



Wertgutachten

über den Verkehrswert zweier Grundstücke

Das Amtsgericht Euskirchen, Kölner Straße 40 - 42, 53879 Euskirchen hat mit dem Schreiben vom 06.10.2025 darum gebeten, im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens den Verkehrswert (Marktwert) im Sinne von § 194 Baugesetzbuch (BauGB) für den in der

**Stadt Mechernich,
Ortslage Eicks,**

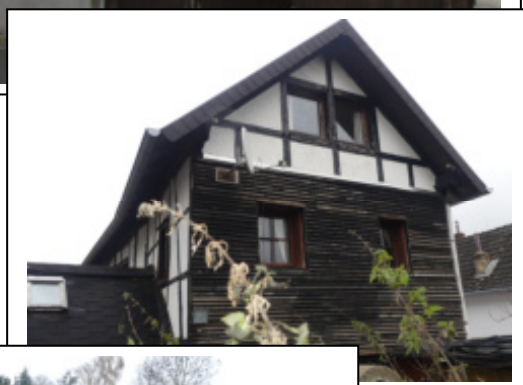
gelegenen und im Gutachten näher
bezeichneten Grundbesitz

**Gemarkung Eicks,
Flur 23,
Flurstücke 102 und 103,
„Frankenstraße 18 / Dechant-Schrievers-Straße“,**

:/

1)
2)

zu ermitteln.



Das folgende Gutachten wurde auf Grund einer Ortsbesichtigung am 26.11.2025 erstellt. Den Eigentümern bzw. dessen Stellvertretern sowie den Gläubigern wurde Gelegenheit gegeben bei der Ortsbesichtigung anwesend zu sein.

Wertermittlungs- / Qualitätsstichtag: 26. November 2025

Internetversion:

Aus Datenschutzgründen ist die Internetversion gekürzt. Das vollständige Gutachten kann bei der Geschäftsstelle des Amtsgerichts Euskirchen eingesehen werden.

1 Allgemeine Grundstücksbeschreibung

Nachfolgend werden die Verkehrswerte des mit einem teilunterkellerten zweigeschossigen Wohnhaus mit seitlichen Anbauten bebauten Grundstücks Nr. 103 „Frankenstraße 18“ sowie des mit einem Schuppen bebauten Grundstücks Nr. 102 „Dechant-Schrievers-Straße“ in 53894 Mechernich – Eicks zum Wertermittlungsstichtag 26.11.2025 ermittelt.

Grundstücksdaten

Grundbuch	Band	Blatt	Lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
				Eicks	23	102	405 m ²
				Eicks	23	103	658 m ²

Nutzung (gemäß Katasterauszug): Flst. 103: Wohnbaufläche
Flst. 102: Sport-, Freizeit- und Erholungsfläche / Sportanlage

1.1 Lage und Zuschnitt

Skizze ohne Maßstab:

Die zu bewertenden Grundstücke befinden sich in der im Stadtgebiet von Mechernich gelegenen Ortslage Eicks.

Bei dem Grundstück Nr. 103 handelt es sich um ein leicht unregelmäßig zugeschnittenes Reihengrundstück, welches auf einer Länge von rd. 17,1 m an die „Frankenstraße“ angrenzt.

Die mittlere Grundstückstiefe beträgt rd. 49,7 m, die Grundstücksbreite variiert zwischen rd. 17 m und 9,9 m. Rückwärtig verschmälert sich das Grundstück.

Bei dem Grundstück Nr. 102 handelt es sich um ein leicht unregelmäßig zugeschnittenes Reihengrundstück, welches auf einer Länge von rd. 10,7 m an die „Dechant-Schrievers-Straße“ angrenzt. Die mittlere Grundstückstiefe beträgt rd. 36,6 m, die mittlere Grundstücksbreite rd. 10,7 m.

Details zur Lage und Gestalt der Grundstücke können der beigefügten Liegenschaftskarte entnommen werden.

Die äußere Verkehrserschließung der Ortschaft Eicks erfolgt über die Bundesstraße B266 aus Richtung Euskirchen bzw. aus Richtung der Autobahn A1 „Anschlussstelle Wißkirchen“ sowie aus Richtung Gemünd. Im Bereich der an der B266 gelegenen Ortschaft Kommern zweigt eine Zufahrtsstraße (Eickser Straße) nach Eicks ab. In der Ortschaft Eicks geht die „Eickser Straße“ in die „Frankenstraße“ über. Das Bewertungsobjekt liegt in etwa der Mitte des Orts. Von der „Frankenstraße“ zweigt auch die „Dechant-Schrievers-Straße“ ab. Die Verkehrsbelastung beider Straßen ist als „mäßig bis gering“ einzuschätzen.

