

VERKEHRSWERTGUTACHTEN



WERTERMITTLUNGSOBJEKT

**Grundstück mit
Einfamilienhaus und
Nebengebäuden**

GEMARKUNG

Kleinbüllesheim

FLUR

13

FLURSTÜCK(E)

130

ADRESSE

In den Erlen 1

53881 Euskirchen

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO BENECKE

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

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

Scharrenbroicher Straße 74
D-51503 Rösrath

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

WERTERMITTLUNGSANLASS

Zwangsversteigerungsverfahren

QUALITÄTSSTICHTAG

09. März 2026

AUFTRAGGEBER

**Amtsgericht Euskirchen
53877 Euskirchen**

Verfahren Nr. 900 K 29/25

Zwangsversteigerungen im Internet:
www.zvg-portal.de

Rechtliche Grundlagen

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

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

Wesentliche verwendete Literatur:

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

Zusammenstellung wesentlicher Daten

Tab.-Nr. 01			
WESENTLICHE DATEN ZUR WERTERMITTLUNG			
Nr.			
1.	Datum Ortstermin	9. März 2026	
2.	Wertermittlungsstichtag	9. März 2026	
3.	Grundstücksfläche	761,00 m²	
4.	Bodenwert	178.074,00 €	
5.	Wohnfläche	142,00 m²	
6.	Nutzfläche im Keller und Dachspeicher	118,00 m²	
	Liquidationswertverfahren (Teilabbruch / vollst. Abbruch)	Variante A)	Variante B)
7.	Bodenwert	178.074,00 €	
8.	besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	-19.585,00 €	-58.000,00 €
9.	Liquidationswert (Unbelasteter Verkehrswert), je nach Vewertungsvariante	158.000,00 €	120.000,00 €
	Verkehrswert	158.000,00 €	
	auf volle 1.000 € gerundet		

INHALTSVERZEICHNIS

A	ALLGEMEINE ANGABEN.....	5
1	Auftraggeber	5
2	Ortstermin	5
3	Sachverständiger	5
4	Grund der Gutachtenerstellung	5
5	Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag	5
6	Unterlagen zur Wertermittlung	6
7	Zum Objekt:	6
B	LAGE	7
1	Standortfaktoren Euskirchen	7
2	Demografie, Wirtschaft	7
3	Verkehrsanbindung	7
4	Infrastruktur	8
5	Lage im Stadtgebiet von Euskirchen	8
6	Lageeinstufung für die Wertermittlung.....	9
C	GRUNDSTÜCK	10
1	Größe, Zuschnitt und Orientierung	10
2	Kataster.....	10
3	Grund- und Bodenbeschaffenheit, Grundwasser, Hochwasserrisiko.....	10
4	Topografie	11
5	Altlasten	11
6	Erschließungszustand	11
7	Maß der baulichen Nutzung	12
8	Augenblickliche Nutzung	12
9	Erweiterungsmöglichkeiten der heutigen Nutzung	12
D	RECHTLICHE GEGEBENHEITEN.....	13
1	Öffentlich-Rechtliche Gegebenheiten	13
2	Privat-Rechtliche Gegebenheiten	15
E	BAULICHE ANLAGEN	16
1	Baubeschreibung des Wohnhauses	16
2	Ausstattung	17
3	Baujahr	17
4	Gesamtnutzungsdauer	18
5	Wirtschaftliche Restnutzungsdauer	18
6	Art und Zweckbestimmung der baulichen Anlagen	18
7	Bruttogrundfläche des Wohngebäudes	19
8	Außenanlagen	20
9	Besondere Anlagen oder Einbauten	20
10	Wärmeschutz und Energiebedarf.....	21
11	Bau und Unterhaltungszustand	23
12	Zukünftige Nutzung / Bewertungsvorgehen	24
13	Abbruchkosten.....	24
14	Sonstige Kosten(-anteile)	26

15	Restwert des Massivkellers (Variante A)	26
F	VERGLEICHSWERTVERFAHREN	27
1	Allgemeines / Regelungen in der ImmoWertV	27
2	Vergleichspreise	27
3	Ableitung von Vergleichspreisen	27
4	Ermittlung des Bodenwerts	32
5	Verkehrswert (Marktwert)	33
G	ERMITTLUNG DES VERGLEICHSWERTS	34
1	Ermittlung des Bodenwerts	34
2	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	35
3	Verkehrswert	37
H	VERKEHRSWERT	38
1	Schlussbestimmungen	38
I	ANLAGEN	39
1	Fotodokumentation	39
2	Zeichnungen und Pläne	47

A ALLGEMEINE ANGABEN

1 Auftraggeber

Amtsgericht Euskirchen
53877 Euskirchen
Geschäfts-Nr.: 900 K 29/25

2 Ortstermin

Am Ortstermin am 09. März 2026 nahmen teil:

- Frau XXX und Herr XXX als Mieter des Objekts
- Frau XXX, Amtsgericht Euskirchen
- Herr Heiko Benecke, als Sachverständiger

Die geladenen Beteiligten des Verfahrens nahmen am Termin nicht teil. Das Grundstück war voll zugänglich, die Gebäude waren zugänglich. Die Begutachtung erfolgt auf dieser Grundlage und der verfügbaren Objektinformationen. Innenaufnahmen wurden durch die Mieter nur unter Vorbehalt gestattet.

3 Sachverständiger

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

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

4 Grund der Gutachtenerstellung

Verkehrswertgutachten im Zwangsversteigerungsverfahren gemäß §§ 74a, 85a, 114a ZVG.
Auftrag von 18.11.2025, Aktenzeichen: 900 K 29/25

5 Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag

09. März 2026

Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgeblich ist.¹ Die Recherche bezüglich der wertrelevanten Merkmale des Bewertungsobjekts wurde am 09. März 2026 abgeschlossen.

¹ §2, (2) ImmoWertV

6 Unterlagen zur Wertermittlung

Zur Wertermittlung lagen folgende Unterlagen vor:

- Auskunft über planungsrechtliche Gegebenheiten vom 09.03.2025
- Beglaubigte Ablichtungen der Grundbuchblätter vom 09.09.2025
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 10.12.2025
- Auskunft zu Altlasten vom 10.12.2025
- Auskunft zu Erschließungsbeiträgen vom 09.12.2025
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 11.12.2025
- Auskunft zu Wohnungsbindungen vom 10.12.2025

7 Zum Objekt:

Das Wohnhausgrundstück liegt im Stadtteil Kleinbüllesheim der Stadt Euskirchen im Kreis Euskirchen. Es besteht aus einem Flurstück. Das Grundstück hat eine Fläche von insgesamt 761 m². Es ist mit einem voll unterkellerten, eingeschossigen Einfamilienhaus (freistehend) mit ausgebautem Dachgeschoss einem Anbau (Wintergarten) sowie mehreren Nebengebäuden (Schuppen) bebaut.

Das Wohnhaus entstand ca. 1975. Das Gebäude ist in Fertigbauweise (Holzfachwerk, verleimtes Brettschichtholz) auf einem konventionellen Massivkeller mit Betondecke errichtet. Das Wohnhaus wurde seit Errichtung nur im Rahmen der üblichen Instandhaltung oder in Kleinmaßnahmen modernisiert. Das Dach des Wohnhauses ist geneigt (Satteldach). Der Hauszugang erfolgt über die Nordseite (Giebelseite) des Wohnhauses.

Das Wohnhaus verfügt über insgesamt ca. 142 m² Wohnfläche. Es sind weitere 118 m² Nutzfläche im Kellergeschoss und im Dachspeicher vorhanden. Die Gebäudehülle des Wohnhauses ist in einem instandsetzungsbedürftigen Unterhaltungszustand. Die Innenräume sind in einem ähnlichen Zustand.

Für das Grundstück besteht kein Altlastenverdacht. Es ist keine Baulast zu vorhanden. Es besteht keine Wohnungsbindung. Im Grundbuch sind keine Belastungen enthalten.

Hinweis zum kritischen Gesamtzustand des Objekts:

Der heutige Zustand wird durch zahlreiche, nicht genehmigte Veränderungen am Gebäude und Nebenanlagen auf dem Grundstück geprägt. Der Dachspeicher wurde ohne Genehmigung ausgebaut. Ein Wintergartenanbau und zwei große Gartenschuppen wurden ohne Genehmigung errichtet. Es wurde Kellerschwammbefall und schwarz verfärbte Glaswolle in offenliegenden Flächen der Dachschrägen festgestellt. Im Gebäude kam es bereits zu einem zwischenzeitlich sanierten Brandschaden und mehreren Wasserschäden, die nicht vollständig saniert wurden. Aufgrund des Gebäudebaujahres gibt es Gründe, von Kontaminationen der Innenräume durch Gebäudeschadstoffe auszugehen.

