So liegen Wertermittlungsergebnisse mit Differenzen von $\pm 10\%$ bis 15% noch immer in einem für Wertermittlungszwecke ausreichenden Vertrauensrahmen.
- **Grundsätzlich gilt: Kosten $\neq$ Wert.**
- Der ermittelte Verkehrswert unterstellt ein geräumtes und besenreines Gebäude.

1.3 Allgemeine Maßgaben

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die in diesem Gutachten aufgeführten besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale keine tatsächlichen Aufwendungen darstellen, sondern lediglich die Wertminderungen eingrenzen, die ein Marktteilnehmer bei dem Zustand der Gebäude vermutlich vornehmen würde (Risikoabschlag). Es ist vor konkreten vermögenswirksamen Dispositionen unbedingt zu empfehlen, eine detaillierte Ursachenforschung und Kostenermittlung durchführen zu lassen.

Es wird weiter ausdrücklich darauf hingewiesen, dass keine Untersuchungen über

- die Standsicherheit der Gebäude
- die Ursachen von Baumängeln- oder Bauschäden
- die Bauwerksabdichtung
- die Bauphysik
- eventuell vorhandene Umweltgifte
- tierische und pflanzliche Schädlinge
- den Baugrund
- das Grundwasser
- Bergsenkungsschäden

durchgeführt wurden.

Gegebenenfalls sich hieraus ergebende Auswirkungen sind im Verkehrswert nur in dem Maße wertmindernd (nicht tatsächlich) berücksichtigt, wie sie sich offensichtlich auf die Preisfindung eines wirtschaftlich vernünftig handelnden Marktteilnehmers auswirken würden.

1.4 Zu den Ausführungen in diesem Gutachten

Die textlichen (und tabellarischen) Ausführungen sowie die in der Anlage abgelichteten Fotos ergänzen sich und bilden innerhalb dieses Gutachtens eine Einheit.

2. Grundstücksbeschreibung

2.1 Grundstücksdaten

Ort:	53881 Euskirchen - Kuchenheim		
Straße und Hausnummer:	Am Bäcker Janns Kreuz 10		
Amtsgericht:	Euskirchen		
Grundbuch von:	Kuchenheim Blatt 2248		
Katasterbezeichnung:	Gemarkung Kuchenheim		
	a) lfd. Nr. 1	Flur 7 Flurstück 341	Größe: 359 m ²
	b) lfd. Nr. 2	Flur 7 Flurstück 342	Größe: <u>359 m²</u>
	insgesamt:		718 m ²
Wirtschaftsarten:	a) Gebäude- und Freifläche		
	b) Freifläche / Bauplatz		

2.2 Tatsächliche Eigenschaften

Stadt Euskirchen:	Einwohnerzahl:	ca. 59.770
Stadtteil Kuchenheim:	Einwohnerzahl:	ca. 3.650

2.2.1 Lage des Grundstücks innerhalb des Stadtteils

Lage:	Neubaugebiet, Ortsrandlage		
Entfernungen:	zum Ortszentrum:		ca. 900 m
	zu einer Hauptstraße:		ca. 400 m
	zur nächsten Bushaltestelle:		ca. 400 m
	zum nächsten Bahnhof:		ca. 1,2 km
Verkehrslage des Grundstücks:	gute Verkehrslage		
Wohn- und Geschäftslage:	gute Wohnlage, als Geschäftslage nicht geeignet		
Nachbarschaft:	Wohnen, Außenbereich		

2.2.2 Lage des Stadtteils

Landkreis: Euskirchen

Regierungsbezirk: Köln

Bundesland: Nordrhein-Westfalen

**Entfernungen zu zentralen
Orten in der Region:**

zur Kernstadt Euskirchen	ca. 4 km
zur Landeshauptstadt Düsseldorf	ca. 80 km
nach Köln	ca. 40 km
nach Bonn	ca. 24 km
nach Rheinbach	ca. 10 km

**nächste Anschlüsse an
Bundesautobahnen:**

A 1 von Oldenburg nach Saarbrücken Anschluss Wißkirchen	ca. 11 km
A 61 von Kaldenkirchen nach Hockenheim Anschluss Rheinbach	ca. 13 km

2.2.3 Infrastruktur

Eine Bäckerei sowie der nächste Verbrauchermarkt befinden sich am Ort. Weitere Verbrauchermärkte und Tankstellen sind in Euskirchen vorhanden. Die nächsten größeren Einkaufsorte sind Köln und Bonn.

Kindergarten und Grundschule befinden sich am Ort. Haupt- und Realschulen und die nächsten Gymnasien sind in Euskirchen vorhanden.

Ein Arzt, ein Zahnarzt und eine Apotheke befinden sich am Ort. Weitere Ärzte, Zahnärzte, Apotheken und das nächste Krankenhaus befinden sich in Euskirchen. Ein weiteres Krankenhaus ist in Bonn vorhanden.

Bankzweigstellen und eine Postfiliale sind am Ort vorhanden.

2.3 Planungsrechtliche Gegebenheiten

2.3.1 Flächennutzungsplan

Darstellung: W - Wohnbaufläche

2.3.2 Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 13 „Ortsteil Kuchenheim“

Datum: 28.11.2006

Art der baulichen Nutzung: WA – allgemeines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung: Grundflächenzahl GRZ 0,3
Zahl der Vollgeschosse: I

Bauweise: offen

sonstige Festsetzungen: nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig, max. 2 Wohneinheiten pro Wohnhaus, Traufhöhe: max. 4,0 m, Firsthöhe: max. 8,0 m

Anmerkung: Bezüglich weiterer, evtl. Verkehrswert beeinflussender Festsetzungen ist der rechtskräftige Bebauungsplan bei der Stadt Euskirchen einzusehen.

2.3.3 Bodenordnung

Die zu bewertenden Grundstücke sind gemäß Grundbuchauszug vom 24.10.2023 in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

2.3.4 Entwicklungsstufe und Erschließungszustand (Grundstücksqualität)

**Zustand und Entwicklung
von Grund und Boden
gemäß § 3 ImmoWertV21:**

baureifes Land

Erschließungszustand: voll erschlossen

Erschließungsbeitrag: Soweit hier bekannt, ist der Zustand der Grundstücke als erschließungsbeitragsfrei zu bewerten. Es kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass noch Beiträge oder Gebühren anfallen können, die nicht bekannt geworden sind. Insofern muss eine Haftung für die Erschließungssituation ausdrücklich ausgeschlossen werden.

2.3.5 Bauordnungsrechtliche Gegebenheiten

Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen, der Baugenehmigung und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht abschließend überprüft. Bei dieser Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen vorausgesetzt.

2.4 Grundstücksbeschaffenheit

Topografische Grundstückslage:	eben
Grundstücksformen:	regelmäßige, rechteckige Grundstücksformen
Höhenlage zur Straße:	normal
Grundstückslagen:	Grundstücke in Straßenreihe

2.5 Erschließung

Straßenart:	Anliegerstraße, 30 km/h-Zone
Verkehrsbelastung:	zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung ohne nennenswerten Verkehr
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn gepflastert (Betonverbundsteinpflaster), keine Gehwege
Straßenbeleuchtung:	vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung	
a) Flurstück 341::	Strom, Wasser und Gas aus öffentlicher Versorgung, Kanalanschluss an öffentliche Entsorgung, Telefonanschluss
Anschlüsse wir vor	
b) Flurstück 342:	keine vorhanden

2.6 Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten

Grenzbebauung:	a) Flurstück 341: einseitige Grenzbebauung
-----------------------	--

2.7 Baugrund und Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich)

nicht bekannt, vermutlich gewachsener, normal tragfähiger Baugrund

Es besteht vermutlich keine Gefahr von Grundwasserschäden, Hochwasserschäden oder Bergsenkungsschäden.

Baugrunduntersuchungen wurden im Rahmen dieses Gutachtens nicht durchgeführt.

2.8 Immissionen und störende nachbarliche Betriebe; Altlasten

Immissionen: Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung waren keine Immissionen feststellbar.

Altlasten: Altlasten sind nicht bekannt.

Es wurden keine Bodenuntersuchungen durchgeführt. Bei dieser Wertermittlung werden ungestörte und kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse (Altlastenfreiheit) unterstellt.

2.9 Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

Grundbuchlich gesicherte Belastungen:

In Abteilung II des Grundbuches besteht folgende Eintragung:

- Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet.

Anmerkung: Schuldverhältnisse, die ggf. im Grundbuch in Abteilung III verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass diese ggf. beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Kaufpreises ausgeglichen bzw. bei Beleihungen berücksichtigt werden.

Nicht eingetragene Lasten und Rechte:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte sind nach den vorliegenden Erkenntnissen nicht vorhanden. Es wurden vom Sachverständigen diesbezüglich auch keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Das Baulastenverzeichnis enthält folgende Eintragung:
siehe Anlage 4.

3. Exemplarische Beschreibung des Gebäudes und der Außenanlagen

Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die ggf. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

3.1 Wohnhaus

Nutzung:	Wohnnutzung
Gebäudestellung:	z. Z. freistehend
Ausbau:	Das Gebäude ist komplett unterkellert. Das Dachgeschoss ist komplett ausgebaut.
Vollgeschosszahl:	1
Geschosse:	Kellergeschoss, Erdgeschoss, Dachgeschoss
Baujahr:	gemäß Bauakte 2016
Konstruktionsart:	Massivbau
Gründung:	nicht bekannt, vermutlich Streifenfundamente aus Beton
Kellerwände:	gemäß Baubeschreibung Fertigteile aus Beton
Außenwände:	gemäß Baubeschreibung Fertigteile aus Beton mit außen liegender Wärmedämmung Wärme- und Schallschutz vermutlich dem Baujahr entsprechend

Innenwände: gemäß Baubeschreibung tragende Wände im Kellergeschoss und Erdgeschoss Betonfertigteile, nicht tragende Wände und Wände im Dachgeschoss Leichtbauweise (Ständerbauweise, Gipskarton)

Geschossdecken: Kellergeschoss: massiv
Erdgeschoss: massiv
Dachgeschoss: Holzbalken

Treppen

Geschosstreppe: Treppe aus Beton mit Stufenbelag Naturstein (Granit), Ganzglasgeländer mit Handlauf aus Edelstahl, Zustand der Treppe dem Baujahr entsprechend

Kellertreppe: wie vor, ohne Geländer und Absturzsicherung

Treppe zum Dachraum: Einschubtreppe aus Holz

Dach

Dachkonstruktion: Holzdach ohne Dachaufbauten

Dachform: Satteldach

Dacheindeckung: Betondachsteine

Wärmedämmung: Dach mit Wärmedämmung

Dachentwässerung: Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech

Außenansicht: verputzt und gestrichen

Sockel: noch nicht angelegt

<u>Heizung:</u>	Zentralheizung Brennstoff: Gas Fabrikat: Buderus Baujahr: nicht bekannt, vermutlich 2017 Leistung: nicht bekannt, vermutlich 18 kW zusätzlich: Lüftungsanlage
Brennstofflagerung:	keine
Warmwasserversorgung:	zentral über die Heizung mit Solarunterstützung
Kamin:	kein Kamin vorhanden
Elektroinstallation:	durchschnittliche, teilweise reichliche Ausstattung, Lüftungsanlage
Anmerkung:	Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass vom Sachverständigen keine Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (Heizung, Wasserversorgung, Elektroinstallation, etc.) vorgenommen wurden.
Besondere Bauteile:	keine vorhanden
<u>Zustand des Gebäudes</u>	
Bau- und Unterhaltungszustand:	normal Es besteht ein geringfügiger Unterhaltungsstau bzw. Restbauarbeiten.
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig
Belichtung / Besonnung:	ausreichend, im Kellergeschoss teilweise schlecht
Baumängel / Bauschäden / Unterhaltungs- und Modernisierungsbesonderheiten:	• kleinere Feuchtigkeitsschäden im Kellergeschoss • kleinere Rissbildungen Trockenbau • Restbauarbeiten: Außenanlagen / Sockel, Sanitär
Anmerkung:	Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht vorgenommen.