Die direkte Wohnumgebung ist von einer weitestgehend dörflichen offenen und geschlossenen Wohnbebauung geprägt. An der „Dechant-Schrievers-Straße“ liegt noch die örtliche Kirche.

Der Ort Eicks hat ca. 530 Einwohner und unter anderem ein Wasserschloss, ein Bauernhofcafé und einen Kindergarten. Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie soziale Infrastruktureinrichtungen sind in den Orten Mechernich (7 km), Kommern (3,5 km) und Kall (12 km) ausreichend vorhanden. Mechernich verfügt über insgesamt 24 Kindergärten, 4 Grundschulen, eine Gesamtschule, eine Waldorfschule und ein Gymnasium.

Bahnanschlüsse an der Strecke Trier – Köln bestehen in Mechernich (7 km) und Kall (12 km). Die A1-Anschlussstellen „Bad Münstereifel / Mechernich“ und „Wisskirchen“ sind in ca. 10 km bzw. 9 Kilometer Entfernung zu erreichen.

Die Stadt Mechernich mit mehr als 29.300 Einwohnern befindet sich in zentraler Lage im Kreis Euskirchen (Reg. Bez. Köln). Sie grenzt im Norden an die Stadt Zülrich sowie an die Stadt Euskirchen. Das Stadtgebiet erstreckt sich über eine Fläche von ca. 136 km². Die Eifelrandlage wird durch die Höhenlage deutlich, welche von rd. 188 Meter im Bereich Floisdorf bis zu 525 Meter im Süden des Stadtgebietes reicht. In der landwirtschaftlichen Umgebung am Rande der Kölner Bucht gelegen, bildet Mechernich aufgrund der guten verkehrlichen Anbindungen zu den nahegelegenen Zentren Köln und Bonn ein regionales Mittelzentrum.

Zahlreiche Behörden, Wirtschafts- und Industriebetriebe, Schulen, mehrere Sportplätze, Turn- und Sporthallen, Hallenbad und Tennisplätze sowie Geschäfte für den täglichen Bedarf sind im Stadtgebiet vorhanden.

1.2 Planungsrechtliche Gegebenheiten, zulässige bauliche Nutzung zum Wertermittlungsstichtag

Zum v. g. Wertermittlungsstichtag liegen die Grundstücke 102 und 103 nach Auskunft der Stadt Mechernich vom 29.10.2025 im unverplanten Innenbereich. Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich somit nach § 34 BauGB (Bauen im Zusammenhang bebauter Ortsteile).

Im Flächennutzungsplan der Stadt Mechernich werden die Grundstücke als „Gemischte Baufläche“ dargestellt.

1.3 Entwicklungszustand

Aufgrund der planungsrechtlichen und tatsächlichen Gegebenheiten handelt es sich bei den Bewertungsgrundstücken am Wertermittlungsstichtag um Flächen des Entwicklungszustandes Baureifes Land (§3 (4) ImmoWertV).

1.4 Erschließung

Die Grundstücke 102 und 103 waren am Wertermittlungsstichtag ortsüblich erschlossen.

Das Grundstück 103 verfügt über einen Kanal-, Wasser-, Telefon- und Elektrizitätsanschluss. Die Versorgungsleitungen waren in der Straße verlegt.

Das Grundstück 102 (derzeit nur mit einem Holzschuppen bebaut) verfügt über keine Anschlüsse an die Ver- und Entsorgungsleitungen.

Nach Auskunft der Stadt Mechernich vom 31.10.2025 sind Erschließungsbeiträge gemäß §§ 127 ff. BauGB für beide Grundstücke nicht mehr zu zahlen.

Ein Straßenausbaubeitrag nach KAG NRW wurde zum 01.01.2024 abgeschafft.

Nach weiterer Auskunft der Stadt Mechernich sind der Kanalanschlussbeitrag und der Wasseranschlussbeitrag für beide Grundstücke abgegolten.

