



VERKEHRSWERTGUTACHTEN (Internetversion)

Dr.-Ing. Björn Haack

Industriestraße 2
53359 Rheinbach

Tel.: 02226/8240770

Fax: 02226/8240771

www.svb-haack.de
info@svb-haack.de

Von der Industrie- und Handelskammer Bonn/Rhein-Sieg öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Bewertungsobjekt: Miteigentumsanteil an einem Grundstück verbunden mit Sondereigentum an sämtlichen Räumen sowie einer Garage mit Nr. 2

Adresse: Heinrichstraße 2a, 2b
53902 Bad Münstereifel

Auftraggeber: Amtsgericht Euskirchen
Abteilung 900
Kölner Straße 40-42
53879 Euskirchen

Aktenzeichen: 900 K 26/25

Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag: 09. Dezember 2025

Verkehrswert: 157.000 EUR



Dieses Gutachten enthält ohne Deckblatt 28 Seiten.
Es wurde in drei Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

1 Allgemeines	3
2 Grundstück.....	6
3 Lage	9
3.1 Makrolage	9
3.2 Mikrolage	11
4 Rechtliche Gegebenheiten	13
5 Beschaffenheit	16
6 Bauliche Anlagen.....	17
6.1 Baubeschreibung.....	17
6.2 Zustand und energetische Qualität	18
6.3 Flächen und Aufteilung.....	19
7 Verfahrenswahl.....	20
8 Ertragswertverfahren.....	22
8.1 Rohertrag	22
8.2 Bewirtschaftungskosten	23
8.3 Restnutzungsdauer	24
8.4 Liegenschaftszinssatz.....	24
8.5 Bodenwertanteil	25
8.6 Ertragswert.....	26
8.7 Kennzahlen und Plausibilitätskontrollen	27
9 Verkehrswert	28

Zusammenstellung wesentlicher Daten und Informationen

Objekt	Aktenzeichen	900 K 26/25
	Bewertungsobjekt	Miteigentumsanteil an einem Grundstück verbunden mit Sondereigentum an sämtlichen Räumen sowie einer Garage mit Nr. 2
	Adresse	Heinrichstraße 2a, 2b, 53902 Bad Münstereifel
	Besonderheit	keine Innenbesichtigung möglich, Risikoabschlag
	Zubehör	keine Angaben möglich
Auftrag	Datum des Auftrags	16. Oktober 2025
	Ortstermin	09. Dezember 2025
	Qualitäts- und Wertermittlungstichtag	09. Dezember 2025
	Abschluss der Recherchen	08. Januar 2026
Rechtliches	Nutzungssituation	Annahme: Eigennutzung
	Eintragungen in Abt. II	nicht vorhanden
	Baulasten	nicht vorhanden
	Bau- und Planungsrecht	§ 34 BauGB (Innenbereich)
	Baugenehmigung	Konformität mit dem Baurecht
	Denkmalschutz	nicht vorhanden
	Wohnungsbindung	nicht vorhanden
	Beitragsrechtlicher Zustand	beitragsfrei
	Altlasten	keine Eintragung im Altlastenkataster
Gebäude	Baujahr	unbekannt
	Wohnfläche	rd. 122 m ²
	Lage im Gebäude	EG und OG
	Restnutzungsdauer	ca. 30 Jahre
Wertermittlung	Rohertrag	10.416 EUR/Jahr
	Bewirtschaftungskosten	2.428 EUR/Jahr
	Liegenschaftszinssatz	2,2 Prozent
	Bodenwertanteil	14.843 EUR
	vorläufiger Ertragswert	181.799 EUR
	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	– 25.000 EUR
	Ertragswert	156.799 EUR
	Verkehrswert, rd.	157.000 EUR
	Gebäudefaktor/Kapitalwert, rd.	1.285 EUR/m²
	Faktor auf marktüblichen Rohertrag, rd.	15,1
	Brutto-Rendite (GY), rd.	6,6 %
	Netto-Rendite (NY), rd.	5,2 %
	Netto-Anfangsrendite (NIY), rd.	4,8 %

1 Allgemeines

Auftrag und Zweck des Gutachtens

In diesem Gutachten wird der Verkehrswert/Marktwert nach § 194 BauGB ermittelt. Der Bewertungsauftrag wurde am 16. Oktober 2025 schriftlich erteilt. Die Verkehrswertermittlung nach § 194 BauGB erfolgt im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens. Das Gutachten ist grundsätzlich nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung bzw. auf Basis abgeschlossener Verträge zulässig.

Hinweis: Bei dem vorliegenden Gutachten handelt es sich um eine anonymisierte Internetversion ohne Karten- und Fotodokumentation, Grundrisse, personenbezogene Daten, Marktbeschreibung und Anhang. Das Original des Gutachtens kann beim Amtsgericht Euskirchen eingesehen werden.

Bewertungsobjekt

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um eine Eigentumswohnung mit Garage in einem Wohnhaus in Bad Münstereifel, die unter folgender Anschrift geführt wird:

Heinrichstraße 2a, 2b
53902 Bad Münstereifel

Laut vorliegender Unterlagen befindet sich die Eigentumswohnung im südlichen Bereich des Wohnhauses mit der Hausnummer 2b (vgl. Flurkarte). Die Wohnung verfügt über eine Wohnfläche von rd. 122 m². Laut Teilungserklärung sind insgesamt zwei Einheiten in dem Gebäude vorhanden.

Besonderheit

Eine Innenbesichtigung der baulichen Anlagen war nicht möglich; der Eigentümer der Wohnung reagierte nicht auf die Einladung zum Ortstermin und nahm auch keinen Kontakt zur Neutermिनierung auf. Laut Schreiben des Amtsgerichts Euskirchen vom 10. Dezember 2025 soll das Gutachten aufgrund des äußeren Anscheins und der greifbaren Unterlagen erstellt werden. Die verbleibende Unsicherheit hinsichtlich der Ausstattung und des Zustands der zu bewertenden Wohnung wird am Ende des Gutachtens in einem Risikoabschlag berücksichtigt.

Hinweis: Die vorliegende Wertermittlung ist bestrebt, die Unsicherheiten auf das unvermeidbare Maß zu beschränken. Aufgrund der nicht erfolgten Innenbesichtigung sei jedoch deutlich auf die damit verbundenen Risiken verwiesen. Der vorgenommene Risikoabschlag ist dabei nicht als konkretes Maß für die Beurteilung von Ausstattung und Zustand zu sehen und der Verkehrswert ausdrücklich unsicherer als bei der sonst üblichen vollumfänglichen Erfassung der zu beurteilenden Grundstücksmerkmale.

Ortsbesichtigung

Die Ortsbesichtigung fand am 09. Dezember 2025 im Zeitraum von 09:45 – 10:15 statt. Das Gebäude konnte nicht betreten und die Wohnung sowie die Garage demnach nicht von innen besichtigt werden.

Qualitäts- und Wertermittlungstichtag

Die Wertermittlung bezieht sich auf die allgemeinen Wertverhältnisse sowie den Zustand des Grundstücks zum Zeitpunkt des Ortstermins. Demnach ist der 09. Dezember 2025 auch der Qualitäts- und Wertermittlungstichtag. Es wird jedoch ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Recherche zu den wertrelevanten Grundstücksmerkmalen erst am 08. Januar 2026 abgeschlossen wurde.

Das vorliegende Gutachten ist datiert auf den 13. Januar 2026. Es wird daher unterstellt, dass seit dem Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag keine relevanten Änderungen eingetreten sind.

Die allgemeinen Wertverhältnisse richten sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungsstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr maßgebenden Umstände, wie nach der allgemeinen Wirtschaftssituation, nach den Verhältnissen am Kapitalmarkt sowie nach den wirtschaftlichen und demografischen Entwicklungen des Gebiets. Der Grundstückszustand ergibt sich aus der Gesamtheit der rechtlichen Gegebenheiten, der tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Wertermittlungsobjekts (Grundstücksmerkmale).

Unterlagen und Auskünfte

- Auszug aus dem Grundbuch vom 25. August 2025 (im Rahmen der Beauftragung vom Amtsgericht Euskirchen übermittelt)
- Kopien von Eintragungsbewilligungen vom 07. November 2025
- Auszüge aus dem Liegenschaftskataster vom 17. November 2025
- Schriftliche Auskunft aus dem örtlichen Bau- und Planungsrecht der Stadt Bad Münstereifel vom 06. Januar 2026
- Schriftliche Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis des Kreis Euskirchen vom 20. November 2025
- Schriftliche Auskünfte der Stadt Bad Münstereifel über die Beitragssituation in erschließungsrechtlichen Fragen vom 07. Januar 2026
- Schriftliche Auskunft (per E-Mail) aus dem Altlastenkataster des Kreis Euskirchen vom 17. November 2025
- Schriftliche Auskunft (per E-Mail) des Kreis Euskirchen über Wohnungsbindung vom 14. November 2025
- Denkmalliste der Stadt Bad Münstereifel (www.bad-muenstereifel.de, Zugriff: 14. November 2025)
- Schriftliche Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg über die bergbaulichen Verhältnisse und Bergschadensgefährdung vom 09. Dezember 2025
- Kopien aus der Bauakte des Kreis Euskirchen vom 07. November 2025
- Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Euskirchen, Stand 01. Januar 2025
- diverse aktuelle Marktberichte zum örtlichen sowie nutzungsspezifischen Immobilienmarkt
- ergänzende fernmündliche Auskünfte von Behörden

Die vorgenannten Unterlagen und Informationen, deren Inhalt in diesem Gutachten als richtig unterstellt wird, sind Basis der Wertermittlung. Äußerungen bzw. Auskünfte von Amtspersonen können entsprechend der Rechtsprechung nicht als verbindlich gewertet werden.