Es wurde eine diesbezügliche Recherche unternommen. Bauweise und Baubeschreibung legen die Annahme nahe, dass bei Errichtung in vielen Bauteilen und Konstruktionen baujahres-typische, heute längst verbotene Materialien Verwendung fanden.

B LAGE

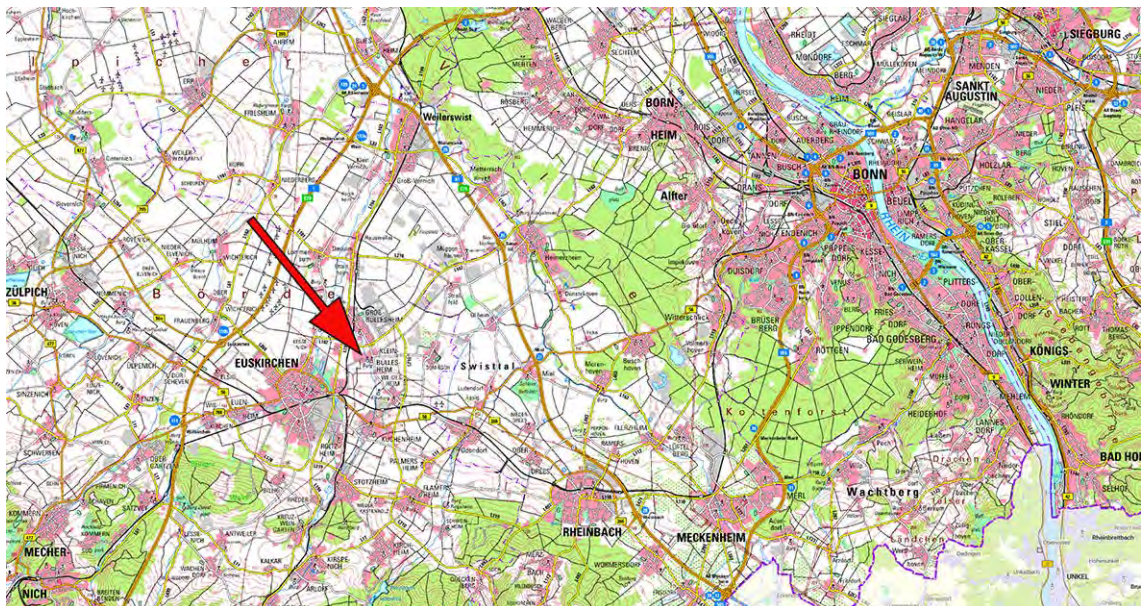
1 Standortfaktoren Euskirchen

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

2 Demografie, Wirtschaft

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

Ausschnitt aus der DTK 1:100



Quelle: Landesvermessungsamt NRW

3 Verkehrsanbindung

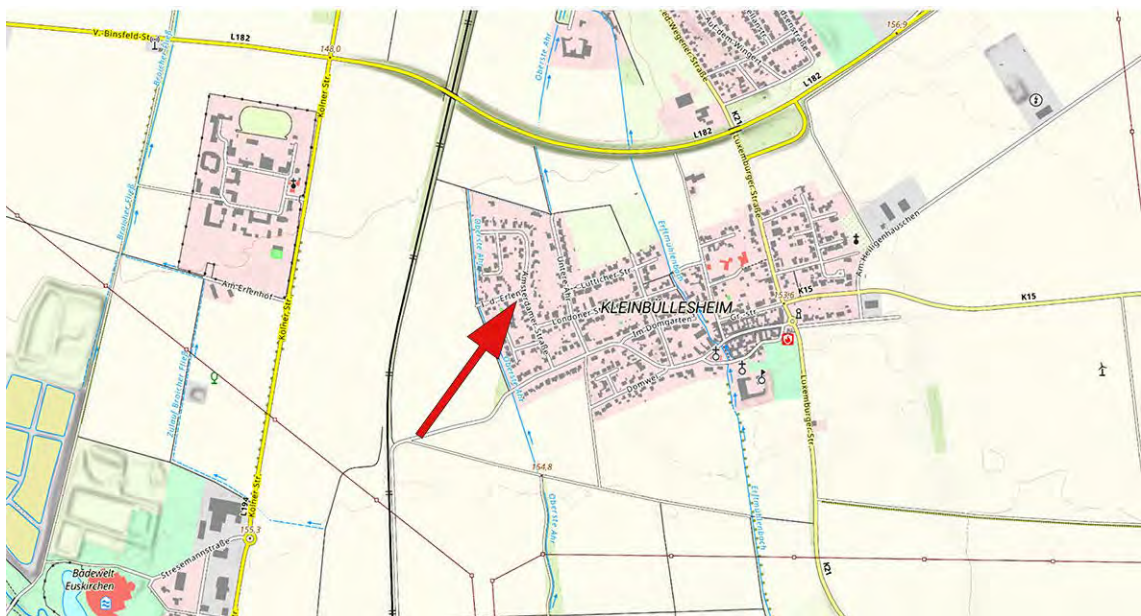
Die zentrale Lage der Stadt und die gute Verkehrsanbindung über Straße und Schiene an das internationale Verkehrsnetz sind wichtige Standortfaktoren. Euskirchens Linienbusnetz besteht aus 11 Linien. Die Buslinien decken nahezu das gesamte Stadtgebiet ab. Darüber hinaus ermöglichen

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

4 Infrastruktur

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

Ausschnitt aus der DTK 10



Quelle: Landesvermessungsamt NRW

5 Lage im Stadtgebiet von Euskirchen

Kleinbüllesheim ist ein Ortsteil der Stadt Euskirchen. Nach 1955 entstand hier eine Nebenerwerbs-siedlung, die ursprünglich für die kleinteilige Viehhaltung und den Gartenbau konzipiert war und den Ort bis heute prägt. Das Bewertungsgrundstück ist Teil dieser Siedlung. Kleinbüllesheim liegt in der Nähe von Nachbarorten wie Großbüllesheim, Wüschheim und Dom-Esch, die eine gute Anbindung an das Verkehrsnetz der Stadt Euskirchen gewährleisten. Die ländliche Umgebung bietet gute Möglichkeiten für Spaziergänge und Erholung in der Natur. Die Nähe zur Stadt Euskirchen gewährleistet eine gute Anbindung und Infrastruktur, während das Dorf selbst eine ruhige Wohnatmosphäre bietet.

Am Ortsrand führen die Landesstraßen 182 und 194 vorbei. Weiterhin treffen die Kreisstraßen 15 und 21 im Dorf aufeinander. Bis auf beide Kreisstraßen sind alle anderen Straßen im Ort Tempo-30-Zonen oder Verkehrsberuhigter Bereich. Am westlichen Ortsrand verläuft die Eifelbahn, der nächste Haltepunkt ist im benachbarten Großbüllesheim.

6 Lageeinstufung für die Wertermittlung

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

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

Gewichtung der Allgemeinen Lage des Grundstücks	1,05			
Einstufung des Grundstücks	< 0,66	0,66 - 1,33	> 1,33	
	einfach	mittel	gut	

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

C GRUNDSTÜCK

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

1 Größe, Zuschnitt und Orientierung

Die genauen Abmessungen der Flurstücke und deren Zuschnitte sind auf der letzten Seite der Anlagen zum Gutachten zu erkennen. Die Gesamtgrundstücksgröße beträgt 761 m². Das Grundstück besteht aus einem Flurstück. Es weist einen viereckigen Zuschnitt mit abgerundeter Nordost-ecke (Straßeneinmündung) auf. Es handelt sich um eine Ecklage.

Flurstück Nr. 160

Grundstücksbreite:	ca. 21,00 m im Mittel
Grundstückstiefe:	ca. 37,70 m
Grundstücksgröße:	ca. 761 m ²

Westlich und südlich grenzen bebaute Nachbargrundstücke. Die Erschließungsstraße „In den Erlen“ begrenzt das Grundstück nach Norden, die „Amsterdamer Straße“ nach Osten.

2 Kataster

Kleinräumige Lage des Grundstücks:

Gemeinde:	Stadt Euskirchen
Gemarkung:	Kleinbüllesheim
Flur:	13
Flurstück:	160

3 Grund- und Bodenbeschaffenheit, Grundwasser, Hochwasserisiko

Es handelt es sich um einen gewachsenen, normal tragfähigen Baugrund. Das Wohnhaus ist unterkellert. Es wurde keine Baugrunduntersuchung im Rahmen des Gutachtens durchgeführt. Über den Grundwasserstand können keine Angaben gemacht werden. Das Grundstück weist laut Starkregen-gefahrenkarten kein Risiko bei Starkregenereignissen auf. Der Keller war jedoch beim Flutereignis 2021 von eindruckendem Kanalwasser betroffen.