1.5 Tatsächliche Bauliche Nutzung

Skizze ohne Maßstab

Zum Wertermittlungsstichtag war das Bewertungsgrundstück 103, „Frankenstraße 18“ wie folgt bebaut:

- Teilunterkellertes zweigeschossiges Wohnhaus mit ausgebautem Dachgeschoss sowie seitlichen Wohnanbauten und Wintergarten [2.1-2.4] sowie Abstellraum [2.5]

Zum Wertermittlungsstichtag war das Bewertungsgrundstück 102, „Dechant-Schrievers-Straße“ wie folgt bebaut:

- Schuppen

1.6 Baurecht

Der Gutachter hat die bei der Stadt Mechernich geführte Bauakte Nr. xxxxx eingesehen.

Dort werden die nachfolgenden Bauanträge geführt:

Bauscheinnummer xxxxx vom xxxxxxx => Renovierung und Erweiterung Wohnhaus. Rohbauabnahme vom 09.07.1981, Endabnahme vom 01.12.1983.

Bauscheinnummer xxxxx vom xxxxxxx => Garage. Augenscheinlich nicht gebaut.

Bauvorhaben xxxxxxx vom xxxxxxx: Errichtung eines Offenstalls für max. 2 Pferde mit angrenzendem Carport 1 Stellplatz. Antrag am 22.05.2006 zurückgewiesen.

Bauvorhaben xxxxxxx vom xxxxxxx: Neubau eines Doppelcarports und Unterstand für Miniponys. Baugenehmigung vom 01.06.2012. Augenscheinlich nicht umgesetzt.

Bauvorhaben xxxxxxx vom xxxxxxx: Neubau eines Doppelcarports und Unterstand für Miniponys, hier: Verlängerung der Baugenehmigung vom 01.06.2012, Az. xxxxxxx. Baugenehmigung wurde bis zum 01.06.2016 verlängert. Augenscheinlich nicht umgesetzt.

Vorhaben xxxxxxx vom xxxxxxx: Teilung des Grundstücks Nr. 15 in die Grundstücke 102 und 103. Teilungsgenehmigung vom 12.06.2019. Grundlage für die Erteilung der Teilungsgenehmigung war der Abriss eines alten Geräteunterstandsschuppen. Dieser stand zum Ortsbesichtigungstermin jedoch noch immer auf dem Grundstück auf.

Bei der Wertermittlung wird von einer formellen und materiellen Rechtmäßigkeit der vorhandenen baulichen Anlagen ausgegangen. Soweit keine erteilte Genehmigung vorliegt oder Abweichungen in der Bauausführung gegenüber der Planung bestehen, wird davon ausgegangen, dass die betreffenden baulichen Anlagen nachgenehmigungsfähig sind, bzw. hierfür ein Bestandschutz besteht. Der ermittelte Verkehrswert berücksichtigt eventuelle bauordnungsrechtliche oder planungsrechtliche Verstöße nicht.

1.7 Lasten, Beschränkungen, Rechte

1.7.1 Grundbuch

Gemäß dem vorliegenden Grundbuchauszug vom 08.09.2025 sind in Abteilung II des Grundbuchs zum Wertermittlungsstichtag folgende Rechte eingetragen:

Abt. II, lfd. Nr. 2:

„X.“

Das Recht ist ohne Werteinfluss auf den Verkehrswert.

Abt. II, lfd. Nr. 5:

„X.“

Das Recht ist ohne Werteinfluss auf den Verkehrswert.

Abt. II, lfd. Nr. 6:

„X.“

Das Recht ist ohne Werteinfluss auf den Verkehrswert.

Abt. II, lfd. Nr. 7:

„X.“

Das Recht ist ohne Werteinfluss auf den Verkehrswert.

1.7.2 Baulasten

Nach Auskunft des Bauamtes der Stadt Mechernich vom 30.10.2025 ist auf den Grundstücken keine Baulast eingetragen.

1.7.3 Altlasten

Über ggf. auf den Grundstücken befindliche Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen können keine Aussagen getroffen werden. Nach Angabe der unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Euskirchen vom 28.10.2025 liegt in dem dort gemäß §8 Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) geführten Kataster über altlastenverdächtige Flächen und Altlasten sowie schädliche Bodenveränderungen bzw. entsprechende Verdachtsflächen nach dem derzeitigen Kenntnisstand keine Eintragung vor.