Gegebenenfalls sind die zur Verfügung stehenden Unterlagen und eingeholten Auskünfte auf Zeitpunkte vor oder nach dem Wertermittlungsstichtag datiert. Darin enthaltene Informationen werden insoweit berücksichtigt, wie sie bereits zum Stichtag der Wertermittlung Bestand hatten. Insgesamt wird angenommen, dass die voranstehend dokumentierten Unterlagen und Auskünfte die für die Wertermittlung relevanten Anknüpfungstatsachen vollständig und den aktuellen Stand zum Wertermittlungsstichtag wiedergeben.

Wesentliche Literatur

- Grundstücksmarkt und Grundstückswert, Fachzeitschrift für die Immobilienwirtschaft, laufende Ausgaben
- Haack, Björn. Sensitivitätsanalyse zur Verkehrswertermittlung von Grundstücken. Schriftenreihe der Professur für Städtebau und Bodenordnung der Universität Bonn, Heft 30, 2006
- Kleiber, Wolfgang. Verkehrswertermittlung von Grundstücken: Kommen-

tar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV. 10., Auflage. Köln: Reguvis Fachmedien GmbH, 2023 in Verbindung mit „Kleiber-digital“ auf www.reguvis.de

- Kröll, Ralf, Andrea Hausmann und Andrea Rolf. Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung. Köln; Werner Verlag, 5. Auflage, 2015
- Sommer, Goetz und Ralf Kröll. Lehrbuch zur Immobilienbewertung: Verkehrswertermittlung nach ImmoWertV (2021). Köln; Werner Verlag, 6. Auflage, 2022
- Stumpe, Bernd, und Hans-Georg Tillmann. Versteigerung und Wertermittlung, Arbeitshilfen für die Praxis. Köln: Bundesanzeiger, 2009

Wertermittlungsgrundlagen

Die wesentlichen rechtlichen Grundlagen der Verkehrswertermittlung und damit auch des vorliegenden Gutachtens finden sich in den folgenden Rechtsnormen, wobei diese nicht sämtlich auf das Bewertungsobjekt sowie den Zweck des Auftrags ihre Anwendung finden müssen:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)
- Anwendungshinweise zur ImmoWertV (ImmoWertA)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (WoFIV)
- Landesbauordnung NRW (LBauO NRW)
- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)
- Wohnungseigentumsgesetz (WoEigG)
- Denkmalschutzgesetz (DSchG)
- Erbbaurechtsgesetz (ErbbaurechtRG)
- Zwangsversteigerungsgesetz (ZVG)

In diesem Gutachten wird der Verkehrswert/Marktwert in Anlehnung an § 194 BauGB ermittelt. Gegenstand der Bewertung ist das Grundstück bzw. das grundstücksgleiche Recht mit seinen wesentlichen Bestandteilen. Betriebliche Einbauten und Einrichtungen sowie bewegliche Güter bleiben unberücksichtigt, soweit nicht separat darauf hingewiesen wird.

Es handelt sich im vorliegenden Fall um ein Wertgutachten und nicht um ein Bausubstanzgutachten; eine fachtechnische Untersuchung auf etwaige Baumängel oder Bauschäden oder Bodenverunreinigungen ist nicht Gegenstand des Auftrags. Es wurden daher lediglich augenscheinliche, stichprobenartige Feststellungen getroffen. Vorhandene Abdeckungen von Boden-, Wand- oder Deckenflächen wurden nicht entfernt; es wurden keine Bauteilöffnungen durchgeführt. Bei der Substanzbeschreibung muss daher unter Umständen eine übliche Ausführungsart und ggf. die Richtigkeit von Angaben unterstellt werden. Aussagen über tierische und pflanzliche Holzzerstörer oder sog. Rohrleitungsfraß, Baugrund- und statische Probleme, Schall- und Wärmeschutz, gesundheitsschädliche Stoffe etc. sind daher im Rahmen dieses Gutachtens ohne weitere Untersuchungen eines entsprechenden Spezialunternehmens unvollständig und unverbindlich. Es wird davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt am Wertermittlungstichtag angemessen versichert ist. Weiterhin wird vorausgesetzt, dass bis auf die eventuell festgestellten Mängel die zum Bauzeitpunkt gültigen einschlägigen technischen Vorschriften und Normen (z.B. Statik, Schall-, Wärme- und Brandschutz) eingehalten worden sind und die Gesundheit von Bewohnern und Nutzern nicht beeinträchtigt oder gefährdet ist. Eine diesbezügliche Überprüfung und Beurteilung kann nur durch einen entsprechenden Fachgutachter vorgenommen werden.

2 Grundstück

Eigentumsrechtlicher Gegenstand

Die Angaben zum Grundstück basieren auf dem Grundbuchauszug vom 25. August 2025 (letzte Änderung 25. August 2025) sowie dem Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 17. November 2025. Es wird unterstellt, dass sich gegenüber diesem Stand keine Änderungen ergeben haben und dass keine laufenden Eintragungsanträge bestehen.

Bestandsangaben im Wohnungsgrundbuch

Das Bewertungsobjekt ist wie folgt in das Wohnungsgrundbuch eingetragen:

AmtsgerichtEuskirchen
Grundbuch von.....Hohn
Blatt.....375

Bezeichnung	Fläche [m²]
lfd. Nr. 1: 1/5 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Hohn, Flur 30, Flurstück Nr. 107, Gebäude- und Freifläche, Heinrichstraße 2a, 2b, verbunden mit dem Sondereigentum an sämtlichen Räumen, die im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichnet sind. Zugeordnet ist das Sondernutzungsrecht an derjenigen Teilfläche, die in der Teilungserklärung beigelegten Lageplan rot schraffiert ist. Im Übrigen wird wegen des Gegenstandes und des Inhalts des Sondereigentums auf die Eintragungsbewilligung vom 02. Oktober 1987 Bezug genommen. Das Sondereigentum und die Sondernutzungsrechte sind geändert. Bezug: Bewilligung vom 14. September 2004 (URNr. 1155/2004, Notar Dr. Prömse in Bad Münstereifel). Die im Aufteilungsplan (Anlage zu der URNr. 1155/2004, Notar Dr. Prömse in Bad Münstereifel vom 14. September 2004) eingezeichnete in sich abgeschlossene mit Nr. 2 bezeichnete Garage (ehemaliger Kuhstall) wird nunmehr dem Wohnungseigentum Nr. 2 zugeordnet. Dem jeweiligen Eigentümer des Wohnungseigentumsrechtes Nr. 2 wird das Recht eingeräumt, die auf dem der URNr. 1155/2004 (Notar Dr. Prömse in Bad Münstereifel vom 14. September 2004) beigelegten Lageplan ROT schraffierten Flächen unter Ausschluss der anderen Wohnungseigentümer zu nutzen. Eingetragen am 19. November 2004.	1.197
Summe	1.197

Art des Eigentums

Wohnungseigentum

Bestandsverzeichnis	Im Bestandsverzeichnis des vorliegenden Grundbuchauszugs sind neben den Angaben zum Grundstück keine weiteren Eintragungen (Herrschaftsvermerke) vorhanden.
Eintragungen in Abt. II	Laut dem vorliegenden Grundbuchauszug ist in Abt. II neben dem Zwangsversteigerungsvermerk vom 25. August 2025 keine Eintragung vorhanden.
Nachbarschaftsvereinbarungen	Den vorliegenden Unterlagen sind keine Hinweise auf aktuell bestehende Nachbarschaftsvereinbarungen zu entnehmen. Im Gutachten wird davon ausgegangen, dass keine nachbarrechtlichen Ansprüche bestehen oder Leistungen aus dem Grundstück zu entrichten sind.
Sonstige Rechte, Belastungen und Beschränkungen	Sonstige Rechte, Belastungen oder Beschränkungen sind dem Sachverständigen nicht bekannt und wurden auch nicht mitgeteilt.
Nutzungssituation	Ein Zutritt zum Gebäude, der Garage sowie zu der zu bewertenden Wohnung war nicht möglich; ein Kontakt zum Eigentümer bestand nicht. Es liegen demnach keine Informationen zur Nutzungssituation zum Qualitäts- und Wertermittlungstichtag vor. Die damit einhergehende Unsicherheit bezüglich der Verfügbarkeit des Bewertungsobjektes, der Qualität eines möglichen Mietvertrags sowie der Miethöhe wird durch einen pauschalen Risikoabschlag in Höhe von 5.000 EUR gemäß § 8 ImmoWertV berücksichtigt.
Teilungserklärung	Die vorliegende Teilungserklärung sowie die dazugehörigen Änderungen enthalten im Wesentlichen übliche Regelungen für derartige Objekte. Eine wesentliche bzw. zusätzliche Wertrelevanz der geregelten Aspekte ergibt sich nicht. Nachrichtlich werden folgende Inhalte wiedergegeben, wobei eine vollständige Prüfung ausdrücklich empfohlen wird: • Jeder Sondereigentümer ist berechtigt, Veränderungen an seinem Wohnungseigentum ohne Zustimmung des anderen Sondereigentümers vorzunehmen, soweit dadurch nicht Gemeinschaftseigentum oder fremdes Sondereigentum betroffen wird. • Soweit es für die ordnungsgemäße Verwaltung, die Instandhaltung und Instandsetzung des Gebäudes und des Grundstücks erforderlich ist, muss jeder Sondereigentümer das Betreten und die Benutzung der im Sondereigentum und im Gemeinschaftseigentum stehenden Teile sowie Einwirkungen hierauf dulden. • Die übrigen Kosten für die Instandhaltung, Instandsetzung sowie Bewirtschaftungskosten tragen die Sondereigentümer im Verhältnis der Miteigentumsanteile. Dies gilt nicht für die Kosten, die jetzt oder später vorhandene Messeinrichtungen oder auf andere Weise einwandfrei getrennt festgestellt werden können, wie z.B. die Heizkosten; die so festgestellten Kosten trägt der betreffende Sondereigentümer allein. • Die schriftliche Zustimmung der anderen Sondereigentümer ist erforderlich, wenn eine Eigentumswohnung veräußert wird, ausgenommen im Falle der Veräußerung an Ehegatten, Verwandte in gerader Linie, Verwandte zweiten Grades in der Seitenlinie, im Wege der Zwangsvollstreckung und an einen dinglich gesicherten Gläubiger. Die Zustimmung kann nur aus wichtigem Grunde verweigert werden. Unberührt von diesen Bestimmungen bleiben die im Übertragungsteil getroffenen Vereinbarungen über die Veräußerungsbeschränkung.