Nebengebäude: keine vorhanden

Außenanlagen: Versorgungs- und Entwässerungsanlagen bestehen vermutlich vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz (nicht bekannt).
keine Grundstückseinfriedung
keine Wege- und Hofbefestigung
keine befestigten Stellplätze
keine angelegten Gartenanlagen

3.1.1 Exemplarische Beschreibung der Ausstattung

Fußböden:

Kellerräume: Trockenestrich

Wohnräume: im Kellergeschoss / Erdgeschoss teilweise Laminat, teilweise Vinyl, teilweise Fliesen in Marmoroptik

Schlafräume: teilweise Laminat, teilweise Vinyl

Dusche / WC KG: kein Belag

Bad Dachgeschoss: Feinsteinzeug

Gäste-WC: Fliesen mit Marmoroptik

Küche: Fliesen mit Marmoroptik

Flure: Kellergeschoss: Teppichboden
Erdgeschoss: Fliesen in Marmoroptik
Dachgeschoss: Laminat

Terrasse: Granitfliesen

Innenansichten: Kellergeschoss: Malervlies
Erdgeschoss: Gipskartonplatten mit Anstrich
Dachgeschoss: überwiegend Gipskarton, gestrichen

Bad / WC: Fliesen raumhoch oder Feinsteinzeug raumhoch

Gäste-WC EG: Fliesen in Marmoroptik raumhoch

Küche: Fliesenspiegel aus Fliesen in Marmoroptik an der Objektwand

Deckenflächen:	Kellergeschoss: teilweise verputzt und gestrichen, teilweise Rohdecke Erdgeschoss: abgehängt mit Niedervoltstrahlern
Fenster:	aus Kunststoff mit Dreifachverglasung
Rollläden:	aus Kunststoff mit elektrischem Antrieb
Innentüren:	bessere Holztüren, eine Schiebetüre zur Küche, bessere Beschläge aus Edelstahl, Holzzargen
Eingangstüre:	aus Kunststoff mit Lichtausschnitt ² und seitlichem Lichtteil

Sanitäre Installation

Bad/WC Dachgeschoss:	Wanne, Bodendusche ³ , WC, Doppelwaschbecken, bessere Ausstattung und Qualität, weiße Sanitärobjekte
Gäste-WC:	WC, Waschbecken, bessere Ausstattung und Qualität, weiße Sanitärobjekte

sonstige Ausstattung

Küchenausstattung:	nicht in der Wertermittlung enthalten
Beheizung:	über Fußbodenheizung
Elektroinstallation:	zeitgemäße, reichliche Ausstattung
Kommunikationstechnik:	DSL
Besondere Einrichtungen:	Lüftungsanlage für Erdgeschoss und Dachgeschoss

Ausstattung des Objekts/ Gesamtbeurteilung:

	zeitgemäß Das Objekt erfüllt voll heutige Anforderungen an Wohnraum.
Stellplatz / Garage:	Zum Objekt gehört ein unbefestigter Stellplatz.

² eine Scheibe fehlt z. Z.

³ ohne Armaturen

3.1.2 Raumliste

Lfd. Nr.	Bezeichnung	Bemerkungen
1.	Kellergeschoss	
1.1	Flur mit Kellertreppe	Treppe ohne Absturzsicherung und ohne Geländer, kein Fenster
1.2	Heizungskeller / Hausanschlussraum	kein Fenster, rohbauähnlicher Zustand
1.3	Kellerraum I mit Tageslicht (Lichtschacht)	rohbauähnlicher Zustand, Gefahr von Eindringen von Oberflächenwasser wegen fehlender baulicher Maßnahmen
1.4	Schlafzimmer	Belichtung über Abgrabung (Böschung) Restbauarbeitsbedarf
1.5	Ankleide – über 1.4	kein Fenster
1.6	geplante Dusche / WC - über 1.5	schlechte Belichtung, rohbauähnlicher Zustand
<u>Hinweis:</u> Fußbodenheizung außer in Raum 1.3		
2.	Erdgeschoss	
2.1	Hauseingang mit Flur/Diele, Treppenhaus und Garderobe	
2.2	Gäste-WC	
2.3	Wohnen / Essen mit 2 Terrassentüren	
2.4	Terrasse	
2.5	Küche mit Außentüre - über 2.3	

Lfd. Nr.	Bezeichnung	Bemerkungen
3.	Dachgeschoss	
3.1	Flur	kein Fenster
3.2	Raum I	
3.3	Raum II	
3.4	Raum III	
3.5	Bad / WC	
4.	Dachraum	mit Dämmung der obersten Geschosdecke (Glaswolle) Der Dachraum ist nicht begehbar (keine Stehhöhe) ca. 60 cm unter First i.L.

Anmerkung:

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass in dem vorstehenden Gutachten nur diejenigen Schäden aufgeführt sind, die zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung für den Sachverständigen einsehbar waren. Evtl. durch Einrichtungsgegenstände, Maschinen, gelagerte Materialien oder Bepflanzungen verdeckte Schäden sind im Rahmen dieses Sachverständigen-gutachtens nicht erfasst.

4. Ermittlung des Verkehrswerts

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück in 53881 Euskirchen - Kuchenheim, Am Bäcker Janns Kreuz 10, zum Wertermittlungstichtag 09.11.2023 ermittelt.

Grundstücksdaten

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Kuchenheim	2248	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Kuchenheim	7	341	359 m ²

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Kuchenheim	2248	2	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Kuchenheim	7	342	359 m ²

4.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21), ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des **Sachwertverfahrens** zu ermitteln, insbesondere weil diese üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind.

Das Sachwertverfahren (gem. §§ 35 – 39 ImmoWertV 21) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d. h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe von Bodenwert, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen sowie dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ermittelt.

Zusätzlich wird eine **Ertragswertermittlung** (gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV 21) durchgeführt; das Ergebnis wird jedoch nur unterstützend, vorrangig als von der Sachwertberechnung unabhängige Berechnungsmethode, bei der Ermittlung des Verkehrswerts herangezogen.

Der vorläufige Ertragswert nach dem allgemeinen Ertragswertverfahren (gem. § 28 ImmoWertV 21) ergibt sich aus dem Bodenwert und dem kapitalisierten jährlichen Reinertragsanteil der baulichen Anlagen zum Wertermittlungstichtag.

Der **Bodenwert** ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i. d. R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

Sowohl bei der Sachwert- als auch bei der Ertragswertermittlung sind alle, das Bewertungsgrundstück betreffende besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sachgemäß zu berücksichtigen.

4.2 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt (mittlere Lage) **240,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2023**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	780 m ²

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	09.11.2023
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Grundstücksfläche (f)	=	718 m ²

4.2.1 Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 09.11.2023 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. beitragsfreier Zustand			
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts		=	frei
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)		=	240,00 €/m²
II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts			
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor
Stichtag	01.01.2023	09.11.2023	× 1,00
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen			
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	× 1,00
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag ⁴		=	240,00 €/m ²
Fläche (m ²)	780	718	× 1,03 ⁵
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		=	247,20 €/m²
IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		=	247,20 €/m²
Fläche		×	718 m ²
beitragsfreier Bodenwert		=	177.489,60 € rd. 177.000,00 €

⁴ Auf diesen „an die Lage und die Anbauart angepassten abgabenfreien Bodenwert“ ist der Marktanpassungsfaktor des Sachwertverfahrens abzustellen (der lageangepasste Bodenwert dient als Maßstab für die Wirtschaftskraft der Region bzw. die Kaufkraft der Nachfrager nach Grundstücken in dieser Lage; die Anbauart bestimmt den objektartspezifischen Sachwertfaktor mit). Die danach ggf. noch berücksichtigten den Bodenwert beeinflussenden Grundstücksmerkmale gehen in den Gesamtbodenwert ein und beeinflussen demzufolge über die Höhe des vorläufigen Sachwerts (Substanzwert) den Marktanpassungsfaktor.

⁵ **Grundstücksflächen-Umrechnung**
Ermittlung des Anpassungsfaktors:
Zugrunde gelegte Methodik: Grundstücksmarktbericht
Objektart: Ein- und Zweifamilienwohnhaus (freistehend)

	Fläche	Koeffizient
Bewertungsobjekt	718	0,95
Vergleichsobjekt	780	0,92

Anpassungsfaktor = Koeffizient(Bewertungsobjekt) / Koeffizient(Vergleichsobjekt) = **1,03**

Umrechnungskoeffizienten bei unterschiedlicher Grundstücksgröße für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke bei einer nicht weiter teilbaren Einheit

Auf Grundlage von Kaufverträgen aus dem Zeitraum von 2016 bis 2022 wurde die Abhängigkeit der Grundstückspreise (z. B. Baukosten) und zusätzlich die Grundstücksgrößen und baulichen Eigenschaften untersucht.

Die Umrechnungstabelle ist nicht anwendbar bei Grundstücken in Gewerbe- und Industriegebieten, in Geschäftszentren oder z. B. bei einer gebietstypischen Reihenhausbauweise oder bevorzugten Wohnlagen.

Fläche in m²	Umrechnungskoeffizient	Fläche in m²	Umrechnungskoeffizient
300	111	800	98
350	110	700	95
400	108	750	93
450	105	800	91
500	103	850	89
550	102	900	88
600	101	950	86
650	100	1000	85

Umrechnungsbeispiel

Fläche 650 m², Bodenpreis = 60 EUR/m², UK = 100
 gesuchter Bodenpreis bei 850 m², UK = 89
 UK = 1,00 / 0,89 = 1,12

4.3 Sachwertermittlung

Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 – 39 ImmoWertV 21 beschrieben.

Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts, den vorläufigen Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen (wie Gebäude und bauliche Außenanlagen) sowie der sonstigen (nicht baulichen) Anlagen (vgl. § 35 Abs. 2 ImmoWertV 21) und ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen gemäß § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21 i.d.R. im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

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

Der vorläufige Sachwert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits anderweitig miterfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i.d.R. auf der Grundlage von durchschnittlichen Herstellungskosten, Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung (vgl. § 37 ImmoWertV 21) ermittelt.

Die Summe aus Bodenwert, vorläufigem Sachwert der baulichen Anlagen und vorläufigem Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ergibt den vorläufigen Sachwert des Grundstücks.

Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist anschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen. Zur Berücksichtigung der Marktlage (allgemeine Wertverhältnisse) ist i.d.R. eine Marktanpassung mittels Sachwertfaktor erforderlich. Diese sind durch Nachbewertungen, d.h. aus den Verhältnissen von realisierten Vergleichskaufpreisen und für diese Vergleichsobjekte berechnete vorläufige Sachwerte (= Substanzwerte) zu ermitteln. Die „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt führt im Ergebnis erst zum marktangepassten vorläufigen Sachwert des Grundstücks und stellt damit den „wichtigsten Rechenschritt“ innerhalb der Sachwertermittlung dar.

Das Sachwertverfahren ist insbesondere durch die Verwendung des Sachwertfaktors ein Preisvergleich, bei dem vorrangig der Zeitwert der Substanz (Boden + Gebäude + Außenanlagen + sonstige Anlagen) den Vergleichsmaßstab bildet.

Der Sachwert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert nach Berücksichtigung ggf. vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (vgl. § 35 Abs. 4 ImmoWertV 21).

4.3.1 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen werden durch Multiplikation der Gebäudefläche (m²) des **(Norm)Gebäudes** mit **Normalherstellungskosten** (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Den so ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten sind noch die Werte **von besonders zu veranschlagenden Bauteilen** und **besonderen (Betriebs) Einrichtungen** hinzuzurechnen.

Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Gebäudestandard ('Normobjekt'). Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m² Brutto-Grundfläche“ oder „€/m² Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. den Wertermittlungsstichtag ist der für den Wertermittlungsstichtag aktuelle und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) zu verwenden.

Baunebenkosten (Anlage 4 Nr. I.1. Abs. 3 ImmoWertV 21)

Die Normalherstellungskosten umfassen u. a. auch die Baunebenkosten (BNK), welche als „Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen“ definiert sind.

Die Baunebenkosten sind daher in den hier angesetzten durchschnittlichen Herstellungskosten bereits enthalten.