Die Bewertungsgrundstücke liegen jedoch innerhalb der Mechernich-Kaller Bleibelastungszone, so dass von einer Belastung des Bodens mit Blei auszugehen ist. Allerdings liegen der Unteren Bodenschutzbehörde keine grundstücksbezogenen Erkenntnisse zur Höhe der Bleibelastung auf den Bewertungsgrundstücken vor, so dass zur Frage, ob und welche Maßnahmen zur Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse bei einer Hausgartennutzung erforderlich sind, keine Aussagen möglich sind. Diese grundstücksbezogenen Aussagen können erst nach Vorlage einer entsprechenden Bodenuntersuchung erfolgen.

1.7.4 Wohnungsbindung

Nach Auskunft des Bauamtes der Stadt Mechernich vom 30.10.2025 bestehen keine Wohnungsbindungen.

1.7.5 Bergbauliche Einwirkungen

Gemäß der Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 6, Bergbau und Energie in NRW vom 19.11.2025 über die bergbaulichen Verhältnisse und Bergschadensgefährdung liegen die Grundstücke über zwei inzwischen erloschenen Bergwerksfeldern.

Nach den bei der Bezirksregierung Arnsberg vorliegenden Unterlagen ist im Bereich der Bewertungsgrundstücke kein Bergbau dokumentiert. Mit bergbaulichen Einwirkungen ist danach nicht zu rechnen.

1.7.6 Denkmalschutz

Nach Auskunft der Stadt Mechernich vom 24.03.2026 besteht kein Denkmalschutz.

1.7.7 Überbauten

Nach den vorliegenden Vermessungsunterlagen liegen keine Überbauten vor.

1.7.8 Sonstiges

Sonstige Lasten oder Rechte, welche von Einfluss auf den Wert des Grundstückes sein könnten, sind dem Wertermittler nicht bekannt.

1.8 Allgemeines / Hinweise

Funktionsprüfungen der technischen Anlagen und Einrichtungen, Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädliche Baumaterialien wurden nicht vorgenommen.

An dieser Stelle möchte ich darauf hinweisen, dass das vorliegende Verkehrswertgutachten kein Bausubstanz- oder Bauschadensgutachten darstellt. Die technische Beschaffenheit bzw. der bauliche Zustand können ggf. nur durch einen Sondersachverständigen überprüft werden.

Im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens werden keine Untersuchungen zu energetischen Eigenschaften des Wertermittlungsobjektes vorgenommen. Eine genaue energetische Prüfung des Objektes ist bei Bedarf durch einen Sondersachverständigen durchzuführen.

Bezüglich der energetischen Anforderungen von Bestandsgebäuden wird auf das Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz - GEG) verwiesen. Für Bestandswohngebäude gelten beispielsweise u.a. folgenden Vorschriften:

- Betriebsverbot für Heizkessel, die mit einem flüssigen oder gasförmigen Brennstoff beschickt werden und vor dem 1. Januar 1991 eingebaut oder aufgestellt worden sind
- Heizkessel, die mit einem flüssigen oder gasförmigen Brennstoff beschickt werden und ab dem 1. Januar 1991 eingebaut oder aufgestellt worden sind, dürfen nach Ablauf von 30 Jahren nach Einbau oder Aufstellung nicht mehr betrieben werden
- Dämmung der obersten Geschossdecke von beheizten Räumen
- Einhaltung der vorgegebenen Wärmedurchgangskoeffizienten bei Änderungen an Außenbauteilen

Für Ausnahmen und weitere Vorschriften siehe Gebäudeenergiegesetz - GEG.

Die in den Wertermittlungsverfahren angesetzten Gesamt- und Restnutzungsdauern sowie die veranschlagten Normalherstellungskosten, werden für das Bewertungsobjekt der vorhandenen Ausstattung und Ausführung entsprechend abgeleitet. Somit sind ggf. fehlende bzw. noch auszuführende energetische Maßnahmen (z. B. Wärmedämmung, Austausch der Heizung) bereits im Verkehrswert berücksichtigt, so dass hierfür ein zusätzlicher Abschlag nicht erfolgt.

Der Abschlag für Instandsetzungs-, Modernisierungs- oder Sanierungsarbeiten wurde unter Berücksichtigung der marktüblichen Akzeptanz frei geschätzt. Es können möglicherweise Abweichungen zu tatsächlich entstehenden Investitionskosten auftreten, die durch Folgeschäden oder nicht sichtbare Schäden verursacht werden. Für einen anzubringenden Abschlag ist letztendlich nicht die tatsächliche Kostenhöhe entscheidend, sondern eher der Wert, wie ihn die Mehrzahl möglicher Marktteilnehmer einschätzen würde.