4 Topografie

Die zu bewertende Liegenschaft zeichnet sich im Bereich der Gebäude durch eine überwiegend ebene Grundstücksfläche aus. Das umgebende Gelände fällt nach Osten leicht ab.

5 Altlasten

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

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

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

Es liegt eine schriftliche Auskunft des Kreises Euskirchen vom 10.12.2025 vor. Hiernach besteht für das Bewertungsobjekt kein Altlastenverdacht. Es sind **keine** Altlasten oder Altstandorte im Altlastenkataster verzeichnet.

6 Erschließungszustand

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

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

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

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

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

Die Straße „In den Erlen“ ist im Bereich des Grundstücks schwach befahren und endausgebaut. Die Fahrbahn ist asphaltiert. Straßenbeleuchtung und Parkmöglichkeiten sind vorhanden. Der Zugang zum Wohnhaus erfolgt über einen Weg über die Vorgartenfläche.

7 Maß der baulichen Nutzung

Laut Online-Abfrage zum Planungsrecht der Stadt Euskirchen vom 09. März 2026 liegt das Grundstück im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans. Dabei handelt es sich um den Plan Nr. 7 (Ortsteil Kleinbüllesheim), zuletzt geändert am 23.01.1989. Der Plan enthält folgende Festsetzungen:

Tab.-Nr. 03					
PLANUNGSRECHT (Art und Maß der baulichen Nutzung) gemäß § 30 BauGB					
Nr.	Planungsrechtliches Kriterium		Bestandssituation	Übereinstimmung	
				ja	nein
1.	Gebietscharakter Flächennutzungsplan	Wohngebiet	Wohnsiedlung	X	
2.	Festsetzung zum Gebietscharakter (B-Plan)	WR (reines Wohngebiet)		X	
3.	Grundflächenzahl (GRZ)	0,40	0,13	X	
4.	Geschossflächenzahl (GFZ)	0,50	0,13	X	
5.	Max. zulässige Anzahl an Vollgeschossen	I (ein Vollgeschoss)	eingeschossig	X	
6.	Bauweise	offen	freistehend	X	
7.	Gebäudeart	Einzel- und Doppelhäuser	freistehendes Einzelhaus	X	
8.	Festsetzungen zur Dachform	geneigte Dächer, 30° bis 38°	Satteldach, 46°		X
9.	Gestaltungssatzung vorhanden				X
10.	Lage im Wasserschutzgebiet				X
11.	Lage im Naturschutzgebiet				X

Erläuterung:

- Die volle Ausnutzbarkeit des Grundstücks wird durch die bestehende Bebauung nicht erreicht.
- Die umliegende Bebauung ist uneinheitlich.
- Das Bewertungsgrundstück liegt nach Auskunft der Bauaufsichtsbehörde nicht in einem Sanierungsgebiet
- Es ist nicht von Umlegungsmaßnahmen betroffen.
- Die Abweichung bei der Dachneigung fällt unter Bestandsschutz, weil der B-Plan jünger als das Gebäude ist.

8 Augenblickliche Nutzung

Das Grundstück ist mit einem unterkellerten, eingeschossigen freistehenden Wohnhaus mit ausgebautem Satteldach um mehreren Nebengebäuden bebaut.

9 Erweiterungsmöglichkeiten der heutigen Nutzung

Änderungen und Umbauten sind unter Beachtung der Festsetzungen des B-Plans möglich. Eine entsprechende Bauvoranfrage könnte dem Bieter über die Erweiterungs- und / oder Ersatzbebauungsmöglichkeiten Klarheit verschaffen.

D RECHTLICHE GEGEBENHEITEN

1 Öffentlich-Rechtliche Gegebenheiten

1.1 Baulasten

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

Erläuterung

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

Hinweis:

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

Auf schriftliche Nachfrage wurde von der unteren Bauaufsichtsbehörde am 10.12.2025 mitgeteilt, dass zulasten des Bewertungsgrundstücks **keine** Baulast vorhanden ist. Insofern ist das Grundstück **lastenfrei** zu bewerten.

1.2 Wohnungsbindung

Es liegt keine öffentliche Bindung wegen öffentlicher Fördergelder vor.

1.3 Abgabenrechtliche Situation

Die Stadt Euskirchen teilte mit Auskunft vom 09.12.2025 mit:

„...das o.g. Grundstück grenzt an die Straßen „In den Erlen“ und „Amsterdamer Straße“. Für beide Straßen ist ein Erschließungsbeitrag nach dem Baugesetzbuch nicht mehr zu entrichten. Straßenbaubeiträge nach § 8 KAG NRW fallen ebenfalls nicht an, der Kanalanschlussbeitrag wurde bereits gezahlt und das Grundstück ist an die öffentliche Abwasseranlage angeschlossen. Das Grundstück ist mit gestundeten oder verrenteten Beiträgen nicht belastet.“

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

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

2 Privat-Rechtliche Gegebenheiten

2.1 Grundbuch

Das zu bewertende Grundstück wird beim Amtsgericht Euskirchen im Blatt Nr. 262 im Grundbuch von Kleinbüllesheim geführt.

Blatt 262

Tab.-Nr. 04		
GRUNDBUCHINHALT DES BEWERTUNGSOBJEKTS		
Amtsgericht Euskirchen	Grundbuch von Kleinbüllesheim	Blatt 262

BESTANDSVERZEICHNIS						
Nr.	Laufende Nummer der Grundstücke	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe
1	1	Kleinbüllesheim	13	160	Gebäude- und Freifläche	761 m²
2					In den Erlen 1	

Abteilung II			
Nr.	Laufende Nummer der Eintragungen	Laufende Nummer der Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen
1	9	1	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (AG Euskirchen, 900 K 29/25).
2			Eingetragen am 09.09.2025.

Abteilung II des Grundbuchs (Lasten und Beschränkungen) enthält neben dem Zwangsversteigerungsvermerk **keine wertrelevanten Eintragungen**. Auftragsgemäß ist der fiktiv unbelastete Verkehrswert (ZVG) zu ermitteln.

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

E BAULICHE ANLAGEN

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

1 Baubeschreibung des Wohnhauses

Es handelt sich um ein eingeschossiges, voll unterkellertes Einfamilienhaus aus dem Jahr 1975 mit ausgebautem Dach und angebautem Wintergarten. Der Keller ist als Mauerwerksbau mit Massivdecke ausgeführt. Der Wohnhausaufbau (Erdgeschoss und Dachgeschoss) wurden in Fertigbauweise ausgeführt. Das Wohnhaus hat ein Satteldach. Das Gebäude wurde 1975 genehmigt. Die Fachwerkfassaden sind mit verputzten Ausfachungen gestaltet, die Dachüberstände sind schalungsbekleidet. Der Dachspeicher wurde ohne Genehmigung ausgebaut. Der angebaute Wintergarten wurde ohne Genehmigung ausgeführt. Ein Kellerabgang wurde abweichend zur Genehmigung ausgeführt. Die Außenwände sind nur 16 cm stark mit einer Glaswoll-dämmung von 6-8 cm.

1.1 Erschließung

Eine Innentreppe verbindet die Geschosse. Über den Wohnraum im Erdgeschoss ist der nachträglich angebaute Wintergarten und durch diesen die Gartenfläche westlich des Wohnhauses zugänglich. Der Keller hat einen eigenen Außenzugang zum Garten auf der Gebäudenordseite. Diese Außentreppe ist nicht überdacht. Zum Dachspeicher im Wohnhaus führt eine Raumspartreppe.

1.2 Aufteilung

Die verfügbaren Grundrisse zeigen einfache und zweckmäßige Zuschnitte und Raumgestaltungen. Der Wohn-/Essbereich mit Arbeitszimmer, Küche und Duschbad liegen im Erdgeschoss. Die Schlafzimmer und ein Badezimmer liegen im Dachgeschoss. Im Keller sind ein größerer Hobbyraum, der Heizungsraum mit Öltankraum und ein Vorratsraum untergebracht.

1.3 Funktionale Merkmale

Ausstattung und Gebäudemerkmale entsprechen einem mittleren Standard zur Errichtungszeit (1975). Die Wohnflächen sind einfach und zweckmäßig geschnitten und würden einfachen heutigen Nutzungsanforderungen noch genügen.