- Die Erschienenen zu 1. und 2. sind darüber einig, dass die in dem als Anlage zu dieser Urkunde genommenen Aufteilungsplan eingezeichnete in sich abgeschlossene mit Nr. 2 bezeichnete Garage (ehemaliger Kuhstall) nunmehr der Wohnungseigentumseinheit Nr. 2 zugeordnet wird.
- Entsprechende Eintragung im Grundbuch wird bewilligt und beantragt. Auf die Abgeschlossenheitsbescheinigung des Kreises Euskirchen vom 30.06.2000 – Az: 00242-00-11– wird Bezug genommen.
- Die Sondernutzungsrechte sind geändert und werden wie folgt neugefasst: Dem jeweiligen Eigentümer des Wohnungseigentumsrechtes Nr. 1 wird das Recht eingeräumt, die auf dem dieser Urkunde beigefügten Lageplan BLAU schraffierte Fläche unter Ausschluss der anderen Wohnungseigentümer zu nutzen. Der jeweilige Eigentümer des Wohnungseigentumsrechtes Nr. 2 ist jedoch berechtigt, diese Fläche zu betreten zwecks Vornahme von Außenarbeiten an seiner Wohnungseigentumseinheit.
- Dem Eigentümer des Wohnungseigentumsrechtes Nr. 2 wird das Recht eingeräumt, die auf dem dieser Urkunde beigefügten Lageplan ROT schraffierten Flächen unter Ausschluss der anderen Wohnungseigentümer zu nutzen.
- Die Unterhaltung obliegt dem jeweiligen Nutzungsberechtigten. Das Rieselnetz und die Kläranlage sind weggefallen, da die Wohnungseigentumsrechte an die öffentliche Kläranlage angeschlossen sind.

Hinweis: Die begründeten Sondernutzungsrechte sind aufgrund der Qualität der Dokumente (keine Farbkopien) nicht eindeutig identifizierbar. Es wird unterstellt, dass diese sachgerecht auf dem Grundstück begründet wurden und keine wesentlichen bzw. wertrelevanten Auswirkungen auf das Bewertungsobjekt haben.

Angaben der WEG-Verwaltung

Es ist nicht bekannt, inwieweit eine (externe) WEG-Verwaltung besteht; ein Kontakt zum Eigentümer kam nicht zustande (vgl. Besonderheit). Im Gutachten sind daher insbesondere keine Angaben zum Hausgeld sowie einer gegebenenfalls gebildeten, bei Wohnungseigentum üblichen Instandhaltungsrücklage möglich. Es wird im Rahmen der Wertermittlung diesbezüglich ein pauschaler Risikoabschlag in Höhe von 5.000 EUR als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal berücksichtigt.

3 Lage

3.1 Makrolage

Lage in der Region

- Nordrhein-Westfalen
- Regierungsbezirk Köln
- Kreis Euskirchen
- Stadt Bad Münstereifel

Entfernungen

- Bonn ca. 46 km
- Köln ca. 62 km
- Düsseldorf ca. 96 km
- Aachen ca. 88 km

Standort

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Kreis Euskirchen (Einwohner rd. 197.000) im Südwesten von Nordrhein-Westfalen an der Grenze zu Rheinland-Pfalz und Belgien. Laut des Nachhaltigkeitsbericht Kreis Euskirchen 2022 wurde in früheren Prognosen von einem Bevölkerungsrückgang im Kreis ausgegangen. Im Gegensatz dazu ist seit 2013 ein kontinuierliches Bevölkerungswachstum zu verzeichnen. Die aktuelle Bevölkerungszahl übertrifft bereits die Prognose für das Jahr 2030, wobei die Entwicklung in den einzelnen Kommunen unterschiedlich verläuft: Einige verzeichnen einen leichten Rückgang, andere ein starkes Wachstum. Insbesondere im nördlichen Teil des Landkreises ist ein Zuzug aus den angrenzenden Ballungsräumen zu verzeichnen, der auf eine erhöhte Nachfrage nach Wohnraum und Bauland zurückzuführen ist. Eine allen Gemeinden gemeinsame Entwicklung ist die Zunahme der älteren Bevölkerung über 65 Jahre, während die Zahl der Kinder und Jugendlichen bis 18 Jahre abnimmt. Seit dem Ausbruch der Corona-Pandemie ist die Nachfrage nach Wohnraum im gesamten Kreisgebiet gestiegen, da veränderte Wohnbedürfnisse und Arbeitsmodelle wie Homeoffice zu längeren Pendelwegen führen. Die Bevölkerungszahlen zeigen weiterhin einen kontinuierlichen Wachstumstrend.

Das nördliche Kreisgebiet im Bereich der Städte Euskirchen und Zülpich sowie der Gemeinde Weilerswist ist geprägt durch große, überwiegend landwirtschaftlich genutzte Flachlandflächen. Der südliche Teil wird durch die Erhebungen der Eifel mit ausgedehnten Waldgebieten bestimmt, die insgesamt 36,1 Prozent der Gesamtfläche einnehmen. Vor allem in den Höhenlagen der Eifel befinden sich zahlreiche Quellgebiete von Bächen und Flüssen sowie Wasserscheiden. Im Kreis Euskirchen entspringen unter anderem die vier größten Flüsse, die das Kreisgebiet durchfließen: Erft, Ahr, Kyll und Urft. Während Erft und Ahr direkt in den Rhein münden, entwässert die Kyll zunächst in die Mosel und die Urft in die Rur, die in die Maas mündet. Alle nennenswerten Stillgewässer sind künstlich angelegt worden. Einige der Gewässer sind als Naherholungsgebiete für die Freizeitgestaltung als Bade- oder Wassersportsee angelegt.

Der Kreis Euskirchen besteht aus fünf Städten und sechs Gemeinden. Euskirchen und Mechernich gelten als mittlere kreisangehörige Städte, da ihre Einwohnerzahl jeweils zwischen 25.000 und 60.000 liegt. Geographisch-topographisch werden Euskirchen, Zülpich und Weilerswist der Kölner Bucht zugeordnet, die übrigen Gemeinden gehören zur Eifel.

Im Kreis Euskirchen stellt die Stadt Euskirchen mit ihrem Bahnhof den zentralen Schienenverkehrsknotenpunkt dar. Verschiedene Verbindungen gehen von Euskirchen aus, unter anderem nach Zülpich, Düren, Meckenheim, Bonn, Köln, Trier und Bad Münstereifel. Zusätzlich findet auf der Olefthalbahn Kall – Schleiden – Hellenthal an Sonn- und Feiertagen ein Museumsbahnverkehr statt. Neben dem Schienenverkehr ist die Region durch verschiedene Buslinien erschlossen. Der Individualverkehr erfolgt über die A 1, auch bekannt als die Eifelautobahn, sowie zahlreiche Bundesstraßen wie die B 51, B 56, B 258, B 265, B 266, B 421 und B 477.

Die Unternehmensstruktur im Kreis Euskirchen ist hauptsächlich mittelständisch geprägt, wobei größere Unternehmen wie Nestlé Purina PetCare in Euskirchen und die Peter Greven Gruppe in Iversheim ansässig sind. Zudem sind bekannte Namen wie Miele, Pfeifer & Langen und Procter & Gamble in Euskirchen sowie Eaton Industries in Zingsheim im Kreis vertreten. Besonders im Nord-Osten des Kreises, der durch die günstige Lage an den Bundesautobahnen A 1 und 61 gekennzeichnet ist, haben sich bedeutende Logistikzentren etabliert, darunter DM, DSV, Galeria Kaufhof, DHL und Schenker.

Bad Münstereifel (rd. 17.000 Einwohner) liegt etwa 30 km südwestlich von Bonn und rund 10 km südlich der Kreisstadt Euskirchen im Münstereifeler Wald. Die Stadt gilt als Erholungsort für die Einwohner der Ballungsräume Köln, Bonn, Düsseldorf und dem Ruhrgebiet. Das gesamte Stadtgebiet ist Teil des Naturparks Hohes Venn-Eifel. Das Stadtgebiet ist zu rund 60 Prozent bewaldet, mehrere Waldparzellen sind als so genannte Urwaldparzellen ausgewiesen. Über 200 Kilometer ausgebaute Wanderwege erschließen die Mittelgebirgslandschaft, die etwa 25 Kilometer vom Nationalpark Eifel entfernt liegt.

Bad Münstereifel ist die erste Stadt, die ein Outlet-Center in ihrer Innenstadt etabliert hat, im Gegensatz zu bisherigen Standorten außerhalb oder am Stadtrand. Das Zentrum befindet sich südlich der Stadtmauer, direkt vor dem Orchheimer Tor. Entlang der Fußgängerzone innerhalb der Stadtmauer haben sich zudem zahlreiche Markenläden in den historischen Gebäuden der Altstadt angesiedelt. Die Kaufkraftkennziffer wird aktuell mit 106,8 über dem Bundesdurchschnitt ($D = 100$) veröffentlicht.