2 Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die ggf. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen. Die Gebäude und Außenanlagen werden (nur) insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird, soweit nicht anders vermerkt, die Funktionsfähigkeit unterstellt. Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Die Berechnung des umbauten Raums sowie der Grund-, Geschäfts- und Wohnflächen erfolgt in Anlehnung an die DIN 277 „Grundflächen und Rauminhalte im Hochbau“ vom August 2021 sowie an die „Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche, über die Aufstellung von Betriebskosten und zur Änderung anderer Verordnungen“ vom November 2003. Da die Berechnungen durch wertbezogene Modifizierungen teilweise von den entsprechenden Vorschriften (DIN 277, WoFIV) abweichen, sind diese nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Gebäudeteile – Skizze ohne Maßstab –

Die Wohnhausanlage wird aufgrund der verschiedenen Bautypen und Formen in die folgenden Gebäudeteile unterteilt:

- Gebäudeteile:
- 2.1: Teilunterkellertes zweigeschossiges Wohnhaus mit ausgebautem Dachgeschoss (Satteldach)
 - 2.2: Eingeschossiger Durchgangsbau (Eingang/Flur) mit Satteldach
 - 2.3: Eingeschossiger Wohnanbau mit Empore (Pulldach), offen zu Wintergarten
 - 2.4: Wintergarten
 - 2.5: Eingeschossiger Abstellraum (Pulldach)
- Die Gebäudeteile 2.1 – 2.4 sind untereinander zugänglich.

Für die Sachwertberechnung erfolgt eine Gebäudemixberechnung für die Gebäudeteile 2.1, 2.2 und 2.3 (eine Wohneinheit in unterschiedlichen Gebäudeteilen/formen) sowie eine separate Berechnung für den Gebäudeteil 2.5. Der Wintergarten 2.4 wird als „besonderes Bauteil“ in der Berechnung berücksichtigt.

2.1 Wohnhaus – Flurstück 103 –

2.1.1 Art, Bauweise und Baujahr

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein aus mehreren aneinander gebauten Gebäudeteilen bestehendes Wohnhaus. Der Gebäudeteil 2.1 ist zweigeschossig, teilunterkellert mit ausgebautem Dachgeschoss. Während das Kellergeschoss bzw. der Sockel massiv errichtet sind, ist aufgehend (zumindest soweit sichtbar) ein Fachwerkständer vorhanden. Das Baujahr ist unbekannt. Aus der Bauakte ist ersichtlich, dass in den 1980er Jahren Renovierungsarbeiten durchgeführt wurden, das Gebäude in seinem Ursprung aber ca. 200 Jahre alt ist.

Der Gebäudeteil 2.2 ist eingeschossig errichtet und mit einem Satteldach versehen. Es handelt sich ebenfalls um Fachwerkständerbauweise auf einem massiven Sockel. Dieser, als Eingangsbereich und Flur dienende Gebäudeteil, verbindet die Gebäudeteile 2.1 und 2.3.

Der Gebäudeteil 2.3 ist eingeschossig in einer Mischbauweise errichtet. Grenzständig ist vermutlich ein Bimssteinmauerwerk vorhanden, während die anderen Außenwände in Fachwerkbauweise errichtet wurden. Der Gebäudeteil ist mit einem Pultdach versehen. An den Gebäudeteil 2.3 wurde rückwärtig noch ein Wintergarten angebaut [2.4].

Der Gebäudeteil 2.5 ist wie 2.3 ebenfalls in einer Mischbauweise errichtet. Grenzständig ist vermutlich ein Bimssteinmauerwerk vorhanden, während die anderen Außenwände in Fachwerkbauweise errichtet wurden. Der Gebäudeteil ist mit einem Pultdach versehen. Zum Ortsbesichtigungstermin war keine Innenbesichtigung des Gebäudeteils 2.5 möglich.

Unter Berücksichtigung der Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (ImmoWertV) ergibt sich nach gutachterlicher Einschätzung eine Restnutzungsdauer von ca. 21 Jahren.

2.1.2 Baubeschreibung

Die Baubeschreibung erfolgt mit einer für die Wertermittlung ausreichenden Vollständigkeit und Genauigkeit.