2 Ausstattung

2.1 Übersicht zum Ausstattungsstandard des Wohnhauses

Tab.-Nr. 05								
AUSSTATTUNGSSTANDARD WOHNHAUS (gemäß Anlage 4, Teil III, 1. ImmoWertV)								
Nr.	Kostengruppe	Beschreibung	Standardstufe (SUMME 1,0)					
			1	2	3	4	5	
1.	Außenwandkonstruktion Wärmedämmung, Gestaltung	Fachwerkwände aus Brettschicht-Bauteilen, Spanplatten, Holzständerwerk mit Glaswollgedämmung und Putzträgerplatten, innen und außen Putzbekleidung		1,00				
2.	Dächer und Dachbeläge	Betondachpfannen, Glaswollgedämmung auf Lattenrost, einfache Gipskartonplattenbekleidung innen, Nut- und Feder-Schalung		1,00				
3.	Fenster und Außentüren Verglasungen	Holzfenster mit früher Isolierverglasung, Holzrahmenhaustür mit isolierverglasten Glasfeldern		1,00				
4.	Innenwände und Innentüren	Holzständerwände mit Spanplattenbekleidung, Putzträgern und Innenputz, Glaswollgedämmung, glatte Holztüren in Holzzargen		1,00				
5.	Deckenkonstruktion und Treppen	Harfentreppe als Holmtreppe mit offenen Holzstufen, Holzraumspartreppe zum Dachspeicher			1,00			
6.	Fußböden, Bodenbeläge in Wohnräumen	Fliesenböden im Erdgeschoss und Keller, Laminatböden im Dachgeschoss		1,00				
7.	Sanitäre Einrichtungen Ausstattung der Nassräume	Duschbad im Erdgeschoss (Baujahr), Wannenbad im Dachgeschoss (modernisiert)		0,50	0,50			
8.	Heizung, Wärmeerzeuger Raumheizflächen	Ölzentralheizung mit Warmwasserspeicher, Kompaktheizkörper und Radiatoren		1,00				
9.	Elektroausstattung Medienanschlüsse Lüftungsanlage	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherung, teilmodernisiert		1,00				

Die rot markierten Bauteile sind nach heutigen Erkenntnissen mit sehr hoher Wahrscheinlichkeit schadstoffbelastet (siehe dazu Seite 23). Ihre Verwendung ist seit Jahrzehnten verboten. Vor einer Nutzungsfortsetzung sind diese Bauteile dringend auszutauschen (Vollsanierung)!

3 Baujahr

Als Bezugsjahr wird das Jahr 1975 festgestellt. Das Gebäudealter kann somit zum Qualitätsstichtag auf 51 Jahre festgestellt werden.

4 Gesamtnutzungsdauer

Im vorliegenden Fall wird aufgrund der besonderen Umstände keine Wertermittlung durch das Sachwert- oder Ertragswertverfahren durchgeführt. Die für diese Verfahren erforderliche Feststellung der Gesamtnutzungsdauer entfällt.

5 Wirtschaftliche Restnutzungsdauer

Im vorliegenden Fall wird aufgrund der besonderen Umstände keine Wertermittlung durch das Sachwert- oder Ertragswertverfahren durchgeführt. Die für diese Verfahren erforderliche Feststellung der Restnutzungsdauer entfällt.

6 Art und Zweckbestimmung der baulichen Anlagen

6.1 Wohnfläche

Die Bauakte bei der Stadt Euskirchen enthielt Grundrisse mit Wohnflächenberechnung. Die unten ersichtlichen Flächen wurden aus den Bauplänen / der Bauakte übernommen. Geringfügige Flächenabweichungen aufgrund veränderter Raumaufteilung durch die kleineren Umbauten sind möglich, fallen jedoch in Summe nicht ins Gewicht.

Tab.-Nr. 07			
WOHNFLÄCHE (gemäß WoFIV)			
Nr.			Fläche netto
1.	Diele	Erdgeschoss	8,74 m ²
2.	Duschbad	Erdgeschoss	3,04 m ²
3.	Abstellraum	Erdgeschoss	5,11 m ²
4.	Küche	Erdgeschoss	8,03 m ²
5.	Essecke	Erdgeschoss	8,26 m ²
6.	Wohnzimmer	Erdgeschoss	32,37 m ²
7.	Arbeitszimmer	Erdgeschoss	16,15 m ²
8.	Elternschlafzimmer	Dachgeschoss	20,49 m ²
9.	Flur	Dachgeschoss	4,98 m ²
10.	Kinderzimmer 1	Dachgeschoss	9,74 m ²
11.	Kinderzimmer 2	Dachgeschoss	9,74 m ²
12.	Abstellraum	Dachgeschoss	5,94 m ²
			132,59 m ²
		Faktor	Fläche gem. WoFIV
	Wintergartenfläche (Aufbau abgängig)	0,25	3,20 m ²
	Balkon Dachgeschoss	0,50	6,60 m ²
		gerundet	142,00 m²

Die Wohnfläche wird auf dieser Grundlage auf ca. **142 m²** festgestellt.

6.2 Nutzflächen im Gebäude (Kellergeschoss)

Es stehen ca. **73 m²** Nutzfläche im Kellergeschoss des Wohnhauses zur Verfügung. Der Dachspeicher könnte als Lagerfläche genutzt werden da er bereits entsprechend ausgebaut ist. Aufgrund der lichten Raumhöhen sind Wohnflächen im Dachspeicher unzulässig. Es wird ausgeschlossen, dass eine Nachtragsgenehmigung zu weiteren Wohnflächen im Dachspeicher führen würde. Die zur Verfügung stehende Speicherfläche beträgt ohne Berücksichtigung der Dachschrägen etwa **45 m²**.

7 Bruttogrundfläche des Wohngebäudes

Die Brutto-Grundfläche ist die Summe aller Grundrissebenen eines Bauwerks. Sie ist die Grundlage für die Ermittlung der Normalherstellungskosten, die an anderer Stelle durchgeführt wird. Die Brutto-Grundfläche des Wohngebäudes wurde auf der Grundlage der vorgefundenen Örtlichkeiten und der verfügbaren Gebäudepläne in einer für die Wertermittlung ausreichenden Genauigkeit wie folgt ermittelt:

Tab.-Nr. 08							
BRUTTOGRUNDFLÄCHEN							
Nr.	Bauteil	Typ (NHK 2010)	Geschoss	BGF			
				Bereich a	Bereich b	Bereich c	BGF
1.	Wohnhaus	1.01	Keller	93,7 m²			93,7 m²
2.			Erdgeschoss	95,3 m²			95,3 m²
3.			Dachgeschoss	95,3 m²			95,3 m²
				284 m²			284 m²
Berechnung in Anlehnung an die DIN 277, 2005							

BRUTTOGRUNDFLÄCHEN NACH GEBÄUDETYP (NHK 2010)			
Nr.	Typ (NHK 2010)	Summe der BGF	
1.		284,3 m ²	

8 Außenanlagen

Der im Folgenden ermittelte Wertanteil der baulichen Außenanlagen bezieht sich auf die ober- und unterirdischen baulichen Anlagen.

Grünflächen

Die Außenanlagen sind in einem teilweise ungepflegten Zustand. Die Grünanlagen sind aktuell in einem teilweise pflegebedürftigen Zustand. Es sind Reinigungs- und Rückschnittmaßnahmen erforderlich.

Befestigte Flächen

Vor, neben und hinter dem Wohnhaus sind Hofflächen im Bereich des Eingangs, des Kellerabgangs ein Grundstückszufahrt und im Bereich eines ehemaligen Schwimmbeckens und der beiden Schuppen angelegt. Der Erhaltungszustand ist teilweise mäßig. Die Flächen sind plattiert.

Einfriedungen

Es sind einfach gestaltete Grundstückseinfriedungen (Holzbretterzäune, Hecken, Sichtschutzelemente) vorhanden.

9 Besondere Anlagen oder Einbauten

Als Abweichungen zu den in den NHK 2010 enthaltenen üblichen Ausstattungskriterien sind die folgenden besonderen Anlagen und Bauteile zu berücksichtigen:

- Wintergartenuntergrund (Betonterrasse mit Fliesenbelägen)
- seitliche Hoffläche (Stellplatzfläche)
- 4 Kellerlichtschächte
- Großer Gartenschuppen mit Untergrund (plattierte Fläche)

Andere Bauteile sind aufgrund ihres Erhaltungszustands / Instandsetzungsbedarfs ohne Restwert.

- Balkon Dachgeschoss
- Kelleraußentreppe
- Wintergartenaufbau
- Kleiner Gartenschuppen
- Schwimmbecken mit umlaufender plattierter Hoffläche
- Dachflächenfenster

10 Wärmeschutz und Energiebedarf

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

§ 47 Nachrüstung eines bestehenden Gebäudes

(1)

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

(2)

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

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

(4)

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

§ 71 Dämmung von Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen

(1)

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

(2)

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

§ 72 Betriebsverbot für Heizkessel, Ölheizungen

(1)

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

(2)

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

(3)

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

Beurteilung der Gebäudesubstanz hinsichtlich der ! aktuellen ! Energieeffizienz

- Die Dachflächen sind schwach gedämmt.
- Die Fassaden sind herstellertypisch bauweise- und baujahrestypisch gedämmt.
- Das Wohnhaus wird zentral über eine Ölzentralheizung beheizt.
- Warmwasser wird über die Heizungsanlage erzeugt.
- Die Fenster sind isolierverglast (Standard 1975).