Baukostenregionalfaktor

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) beschreibt im Allgemeinen das Verhältnis der durchschnittlichen örtlichen zu den bundesdurchschnittlichen Baukosten. Durch ihn sollen die durchschnittlichen Herstellungskosten an das örtliche Baukostenniveau angepasst werden. Gemäß § 36 Abs. 3 ImmoWertV 21 ist der Regionalfaktor ein bei der Ermittlung des Sachwertfaktors festgelegter Modellparameter.

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann. Sie ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell.

Restnutzungsdauer (§ 4 i. V. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV 21)

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV 21)

Die Wertminderung der Gebäude wegen Alters (Alterswertminderung) wird i. d. R. nach dem linearen Abschreibungsmodell auf der Basis der ermittelten **Restnutzungsdauer** (RND) des Gebäudes und der jeweils modellhaft anzusetzenden **Gesamtnutzungsdauer** (GND) vergleichbarer Gebäude ermittelt.

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile, wie beispielsweise besondere Bauteile, besondere (Betriebs-)Einrichtungen und sonstige Besonderheiten (u.a. Ausbausezuschlag) können durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten berücksichtigt werden.

Außenanlagen

Dies sind außerhalb der Gebäude befindliche mit dem Grundstück fest verbundene bauliche Anlagen (insbesondere Ver- und Entsorgungsanlagen von der Gebäudeaußenwand bis zur Grundstücksgrenze, Einfriedungen, Wegebefestigungen) und nicht bauliche Anlagen (insbesondere Gartenanlagen).

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muss das Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ (= Substanzwert des Grundstücks) an den Markt, d. h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden. Das erfolgt mittels des sog. objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors.

Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV 21 ermittelten „vorläufigen Sachwerte“ (= Substanzwerte). Er wird vorrangig gegliedert nach der Objektart (er ist z.B. für Einfamilienhausgrundstücke anders als für Geschäftsgrundstücke), der Region (er ist z.B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) und der Objektgröße.

Durch die sachrichtige Anwendung des aus Kaufpreisen für vergleichbare Objekte abgeleiteten Sachwertfaktors ist das Sachwertverfahren ein echtes Vergleichspreisverfahren.

Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Sachwertfaktoren auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), grundstücksbezogene Rechte und Belastungen oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 2 und 3 ImmoWertV) / Haftungsausschluss

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i.d.R. bereits von Anfang an anhaften - z.B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.

Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogene Kostenermittlungen erfolgen.

Der Bewertungssachverständige kann i.d.R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei - augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Bauschadens-Sachverständigen notwendig).

Soweit nichts anderes angegeben ist, wurde die Funktionsfähigkeit von Bauteilen und Anlagen sowie der technischen Ausstattung (z. B. Heizung, Elektro- und Wasserinstallation) nicht überprüft, die ordnungsgemäße Funktionsfähigkeit wird unterstellt.

Schäden oder Mängel an verdeckt liegenden oder in Folge von Besichtigungsstörungen nicht einsehbaren Bauteilen (z. B. durch lagerndes Material verstellt), die vom Gutachter oder Mitarbeitern des Gutachters nicht in Augenschein genommen werden konnten, bleiben in diesem Gutachten unberücksichtigt.

Bauphysikalische, statische oder chemische Untersuchungen, beispielsweise hinsichtlich gesundheitsschädigender Stoffe in den verwendeten Baumaterialien, sowie Untersuchungen auf Schadorganismen (pflanzliche oder tierische Schädlinge) - insbesondere in der Intensität, wie sie für ein Bauschadensgutachten notwendig sind – wurden nicht vorgenommen.

Hinweis für Interessenten:

Die hier geschätzte Wertminderung bezieht sich ausschließlich auf die im Gutachten angegebene Interpretation des Bauschadens und stellt damit lediglich auf das erkennbare äußere Schadensbild ab. Ausgehend von diesen Vorgaben wurde die Wertminderung pauschal so geschätzt und angesetzt, wie sie auch vom gewöhnlichen Geschäftsverkehr angenommen wird. Sie ist deshalb nicht unbedingt mit den auf dem vermuteten Schadensbild basierenden Schadensbeseitigungskosten identisch.

Deshalb wird vor einer vermögensrechtlichen Disposition (dringend) empfohlen, eine weiter gehende Untersuchung des Bauschadens und der Schadenshöhe durch einen Bauschadensgutachter in Auftrag zu geben. Auch wird ergänzend darauf hingewiesen, dass Feuchtigkeitsschäden, Schäden an der Feuchtigkeitssperre u.a. augenscheinlich i.d.R. nicht abschließend in ihrer Auswirkung auf den Verkehrswert beurteilt werden können bzw. sich zu deutlich stärkeren Schadensbildern entwickeln können, wenn sie nicht zeitnah nach der Begutachtung beseitigt werden.

Hinweise auf Schadstoffrisiken

Risikoeinstufung	Zeitraum
fast immer Schadstoffe	1960 - 1980
hohes Risiko	1955 - 1960, 1980 - 1990
mittleres Risiko	1920 - 1955, 1990 - 2000
geringes Risiko	vor 1920, nach 2000

Die Feststellung von Baumängeln und Bauschäden gehört nach Auffassung des OLG Schleswig (Urteil vom 06.07.2007, 14 U 61/06) nicht zu der Sachverständigenpflicht. Diese sind zwar gemäß § 21 Abs. 3 der WertV zu berücksichtigen. Bedeutung haben sie jedoch lediglich für die Feststellung des Verkehrswertes. Sie haben keine eigenständige Außenwirkung dergestalt, dass sich der Erwerber auf die Richtigkeit und Vollständigkeit der festgestellten Baumängel und Bauschäden und deren kostenmäßige Bewertung gerufen kann. Dabei ist zudem zu berücksichtigen, dass es sich bei der Verkehrswertermittlung um eine Schätzung handelt und auch Baumängel und Bauschäden danach bewertet werden, welchen Einfluss sie auf den Kreis potentieller Erwerber haben. So wirken sich geringfügige Mängel zum einen gar nicht auf den Verkehrswert aus, zum anderen sind Mängel auch in der allgemeinen Einschätzung des Objektes stillschweigend enthalten. Denn ein Verkehrswertgutachten soll lediglich den Immobilienmarkt widerspiegeln, also aus dem Marktverhalten Rückschlüsse auch bezüglich der Beurteilung von Baumängeln und Bauschäden ziehen. In der Regel werden Abschläge gebildet, die sich nicht auf die Höhe der Kosten, die tatsächlich entstehen können, belaufen.

4.3.2 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Einfamilienhaus
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	906,00 €/m² BGF
Berechnungsbasis		
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	ca. 257 m²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	12.500,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	245.342,00 €
Baupreisindex (BPI) 09.11.2023 (2010 = 100)	x	178,3/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	437.444,79 €
Regionalfaktor	x	1,0
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	437.444,79 €
Alterswertminderung		
• Modell		linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		73 Jahre
• prozentual		8,75 %
• Faktor	x	0,9125
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	399.168,37 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		399.168,37 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	7.983,37 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	407.151,74 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	177.000,00 €
vorläufiger Sachwert	=	584.151,74 €
Sachwertfaktor	x	0,90
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	525.736,57 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	–	32.500,00 €⁶
Sachwert	=	493.236,57 €
	rd.	493.000,00 €

⁶ Es handelt sich um eine reine Schätzung um die Wertminderung bezogen auf den Kaufpreis zu ermitteln. Den Ansätzen liegt keine Kostenermittlung zu Grunde. Es ist vor einer vermögenswirksamen Disposition dringend zu empfehlen eine Kostenermittlung unter der Prämisse der individuellen Vorstellungen erstellen zu lassen. Aus diesem Grund kann der Verkehrswert je nach geplanten Maßnahmen höher oder niedriger ausfallen.

4.3.3 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Brutto-Grundflächen (BGF) oder Wohnflächen (WF)) wurde von mir durchgeführt. Die Berechnungen weichen modellbedingt teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277 – Ausgabe 2005) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Die Abweichungen bestehen daher insbesondere in wertbezogenen Modifizierungen (vgl. [2], Teil 1, Kapitel 16 und 17);

z. B.

- (Nicht)Anrechnung der Gebäudeteile c (z. B. Balkone) und
- Anrechnung von (ausbaubaren, aber nicht ausgebauten) Dachgeschossen.

Herstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen des Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Basisjahr angesetzt. Der Ansatz der NHK ist aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010)

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %			0,5	0,5	
Dach	15,0 %			1,0		
Fenster und Außentüren	11,0 %			0,5	0,5	
Innenwände und -türen	11,0 %			1,0		
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %			1,0		
Fußböden	5,0 %			0,5	0,5	
Sanitäreinrichtungen	9,0 %			0,5	0,5	
Heizung	9,0 %				1,0	
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %				0,7	0,3
insgesamt	100,0 %	0,0 %	0,0 %	61,0 %	37,2 %	1,8 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 3	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)
Standardstufe 4	Verblendmauerwerk, zweischalig, hinterlüftet, Vorhangfassade (z.B. Naturschiefer); Wärmedämmung (nach ca. 2005)
Dach	
Standardstufe 3	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 3	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)
Standardstufe 4	Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendigere Rahmen, Rollläden (elektr.); höherwertige Türanlage z.B. mit Seitenteil, besonderer Einbruchschutz
Innenwände und -türen	
Standardstufe 3	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen
Deckenkonstruktion und Treppen	
Standardstufe 3	Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz
Fußböden	
Standardstufe 3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten
Standardstufe 4	Natursteinplatten, Fertigparkett, hochwertige Fliesen, Terrazzobelag, hochwertige Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 3	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest
Standardstufe 4	1–2 Bäder mit tlw. zwei Waschbecken, tlw. Bidet/Urinal, Gäste-WC, bodengleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen; jeweils in gehobener Qualität
Heizung	
Standardstufe 4	Fußbodenheizung, Solarkollektoren für Warmwassererzeugung, zusätzlicher Kaminanschluss
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 4	zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe, hochwertige Abdeckungen, dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher, mehrere LAN- und Fernsehanschlüsse
Standardstufe 5	Video- und zentrale Alarmanlage, zentrale Lüftung mit Wärmetauscher, Klimaanlage, Bussystem

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Einfamilienhaus

Nutzungsgruppe:	Ein- und Zweifamilienhäuser
Anbauweise:	freistehend
Gebäudetyp:	KG, EG, ausgebauter DG

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäude- standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
3	835,00	61,0	509,35
4	1.005,00	37,2	373,86
5	1.260,00	1,8	22,68
gewogene, standardbezogene NHK 2010 gewogener Standard = 3,4			= 905,89

Die Ermittlung des gewogenen Standards erfolgt durch Interpolation des gewogenen NHK-Werts zwischen die tabellierten NHK.

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude	=	905,89 €/m² BGF
	rd.	906,00 €/m² BGF

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Für die von den Normalherstellungskosten nicht erfassten werthaltigen einzelnen Bauteile werden pauschale Herstellungskosten- bzw. Zeitwertzuschläge in der Höhe geschätzt, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage der Zuschlagsschätzungen sind insbesondere die in [1], Kapitel 3.01.2, 3.01.3 und 3.01.4 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten bzw. Ausbauzuschläge. Bei älteren und/oder schadhaften und/oder nicht zeitgemäßen werthaltigen einzelnen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Gebäude: Einfamilienhaus

Bezeichnung	Werteinfluss
Zuschlag zu den Herstellungskosten (Einzelaufstellung) Ausbauzuschlag Keller/Souterrain (Flur/Schlafzimmer/Ankleide)	12.500,00 €

Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die Preisverhältnisse am Wertermittlungstichtag erfolgt mittels des Verhältnisses aus dem Baupreisindex am Wertermittlungstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (= 100). Der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex ist auch in [1], Kapitel 4.04.1 abgedruckt. Als Baupreisindex zum Wertermittlungstichtag wird der am Wertermittlungstichtag zuletzt veröffentlichte Indexstand zugrunde gelegt.

Baukostenregionalfaktor

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) ist eine Modellgröße im Sachwertverfahren. Aufgrund der Modellkonformität (vgl. § 10 Abs. 1 ImmoWertV 21) wird bei der Sachwertberechnung der Regionalfaktor angesetzt, der auch bei der Ermittlung des Sachwertfaktors zugrunde lag.