Baujahr: Unbekannt, Renovierung, Erweiterung ca. 1980 Jahre

Restnutzungsdauer: ca. 21 Jahre (nach gutachterlicher Einschätzung unter Berücksichtigung der ImmoWertV und des Objektzustandes)

Wohnfläche des Wohnhauses (nach örtlichem Aufmaß):	rd.	170 m ²
Nutzfläche des Abstellraumes (Erdgeschoss nach Bauakte geschätzt):	rd.	27 m ²
Bruttogrundfläche des Hauptgebäudes 2.1 (nach Vermessungsunterlagen):	rd.	220 m ²
Bruttogrundfläche des Anbaus 2.2 (nach Vermessungsunterlagen):	rd.	16 m ²
Bruttogrundfläche des Gebäudes 2.3 (nach Vermessungsunterlagen):	rd.	61 m ²
Bruttogrundfläche des Gebäudes 2.5 (nach Vermessungsunterlagen):	rd.	63 m ²

Rohbau

Fundamente:	Stampfbeton gemäß Bauakte
Mauerwerk:	Mischbauweise (Massivmauerwerk, Fachwerkständer)
Decken:	Betondecke im Keller, sonst Holzbalkendecken soweit feststellbar
Dach:	Gebäude 2.1 + 2.2: Satteldach in Holzkonstruktion mit Asphaltschindeln gedeckt Gebäude 2.3 + 2.5: Pultdach in Holzkonstruktion mit Asphaltschindeln gedeckt Wintergarten 2.4: Pultdach in Holzkonstruktion mit Hohlkammerlichtplatten gedeckt
Treppen:	Betontreppe mit Fliesen zum Keller, sonst Holztreppe
Fassade:	Sockel: Beton/Mauerwerk mit Putz/Anstrich Aufgehend: Fachwerkständer mit verputztem Gefache, Holzbretter
Isolierung:	keine besonderen Feststellungen getroffen

Ausbau

Installation:	Abfluß: vermutlich PVC- und KG-Rohr Wasser: nicht feststellbar Elektro: tlw. „Auf Putz“, tlw. „Unter Putz“ Sicherungskasten im Erdgeschossflur aus 1995 (muss erneuert werden)
Sanitäre Einrichtungen:	<u>Erdgeschoss</u> : Bad mit WC, Dusche, 2 Waschtischen und großer Eckwanne mit Whirlpoolfunktion (ca. 2000er Jahre erstellt), separates Gäste-WC mit Waschtisch
Heizung:	Pelletheizung (2011), nicht mehr in Betrieb, Festbrennstofföfen
Warmwasserversorgung:	2 x 400 l Warmwasserspeicher (2005), Solarthermie (außer Betrieb)
Fußböden:	<u>Kellergeschoss</u> : Fliesen <u>Erdgeschoss</u> : Fliesen, Parkett <u>Obergeschoss</u> : Laminat <u>Dachgeschoss</u> : Laminat
Wandbehandlung:	<u>Kellergeschoss</u> : Mauerwerk gestrichen <u>Erdgeschoss</u> : Wandfliesen im Arbeitsbereich der Küche, Putz gestrichen, Wandfliesen im Bad raumhoch, 2 Wände im Gäste-WC mit Wandfliesen, Holzpaneele, Fachwerkständer/Holzständerwerk <u>Obergeschoss</u> : Putz gestrichen, Fachwerkständer/Holzständerwerk <u>Dachgeschoss</u> : Putz gestrichen, Paneele, Fachwerkständer/Holzständerwerk
Fenster:	Holzfenster mit Isolierverglasung und Sprossen, Dachflächenfenster mit Isolierverglasung
Türen:	Hauseingangstüre: Alte Holztüre Innentüren: Holzzinnentüren, Schwingtüre, Holzaußentüre zum Garten
Anschlüsse:	Strom, Wasser, Telefon
Entwässerung:	Kanalanschluss an das bestehende Ortsnetz
Besonderheiten:	Leitungen verlaufen im Keller „Auf Wand“, leichte Feuchtigkeitsschäden im Keller, Heizkörper, Handtuchheizkörper im Bad, Treppenlift, im Keller-, Ober- und Dachgeschoss geringe Deckenhöhen, insgesamt 8 Solarthermie-Kollektoren auf der Dachfläche, Hofüberdachung in Holzkonstruktion mit PVC-Lichtplatten gedeckt, Hoftor zur Straße