Der Bahnhof Bad Münstereifel ist die Endhaltestelle der Erfttalbahn, die im Schienenpersonenverkehr täglich im Stundentakt nach Euskirchen und weiter nach Bonn verkehrt. Auch straßenverkehrstechnisch ist die Stadt über verschiedene Bundes- und Landstraßen gut angebunden.

3.2 Mikrolage

Lage in der Gemeinde

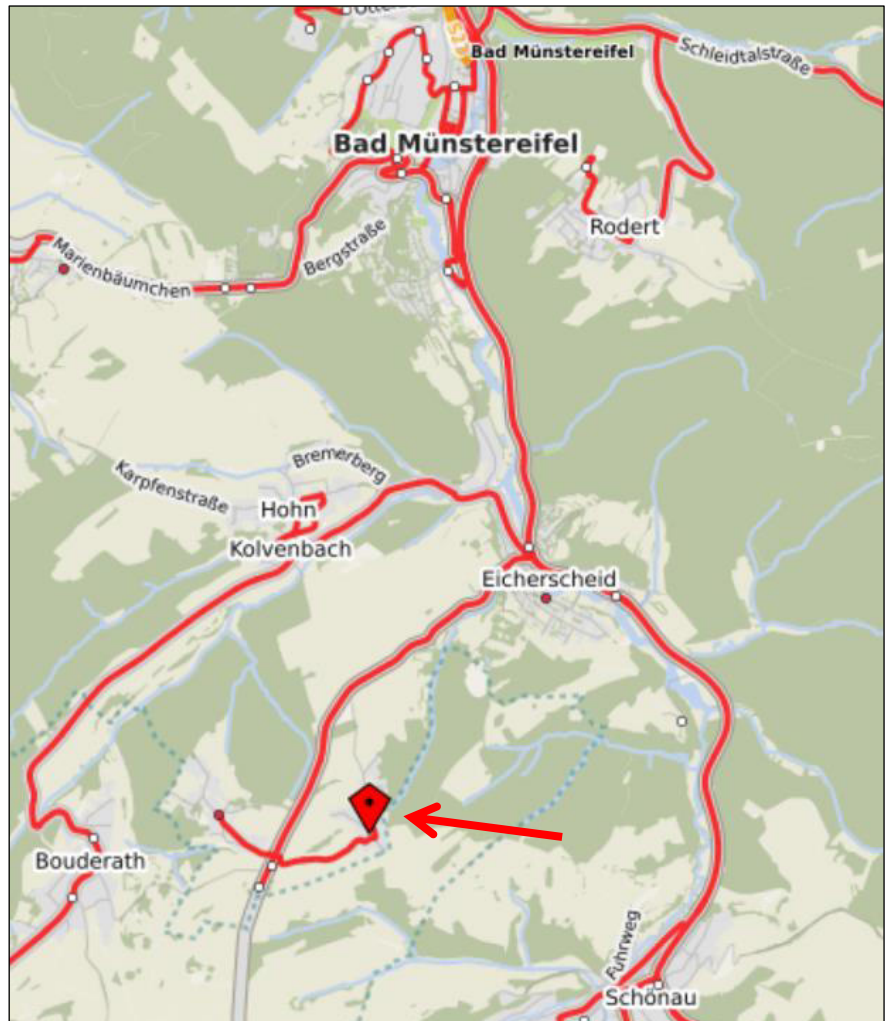
- Stadt Bad Münstereifel, Stadtteil Bergrath
- Zentrum von Bad Münstereifel ca. 6,7 km

Nähere Umgebung

Bergrath ist ein Stadtteil der Stadt Bad Münstereifel und liegt in ländlich geprägter Umgebung mit leicht hügeliger Topografie. Es sind überwiegend ein- bis zweigeschossige Wohnhäuser sowie vereinzelt landwirtschaftliche Hofstellen vorzufinden. Grün- und Erholungsflächen befinden sich in unmittelbarer Umgebung und prägen den dörflichen Charakter des Stadtteils.

Verkehrsanbindung

- nächste Bushaltestelle (Paulstraße) ca. 350 m
- nächster S- und DB-Bahnhof (Bad Münstereifel Bahnhof) ca. 6 km
- S- und DB-Bahnhof Euskirchen ca. 18 km
- Hauptbahnhof Bonn ca. 42 km
- Hauptbahnhof Köln ca. 65 km
- Flughafen Köln/Bonn ca. 67 km
- Autobahnanschlussstelle Blankenheim (A 1) ca. 10 km



© OpenStreetMap-Mitwirkende, Lizenz: www.openstreetmap.org/copyright

Verkehrsimmissionen

Bei der Heinrichstraße handelt es sich um eine schmale Dorfstraße, die überwiegend von den umliegenden Bewohnern befahren wird (geringes Verkehrsaufkommen). Diesbezüglich ist nicht mit wesentlichen Lärmbeeinträchtigungen zu rechnen.

Die offizielle Lärmkarte des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz NRW (<http://www.umweltportal.nrw.de>, Zugriff: 06. Januar 2026) gibt einen Überblick über die tatsächlich vorhandene Immissionsbelastung an Grundstücken. Für das Bewertungsobjekt sind keine Lärmbeeinträchtigungen durch Straßen-, Schienen oder Flugverkehr kartiert. Im Übrigen wird grundsätzlich davon ausgegangen, dass gegebenenfalls vorhandene Belastungen durch Verkehrsimmissionen in den örtlichen Bodenrichtwerten eingepreist bzw. abgebildet sind.

Sonstige Immissionen und Emissionen

Sonstige Immissionen und Emissionen konnten bei der Ortsbesichtigung nicht festgestellt werden.

Infrastruktur

Ärzte, Schulen, Kindergärten, gastronomische Einrichtungen und Einkaufsmöglichkeiten für den kurzfristigen Bedarf sind nur in der erweiterten Umgebung vorhanden. Der mittel- und langfristige Bedarf kann insbesondere im Zentrum von Bad Münstereifel, Euskirchen, Köln und Bonn gedeckt werden.

Parkplätze

Im öffentlichen Straßenraum der näheren Umgebung sind aufgrund der geringen Straßenbreiten sowie der Vielzahl der Grundstückszufahrten nur wenige Parkmöglichkeiten vorhanden. Das Bewertungsobjekt verfügt über eine integrierte Garage mit befestigter Zufahrt.

Hochwassergefährdung

Das Bewertungsobjekt liegt laut Übersicht des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen (www.flussgebiete.nrw.de, Zugriff: 06. Januar 2026) nicht in einem Hochwassergefahren, Hochwasserrisikogebiet oder in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet.

Breitbandversorgung

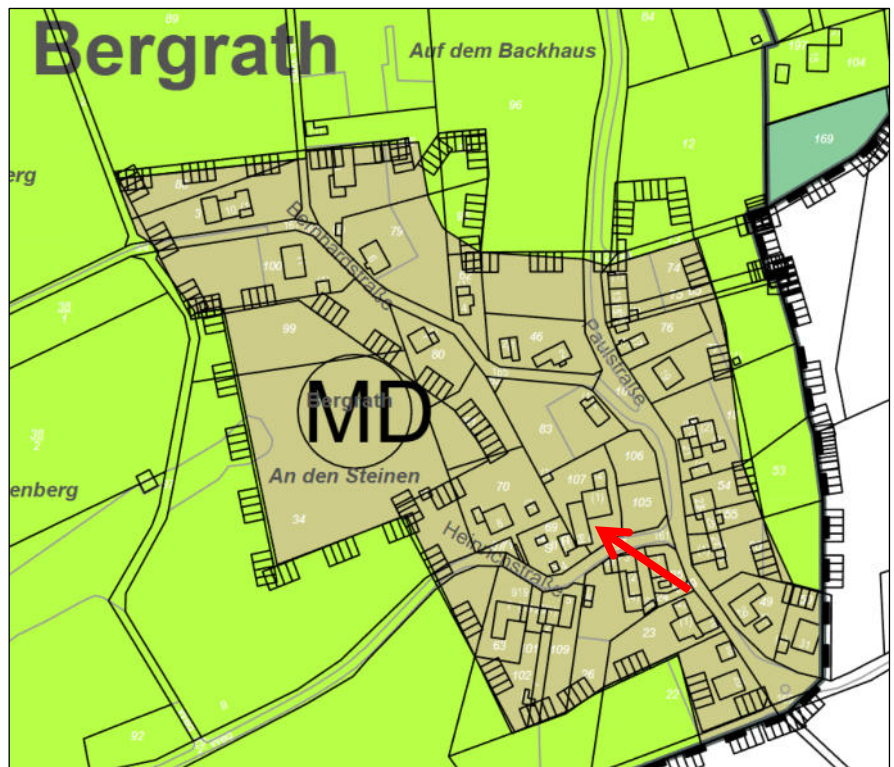
Laut Online-Portal der Bundesnetzagentur (www.breitbandmessung.de, Zugriff: 06. Januar 2026) verfügt der Standort mit dem Bewertungsobjekt über Downloadgeschwindigkeiten bis zu rd. 263 Mbit/s. Die Rate wird im Median mit > 80 Prozent angegeben.

4 Rechtliche Gegebenheiten

Bau- und Planungsrecht Laut schriftlicher Auskunft (per E-Mail) aus dem örtlichen Bau- und Planungsrecht der Stadt Bad Münstereifel liegt das Bewertungsobjekt in keinem rechtsgültigen Bebauungsplan. Es liegt im Innenbereich gemäß § 34 BauGB. Nach § 34 BauGB sind Vorhaben zulässig, wenn sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Das Flurstück ist im Flächennutzungsplan als „Dorfgebiet (MD)“ dargestellt.

Auszug aus dem Flächennutzungsplan:



Ergänzend wird mitgeteilt, dass das Grundstück nicht in einem Entwicklungs- oder Sanierungsgebiet liegt.