Baunebenkosten

Die Baunebenkosten (BNK) enthalten insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen. Sie sind in den angesetzten NHK 2010 bereits enthalten.

Außenanlagen

Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen wurden im Ortstermin getrennt erfasst und einzeln pauschal in ihrem vorläufigen Sachwert geschätzt. Grundlage sind die in [1], Kapitel 3.01.5 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten. Die Außenanlagen können auch hilfsweise sachverständig geschätzt werden. Bei älteren und/oder schadhaften Außenanlagen erfolgt die Sachwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 2,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (399.168,37 €)	7.983,37 €

Gesamtnutzungsdauer

Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der Modellvorgabe des zuständigen Gutachterausschusses mit 80 Jahren.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt.

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude wird unter Berücksichtigung der Gesamtnutzungsdauer und der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen ermittelt. Dabei ist das den Wertermittlungsdaten zugrundeliegende Alterswertminderungsmodell anzuwenden.

Sachwertfaktor

Der angesetzte objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor wird auf der Grundlage der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung des in [1], Kapitel 3.03 veröffentlichten Gesamt- und Referenzsystems der bundesdurchschnittlichen Sachwertfaktoren, in dem die Sachwertfaktoren insbesondere gegliedert nach Objektart, Wirtschaftskraft der Region, Bodenwertniveau und Objektgröße (d.h. Gesamtgrundstückswert) angegeben sind, sowie eigener Marktbeobachtungen des Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v. g. bundesdurchschnittlichen Sachwertfaktoren bestimmt.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung des Sachwertfaktors auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale⁷

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Sachwertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend insoweit berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

Die in der Gebäudebeschreibung aufgeführten Wertminderungen wegen zusätzlich zum Kaufpreis erforderlicher Aufwendungen insbesondere für die Beseitigung von Bauschäden und die erforderlichen (bzw. in den Wertermittlungsansätzen als schon durchgeführt unterstellten) Modernisierungen werden nach den Erfahrungswerten auf der Grundlage für diesbezüglich notwendige Kosten marktangepasst, d. h. der hierdurch (ggf. zusätzlich 'gedämpft' unter Beachtung besonderer steuerlicher Abschreibungsmöglichkeiten) eintretenden Wertminderungen quantifiziert. Unverzüglich notwendige Reparaturen werden in voller Höhe angerechnet.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg. ⁸
Unterhaltungsbesonderheiten	-2.500,00 €
• Überarbeitung Trockenbau	-2.500,00 €
weitere Besonderheiten	-30.000,00 €
• Restbauarbeiten Sanitär, Außenanlagen/Sockel	-30.000,00 €
Summe	-32.500,00 €

⁷ soweit diese Kaufpreis bildend wirken

⁸ Es handelt sich um eine reine Schätzung um die Wertminderung bezogen auf den Kaufpreis zu ermitteln. Den Ansätzen liegt keine Kostenermittlung zu Grunde. Es ist vor einer vermögenswirksamen Disposition dringend zu empfehlen eine Kostenermittlung unter der Prämisse der individuellen Vorstellungen erstellen zu lassen. Aus diesem Grund kann der Verkehrswert je nach geplanten Maßnahmen höher oder niedriger ausfallen.

4.4 Ertragswertermittlung

Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 – 34 ImmoWertV 21 beschrieben.

Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (insbesondere Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Erträge wird als **Rohertrag** bezeichnet. Maßgeblich für den (Ertrags)Wert des Grundstücks ist jedoch der **Reinertrag**. Der Reinertrag ermittelt sich als Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung einschließlich Erhaltung des Grundstücks aufwenden muss (**Bewirtschaftungskosten**).

Das Ertragswertverfahren fußt auf der Überlegung, dass der dem Grundstückseigentümer verbleibende Reinertrag aus dem Grundstück die Verzinsung des Grundstückswerts (beziehungsweise des dafür gezahlten Kaufpreises) darstellt. Deshalb wird der Ertragswert als **Rentenbarwert** durch Kapitalisierung des Reinertrags bestimmt.

Hierbei ist zu beachten, dass der Reinertrag für ein bebautes Grundstück sowohl die Verzinsung für den Grund und Boden als auch für die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen (insbesondere Gebäude) und sonstigen Anlagen (z. B. Anpflanzungen) darstellt. Der Grund und Boden gilt grundsätzlich als unvergänglich (bzw. unzerstörbar). Dagegen ist die (wirtschaftliche) **Restnutzungsdauer** der baulichen und sonstigen Anlagen zeitlich begrenzt.

Der Bodenwert ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Im (hier angewendeten) sog. **vereinfachten Ertragswertverfahren** wird der **vorläufige Ertragswert** ermittelt durch Bildung der Summe aus dem kapitalisierten jährlichen Reinertrag zum Wertermittlungstichtag (Barwert des Reinertrags) und dem über die Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen abgezinsten Bodenwert.

Der Kapitalisierung des jährlichen Reinertrags und der Abzinsung des Bodenwerts ist jeweils derselbe (objektspezifisch angepasste) **Liegenschaftszinssatz** zugrunde zu legen. Die Kapitalisierungs- oder Abzinsungsdauer entspricht der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen.

Ggf. bestehende **besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**, die bei der Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Ertragswerts aus dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert sachgemäß zu berücksichtigen.

Das **Ertragswertverfahren** stellt insbesondere durch Verwendung des aus Kaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes **einen Kaufpreisvergleich** im Wesentlichen auf der Grundlage des marktüblich erzielbaren Grundstücksreinertrages dar.

4.4.1 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von den üblichen (nachhaltig gesicherten) Einnahmemöglichkeiten des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) auszugehen. Als marktüblich erzielbare Erträge können auch die tatsächlichen Erträge zugrunde gelegt werden, wenn diese marktüblich sind.

Weicht die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen von den üblichen, nachhaltig gesicherten Nutzungsmöglichkeiten ab und/oder werden für die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen vom Üblichen abweichende Entgelte erzielt, sind für die Ermittlung des Rohertrags zunächst die für eine übliche Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge zugrunde zu legen.

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)

Die Bewirtschaftungskosten sind marktüblich entstehende Aufwendungen, die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind. Die Bewirtschaftungskosten umfassen die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten.

Unter dem Mietausfallwagnis ist insbesondere das Risiko einer Ertragsminderung zu verstehen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist, entsteht. Es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung (§ 32 Abs. 4 ImmoWertV 21 und § 29 Satz 1 und 2 II. BV).

Zur Bestimmung des Reinertrags werden vom Rohertrag nur die Bewirtschaftungskosten(anteile) in Abzug gebracht, die vom Eigentümer zu tragen sind, d. h. nicht zusätzlich zum angesetzten Rohertrag auf die Mieter umgelegt werden können.

Ertragswert / Rentenbarwert (§ 29 und § 34 ImmoWertV 21)

Der vorläufige Ertragswert ist der auf die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag bezogene (Einmal)Betrag, der der Summe aller aus dem Objekt während seiner Nutzungsdauer erzielbaren (Rein)Erträge einschließlich Zinsen und Zinseszinsen entspricht. Die Einkünfte aller während der Nutzungsdauer noch anfallenden Erträge – abgezinst auf die Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag – sind wertmäßig gleichzusetzen mit dem vorläufigen Ertragswert des Objekts.

Als Nutzungsdauer ist für die baulichen und sonstigen Anlagen die Restnutzungsdauer anzusetzen, für den Grund und Boden unendlich (ewige Rente).

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet (vgl. § 21 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Ansatz des (marktkonformen) objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d.h. dem Verkehrswert entspricht.

Der Liegenschaftszinssatz übernimmt demzufolge die Funktion der Marktanpassung im Ertragswertverfahren. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst.

Restnutzungsdauer (§ 4 i. V. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV 21)

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Liegenschaftszinssätze auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Erläuterungen hierzu siehe Punkt 4.3.1 der Sachwertermittlung.

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Erläuterungen hierzu siehe Punkt 4.3.1 der Sachwertermittlung.

4.4.2 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung		(€/m²)	monatlich (€)	jährlich (€)
Einfamilienwohnhaus	1	Wohnhaus	~ 154	8,00	1.232,00	14.784,00

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		14.784,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	–	2.718,68 €
jährlicher Reinertrag	=	12.065,32 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 1,90 % Liegenschaftszinssatz und RND = 73 Jahren Restnutzungsdauer	×	39,311
kapitalisierter jährlicher Reinertrag	=	474.299,79 €
abgezinster Bodenwert (0,253 x 177.000,00 €)	+	44.781,00 €
vorläufiger Ertragswert des Grundstücks	=	519.080,79 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert des Grundstücks	=	519.080,79 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	–	32.500,00 €⁹
Ertragswert des Grundstücks	=	486.580,79 €
	rd.	487.000,00 €

4.4.3 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Berechnungen der Wohn- bzw. Nutzflächen wurden von mir **nicht** durchgeführt. Die Berechnungen können von den diesbezüglichen Vorschriften (WoFIV; II. BV; DIN 283; DIN 277) abweichen; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

⁹ Siehe Fußnote 8 und Tabelle boG auf Seite 35

Rohertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück marktüblich erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten.

Die marktüblich erzielbare Miete wurde auf der Grundlage von verfügbaren Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke aus dem Mietspiegel der Stadt als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet und angesetzt. Dabei werden wesentliche Qualitätsunterschiede des Bewertungsobjektes hinsichtlich der mietwertbeeinflussenden Eigenschaften durch entsprechende Anpassungen berücksichtigt.

Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag, oder auch auf €/m² Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt.

Dieser Wertermittlung werden u. a. die in [1], Kapitel 3.05 veröffentlichten durchschnittlichen Bewirtschaftungskosten zugrunde gelegt. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

Bewirtschaftungskosten (BWK)

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m ² WF/NF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	344,00
Instandhaltungskosten	----	13,50	2.079,00
Mietausfallwagnis	2,00	----	295,68
Summe			2.718,68 (ca. 18 % des Rohertrags)

Liegenschaftszinssatz

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz wurde auf der Grundlage der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung des in [1], Kapitel 3.04 veröffentlichten Gesamtsystems der bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze als Referenz- und Ergänzungssystem, in dem die Liegenschaftszinssätze gegliedert nach Objektart, Restnutzungsdauer des Gebäudes sowie Objektgröße (d. h. des Gesamtgrundstückswerts) angegeben sind, sowie eigener Marktbeobachtungen des Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v. g. bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze bestimmt.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung des Liegenschaftszinssatzes auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

Die GND ist aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das in [1], Kapitel 3.02.4 beschriebene Modell angewendet.

Diskontierter Bodenwert

Es wird der gesondert im Vergleichswertverfahren ermittelte Bodenwert der Teilfläche, die den Erträgen zugeordnet wird, mit dem Liegenschaftszinssatz über die Restnutzungsdauer abgezinst.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Summe (siehe Fußnote 8 und Tabelle auf Seite 35)	-32.500,00 €
---	---------------------

4.5 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

4.5.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

Der Abschnitt „Verfahrenswahl mit Begründung“ dieses Verkehrswertgutachtens enthält die Begründung für die Wahl der in diesem Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswerts herangezogenen Wertermittlungsverfahren. Dort ist auch erläutert, dass sowohl das Vergleichswert-, das Ertragswert- als auch das Sachwertverfahren auf für vergleichbare Grundstücke gezahlten Kaufpreisen (Vergleichspreisen) basieren und deshalb Vergleichswertverfahren, d. h. verfahrensmäßige Umsetzungen von Preisvergleichen sind. Alle Verfahren führen deshalb gleichermaßen in die Nähe des Verkehrswerts.

Wie geeignet das jeweilige Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswerts ist, hängt dabei entscheidend von zwei Faktoren ab:

- von der Art des zu bewertenden Objekts (übliche Nutzung; vorrangig rendite- oder substanzwertorientierte Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr) und
- von der Verfügbarkeit und Zuverlässigkeit der zur Erreichung einer hohen Marktkonformität des Verfahrensergebnisses erforderlichen Daten.

4.5.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden aus den bei der Wahl der Wertermittlungsverfahren beschriebenen Gründen als Eigennutzungsobjekt erworben.

Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich deshalb vorrangig an den in die Sachwertermittlung einfließenden Faktoren. Der Verkehrswert wird deshalb vorrangig aus dem ermittelten Sachwert abgeleitet.