Zustand

- Mäßig gepflegter Zustand, mit einem sehr hohen Modernisierungs- und Sanierungsrückstau.
- Die Außenfassade befindet sich in einem normal gepflegten Zustand. Das Holz zeigt tlw. witterungsbedingte Abnutzungsspuren (Anstrich blättert ab).
- Tlw. Schäden an Boden- und Wandbehandlungen, Türen und Zargen sowie an den Heizkörpern.
- Pelletheizung augenscheinlich nicht mehr in Betrieb; Solarthermie-Kollektoren augenscheinlich ebenfalls außer Betrieb
- Wintergarten in Holzständerkonstruktion, Fliesen, Putz gestrichen, Holzpaneele, Fenster mit Isolierverglasung, offen zum Gebäudeteil 2.3, Pultdach in Holzkonstruktion mit Hohlkammerlichtplatten eingedeckt, zweiflügelige Außentüre zum Garten mit Isolierverglasung.
- Abstellraum [2.5] nicht zugänglich. Zugang über FH-Türe, Holzfenster mit Isolierverglasung. Laut Bauakte ist innen eine Zwischendecke eingezogen sowie eine entsprechende Treppe. Somit wären 2 Ebenen im Gebäudeteil vorhanden. Ob der Gebäudeteil unterkellert ist, konnte nicht festgestellt werden.
- Die Außenanlagen befinden sich in einem vernachlässigten Zustand.
- Die Innenhoffläche wurde gepflastert. Zum Hauseingang besteht eine Betontreppe mit Holzbelag und Eingangspodest. Innerhalb der Hoffläche verlaufen die Elektrokabel auf den Außenwänden. Es sind „Auf-Putz-Steckdosen“ vorhanden.
- Zweiflügeliges Hoftor aus Holz zur Straße (Brandspuren).
- Im rückwärtigen Grundstücksbereich wurde eine Terrasse mit Pflaster angelegt.

- Es bestehen Einfriedungen mit Pflanzkübeln sowie eine Treppe zum rückwärtigen Gartenbereich und ein Außengrill.
- Der Gartenbereich, mit Sträuchern bewachsen, war zum Ortstermin verwildert.
- Neben der Terrasse steht noch ein kleiner massiv errichteter Abstellschuppen auf.
- Der auf dem Flurstück 102 aufstehende Holzschuppen musste eigentlich im Rahmen der Teilungsvermessung abgerissen werden.

2.1.3 Raumaufteilung, Wohn- und Nutzfläche des Gebäudes nach örtlichem Aufmaß (Zusammenfassend für die Gebäudeteile 2.1-2.5):

Kellergeschoss	Fläche	Höhe
Keller	11,7 m ²	1,80 m
Treppe	3,5 m ²	
Summe	15,2 m²	

Erdgeschoss	Fläche	Höhe
Küche	13,4 m ²	2,22 m
Flur 3	9,5 m ²	2,26 m
Bad	9,9 m ²	2,23 m
Flur 2	2,2 m ²	2,26 m
WC	1,5 m ²	2,26 m
Flur	11,1 m ²	~3,14 m
Zimmer 1	23,7 m ²	2,35 m
Wintergarten	12,6 m ²	
Terrasse, zu ¼	9,8 m ²	
Wohnfläche	93,7 m²	
Treppe	5,5 m ²	
Treppe 2	1,1 m ²	
Abstellraum (nicht zugänglich)	26,8 m ²	geschätzt
Summe	127,1 m²	

Obergeschoss	Fläche	Höhe
Zimmer 2	13,1 m ²	1,98-2,06 m
Flur	11,9 m ²	1,98-2,08 m
Zimmer 1	16,8 m ²	1,99-2,07 m
Empore	9,5 m ²	1,53-2,59 m
Wohnfläche	51,3 m²	
Treppe	3,1 m ²	
Treppe 2	1,1 m ²	
Summe	55,5 m²	

Dachgeschoss	Fläche	Höhe
Zimmer 1	8,2 m ²	0,74-2,14 m
Flur	2,0 m ²	1,90-2,14 m
Abstellkammer	1,2 m ²	0,74-2,05 m
Zimmer 2	13,6 m ²	0,68-2,18 m
Wohnfläche	25,0 m²	
Treppe	2,8 m ²	
Summe	27,8 m²	

Bezüglich der Raumaufteilung wird auf die als Anlage beigefügten Skizzen verwiesen.
Ob im Dachgeschoss des Gebäudeteils 2.5 weitere Nutzfläche vorhanden ist, konnte aufgrund der nicht möglichen Innenbesichtigung nicht festgestellt werden.