Hinsichtlich der baulichen Nutzbarkeit wird auf der Basis der vorliegenden Auskunft zudem davon ausgegangen, dass dieses nicht von weiteren besonderen und gegebenenfalls einschränkenden Festsetzungen betroffen ist, hierbei insbesondere:

- Soziale Stadt oder Stadtumbau
- Umlegungs- oder Flurbereinigungsgebiet
- Landschafts-, Naturschutz- oder Wasserschutzgebiet
- Erhaltungs-, Gestaltungs-, Vorgarten- oder sonstige Satzungen

Baulasten

Laut schriftlicher Auskunft des Kreis Euskirchen (Abt. 63 Bauen und Wohnen) sind auf dem Bewertungsobjekt keine Baulasten eingetragen.

Baugenehmigungen

In den Bauakten des Kreis Euskirchen waren zum Zeitpunkt der Einsichtnahme insbesondere folgende Dokumente zu dem Gebäude mit der zu bewertende Wohnung vorhanden:

- Bauschein Nr. 752/1962 (Erweiterung des Wohn- und Stallgebäudes) vom 28. Juni 1962
- Baugenehmigung Aktz.: 63/671 – 20/37 436 (Umbau einer Scheune in ein Einfamilienhaus) vom 21. März 1985
- Bescheinigung des Bezirksschornsteinfegermeisters zur Rohbauabnahme zum Bauschein Nr.: Aktz. 63/671-20+37 436 vom 13. August 1985
- Bauzustandsbesichtigung nach Fertigstellung des Rohbaus Aktz. 63/671-20/37 436/Ra/Poe (Umbau der Scheune zur Wohnung) vom 10. September 1985
- Baugenehmigung (Nachtrag) Aktz. 63/671 – 20/37 436 (Errichtung einer Dachgaube) vom 31. Dezember 1985
- Bauzustandsbesichtigung nach abschließender Fertigstellung Aktz. 63/671-20/37 436/Ra/Sch (Errichtung einer Dachgaube) vom 12. November 1986
- Bauzustandsbesichtigung nach abschließender Fertigstellung Aktz. 63/671-20/37 436/Ra/Sch (Errichtung einer Dachgaube) vom 12. November 1986
- Bescheinigung des Bezirksschornsteinfegermeisters zum Bauschein Nr.: Aktz. 63/671-20+37 436 vom 10. März 1995
- Baugenehmigung Aktz. 00242-00-11 (Teilweise Nutzungsänderung und Umbau des landwirtschaftlichen Gebäudes in eine Pkw-Garage) vom 20. Februar 2000
- Bescheinigung über die abschließende Fertigstellung Aktz. 00242-00-11 (Teilweise Nutzungsänderung und Umbau des landwirtschaftlichen Gebäudes in eine Pkw-Garage) vom 30. Juni 2000

Hinweis: Im Rahmen des Ortstermins wurde augenscheinlich festgestellt, dass die in den Grundrissen eingezeichnete Garage im Erdgeschoss (des Bewertungsobjektes) nicht vorhanden ist (vgl. Fotos). Im Gutachten wird daher unterstellt, dass die ehemals als Nutzfläche ausgewiesene Räumlichkeit mittlerweile zu Wohnzwecken umgebaut wurden und dies genehmigungsfähig (ausdrücklich kein Vorgriff auf eine behördliche Entscheidung) ist. Es erfolgt diesbezüglich demnach kein Risikoabschlag.

In diesem Gutachten wird davon ausgegangen, dass die baulichen Anlagen den Vorschriften der Baugenehmigung(en) und den sonstigen baurechtlichen Vorschriften entsprechend errichtet wurden und dass alle erforderlichen Abnahmen ohne wesentliche Beanstandungen erfolgten. Zudem wird davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt bau- und planungsrechtlich zulässig oder aber Bestandschutz genießt. Hierbei handelt es sich ausdrücklich um Annahmen im Rahmen der Wertermittlung und nicht um eine bauplanungs- oder bauordnungsrechtliche Aussagen.

Denkmalschutz

Laut aktueller Denkmalliste der Stadt Bad Münstereifel (www.bad-muens-tereifel.de, Zugriff: 14. November 2025) sind die zu bewertenden baulichen Anlagen nicht als Baudenkmal vermerkt. Es bestehen auch keine Bodendenkmäler. Zudem wird davon ausgegangen, dass keine Denkmalschutzbereiche bestehen.

Wohnungsbindung

Mit schriftlicher Auskunft (per E-Mail) des Kreis Euskirchen besteht für das Bewertungsobjekt keine Wohnungsbindung.

Überbau

Überbauungen konnten im Rahmen des Ortstermins sowie anhand der Flurkarte nicht festgestellt werden. Ebenso sind keine weiteren Eintragungen im Grundbuch erkennbar oder bestehende andere öffentlich rechtliche Verfügungsbeschränkungen bekannt. Diese wurden zudem nicht mitgeteilt.

Erschließung

Das Grundstück wird von der Heinrichstraße aus verkehrsmäßig erschlossen. Es wird davon ausgegangen, dass die übrige Erschließung (z.B. Kanal, Gas, Wasser und Strom) ebenfalls über diese Straßen verläuft.

Beitragsrechtlicher Zustand

Laut schriftlicher Auskunft der Stadt Bad Münstereifel wird das bebaute Grundstück mit dem Bewertungsobjekt über die öffentliche Verkehrsfläche mit der Bezeichnung Heinrichstraße verkehrlich erschlossen. Für bauliche Maßnahmen an der Straße werden keine Erschließungsbeiträge gem. § 127 ff. BauGB mehr erhoben. Gleiches gilt für Straßenbaubeiträge nach § 8 KAG NRW.

Vor dem Grundstück sind in der öffentlichen Straße sowohl die öffentliche Wasserleitung als auch die öffentliche Kanalisation im Trennsystem betriebsbereit hergestellt, die an das Wohnhaus angeschlossen ist. Der dafür zu erhebende einmalige Wasser- und Kanalanschlussbeitrag gem. § 8 KAG NRW in Verbindung mit den ortsrechtlichen Bestimmungen sind abgegolten.

Es wird im Gutachten zudem davon ausgegangen, dass keine weiteren öffentlich-rechtlichen Beiträge sowie nicht-steuerliche Abgaben zu entrichten sind (z.B. Ablösebeiträge für Stellplatzverpflichtungen, Ablösebeträge nach Baumschutzsatzungen, etc.).

5 Beschaffenheit

Grundstücksgestalt

Das Grundstück mit dem Bewertungsobjekt ist etwas unregelmäßig geschnitten (vgl. Flurkarte) sowie nicht höhengleich, in der Nutzung jedoch nicht wesentlich beeinträchtigt.

Baugrund

Die Bodenbeschaffenheit (z.B. Bodengüte, Eignung als Baugrund) wurde im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens nicht untersucht. Diesbezügliche Untersuchungen können nur durch einen entsprechenden Fachgutachter durchgeführt werden. Im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens wurde lediglich bei der Sichtung der vorgelegten Unterlagen und beim Ortstermin auf mögliche Indikatoren für Besonderheiten des Bodens geachtet. Auffälligkeiten waren nicht erkennbar. Dementsprechend wird eine standortübliche Bodenbeschaffenheit ohne bewertungsrelevante Besonderheiten unterstellt. Ein Bodengutachten lag nicht vor.

Bergbau

Laut schriftlicher Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg (Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW) liegt das Bewertungsobjekt über einem inzwischen erloschenen Bergwerksfeld. In den behördlich vorhandenen Unterlagen ist im Bereich des Grundstücks kein Bergbau dokumentiert. Mit bergbaulichen Einwirkungen ist demnach nicht zu rechnen, wovon im vorliegenden Gutachten auch ausgegangen wird.

Altlasten

Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung waren keine Umstände ersichtlich, welche die vorhandene Nutzung beeinträchtigen könnten. Laut schriftlicher Auskunft des Kreis Euskirchen liegt bezüglich des Bewertungsobjektes im Kataster über altlastenverdächtige Flächen und Altlasten sowie schädliche Bodenveränderungen bzw. entsprechende Verdachtsflächen nach derzeitigem Kenntnisstand keine Eintragung vor.

Im Gutachten wird Altlastenfreiheit bzw. ein die aktuelle und geplante Nutzung nicht beeinträchtigender Zustand unterstellt. Im Übrigen fallen diesbezügliche Untersuchungen, Prüfungen und Beurteilungen nicht in das Fachgebiet des Sachverständigen. Auch schadstoffhaltige Bauteile können nicht erkannt und berücksichtigt werden. Der Sachverständige übernimmt daher bezüglich eventueller Bodenverunreinigungen, Kontaminationen, etc. ausdrücklich keine Haftung.

6 Bauliche Anlagen

6.1 Baubeschreibung

Vorbemerkung

Die nachfolgenden Angaben erfolgen in einem für die Wertermittlung ausreichenden Umfang. Es handelt sich dabei ausdrücklich nicht um eine detaillierte Baubeschreibung. Die Angaben beziehen sich nur auf dominierende Bau- und Ausstattungsmerkmale. Teilbereiche können hiervon abweichend ausgeführt sein. Beschreibungen der nicht sichtbaren Bauteile beruhen auf den vorhandenen Unterlagen oder auf entsprechenden Annahmen.

Baujahr

Ursprungsbaujahr unbekannt; Umbau laut vorliegender Unterlagen und Informationen ca. 1985

Hinweis: Das exakte Baujahr einer baulichen Anlage ist für die Wertermittlung nicht wesentlich bzw. ausschließlich relevant. Es ist vielmehr aufgrund der Bauweise, der Ausstattung und des Zustands von Bedeutung, welche wirtschaftliche Restnutzungsdauer zugrunde gelegt werden kann.