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

11 Bau und Unterhaltungszustand

Zum Wertermittlungsstichtag war das Wohnhaus in einem instandsetzungsbedürftigen unbräunten Zustand. Die Recherche zu Gebäudeschadstoffen in Fertighäusern, die mit der vorliegenden Baubeschreibung übereinstimmen, (Gebäude der mittleren 70er Jahre) ergab die folgenden Erkenntnisse:

Bei Fertighäusern des Baujahrs 1975 muss aufgrund der damaligen Bauweise und verwendeten Materialien mit mehreren typischen Schadstoffen gerechnet werden. Diese Stoffe wurden erst Ende der 70er oder in den 80er Jahren schrittweise reduziert oder verboten. Folgende Substanzen sind **für diesen Zeitraum typisch**:

Formaldehyd:

Ausgasungen aus den massiv verbauten Spanplatten in Innen- und Außenwänden. Dies führt oft zu einem stechenden Geruch und kann die Atemwege reizen.

Holzschutzmittel (PCP und Lindan):

Diese wurden großflächig zur Imprägnierung der Holzständerkonstruktion genutzt. Diese Stoffe können über Jahrzehnte in die Raumluft abgegeben werden (nervenschädigend, krebverdächtig)

Asbest:

Innenausbau: In Klebern von Bodenbelägen (PVC-Fliesen), in Fliesenklebern im Bad oder als Brandschutzverkleidung an Fensterstürzen

Chloranisole (Geruchsproblematik):

Durch den mikrobiellen Abbau der Holzschutzmittel entsteht oft ein charakteristischer, „muffiger“ oder „moderiger“ Geruch, der sich in Kleidung und Textilien festsetzt.

Künstliche Mineralfasern (KMF):

Die damals verwendete Glas- oder Steinwolle zur Dämmung gilt als potenziell krebserzeugend, wenn Fasern bei Renovierungsarbeiten freigesetzt werden.

Das heutige Marktumfeld wertet tatsächlich vorhandene Gesundheitsrisiken enorm hoch, weswegen als sicher gelten dürfte, dass das Gebäude im heutigen Zustand unverkäuflich ist. Es wird auf die seit Ende 2024 geltende Gebäudeschadstoffverordnung² hingewiesen!

² Die am 4./5. Dezember 2024 in Kraft getretene, novellierte Gefahrstoffverordnung (GefStoffV) verschärft in Deutschland den Umgang mit Gebäudeschadstoffen, insbesondere Asbest, bei Bauen im Bestand. Eigentümer müssen vor Sanierungen in Gebäuden vor 1996 auf Schadstoffe prüfen lassen, Handwerker müssen bei Verdacht Proben entnehmen.

Wichtige Regelungen und Pflichten:

- Asbest-Erkundungspflicht: Vor Abbruch- und Sanierungsarbeiten an Gebäuden, die vor 1993 (bzw. verdächtigen Bauten bis 1996) errichtet wurden, ist eine fachkundige Erkundung auf Asbest zwingend.
- Gefahrstoffverordnung (GefStoffV): Der Umgang mit Asbest wird durch ein neues „Ampel-Modell“ zur Risikobewertung (ASI-Arbeiten) geregelt.
- Schutzmaßnahmen: Das Überdecken von Asbestzement (Dächer, Fassaden, Bodenbeläge) ist verboten.
- Informationspflicht: Bauherren müssen Handwerker aktiv über bekannte oder vermutete Schadstoffe (PCB, PAK, Blei, Asbest) informieren.
- Entsorgung: Schadstoffbelastete Abfälle müssen gesondert ausgebaut und als gefährlicher Abfall entsorgt werden.
- TRGS 519: Diese technische Regel konkretisiert die Schutzmaßnahmen bei Arbeiten mit Asbest.

12 Zukünftige Nutzung / Bewertungsvorgehen

Unabhängig von den tatsächlichen Konzentrationen dieser Schadstoffe in Bauteilen oder der Raumluft liegen Gründe vor, selbst bei einer unterstellten Sanierung des Gebäudes eine hohe dauerhafte wirtschaftliche Wertminderung (merkantiler Minderwert) als Folge der Bauweise und verwendeten Baustoffe anzunehmen. Zur vollständigen Vermeidung eines solchen zu berücksichtigenden Minderwerts wäre das Abtragen des Gebäudes bis zur Kellerdecke erforderlich. Aufgrund des nur unterdurchschnittlichen Wärmeschutzes der Errichtungszeit und dem tatsächlichen Vorliegen von beträchtlichen Gesundheitsrisiken durch Gebäudeschadstoffe kann als mögliche weitere Vorgehensweise also nur der **Abbruch oder Teilabbruch des Gebäudes** als mögliche Verwertungsalternative verbleiben. Im Ergebnis wären dann

- A) das Grundstück mit einem vorhandenen Massivkeller als Vorbereitung eines neuen Gebäudeaufbaus (Bodenwert + Restwert Keller – Abbruchkosten) oder
- B) das vollständig freigelegte Grundstück (Bodenwert – Abbruch- / Freilegungskosten)

zu bewerten.

13 Abbruchkosten

A)
Die Abbruchkosten des Fertighaus**aufbaus** inkl. Sonderabbruch und -entsorgung betragen zuzüglich eines kleinen Anteils für Unvorhergesehenes rund **30.000 €**. Weiter sind zusätzliche Sanierungsmaßnahmen im Keller zu berücksichtigen, der nach dem Flutereignis 2021 umfänglich schwammbefallen (Kellerschwamm) war, der jedoch nur oberflächlich gereinigt wurde. Die Innenbekleidungen von Innen- und Außenwänden im Keller sind vollständig zu entfernen und zu entsorgen.



Abbildung: Foto des Schwammbefalls 2021 (zwischenzeitlich oberflächlich gereinigt)

Hierfür werden weitere **5.000 €** als erforderliche Sanierungskosten bei Erhaltung des Kellers veranschlagt. Weitere Kosten werden durch das Instandsetzungserfordernis von Kelleraußentreppe und Wintergartenbodenplatte entstehen, die stark instandsetzungsbedürftig sind:



Eine entsprechende Bauteilerneuerung / Sanierung würde weitere **5.000 €** als Sanierungsabschlag erforderlich machen. Für die Variante A) wären demnach insgesamt rund **40.000 €** Abzugskosten für Teilabbruch, Kellersanierung und Sanierung der verbleibenden Außenbauteile wertmindernd zu berücksichtigen.

B)

Die Abbruchkosten des **gesamten Gebäudes** inkl. Sonderabbruch und -entsorgung der Bauteile des Fertighausaufbaus und des Verfüllens der Baugrube zuzüglich eines kleinen Anteils für Unvorhergesehenes betragen ebenfalls rund **45.000 €**.

14 Sonstige Kosten(-anteile)

Die in **beiden Fällen** entstehenden Kosten für

- Räumung und Entsorgung des Mobiliars
- Demontage und Entsorgung der technischen Anlagen (z.B. Ölkessel, Tanks, etc.)
- Freilegung der Außenanlagen
- Abbruch Schwimmbecken
- Abbruch Schuppen
- Freilegung und Entsorgung einer Flächenverrieselungsanlage im Untergrund des Grundstücks

werden pauschal auf **13.000 €** festgestellt.

15 Restwert des Massivkellers (Variante A)

Der **Restwert des Massivkellers** für Variante A) wird wie folgt geschätzt:

Herstellungskosten:

Gebäudetyp 1.01	Kennwert nach Wägung 800 €/m ² abzgl. Ausbauanteil 35% = 520 €/m ²
Bruttogrundfläche:	93,7 m ²
Baupreisindex 4/2025:	135 -> Faktor 1,905 zu NHK 2000
Berechnung:	$((800 \text{ €/m}^2 \times 0,65) \times 93,7 \text{ m}^2) \times 1,905 = 92.819,2 \text{ €}$
Alterswertminderung:	64% (Baujahr 1975, GND 80 Jahre, RND 29 Jahre)
Substanzrestwert:	33.415 €

F VERGLEICHSWERTVERFAHREN

1 Allgemeines / Regelungen in der ImmoWertV

Die Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts ist in den §§ 24 bis 26 sowie 40 bis 43 ImmoWertV geregelt. Ergänzend sind die allgemeinen Verfahrensgrundsätze (§§ 6 bis 11 ImmoWertV) heranzuziehen, um den Verkehrswert des Wertermittlungsobjekts zu ermitteln.