Grundsätzlich sind bei jeder Immobilieninvestition auch die Aspekte des Ertragswertverfahrens (eingesparte Miete, steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten und demzufolge eingesparte Steuern) von Interesse. Zudem stehen die für eine marktkonforme Ertragswertermittlung (Liegenschaftszinssatz und marktübliche Mieten) erforderlichen Daten zur Verfügung. Das Ertragswertverfahren wurde deshalb stützend angewendet.

4.5.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Sachwert** wurde mit rd. **493.000,00 €**,
der **Ertragswert** mit rd. **487.000,00 €**
ermittelt.

4.5.4 Gewichtung der Verfahrensergebnisse

Da mehrere Wertermittlungsverfahren herangezogen wurden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen dieser Verfahren unter Würdigung (d. h. Gewichtung) deren Aussagefähigkeit abzuleiten (vgl. § 6 Abs. 4 ImmoWertV 21).

Die Aussagefähigkeit (das Gewicht) des jeweiligen Verfahrensergebnisses wird dabei wesentlich von den für die zu bewertende Objektart **im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Preisbildungsmechanismen** und von der mit dem jeweiligen Wertermittlungsverfahren **erreichbaren Ergebniszuverlässigkeit** bestimmt.

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein Eigennutzungsobjekt. Bezüglich der zu bewertenden **Objektart** wird deshalb dem Sachwert das Gewicht 1,0 (c) und dem Ertragswert das Gewicht 0,4 (a) beigemessen.

Die zur marktkonformen Wertermittlung **erforderlichen Daten** standen für das Sachwertverfahren in guter Qualität (genauer Bodenwert, überörtlicher Sachwertfaktor) und für das Ertragswertverfahren in sehr guter Qualität (ausreichend gute Vergleichsmieten, örtlicher Liegenschaftszinssatz) zur Verfügung.

Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird deshalb dem Sachwertverfahren das Gewicht 0,9 (d) und dem Ertragswertverfahren das Gewicht 1,0 (b) beigemessen.

Insgesamt erhalten somit

das **Ertragswertverfahren** das **Gewicht** $0,4 (a) \times 1,0 (b) = 0,4$ und

das **Sachwertverfahren** das **Gewicht** $1,0 (c) \times 0,90 (d) = 0,9$.

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt: $[493.000,00 \text{ €} \times 0,9 + 487.000,00 \text{ €} \times 0,4] \div 1,3 = \underline{\underline{\text{rd. } 491.000,00 \text{ €}}}$

4.6 Verkehrswert

Der Verkehrswert einer Immobilie kann nicht exakt mathematisch errechnet werden, letztendlich handelt es sich um eine Schätzung. Diese Feststellung trifft bei Objekten, die nicht in allen wertrelevanten Bereichen dem Standard entsprechen oder über dem Standard liegen, in erhöhtem Maße zu. Auch ist jeweils die bauliche Beschaffenheit zu berücksichtigen.

Wertveränderungen, die nach dem Wertermittlungstichtag eingetreten sind, bleiben unberücksichtigt.

Der Verkehrswert der mit einem Einfamilienhaus bebauten Grundstücke in 53881 Euskirchen - Kuchenheim, Am Bäcker Janns Kreuz 10

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Kuchenheim	2248	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Kuchenheim	7	341

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Kuchenheim	2248	2
Gemarkung	Flur	Flurstück
Kuchenheim	7	342

wird zum Wertermittlungstichtag 09.11.2023 nach marktüblicher Rundung mit rd.

490.000,00 €

in Worten: vierhundertneunzigtausend Euro
geschätzt.

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Das Wertermittlungsobjekt wurde von mir besichtigt. Das Gutachten wurde unter meiner Leitung und Verantwortung erstellt. Ich versichere, dass ich das Gutachten unparteiisch, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse und ohne eigenes Interesse am Ergebnis nach bestem Wissen und Gewissen erstattet habe.

Runkel-Dehrn, 06.01.2024

Dipl.-Ing. Joachim Löw
vereidigter Sachverständiger

Urhaberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. **Ich weise ausdrücklich darauf hin, dass ich einer Weitergabe des Gutachtens an Dritte außerhalb dieses Verfahrens und zu anderen Zwecken als dem Grund der Beauftragung nicht zustimme.** Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung

Der Auftragnehmer haftet unbeschränkt, sofern der Auftraggeber oder (im Falle einer vereinbarten Drittverwendung) ein Dritter Schadenersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit, einschließlich von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der Vertreter oder Erfüllungsgehilfen des Auftragnehmers beruhen, in Fällen der Übernahme einer Beschaffenheitsgarantie, bei arglistigem Verschweigen von Mängeln, sowie in Fällen der schuldhaften Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit.

In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Einhaltung für die Erreichung des Vertragszwecks von besonderer Bedeutung ist (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadenersatzhaftung auf den vorhersehbaren und typischerweise eintretenden Schaden begrenzt. Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt. Ausgeschlossen ist die persönliche Haftung des Erfüllungsgehilfen, gesetzlichen Vertreters und Betriebsangehörigen des Auftragnehmers für von ihnen durch leichte Fahrlässigkeit verursachte Schäden.

Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im Rahmen der Gutachtenbearbeitung bezogen oder übermittelt werden, ist auf die Höhe des für den Auftragnehmer möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt.

Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 1.000.000,00 EUR begrenzt.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z.B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u.ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

5. Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung -

BauGB:

Baugesetzbuch

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

BauO NRW:

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

ImmoWertV:

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

DIN 283:

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

II. BV:

Zweite Berechnungsverordnung – Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen

BetrKV:

Betriebskostenverordnung – Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2019
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2019
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- [4] Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken~
- [5] T. Gerardy, R. Möckel, (Hrsg.), Praxis der Grundstücksbewertung