Bauweise des Wohngebäudes

- freistehendes Wohnhaus in Massivbauweise
- zweigeschossig (EG, OG), Dachgeschoss vermutlich nicht ausgebaut
- Fundament: teilweise Streifenfundament aus B 15
- Außenwände: Bimssteine 24 cm mit ca. 6 cm überputzbare Wärmedämmplatten
- Innenwände (tragend): KSV/MG II 24 cm
- Decken: vermutlich überwiegend Stahlbeton
- Fassade: Außenputz gestrichen
- Dach: Satteldach mit Dachziegeln, Spitz- und Flachdachgauben
- Heizung: keine Informationen vorhanden
- Sonstiges: Eingangsüberdachung, Garage

Hinweis: Die oben aufgeführten Angaben basieren auf dem äußerem Eindruck sowie aus der Baubeschreibung vom 12. Oktober 1984 (Umbau einer Scheune in ein Einfamilienhaus) und vom 25. November 1985 (Errichtung einer Dachgaube). Eine konkrete Überprüfung war aufgrund der nicht durchführbaren Innenbesichtigung, nicht möglich.

Bauliche Außenanlagen

- befestigte Flächen (z.B. Zuwegung und Zufahrt zur Garage)
- Ver- und Entsorgungsleitungen
- Einfriedungen

Den vorliegenden Bauunterlagen ist zu entnehmen, dass auf dem Grundstück seinerzeit eine Hauskläranlage errichtet wurde. Auf Basis der nachträglichen Teilungserklärung (URNr.: 1155/2004 vom 14. September 2004) sowie der behördlichen Auskunft zur beitragsrechtlichen Situation wird davon ausgegangen, dass das Bewertungsgrundstück mittlerweile an die öffentliche Kanalisation angeschlossen ist. Über den Verbleib der Hauskläranlage liegen keine Informationen vor.

Ausstattungsmerkmale und Zustand der Wohnung

Da eine Innenbesichtigung der zu bewertenden Wohnung und der Garage nicht durchgeführt werden konnte, wird von einer normalen (durchschnittlichen) Ausstattung ausgegangen. Zudem wird von einem üblichen Zustand ohne wesentliche Unterhaltungsrückstände und Schäden ausgegangen. Das letztendlich verbleibende Risiko hinsichtlich der aktuellen Ausstattung und des Zustands der Wohnung wird am Ende des Gutachtens durch einen Risikoabschlag von pauschal 15.000 EUR berücksichtigt.

Zubehör

Eine Innenbesichtigung der zu bewertende Wohnung konnte nicht vorgenommen werden. Über eventuell im Objekt vorhandenes Zubehör kann ich daher keine näheren Angaben machen.

6.2 Zustand und energetische Qualität

Zustand der baulichen Anlagen

Das ursprüngliche Baujahr der baulichen Anlagen - mit der zu bewertenden Wohnung und der Garage - ist nicht bekannt. Laut vorliegenden Unterlagen wurde das Gebäude im Jahr 1985 von einer Scheune in ein Wohnhaus umgebaut (vgl. Kap. „Baugenehmigungen“). Nach den äußeren Eindrücken der Ortsbesichtigung befindet sich das Bauwerk teilweise in einem unterdurchschnittlichen Zustand (z.B. teilweise beschädigte Steinplattenbeläge mit Höhenversätzen, Außenfassade mit alters- und nutzungsbedingten Gebrauchsspuren, etc.).

Der Zustand der baulichen Anlagen wird im Rahmen der Wertermittlung durch den Ansatz der üblichen Instandhaltungskosten, der Restnutzungsdauer sowie des Liegenschaftszinssatzes ausreichend gewürdigt. Es wird dabei grundsätzlich vorausgesetzt, dass die baulichen Anlagen nach den üblichen Regeln des Bauhandwerks errichtet wurden.

Energetische Qualität

Das Gebäudeenergiegesetz (GEG), welches in der jetzigen Fassung am 01. Januar 2024 in Kraft getreten ist, stellt für Neubauten und Bestandsgebäude hohe Ansprüche an die energetische Qualität. Diesbezüglich sind beispielsweise folgende Vorschriften zu berücksichtigen:

- Außenbauteile dürfen nicht in einer Weise verändert werden, dass die energetische Qualität des Gebäudes verschlechtert wird - § 46 GEG
- ungedämmte oberste Geschossdecken beheizter Räume oder die darüber liegenden Dächer müssen so gedämmt werden, dass ein bestimmter Wärmedurchgangskoeffizient nicht überschritten wird - § 47 GEG
- bei größeren Änderungen an Außenbauteilen in beheizten oder gekühlten Räumen müssen bestimmte Grenzwerte des GEG eingehalten werden (z.B. für die Wärmedurchgangskoeffizienten) - § 48 GEG
- ungedämmte, zugängliche Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen sowie Armaturen von Heizungsanlagen, die sich nicht in beheizten Räumen befinden, müssen gedämmt werden - § 69 GEG
- Heizkessel, die vor dem 1. Januar 1991 eingebaut oder aufgestellt worden sind oder älter als 30 Jahre alt sind, dürfen größtenteils nicht mehr betrieben werden - § 72 GEG

Ab Mitte 2028 ist die Nutzung von mindestens 65 Prozent Erneuerbarer Energien für alle neuen Heizungen verpflichtend; für Neubauten in Neubaugebieten gilt die 65 Prozent-Regelung bereits seit dem 01. Januar 2024. Im Bestand gilt, solange eine Heizung funktioniert oder der Schaden reparabel ist, bleiben bestehende Heizungsanlagen von den aktuellen Vorschriften unberührt und können weiterhin betrieben werden. Ist eine Heizung defekt, lässt sich aber reparieren, ist kein Heizungsaustausch erforderlich.

Funktioniert eine ältere Heizung nicht mehr und kann diese auch nicht mehr repariert werden, darf mit einer beliebigen Heizung während einer Übergangsfrist bis 2026 oder 2028 von den Vorschriften des GEG abgewichen werden. Soll eine neue Heizung sofort gesetzeskonform sein, richten sich die Vorgaben auch nach dem, was die Kommune im Rahmen einer Wärmeplanung für den Standort der Immobilie vorgegeben hat.

Das GEG schreibt vor, dass Verkäufer oder Vermieter im Falle eines geplanten Verkaufs oder einer Vermietung den potenziellen Käufern oder Mietern einen Energieausweis vorlegen müssen. Der Energieausweis für Gebäude ist eine Art Ausweis, der dokumentiert, wie das Gebäude energetisch einzuschätzen ist. Die Pflicht besteht nicht bei denkmalgeschützten Gebäuden.

Im vorliegenden Fall liegt mir kein Energieausweis vor. Da es sich um Gebäude älteren Baujahres handelt, kann davon ausgegangen werden, dass die baulichen Anlagen im jetzigen Zustand den Anforderungen des GEG überwiegend nicht gerecht werden und ein Energieausweis dies auch dokumentieren würde.

Für die Wertermittlung wird von einer dem Baujahr entsprechenden üblichen energetischen Qualität ausgegangen. Eine Separierung der energetischen Effekte auf den Verkehrswert/Marktwert ist kaum möglich, da regelmäßig funktionale Zusammenhänge zwischen den Eingangsgrößen sowie vom jeweiligen Markt vorliegen. Eine genaue Analyse der energetischen Anforderungen und der daraus resultierenden Kosten kann zudem nur durch einen entsprechenden Spezialisten angefertigt werden. Im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens ist eine derartige Analyse nicht möglich.

6.3 Flächen und Aufteilung

Wohnfläche

Nach meinen Berechnungen ergibt sich die Wohnfläche nach entsprechender Verordnung wie folgt:

Geschoss	Wohnfläche	
EG	rd.	61 m ²
OG	rd.	61 m ²
Summe	rd.	122 m ²

Anmerkungen zu der ermittelten Wohnfläche:

- Es wird davon ausgegangen, dass die Nutzflächen im Dachgeschoss nicht die Anforderungen an Wohnflächen erfüllen; sie bleiben daher ohne Ansatz.
- Übliche Stichprobenartige Maßkontrollen konnten nicht genommen werden, da eine Innenbesichtigung nicht durchgeführt werden konnte.
- Ein vollständiges Aufmaß der Einheit war nicht Bestandteil der Beauftragung. Im Zweifel über die Wohnfläche wäre dieses zu beauftragen und dem Sachverständigen zu übermitteln.

Aufteilung

Die Aufteilung der baulichen Anlagen kann den nachfolgend abgedruckten Grundrissplänen entnommen werden. Hierbei handelt es sich um nicht maßstabsgerechte Kopien der Aufteilungspläne bzw. Pläne aus der Bauakte.

Bescheinigung nach dem Wohnungseigentumsgesetz

Die schriftlichen Bescheinigungen nach dem Wohnungseigentumsgesetz (Abgeschlossenheitsbescheinigung) wurden am 15. September 1987 unter dem Aktenzeichen 63/671-47/37 436/Vi/De vom Kreis Euskirchen ausgestellt.

7 Verfahrenswahl

Verkehrswert

Die Verkehrswertermittlung erfolgt in Anlehnung an die Definition des Verkehrswerts nach § 194 BauGB:

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

Nach der Verkehrswertdefinition des § 194 BauGB sowie § 2 ImmoWertV ist bei der Bemessung des Verkehrswertes die Lage auf dem Grundstücksmarkt zu beachten.

Verfahren der Wertermittlung

Die normierten Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswerts sind in der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) beschrieben. Zur Ermittlung des Verkehrswerts sind das Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV), das Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34 ImmoWertV) und das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 ImmoWertV) oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um eine Eigentumswohnung und eine Garage. Grundsätzlich können für die Bewertung von Wohnungs- und Teileigentum das Sachwertverfahren, das Ertragswertverfahren und das Vergleichswertverfahren herangezogen werden, wobei der Verkehrswert aus dem Ergebnis des herangezogenen Verfahrens unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu bemessen ist.