Voraussetzung für die Anwendung des Vergleichswertverfahrens bei bebauten und unbebauten Grundstücken ist, dass eine **ausreichende Anzahl von geeigneten Kaufpreisen** oder ein **geeigneter Vergleichsfaktor bzw. Bodenrichtwert** oder sonstige geeignete Daten für eine statistische Auswertung vorliegen.

Die Hinweise beziehen sich nur auf die Verwendung geeigneter Kaufpreise bzw. geeigneter Vergleichsfaktoren und Bodenrichtwerte. Sie sind bei Verwendung sonstiger geeigneter Daten (Markindikatoren) analog anzuwenden.

Das Vergleichswertverfahren kann auch zur Überprüfung der Ergebnisse anderer Wertermittlungsverfahren in Betracht kommen. Bei der Ermittlung des Vergleichswerts ist der Grundsatz der Modellkonformität zu beachten. Dies gilt sowohl für die bei der Anpassung von Kaufpreisen verwendeten Daten als auch für die Anwendung von Vergleichsfaktoren bzw. Bodenrichtwerten.

2 Vergleichspreise

Vergleichspreise sind geeignete Kaufpreise, die – soweit erforderlich – angepasst wurden und in die Ermittlung eines Vergleichswerts einfließen. Kaufpreise bebauter oder unbebauter Grundstücke sind geeignet, wenn die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale (§ 25 ImmoWertV) mit dem Wertermittlungsobjekt und die Vertragszeitpunkte mit dem Wertermittlungstichtag hinreichend übereinstimmen (Vergleichsgrundstücke). Kaufpreise, die durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst sind, sind ungeeignet, wenn sie erheblich von den Kaufpreisen in vergleichbaren Fällen abweichen (§ 9 ImmoWertV).

Eine hinreichende Übereinstimmung mit dem Wertermittlungsobjekt liegt vor, wenn die Vergleichsgrundstücke hinsichtlich ihrer wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale nur solche Abweichungen aufweisen, die unerheblich sind oder deren Auswirkungen auf die Kaufpreise in sachgerechter Weise berücksichtigt werden können. Hierfür sind insbesondere ihre Lage, ihr Entwicklungszustand, die Art und das Maß der baulichen oder sonstigen Nutzbarkeit, die Bodenbeschaffenheit, die Größe, die Grundstücksgestalt und der beitrags- und abgabenrechtliche Zustand sowie bei bebauten Grundstücken auch die Gebäudeart, der bauliche Zustand, die Wohn- oder Nutzfläche, die energetischen Eigenschaften, das Baujahr und die Restnutzungsdauer zu beurteilen.

3 Ableitung von Vergleichspreisen

Zur Ableitung von Vergleichspreisen sind die Kaufpreise auf wertbeeinflussende Abweichungen der Grundstücksmerkmale und Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse (§ 7 ImmoWertV) gegenüber dem Wertermittlungsobjekt bzw. dem Wertermittlungstichtag zu prüfen und gegebenenfalls anzupassen. Zur Anpassung der Kaufpreise sind geeignete Daten zu verwenden (z. B. Umrechnungskoeffizienten, Indexreihen – vgl. die §§ 18-20 ImmoWertV).

Die Auswahlkriterien für die Kaufpreise und die vorgenommenen Anpassungen sind darzustellen und zu begründen. Die verwendeten Kaufpreise und die zur Anpassung verwendeten Daten sind mit Quellenangaben aufzuführen.

3.1 Herkunft der Kaufpreise und Daten

Zur Ableitung von Vergleichspreisen sind geeignete Kaufpreise und Daten vorrangig aus den Kaufpreissammlungen der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte zu verwenden. Steht keine ausreichende Anzahl geeigneter Kaufpreise bzw. stehen keine zur Anpassung der Kaufpreise geeigneten Daten aus dem Gebiet, in dem das zu bewertende Grundstück liegt, zur Verfügung, können geeignete Kaufpreise bzw. Daten aus anderen vergleichbaren Gebieten verwendet werden, sofern etwaige Abweichungen in den regionalen und allgemeinen Marktverhältnissen marktgerecht berücksichtigt werden können. Geeignete Kaufpreise oder Daten aus anderen Quellen sollen verwendet werden, wenn sie hinsichtlich Aktualität, Vollständigkeit der Beschreibung der Vergleichsgrundstücke und Repräsentativität den maßgeblichen Grundstücksmarkt zutreffend abbilden.

3.2 Anpassung wegen besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale

Die Kaufpreise sind vor ihrer Verwendung auf Einflüsse von besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (§ 8 ImmoWertV) zu prüfen und gegebenenfalls anzupassen. Lässt sich der Einfluss besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale nicht hinreichend sicher bestimmen, können die entsprechenden Kaufpreise nicht verwendet werden. Zu den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen gehören z. B. Dienstbarkeiten, erhebliche Baumängel und Bauschäden.

3.3 Anpassung wegen abweichender wertbeeinflussender Grundstücksmerkmale

Wertbeeinflussende Abweichungen der Grundstücksmerkmale des Vergleichsgrundstücks gegenüber denen des Wertermittlungsobjekts sind in der Regel mit Hilfe geeigneter Umrechnungskoeffizienten (§ 19 ImmoWertV) zu berücksichtigen, es sei denn, die Grundstücksmerkmale weichen so stark voneinander ab, dass eine Verwendung der Umrechnungskoeffizienten nicht sachgerecht ist. Umrechnungskoeffizienten sind geeignet, wenn sie für einen für das Wertermittlungsobjekt zutreffenden sachlichen und regionalen Teilmarkt ermittelt wurden. Stehen keine Umrechnungskoeffizienten aus dem Gebiet zur Verfügung, können auch Umrechnungskoeffizienten aus vergleichbaren Gebieten verwendet werden, für die eine gleichartige Entwicklung vorliegt. Das Ableitungsmodell und die Datengrundlage müssen bekannt sein. Hilfsweise kann nach sachverständiger Würdigung eine Anpassung mittels marktgerechter Zu- oder Abschläge vorgenommen werden. Werden mehrere Anpassungen erforderlich, sind eventuelle Überschneidungen der unterschiedlichen Einflüsse zu beachten; eine Doppelberücksichtigung ist zu vermeiden.

3.4 Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand

Die Kaufpreise sind gegebenenfalls an den beitrags- und abgabenrechtlichen Zustand des Wertermittlungsobjekts marktgerecht anzupassen. Zu- oder Abschläge sind, soweit dies marktüblich ist, nach der Höhe des zu erwartenden Beitrags oder der Abgabe (z. B. Erschließungsbeitrag), gegebenenfalls unter Berücksichtigung einer angemessenen Abzinsung, zu bemessen.

3.5 Grundstücksgröße und weitere Grundstücksmerkmale

Zur Berücksichtigung von Abweichungen der Grundstücksgröße der Vergleichsgrundstücke gegenüber dem Wertermittlungsobjekt sind in der Regel Umrechnungskoeffizienten zu verwenden. Sonstige wertbeeinflussende Abweichungen bei den Grundstücksmerkmalen der Vergleichsgrundstücke gegenüber dem Wertermittlungsobjekt, z. B. hinsichtlich:

- Lage (Klassifizierung, Stadtteil, Ecklage),
- Grundstückstiefe,
- Grundstücksbreite,
- Grundstückszuschnitt,
- Acker- und Grünlandzahl,
- Verpachtung, Vermietung

sind mit geeigneten Umrechnungskoeffizienten oder nach sachverständiger Würdigung mit Zu- oder Abschlägen zu berücksichtigen.

3.6 Anpassung wegen abweichender allgemeiner Wertverhältnisse

Bei einer Änderung der allgemeinen Wertverhältnisse sind die Kaufpreise in der Regel mit Hilfe geeigneter Indexreihen (§ 18 ImmoWertV) an die Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag anzupassen. Indexreihen sind geeignet, wenn sie für einen für das Wertermittlungsobjekt zutreffenden sachlichen und regionalen Teilmarkt ermittelt wurden. Stehen keine Indexreihen aus dem Gebiet zur Verfügung, können auch Indexreihen aus vergleichbaren Gebieten verwendet werden, für die eine gleichartige Entwicklung vorliegt. Das Ableitungsmodell und die Datengrundlage müssen bekannt sein.

3.7 Ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse

Kaufpreise, die nach der Anpassung erhebliche Abweichungen von Kaufpreisen in vergleichbaren Fällen aufweisen, können durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst worden sein und bleiben in diesem Fall unberücksichtigt (§ 9 ImmoWertV). Eine Beeinflussung durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse kann in der Regel angenommen werden, wenn ein angepasster Kaufpreis mittels statistischer Verfahren als Ausreißer erkannt wird.