6. Verzeichnis der Anlagen

Anlage 1: Lage im Raum

Anlage 2: Lage im Stadtteil

Anlage 3: Auszug aus der Liegenschaftskarte

Anlage 4: Baulastenauskunft

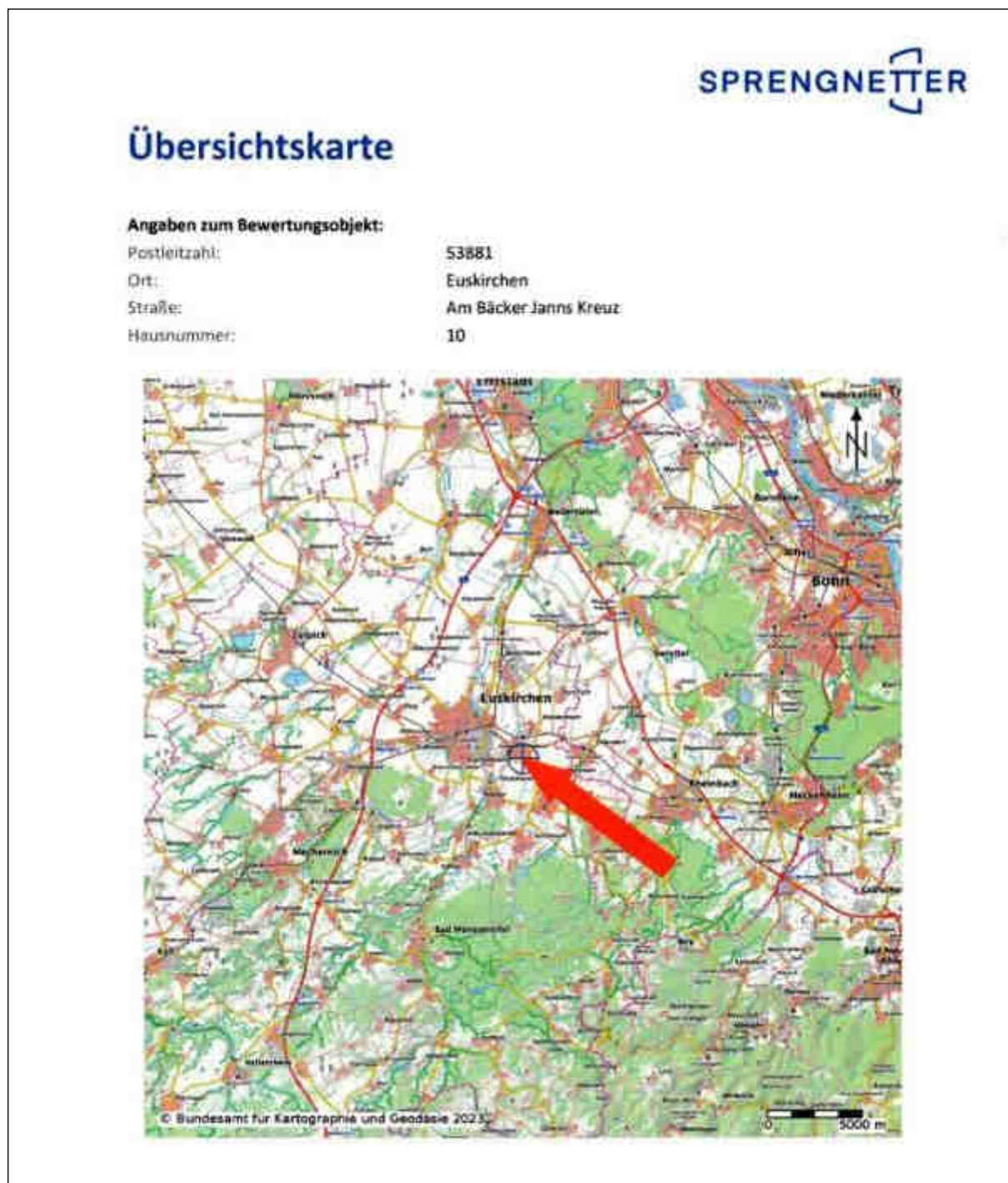
Anlage 5: Bauzeichnungen

Anlage 6: Wohnfläche

Anlage 7: Berechnung der Bruttogrundfläche

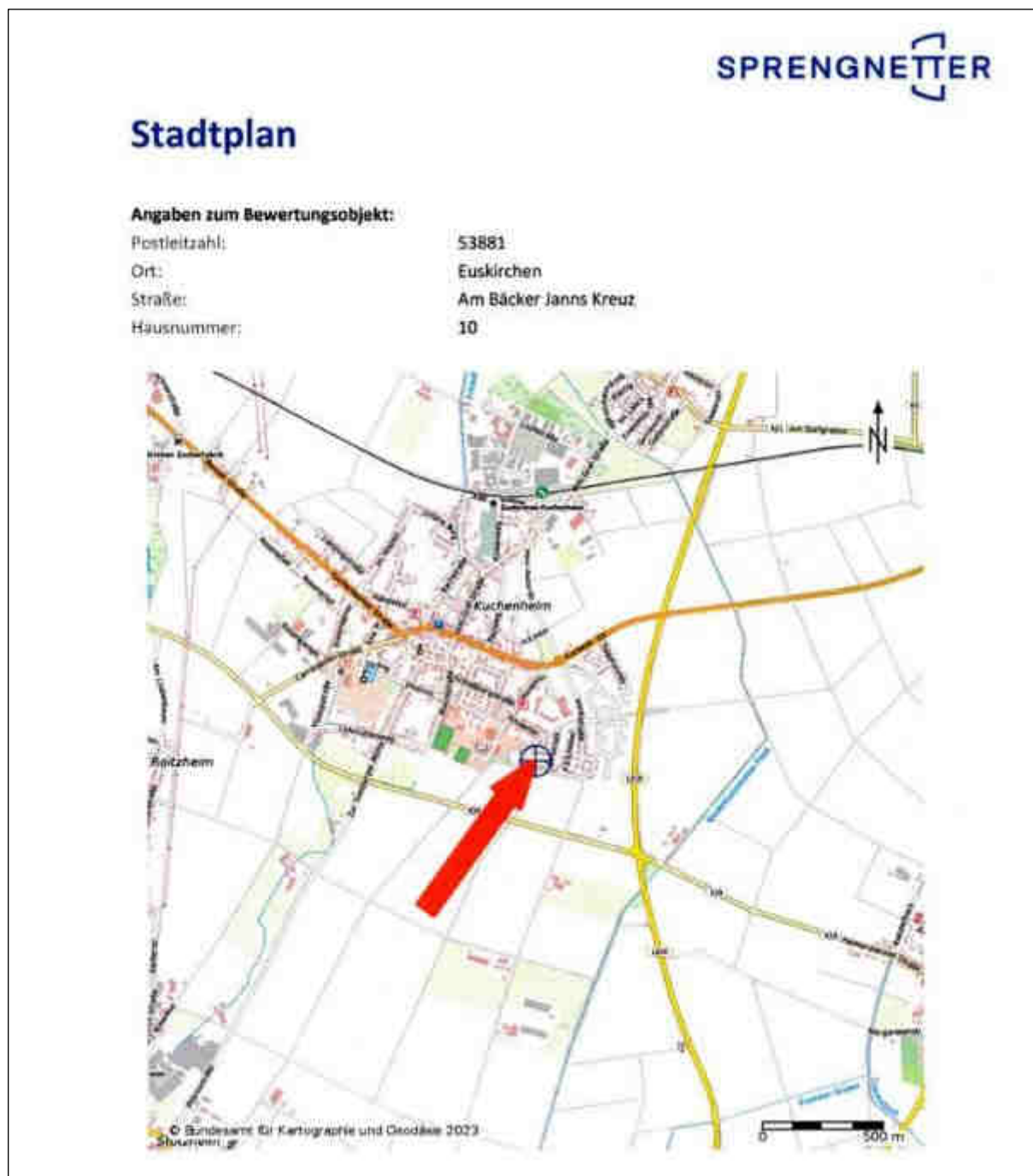
Anlage 8: Fotoanhang

Anlage 1) Lage im Raum



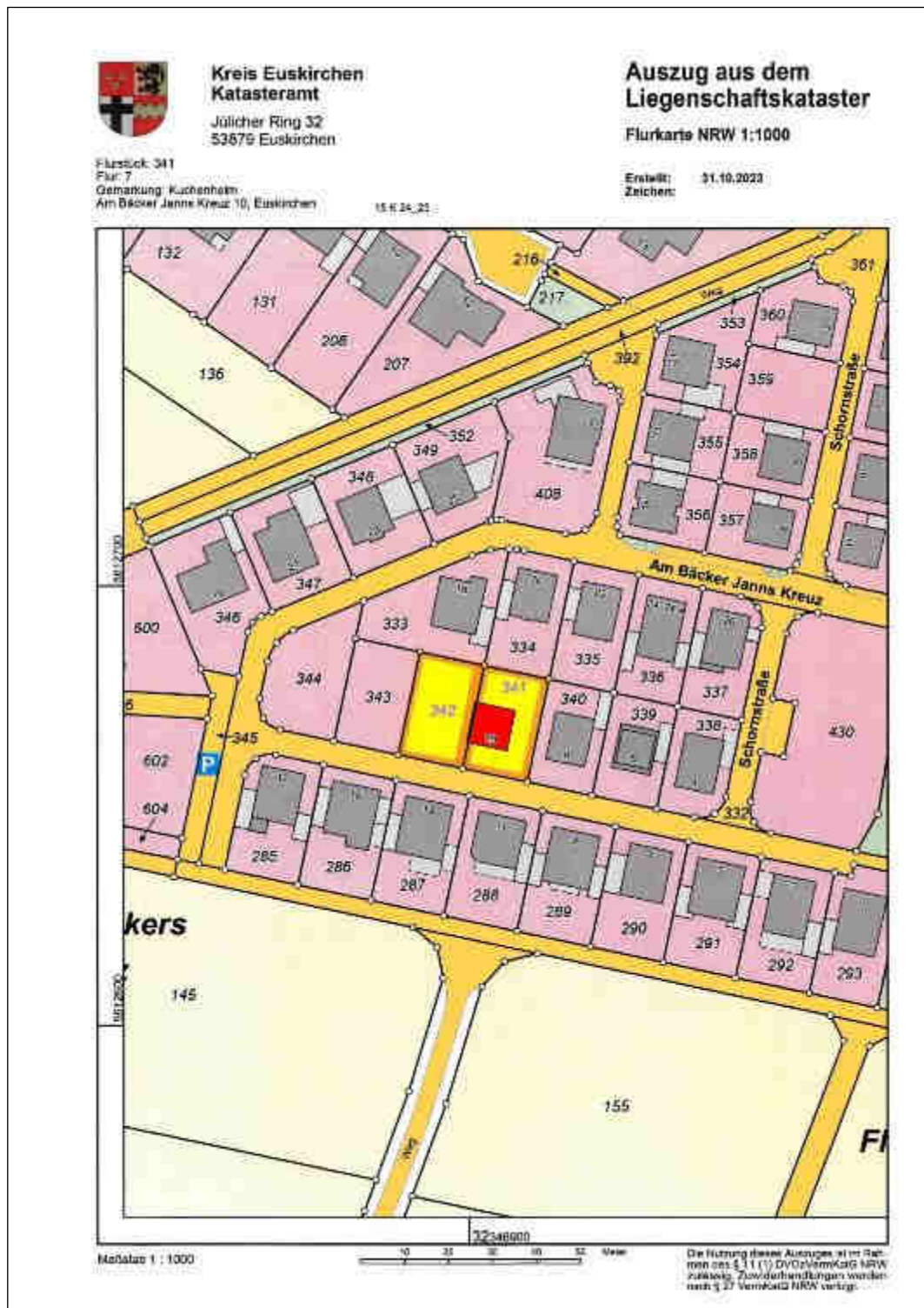
© lizenziert über Sprengnetter-Marktdaten-Portal
<http://www.sprengnetter.de>

Anlage 2) Lage im Stadtteil



© lizenziert über Sprengnetter-Marktdaten-Portal
<http://www.sprengnetter.de>

Anlage 3: Auszug aus der Liegenschaftskarte



© Geobasisdaten: Landesvermessung NRW, Bonn
<http://www.lvermgeo.nrw.de>

Anlage 4) Baulastenauskunft

Seite 1 von 3

Be glaubigte Abschrift aus dem Baulastenverzeichnis

Baulastenverzeichnis von Euskirchen Band 12 Blatt Nr. 347
Grundstück Am Bäcker Janns Kreuz 10 Seite 1
Gemarkung Kuchenheim
Flur 7 Flurstück 341

lfd. Nr.	Inhalt der Eintragung	Bemerkungen
1	2	3
1	Zu Gunsten des Bauvorhabens auf Neubau eines Einfamilienhauses mit Gelage auf dem Grundstück in Euskirchen, Gemarkung Kuchenheim, Flur 7, Flurstücke 341 und 342, gelegen Am Bäcker Janns Kreuz 10, erklären wir hiermit, dass die Flurstücke 341 und 342 als vorbesitzt im Sinne des § 4 Abs. 2 Bau ONW zu werden sind und erklären uns bereit, dies öffentlich-rechtlich sicherzustellen. Öffentlich-rechtlich gesichert wird durch diese Baulast die Überbauung der Grenze zwischen den Flurstücken mit dem Einfamilienhaus (siehe Darstellung im beiliegenden Lageplan). eingetragen am 26.06.2015 gez.: Ophoves	
folgende Seite		

Die Übereinstimmung der Abschrift mit den Eintragungen im Baulastenverzeichnis wird hiermit bescheinigt.

Euskirchen, den 29.06.2015

Der Bürgermeister
Im Auftrag
Ophoves
Ophoves



Text Flurstück 341

Seite 2 von 3

Beglaubigte Abschrift von dem Baulastenverzeichnis

Baulastenverzeichnis von Euskirchen Band 12 Blatt-Nr. 346

Grundstück: Am Bäcker Janns Kreuz 10 Seite 1

Gemarkung: Kuchenheim

Flur: 7 Flurstück: 342

Id. Nr.	Inhalt der Eintragung	Bemerkungen
1	2	3
1	Zu Gunsten des Bauvorhabens auf Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage auf dem Grundstück in Euskirchen, Gemarkung Kuchenheim, Flur 7, Flurstücke 341 und 342, gelegen Am Bäcker Janns Kreuz 10, erklären wir hiermit, dass die Flurstücke 341 und 342 als vereinigt im Sinne des § 4 Abs. 2 Bau ONW zu werten sind und erklären uns bereit, dies öffentlich-rechtlich sicherzustellen. Öffentlich-rechtlich gesichert wird durch diese Baulast die Überbauung der Grenze zwischen den Flurstücken mit dem Einfamilienhaus (siehe Darstellung im beiliegenden Lageplan). eingetragen am 25.06.2015 gez.: Ophoves	
folgende Seite		

Die Übereinstimmung der Abschrift mit den Eintragungen im Baulastenverzeichnis wird hiermit bescheinigt.

Euskirchen, den 28.06.2015

Der Bürgermeister
im Auftrag


Ophoves



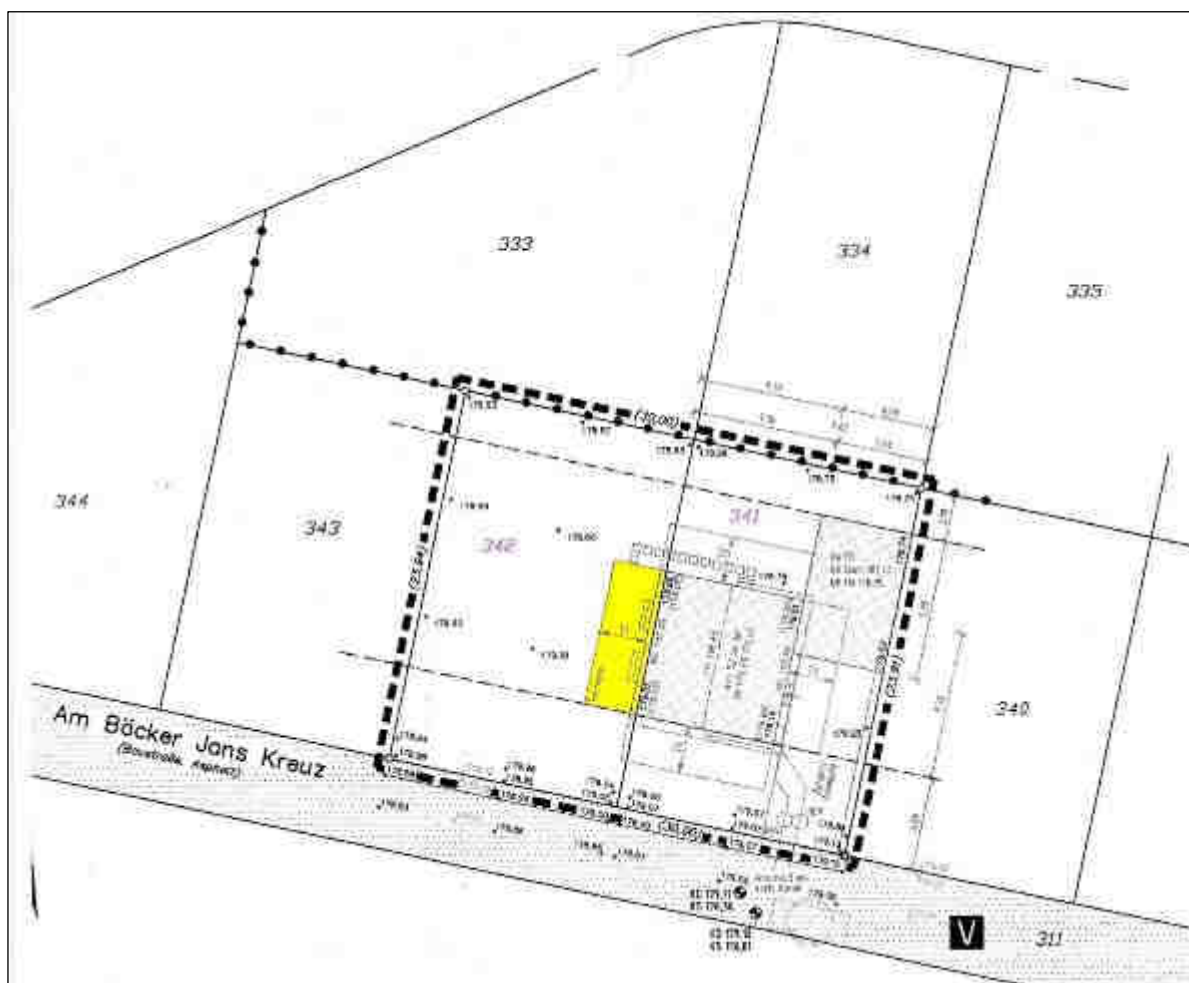
Text Flurstück 342

[illegible]

Karte zur Baulastenauskunft

Anlage 5) Bauzeichnungen

Hinweis: Die Pläne können im Detail von der Örtlichkeit abweichen.