Für die Bewertung von Eigentumswohnungen bietet es sich an, das Vergleichswertverfahren anzuwenden, denn zahlreiche Eigentumswohnungen werden mit ihrem Preis je Quadratmeter Wohnfläche gehandelt. Das Vergleichswertverfahren kann immer dann zur Bewertung von Eigentumswohnungen herangezogen werden, wenn genügend Kaufpreise von vergleichbaren Wohnungen vorliegen. Für die Anwendung des in der ImmoWertV normierten Vergleichswertverfahrens stehen jedoch nicht genügend Kaufpreise von Objekten zur Verfügung, die mit dem Bewertungsobjekt hinreichend genau vergleichbar sind.

Auch das Ertragswertverfahren bietet sich beim Wohnungseigentum an: Die Wertigkeit des gesamten Wohnungseigentums, also des Miteigentumsanteils mitsamt des untrennbar damit verbundenen Sondereigentums an einer Eigentumswohnung, kann auch durch die Miete zum Ausdruck gebracht werden. Da Eigentumswohnungen zu einem großen Teil als Anlageobjekte gehalten werden, lässt sich in der Regel eine Miete unschwer feststellen oder als vergleichbar heranziehen.

Hinzu kommt, dass Eigentumswohnungen in vielen Komponenten den Charakter einer Mietwohnung haben. Kaufentscheidungen hinsichtlich einer Eigentumswohnung werden oftmals vor dem Hintergrund einer "ersparten Miete" gefällt; auch insofern liegt also ein Ertragswertdenken nicht fern.

Das Sachwertverfahren ist völlig ungeeignet: Es ist nämlich in der Regel nicht möglich, die Substanz von Räumen im Sondereigentum genau von der übrigen Substanz des Hauses zu trennen. Zudem stehen keine Sachwertfaktoren zur Anpassung an die Marktlage zur Verfügung, die für eine sachgerechte Anwendung des Verfahrens jedoch zwingend erforderlich sind.

Konsequenz für die Vorgehensweise

Als Ergebnis und Konsequenz für die Vorgehensweise bleibt festzuhalten, dass Wohnungs- und Teileigentum entsprechend dem Geschehen auf dem Grundstücksmarkt am sinnvollsten mit dem Vergleichswertverfahren und dem Ertragswertverfahren bewertet wird. Im vorliegenden Fall orientiert sich die Wertermittlung an dem Ertragswertverfahren. Es erfolgt eine Plausibilisierung über im Grundstücksmarktbericht veröffentlichte Rohertragsfaktoren.

Ertragswertverfahren

Das Modell des Allgemeinen Ertragswertverfahrens stellt sich wie folgt dar:

Rohertrag
– Bewirtschaftungskosten
= Grundstücksreinertrag
– Bodenwertverzinsung
= Reinertrag der baulichen Anlagen
× Barwertfaktor zur Kapitalisierung
= vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen
+ Bodenwertanteil
= vorläufiger Ertragswert
± ggf. Marktanpassung
= marktangepasster vorläufiger Ertragswert
± Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
= Ertragswert

Hinweis

Bei den nachfolgenden Kalkulationen handelt es sich um die Wiedergabe der Ergebnisse eines DV-unterstützten Rechengangs. In den Nachkommastellen sind daher im Gutachtentext Rundungen vorgenommen worden. Insofern kann der Nachvollzug der Kalkulationen mit den aufgeführten gerundeten Werten zu geringen Abweichungen führen.

8 Ertragswertverfahren

8.1 Rohertrag

Marktüblich erzielbare Mieten

Bei dem Rohertrag handelt es sich um marktüblich erzielbare Mieten. Als marktüblich wird in der Verkehrswertermittlung der Ertrag angesehen, der am Wertermittlungsstichtag für den Gegenstand der Wertermittlung aufgrund der örtlichen Verhältnisse des Grundstücksmarktes, der allgemeinen mietrechtlichen Bestimmungen sowie der besonderen mietvertraglichen Umstände unter Berücksichtigung der sich am Wertermittlungsstichtag konkret abzeichnenden Entwicklung üblicherweise auf Dauer erzielt werden kann.

Der Rohertrag ergibt sich aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträgen, insbesondere Mieten und Pachten inklusive Vergütungen (§ 18 Abs. 2 ImmoWertV). Der Rohertrag enthält weder "Umlagen oder Betriebskosten" noch die "Abschreibung".

Nach Auswertung des Mietwohnungsmarktes der Stadt Bad Münstereifel konnten marktübliche Mieten zwischen rd. 6,00 und 10,00 EUR/m²/Monat recherchiert werden, wobei sich die höheren Mietdaten auf den zentralen Bereich der Stadt beziehen.

Für die zu bewertende Wohnung wird unter Berücksichtigung der beschriebenen Grundstücksmerkmale eine Nettokaltmiete von 6,50 EUR/m² für angemessen erachtet und als Rohertrag angesetzt; für die Garage werden 75,00 EUR/Monat eingestellt. Erneut wird darauf hingewiesen, dass eine Innenbesichtigung nicht möglich war.

Rohertrag

Mit dem beschriebenen Mietansatz ergibt sich insgesamt folgender Rohertrag:

Wohnungsmiete (6,50 EUR/m ² x 122 m ²)	793,00 EUR/Monat
+ Garagenmiete	75,00 EUR/Monat
= Gesamtmiete	868,00 EUR/Monat
x Anzahl der Monate	12
= Rohertrag	10.416 EUR/Jahr

8.2 Bewirtschaftungskosten

Vorbemerkung	Die Bewirtschaftungskosten nach ImmoWertV setzen sich zusammen aus den Verwaltungskosten, den Betriebskosten, den Instandhaltungskosten und dem Mietausfallwagnis. Anzusetzen sind in der Regel die Kosten, die bei gewöhnlicher Bewirtschaftung nachhaltig entstehen.
Verwaltungskosten	Die Verwaltungskosten werden in Anlehnung an die ImmoWertV, die Modellvorgaben der AGVGA-NRW sowie den Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Euskirchen zu rd. 406 EUR/Jahr für die Wohnung und die Garage ermittelt.
Betriebskosten	Informationen über nicht umlegbare Betriebskosten lagen nicht vor. Im vorliegenden Fall wird der daher gemäß AGVGA-Modell sowie auch ImmoWertV der Normalfall angenommen (vollständige Umlage der Betriebskosten).
Instandhaltungskosten	Die Instandhaltungskosten werden in Anlehnung an die ImmoWertV die Modellvorgaben der AGVGA-NRW sowie den Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Euskirchen zu rd. 1.814 EUR/Jahr für die Wohnung mit insgesamt rd. 122 m ² Wohnfläche sowie die Garage ermittelt.
Mietausfallwagnis	Das Mietausfallwagnis soll eine objektspezifisch durchschnittliche Vermietungssituation abbilden, die die Mietausfälle und Leerstände im Rahmen von Anschlussvermietungen in Bezug auf den lokalen Mietmarkt beinhaltet. Das Mietausfallwagnis für derartige Objekte ist erfahrungsgemäß gering und liegt nach AGVGA-NRW sowie dem Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Euskirchen bei etwa 2 Prozent des Rohertrags, das sind rd. 208 EUR/Jahr.
Ergebnis	Insgesamt erhält man folgende Bewirtschaftungskosten:

Kostenposition	Ansatz
Verwaltungskosten	406 EUR/Jahr
Betriebskosten	--- EUR/Jahr
Instandhaltungskosten	1.814 EUR/Jahr
Mietausfallwagnis	208 EUR/Jahr
Summe	2.428 EUR/Jahr

8.3 Restnutzungsdauer

Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer Nach Anlage 1 zur ImmoWertV liegt die Gesamtnutzungsdauer von Mehrfamilienhäusern bei 80 Jahren. Zur Wahrung der Modellkonformität zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen der AGVGA-NRW sowie des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Euskirchen wird diese auch angenommen.

Wirtschaftliche Restnutzungsdauer Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer ist der Zeitraum, in dem die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie wird im Allgemeinen durch Abzug des Alters von der wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen ermittelt.

Diese schematische Vorgehensweise ist jedoch in der Regel nur bei sehr neuen Gebäuden anwendbar. Im vorliegenden Fall handelt es sich um ein älteres Gebäude, welches in der Vergangenheit augenscheinlich nur wenige Modernisierungen erfahren hat (vgl. Fotos, Kap. 7.2 und Kap. „Besonderheit“). Da insbesondere Modernisierungen zu einer Verlängerung der Restnutzungsdauer führen, würde eine rein mathematische Ermittlung der Restnutzungsdauer somit zu einem verfälschten Ergebnis führen.

Zur Bemessung der Restnutzungsdauer im vorliegenden Fall wird daher auf das „Modell zur Ableitung der Restnutzungsdauer für Wohngebäude bei Modernisierungen“ aus der ImmoWertV zurückgegriffen. Für das Bewertungsobjekt resultiert eine gesamte wirtschaftliche Restnutzungsdauer von rd. 30 Jahren, welche im Rahmen der Wertermittlung angehalten wird.

8.4 Liegenschaftszinssatz

Definition Der Liegenschaftszinssatz ist laut § 21 ImmoWertV der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst wird. Er wird vom zuständigen Gutachterausschuss durch Auswertung von geeigneten Kaufpreisen ermittelt.

Liegenschaftszinssatz Für Eigentumswohnungen mit einer Restnutzungsdauer < 40 Jahre, wird der Liegenschaftszinssatz vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Euskirchen mit 2,2 Prozent angegeben. Das Investitionsrisiko wird durch den Liegenschaftszinssatz zum Ausdruck gebracht wird (niedriger Liegenschaftszinssatz = geringes Investitionsrisiko hoher Liegenschaftszinssatz = großes Investitionsrisiko).