3.8 Vergleichsfaktoren

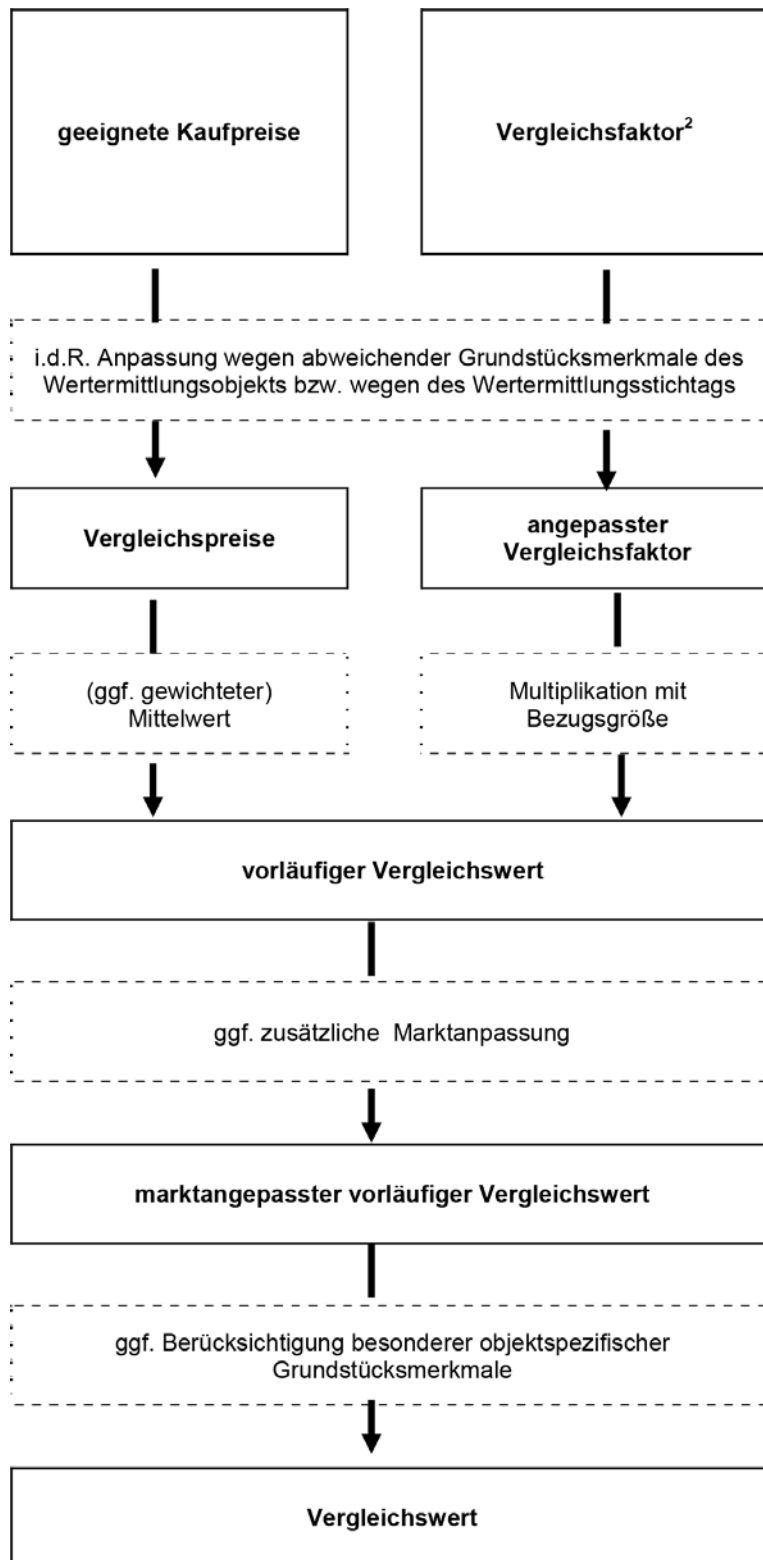
Vergleichsfaktoren (§ 20 ImmoWertV) sind durchschnittliche, auf eine geeignete Einheit bezogene Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte). Geeignete Bezugseinheiten können z. B. der marktüblich erzielbare jährliche Ertrag (Ertragsfaktor) oder eine Flächen- oder Raumeinheit der baulichen Anlagen (Gebäudedefaktor) sein. Vergleichsfaktoren werden für einzelne Grundstücksarten und gegebenenfalls Grundstücksteilmärkte aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen abgeleitet. Zur Ableitung von Vergleichsfaktoren sind geeignete statistische Verfahren heranzuziehen.

Vergleichsfaktoren sind für die Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts geeignet, wenn sie für einen mit dem Wertermittlungsobjekt vergleichbaren regional und sachlich abgegrenzten Teilmarkt abgeleitet wurden und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Normobjekts dargestellt sind. Zur Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts sind die wertbeeinflussenden Unterschiede zwischen den Grundstücksmerkmalen des Normobjekts und des Wertermittlungsobjekts sowie die Unterschiede zwischen den allgemeinen Wertverhältnissen am Stichtag des Vergleichsfaktors und dem Wertermittlungsstichtag mit Hilfe geeigneter Umrechnungskoeffizienten zu berücksichtigen (angepasster Vergleichsfaktor). Der vorläufige Vergleichswert kann ermittelt werden

- aus dem (gegebenenfalls gewichteten) Mittel einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen; die erforderliche Anzahl von Vergleichspreisen ist insbesondere unter Berücksichtigung statistischer Anforderungen sachverständig zu bestimmen; eine vorgenommene Gewichtung ist zu begründen, soweit fachlich sinnvoll, ist die Güte des Mittelwerts statistisch zu belegen;
- durch Multiplikation des angepassten Vergleichsfaktors bzw. Bodenrichtwerts mit der Bezugsgröße des Wertermittlungsobjekts.

Eine zusätzliche Marktanpassung ist nicht erforderlich, soweit die Vergleichspreise oder der Vergleichsfaktor die Marktlage bereits hinreichend berücksichtigen. Ist auf Grund ergänzender Analysen und sachverständiger Würdigung eine zusätzliche Marktanpassung erforderlich, ist diese durch Zu- oder Abschläge vorzunehmen und zu begründen. Der Vergleichswert ergibt sich aus dem marktanangepassten vorläufigen Vergleichswert und der gegebenenfalls erforderlichen Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

Damit ergibt sich folgendes Ablaufschema für das Vergleichswertverfahren:



3.9 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

4 Ermittlung des Bodenwerts

Nach § 40 ImmoWertV ist der Bodenwert vorrangig im Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Die vorstehenden Hinweise gelten damit auch für die Bodenwertermittlung. Bei der Bodenwertermittlung können neben oder an Stelle von Vergleichspreisen geeignete Bodenrichtwerte verwendet werden (§ 16 ImmoWertV). Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Grundstücksmerkmale der zugrunde gelegten Bodenrichtwertgrundstücke mit den Grundstücksmerkmalen des Wertermittlungsobjekts sowie die allgemeinen Wertverhältnisse am Stichtag der Bodenrichtwerte und am Wertermittlungsstichtag hinreichend übereinstimmen. Wertbeeinflussende Unterschiede zwischen den Grundstücksmerkmalen der Bodenrichtwertgrundstücke und des Wertermittlungsobjekts sowie den allgemeinen Wertverhältnissen am Stichtag der Bodenrichtwerte und am Wertermittlungsstichtag sind durch geeignete Umrechnungskoeffizienten bzw. geeignete Indexreihen oder in anderer sachgerechter Weise zu berücksichtigen. Steht keine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen oder stehen keine geeigneten Bodenrichtwerte zur Verfügung, kann der Bodenwert auch mit Hilfe deduktiver Verfahren oder in anderer geeigneter und nachvollziehbarer Weise ermittelt werden. Bei der Wahl des herangezogenen Verfahrens sind die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und die sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere die zur Verfügung stehenden Daten, zu berücksichtigen; die Wahl ist zu begründen. Insbesondere bei größeren Grundstücken ist zu prüfen, ob wirtschaftlich selbstständig genutzte oder nutzbare Teilflächen oder unterschiedliche Grundstücksqualitäten vorliegen. Der Bodenwert solcher Teilflächen ist getrennt zu ermitteln.

4.1 Bodenwert unbebauter Grundstücke

Bei der Bodenwertermittlung für Flächen der Land- bzw. Forstwirtschaft nach § 5 Absatz 1 ImmoWertV können die LandR4 bzw. die WaldR5 in der jeweils aktuellen Fassung zur Wertermittlung ergänzend hinzugezogen werden. Soweit für die Bodenwertermittlung von Bauerwartungs- oder Rohbauland keine Vergleichspreise oder geeigneten Bodenrichtwerte vorliegen, kann der vorläufige Vergleichswert im deduktiven Verfahren ausgehend vom Bodenwert für entsprechendes baureifes Land durch einen marktgerechten Abzug der kalkulierten Kosten der Baureifmachung unter Berücksichtigung der Wartezeit (§ 11 ImmoWertV) oder in sonstiger geeigneter und nachvollziehbarer Weise ermittelt werden.