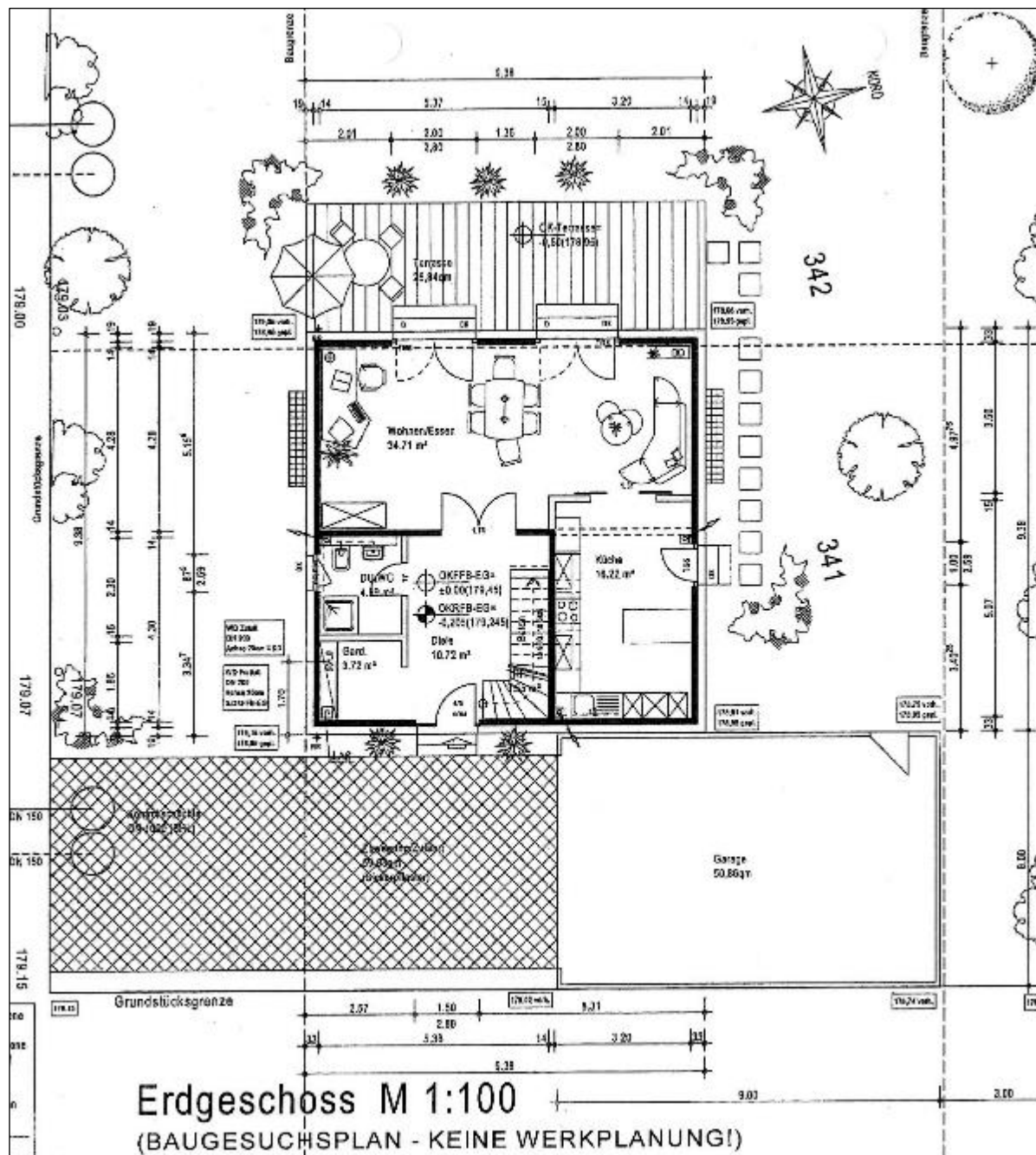


Lageplan zum Bauantrag (gelb = Überbau)

Kellergeschoss M 1:100
(BAUGESUCHSPPLAN - KEINE WERKPLANUNG!)

Dipl.-Ing. Joachim Löw Niedertiefenbacher Weg 11 d 65594 Runkel-Dehrn

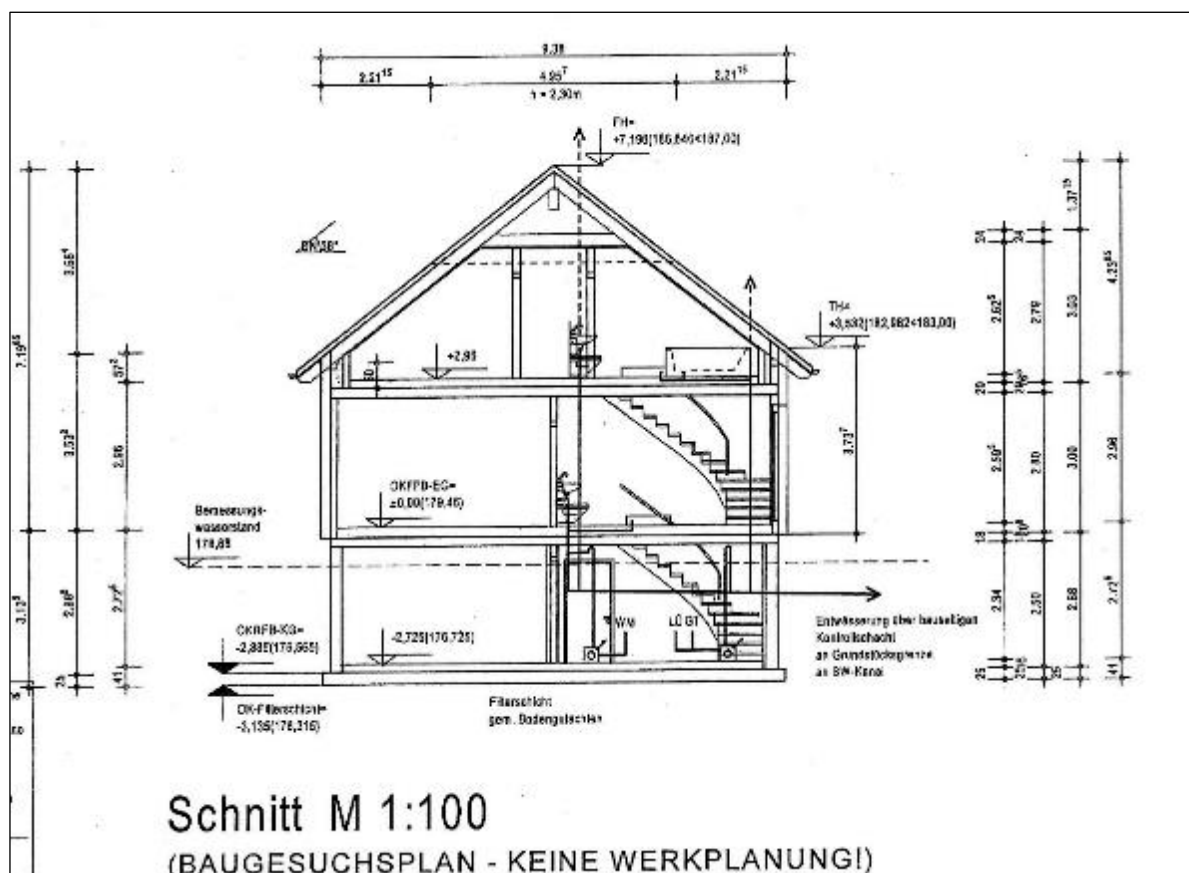
Seite 3 von 7



Erdgeschoss

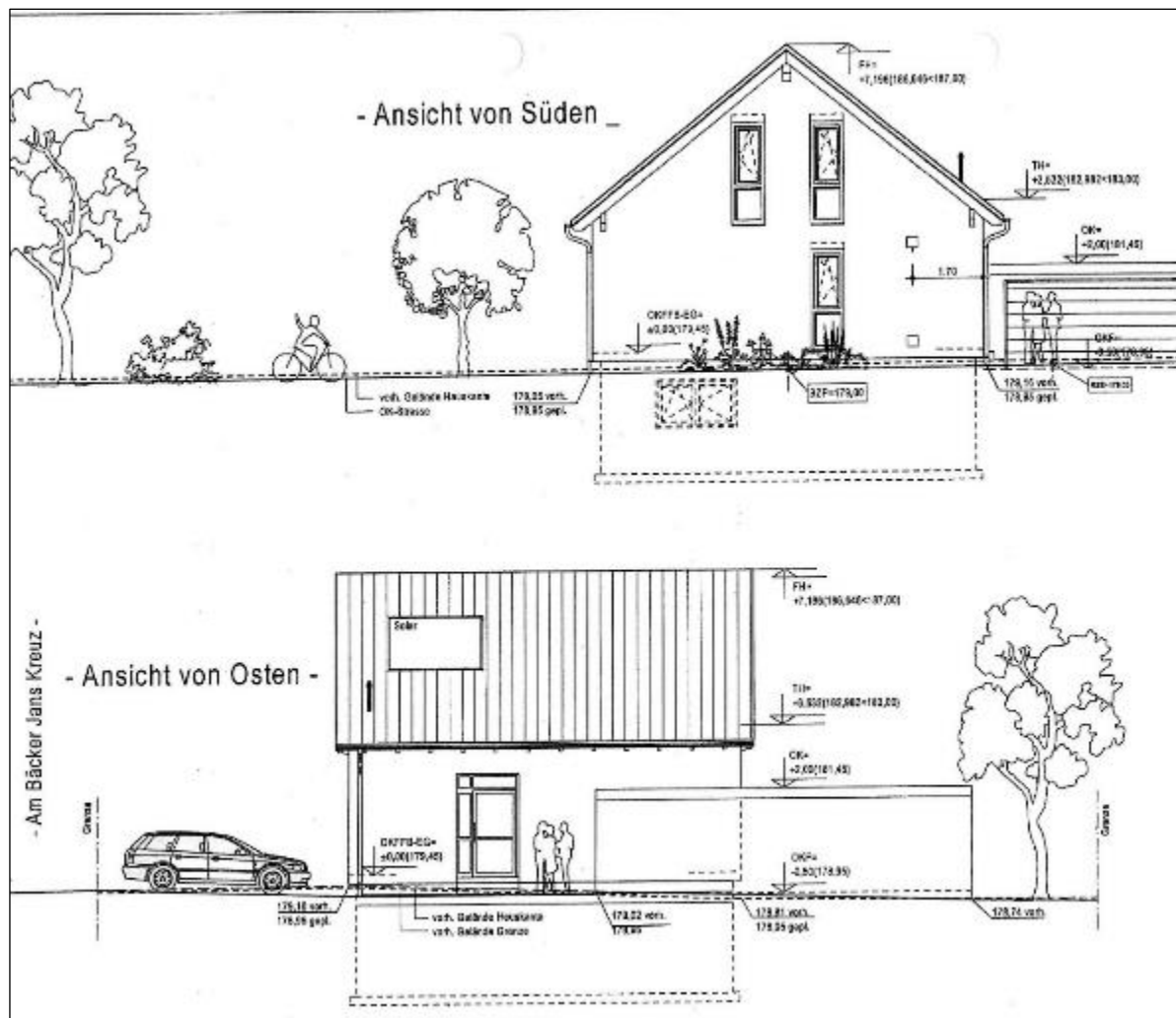
Dipl.-Ing. Joachim Löw Niedertiefenbacher Weg 11 d 65594 Runkel-Dehrn