Hierbei handelt es sich um durchschnittlich zu interpretierende Größen, die nach den Vorschriften des § 33 ImmoWertV auf Eignung zu prüfen und bei Abweichungen an die Gegebenheiten des Bewertungsobjektes anzupassen ist. Unter Berücksichtigung der Gesamtbeurteilung wird im vorliegenden Fall er Liegenschaftszinssatz von 2,2 Prozent für sach- und marktgerecht erachtet. Dieser objektspezifische Liegenschaftszinssatz berücksichtigt die aktuelle Lage auf dem Grundstücksmarktbericht (Marktposition) und wird im vorliegenden Fall eingestellt. Eine Innenbesichtigung konnte nicht vorgenommen werden; somit ist eine Beurteilung des Investitionsrisikos an dieser Stelle nur eingeschränkt möglich.

Barwertfaktor zur Kapitalisierung

Im Ertragswertverfahren wird zunächst der jährliche Reinertrag der baulichen Anlagen, der nach Abzug aller Kosten verbleibt, ermittelt. Dieser fällt dem Grundstückseigentümer jährlich bis zum Ende der Restnutzungsdauer zu. Es stellt sich dann die Frage, welchen Wert der über die angesetzte Restnutzungsdauer jedes Jahr beim Grundstückseigentümer zu verbuchende Reinertrag der baulichen Anlagen am Wertermittlungstichtag hat. Zur Ermittlung dieses Werts wird der Gebäudereinertrag mit dem so genannten Barwertfaktor zur Kapitalisierung multipliziert. Mit dem Barwertfaktor zur Kapitalisierung, der von der Restnutzungsdauer und dem Liegenschaftszinssatz abhängig ist, wird somit der auf den Wertermittlungstichtag bezogene Wert des zukünftigen jährlichen Gebäudereinertrags ermittelt. In Abhängigkeit von einem Liegenschaftszinssatz von 2,2 Prozent und einer Restnutzungsdauer von 30 Jahren erhält man einen Barwertfaktor zur Kapitalisierung von rd. 21,793.

8.5 Bodenwertanteil

Bodenrichtwert

Der Bodenwert wird im vorliegenden Fall aus Bodenrichtwerten abgeleitet. Nach § 196 BauGB sind Bodenrichtwerte durchschnittliche Lagewerte, die im Wesentlichen gleiche Nutzbarkeitsmerkmale in Art und Maß aufweisen. Sie werden von den Gutachterausschüssen aus Kaufpreisen ermittelt. Laut der Bodenrichtwertübersicht (www.boris.nrw.de, Zugriff: 08. Januar 2026) des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Euskirchen liegt für die Zone mit dem zu bewertenden Objekt ein Bodenrichtwert vor. Dieser wurde zum 01. Januar 2025 wie folgt ermittelt:

Merkmal	Ausprägung
Gemeinde	Bad Münstereifel
Gemarkungsname	Hohn
Nummer	40402
Bodenrichtwert	75 EUR/m ² (Ein-/zweigeschossig)
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	beitragsfrei
Nutzungsart	Dorfgebiet
Geschosszahl	I-II
Tiefe	35 m
Breite	18 m

Korrektur wegen der Grundstücksgröße

Das Bewertungsgrundstück fällt mit rd. 1.197 m² größer aus als das Richtwertgrundstück (630 m²). Der Bodenrichtwert muss diesbezüglich eine Anpassung erfahren. Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Kreis Euskirchen hat entsprechende Umrechnungsfaktoren ermittelt. Im vorliegenden Fall ergibt sich ein Umrechnungsfaktor von rd. 0,82 (Faktor für 1.000 m² = 0,82 / Faktor für 630 m² = 1,00) und somit ein angepasster Bodenrichtwert von rd. 62 EUR/m² (= 75 EUR/m² x 0,82).

Bodenwertanteil

Die übrigen wertbestimmenden Merkmale des Bodenrichtwerts stimmen im Wesentlichen mit denen des Bewertungsobjektes überein. Es sind daher keine weiteren Korrekturen erforderlich. Auf der Grundlage des angepassten Bodenrichtwerts halte ich demnach für das Objekt einen erschließungsbeitragsfreien Bodenwert von 62 EUR/m² für angemessen. Somit ergibt sich der absolute Bodenwert sowie der Anteil hier wie folgt:

Bodenwert (relativ)	62 EUR/m ²
x Grundstücksgröße	1.197 m ²
= Bodenwert (absolut)	74.214 EUR
x Miteigentumsanteil (Wohnung)	1/5
= Bodenwertanteil (Wohnung)	14.843 EUR

8.6 Ertragswert

Marktanpassung nach § 7 Abs. 2 ImmoWertV

Eine zusätzliche Marktanpassung im Sinne des § 7 Abs. 2 ImmoWertV wird nicht für erforderlich erachtet.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind die Risikoabschläge aufgrund der Unsicherheiten in Bezug auf die Nutzungssituation (5.000 EUR), Instandhaltungsrücklage (5.000 EUR) sowie aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung (15.000 EUR) zu berücksichtigen; insgesamt demnach 25.000 EUR.

Ertragswertermittlung

Der Ertragswert ergibt sich mit den ermittelten Eingangsgrößen wie folgt:

Ertragswert	
Rohertrag	10.416 EUR/Jahr
– Bewirtschaftungskosten	2.428 EUR/Jahr
= Grundstücksreinertrag	7.988 EUR/Jahr
– Bodenwertverzinsung	327 EUR/Jahr
= Reinertrag der baulichen Anlagen	7.661 EUR/Jahr
x Barwertfaktor zur Kapitalisierung	21,793
= vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen	166.956 EUR
+ Bodenwertanteil	14.843 EUR
= vorläufiger Ertragswert	181.799 EUR
± ggf. Marktanpassung (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV)	0 EUR
= marktangepasster vorläufiger Ertragswert	181.799 EUR
– Besondere objektspez. Grundstücksmerkmale	25.000 EUR
= Ertragswert	156.799 EUR

8.7 Kennzahlen und Plausibilitätskontrollen

Kennzahlen

Im Hinblick auf das Ergebnis – den Ertragswert – können folgende Kennzahlen ausgewiesen werden:

Merkmale des Verkehrswerts	Ausprägung
Bodenwert(anteil) in Prozent des Ertragswerts	9,5 %
Gebäudefaktor/Kapitalwert (bezogen auf die Wohnfläche)	1.285 EUR/m ²
Faktor (bezogen auf den Jahresrohertrag)	15,1
Brutto-Rendite (GY)	6,6 %
Netto-Rendite (NY)	5,2 %
Netto-Anfangsrendite (NIY)	4,8 %

Rohertragsfaktoren

Eine Plausibilitätskontrolle ist über Ertragsfaktoren möglich. Diese Faktoren geben das durchschnittliche Verhältnis von erzielten Kaufpreisen zum jeweiligen Rohertrag wieder. Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Euskirchen hat im Grundstücksmarktbericht Rohertragsfaktoren für Eigentumswohnungen < 40 Jahre Restnutzungsdauer in einer Spanne von 17,5 bis 22,5 angegeben.

Im vorliegenden Fall ergibt sich Ertragsfaktor von rd. 17,5 (vorl. Ertragswert ÷ Rohertrag). Der Ertragswert wird unter Berücksichtigung der wertrelevanten Grundstücksmerkmale, insbesondere der geringen Bodenwertanteile sowie der dörflichen Lage, hierdurch in seiner Größenordnung bestätigt.

9 Verkehrswert

Definition

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

Lage auf dem Grundstücksmarkt

Die Wertermittlungsverfahren nach § 6 ImmoWertV sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen.

Der Verkehrswert als der wahrscheinlichste Preis ist aus dem Ergebnis der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln. Im vorliegenden Fall wurde für das Bewertungsobjekt das Ertragswertverfahren angewendet. Dieses Verfahren hat für das Bewertungsobjekt die höchste Relevanz. Dabei wurden marktübliche Eingangsgrößen, wie zum Beispiel Mieten, Bewirtschaftungskosten, Restnutzungsdauer, Bodenwertanteil und Liegenschaftszinssatz angesetzt. Das Ergebnis wurde über veröffentlichte Rohertragsfaktoren plausibilisiert. Weitere Korrekturen sind daher nicht erforderlich.

Verkehrswert

Unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussender Grundstücksmerkmale wird der Verkehrswert der Eigentumswohnung mit Garage Nr. 2, Heinrichstraße 2a, 2b, 53902 Bad Münstereifel zum Qualitäts- und Wertermittlungstichtag 09. Dezember 2025 geschätzt auf

157.000 EUR

Abschließende Bemerkung

Die vorliegende Wertermittlung ist bestrebt, die Unsicherheiten auf das unvermeidbare Maß zu beschränken. Aufgrund der nicht erfolgten Innenbeichtigung sei jedoch deutlich auf die damit verbundenen Risiken verwiesen. Der vorgenommene Risikoabschlag ist nicht als konkretes Maß für die Beurteilung von Ausstattung und Zustand zu sehen und der Verkehrswert damit unsicherer als bei der sonst üblichen vollumfänglichen Erfassung der zu beurteilenden Grundstücksmerkmale!

Ich versichere, das vorstehende Gutachten parteilos und ohne persönlichem Interesse am Ergebnis verfasst zu haben.

Rheinbach, 13. Januar 2026

*Internetversion des Gutachtens
ohne Unterschrift*



**Sachverständigenbüro für
Immobilienbewertung
Dr.-Ing. Björn Haack**

Industriestraße 2
53359 Rheinbach

Tel.: 02226/8240770

Fax: 02226/8240771

www.svb-haack.de
info@svb-haack.de