5 Verkehrswert (Marktwert)

Der Vergleichswert entspricht in der Regel dem Verkehrswert. Liegen aus zusätzlich angewandten Wertermittlungsverfahren abweichende Ergebnisse vor, so sind diese bei der Ermittlung des Verkehrswerts entsprechend ihrer Aussagefähigkeit und unter Beachtung der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu würdigen.

G ERMITTLUNG DES VERGLEICHSWERTS

Da es sich um ein unbebautes bzw. fiktiv baufreies Grundstück handelt, entspricht der Verkehrswert / Vergleichswert den jeweiligen Bodenwerten des Grundstücks. Es wird der Wert der fiktiv ungenutzten, jedoch nutzungsbereiten Grundstücke ermittelt.

1 Ermittlung des Bodenwerts

Für die Ermittlung des Bodenwerts sind folgende Faktoren zu bewerten:

- allgemeine Lage der Bebauung und der Umgebung,
- Erschließungszustand,
- Besonderheiten des betreffenden Areals,
- Ausnutzung, Ausnutzbarkeit und Erweiterungsmöglichkeit auf dem Grundstück

Zu beachten ist, ob wertmindernde Faktoren wie Grunddienstbarkeiten, Wegerecht oder Baulasten vorhanden sind. Bei der Schätzung des Bodenwerts gilt der Grundsatz, dass der Bodenwert in unmittelbarem Zusammenhang mit der Bebauung und dem Ertrag der Liegenschaft steht.

1.1 Bodenrichtwerte

Laut BORIS.NRW beträgt der Bodenrichtwert für baureifes Land in der betreffenden Bodenrichtwertzone der Stadt Euskirchen 260 €/m². Der Bodenrichtwert bezieht sich auf folgende Zustandsmerkmale:

Tab.-Nr. 09.1		
BODENRICHTWERT		
Richtwertgrundstück		
1.	Gebietscharakter (FNP, BauNVO)	Wohngebiet (WR)
2.	Erschließungszustand	beitragsfrei
3.	Grundstücksgröße	500 - 700 qm
4.	Grundstückstiefe	k. A.
5.	Maß der Baulichen Nutzung	II (2 Vollgeschosse)

Der Richtwert wird als zonal / lagetypisch vergleichbarer Richtwert festgestellt.

1.2 Feststellung des unbelasteten Bodenwertes = vorläufigen Verkehrswerts

Tab.-Nr. 09.2							
BODENWERTBERECHNUNG							
Bewertungsgrundstück							
Nr.	Flurstück	Erschließungs- zustand	Grundstücks- zone	Fläche(nanteil)	Bodenrichtwert		Bodenwert
1.	160	beitragsfrei	Bauland	761,00 m ²	260,00 €/m ²		197.860,00 €
							197.860,00 €

2 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind gem. §8 ImmowertV wertbeeinflussende Umstände des einzelnen Wertermittlungsobjekts, die erheblich vom Üblichen abweichen und denen der Grundstücksmarkt einen eigenständigen Werteinfluss beimisst. Soweit sie im bisherigen Verfahren noch nicht erfasst und berücksichtigt wurden, sind sie durch Zu- oder Abschläge regelmäßig nach der Marktanpassung gesondert zu berücksichtigen (§ 35 (4) ImmowertV).

2.1 Wirtschaftliche Überalterung

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

Kein Ansatz.

2.2 Überdurchschnittlicher Erhaltungszustand

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

Kein Ansatz.

2.3 Freilegungskosten

Bei Freilegungs-, Teilabriss- und Sicherungsmaßnahmen, die bei wirtschaftlicher Betrachtungsweise erforderlich sind und noch nicht bei der Ermittlung des Bodenwerts berücksichtigt wurden, sind ggf. die anfallenden Kosten, die Verwertungserlöse für abgängige Bauteile und die ersparten Baukosten durch die Verwendung vorhandener Bauteile zu berücksichtigen.

Variante A): 30.000 €

Variante B): 45.000 €

2.4 Sonstige Kosten

Für beide Varianten werden sonstige Kosten in Höhe von 13.000 € berücksichtigt.

2.5 Restwert Massivkeller

Für Variante A) wird der Restwert des Massivkellers mit 33.415 € berücksichtigt.

2.6 Bodenverunreinigungen

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

Kein Ansatz.

2.7 Zusammenfassung der boG

Tab.-Nr. 10			
Zusammenfassung boG (besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale)			
Nr.		Variante A	Variante B
1.	+/- Abbruchkosten Gebäude (A = ohne Massivkeller, B = vollständig)	-30.000,00 €	-45.000,00 €
2.	+/- Sanierungskosten Bestandskeller	-10.000,00 €	
3.	+/- Sonstige Kosten, Grundstücksfreilegung, Entsorgung etc.	-13.000,00 €	-13.000,00 €
4.	+/- Restwert Massivkeller (nur Variante A)	33.415,00 €	
Werteinfluss boG		-19.585,00 €	-58.000,00 €

3 Verkehrswert

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

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

Nach erfolgter Marktanpassung und Rundung (auf volle 1.000) ergibt sich für das Grundstück folgender Verkehrswert:

Tab.-Nr. 11			
VERKEHRSWERT			
Nr.		Variante A	Variante B
1.	Bodenwert	178.074,00 €	178.074,00 €
2.	+/- besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	-19.585,00 €	-58.000,00 €
Liquidationswert		158.000,00 €	120.000,00 €
Verkehrswert		158.000,00 €	

Es ist zu erkennen, dass ein Teilabbruch des Gebäudes bis auf den Massivkeller - Variante A) - zu einem höheren Ergebnis führt. Es mögen sich genügend Interessenten für diese Verwertungsalternative des Grundstücks finden. Eine zukünftige Ersatzbebauung der oberirdischen Geschosse wäre allerdings auf die heutige Gebäudelage und -größe beschränkt.

Die Variante B) stellt zwar den konsequentesten Verwertungsweg dar, ist aber auch nur dann sinnvoll, wenn ein vollständig neues Gebäude errichtet werden soll. In diesem Fall hätte auch ein bestehender Gebäudekeller keinen Restwert, sondern würde als zusätzliche Abbruchkosten berücksichtigt.

Das hier betrachtete Objekt stellt einen Grenzfall dar. Es war zwischen verschiedenen Verwertungsalternativen abzuwägen. Aufgrund der bekannten Gebäudemerkmale Wasserschäden, Brandschaden, Instandhaltungszustand, geringem Wärmeschutz, Schwammbefall etc. war die Erhaltung oder Sanierung der ohnehin mit hoher Wahrscheinlichkeit gebäudeschadstoffbelasteten Bausubstanz zu verwerfen.

H VERKEHRSWERT

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

Unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Umstände wird der Verkehrswert des Grundstücks zum Wertermittlungstichtag, dem 09. März 2025, geschätzt (und auf volle 1.000,00 € gerundet) auf

158.000 €

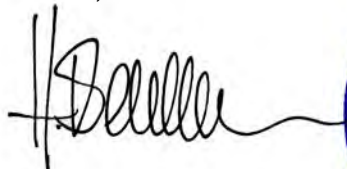
1 Schlussbestimmungen

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

Ich versichere, dass ich vorstehendes Gutachten, gemäß den mir in Auftrag gegebenen Fakten und Angaben nach bestem Wissen und Gewissen erstellt habe, ohne persönliches Interesse am Fortgang des Geschehens. Es wird darauf hingewiesen, dass die übernommenen Fakten und Angaben größtenteils persönlich (bis auf telefonische Auskünfte) überprüft wurden. Für evtl. Abweichungen von der tatsächlichen Beschaffenheit wird keine Haftung übernommen. Dies betrifft auch evtl. vorhandene Schäden in Bereichen, die bei der Ortsbesichtigung nicht betreten bzw. in Augenschein genommen werden konnten.

Vorstehendes Gutachten genießt Urheberschutz. Es ist nur für den Auftraggeber und nur für den angegebenen Zweck bestimmt. Mit dem Sachverständigenauftrag sind nur Rechte der Vertragsschließenden begründet. Nur der Auftraggeber und der Sachverständige können aus dem Sachverständigenvertrag und dem Gutachten gegenseitig Rechte geltend machen. Eine Haftung gegenüber Dritten ist ausgeschlossen. Die Verwendung des Wertgutachtens ist Dritten ausdrücklich untersagt. Ich bin an dem Objekt nicht wirtschaftlich beteiligt, mit dem Auftraggeber weder verwandt noch verschwägert und auch aus anderen Gründen nicht befangen.

Rösrath, den 27. März 2026



Heiko Benecke, ö. b. u. v. SV.