Seite 5 von 7



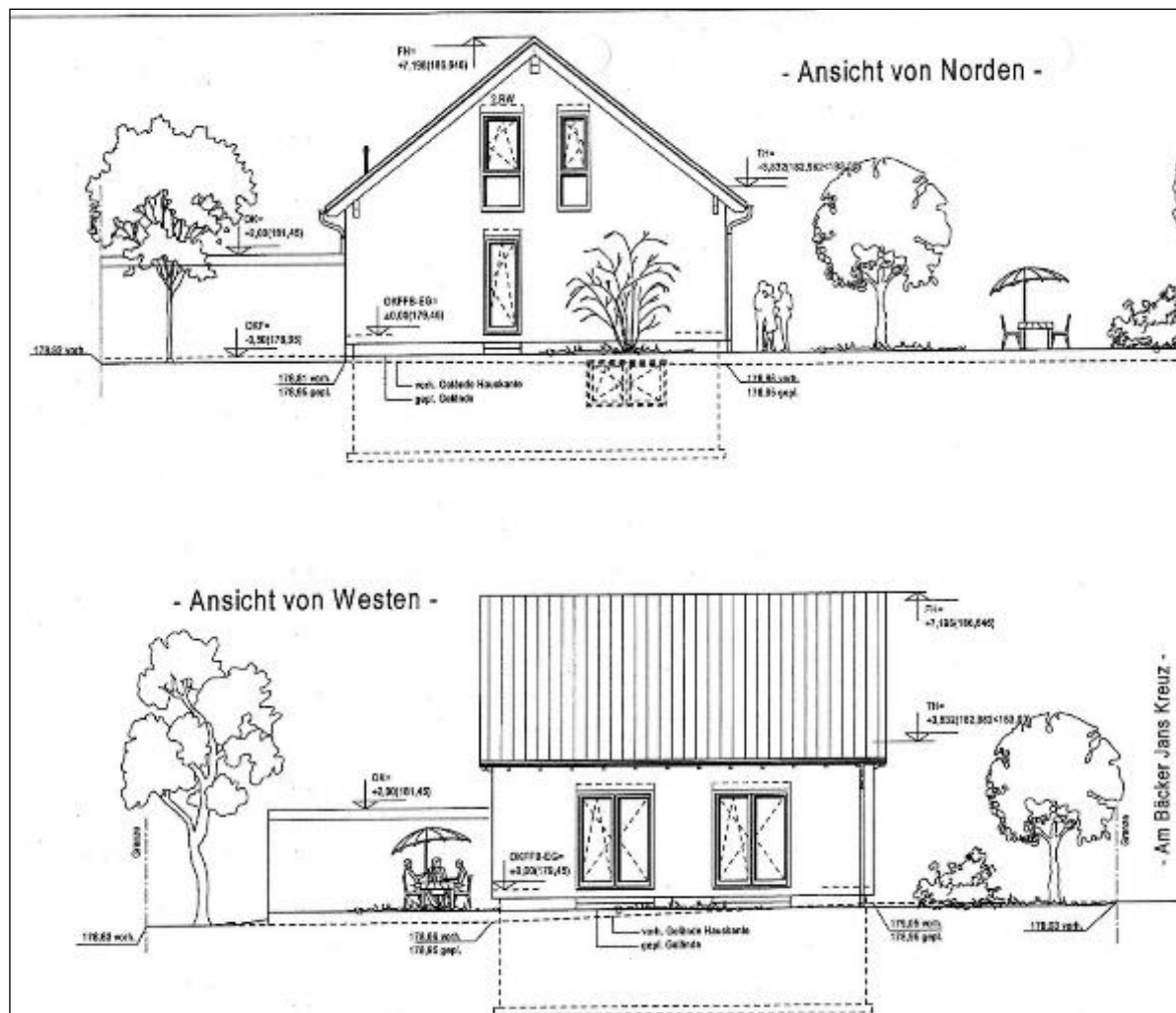
Schnitt

Seite 6 von 7



Ansichten

Seite 7 von 7



Ansichten

Anlage 6) Wohnfläche (aus Bauunterlagen)

Seite 1 von 2

Bauort:	Am Bäcker Jans Kreuz 53881 Euskirchen Gem.:Kuchenheim Flur.: 7 Flurst.: 341 + 342
Bauvorhaben	Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Garage

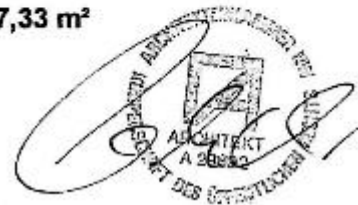
BERECHNUNG DER WOHNFLÄCHE PER CAD NACH BERECHNUNGSVERORDNUNG 2004
--

Wohnfläche Erdgeschoss

Wohnen/Essen	=	34,71 m ²	(WF)
Küche	=	16,22 m ²	(WF)
Garderobe	=	3,72 m ²	(WF)
Diele	=	10,72 m ²	(WF)
<u>DU/WC</u>	=	<u>4,39 m²</u>	<u>(WF)</u>
Wohnung EG – gesamt	=	69,76 m²	

Seite 2 von 2

Bauvorhaben		Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Garage	
<u>Wohnfläche Dachgeschoss</u>			
Kind 1	=	10,40 m ²	(WF)
Kind 2	=	9,93 m ²	(WF)
Eltern	=	10,59 m ²	(WF)
Bad	=	9,00 m ²	(WF)
Galerie	=	4,22 m ²	(WF)
Wohnung DG – gesamt		=	44,14 m²
Wohnfläche gesamt		=	113,90 m²
<u>Nutzfläche Kellergeschoss</u>			
Keller	Schlafen/Ankleide/Sanitär	=	32,29 m ²
Arbeiten	Keller	=	16,55 m ²
HWR	Heizungskelle	=	10,38 m ²
Flur		=	8,11 m ²
Nutzfläche – gesamt		=	67,33 m²



Anlage 7) Berechnung der Bruttogrundfläche
(gemäß Bauzeichnungen)

Bruttogrundfläche

Kellergeschoss ~ 9,00 m x 9,00 m = 81,00 m²

Erdgeschoss ~ 9,38 m x 9,38 m = 87,98 m²

Dachgeschoss ~ 9,38 m x 9,38 m = 87,98 m²

Bruttogrundfläche Wohnhaus insgesamt = 256,96 m² rd. 257 m²

Anlage 8) Fotos

Seite 1 von 9



Bild 1: Blick in die Erschließungsstraße mit Bewertungsobjekt



Bild 2: Blick in die Erschließungsstraße mit Bewertungsobjekt

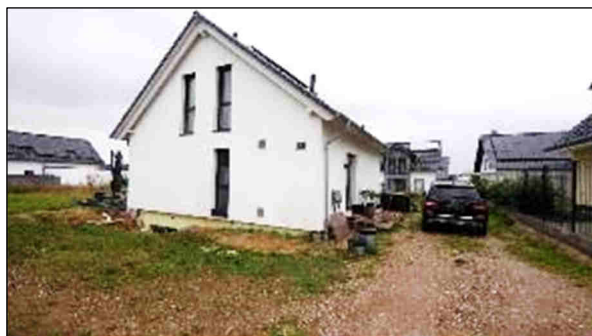


Bild 3: Gebäudeansicht (Beispiel)



Bild 4: Gebäudeansicht (Beispiel)

Seite 2 von 9



Bild 5: Gebäudeansicht (Beispiel)



Bild 6: Gebäudeansicht (Beispiel)



Bild 7: Gebäudeansicht (Beispiel)



Bild 8: Gebäudeansicht (Beispiel)

Seite 3 von 9



Bild 9: Hauseingang



Bild 10: Haustechnik (Beispiel)



Bild 11: Haustechnik (Beispiel)

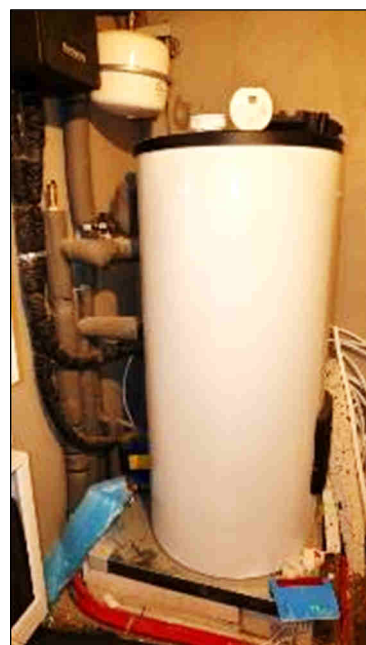


Bild 12: Haustechnik (Beispiel)

Seite 4 von 9



Bild 13: Haustechnik (Beispiel)



Bild 14: Haustechnik (Beispiel)



Bild 15: Haustechnik (Beispiel)



Bild 16 Haustechnik (Beispiel)

:

Seite 5 von 9



Bild 17: Unterhaltungsstau/Schäden/
Restbauarbeiten (Beispiel)



Bild 18: Unterhaltungsstau/Schäden/
Restbauarbeiten (Beispiel)

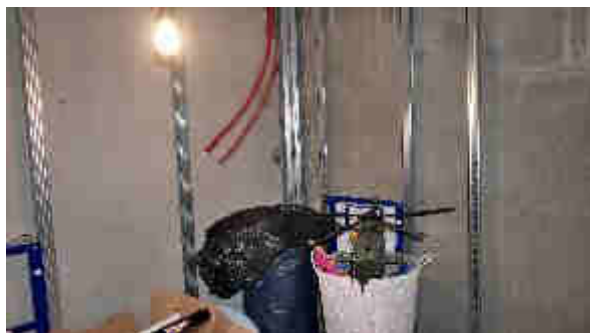


Bild 19: Unterhaltungsstau/Schäden/
Restbauarbeiten (Beispiel)



Bild 20: Unterhaltungsstau/Schäden/
Restbauarbeiten (Beispiel)

Seite 6 von 9

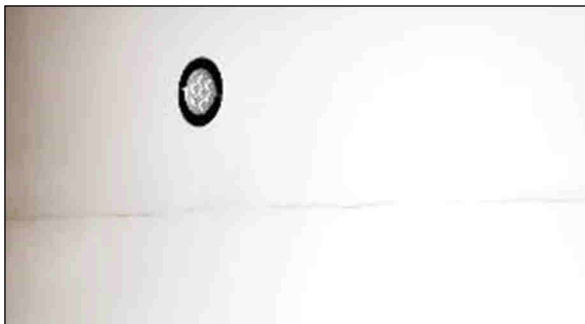


Bild 21: Unterhaltungsstau/Schäden/
Restbauarbeiten (Beispiel)



Bild 22: Unterhaltungsstau/Schäden/
Restbauarbeiten (Beispiel)



Bild 23: Unterhaltungsstau/Schäden/
Restbauarbeiten (Beispiel)



Bild 24: Unterhaltungsstau/Schäden/
Restbauarbeiten (Beispiel)

Seite 7 von 9

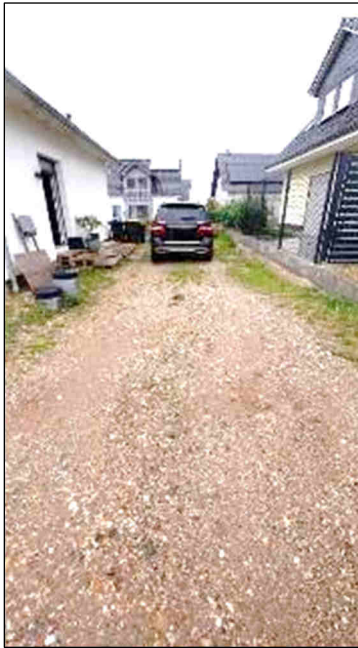


Bild 25: Außenanlagen (Beispiel)



Bild 26: Außenanlagen (Beispiel)



Bild 27: Außenanlagen (Beispiel)



Bild 28: Außenanlagen (Beispiel)

Seite 8 von 9



Bild 29: Ansicht Flurstück 342



Bild 30: Ansicht Flurstück 342



Bild 31: Ansicht Flurstück 342



Bild 32: Ansicht Flurstück 342

Seite 9 von 9



Bild 33: Überbau auf Flurstück 342



Bild 34: Umfeld



Bild 35: Umfeld