3 Außenanlagen

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

3.1 Flurstück 103

Außenanlagen	Zeitwert (inkl. BNK)
Hausanschlüsse	
Befestigte Fläche, Pflaster	
Zweiflügliges Tor	
Hofüberdachung	
Eingangspodest	
Terrasse, Pflaster	
Kleiner Schuppen	
Einfriedungen	
Vorläufiger Sachwert der Außenanlagen, pauschal	rd. 7.700,00 €

3.2 Flurstück 102

Auf dem Grundstück befinden sich keine wertrelevanten Außenanlagen.
Der aufstehende Schuppen musste im Zuge der Teilungsvermessung/-genehmigung abgerissen werden und stellt somit keinen Mehrwert dar.

4 Ermittlung des Verkehrswertes

4.1 Bodenwert

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen i.d.R. im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 - 26 ImmoWertV grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre (vgl. §40 (1) ImmoWertV). Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden (vgl. §40 (2) ImmoWertV). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen.

Bei dem zu bewertenden Grundstück handelt es sich um den Entwicklungszustand „baureifes Land“ (§3 (4) ImmoWertV).

Dem Wertermittler liegen z. Z. keine Vergleichskaufpreise für die Flächen des vorgenannten Entwicklungszustandes aus der näheren Umgebung vor.

Der **Bodenrichtwert für Wohnbauland** beträgt für eine vergleichbare Lage **90,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2025**, mit dem Zusatz „beitragsfrei“.

Der Bodenrichtwert ist an die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag anzupassen. Die Entwicklung der durchschnittlichen Bodenpreise wird in Bodenpreisindexreihen dargestellt. Hierbei werden die Bodenpreisindizes auf der Grundlage der vom Gutachterausschuss jährlich beschlossenen Bodenrichtwerte abgeleitet. Eine Aussage über die absolute Höhe der Grundstückswerte kann aus den Indexzahlen nicht abgeleitet werden.

4.1.1 Flurstück Nr. 103

Der unbelastete Bodenwert ergibt sich somit zu:

Bezeichnung des Flurstückes	Fläche [m²]	Bodenwert relativ [€/m²]	Bodenwert erschließungsbeitragsfrei [€]
Flurstück 103			
Bauland	494	93,00	45.942,00
Garten- und Hinterland	164	21,00	3.444,00
Summe	658		rd. 49.386,00

4.1.2 Flurstück 102

Der unbelastete Bodenwert ergibt sich somit zu:

Bezeichnung des Flurstückes	Fläche [m²]	Bodenwert relativ [€/m²]	Bodenwert erschließungsbeitragsfrei [€]
Bauland für Nebengebäude	405	48,00	19.440,00
Summe	405		19.440,00

4.1.2.1 Rückbaukosten Schuppen

Der aufstehende Schuppen musste im Zuge der Teilungsvermessung/-genehmigung abgerissen werden und stellt somit einen negativen Werteinfluss auf den Verkehrswert dar.

Bei der Teilung des ursprünglichen Grundstückes Nr. 15 in die beiden zu bewertenden Grundstücke 102 und 103 ist durch das Bauordnungsamt der Stadt Mechernich verfügt worden, dass der aufstehende Schuppen abzureißen ist. Dies ist bis zum Bewertungsstichtag nicht erfolgt. Insofern hat dies noch zwingend zu erfolgen und ist daher als Belastung anzusehen.

Gemäß der Fachliteratur Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel „Baukosten / Instandsetzung / Sanierung / Modernisierung / Umnutzung“ werden die Abbruchkosten zu rd. 2.000 € ermittelt.

4.1.2.2 Verkehrswert Flurstück 102

19.440,00 € - 2.000 € = **17.440,00 €**

4.2 Sachwert Flurstück 103

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 - 39 ImmoWertV beschrieben. Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts, den vorläufigen Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen (wie Gebäude und bauliche Außenanlagen) sowie der sonstigen (nicht baulichen) Anlagen und ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

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

Die Summe aus Bodenwert, vorläufigem Sachwert der baulichen Anlagen und vorläufigem Sachwert der Außenanlagen und sonstigen Anlagen ergibt den vorläufigen Sachwert des Grundstücks. Zur Berücksichtigung der Marktlage (allgemeine Wertverhältnisse) ist eine Marktanpassung mittels Sachwertfaktor erforderlich. Die „Marktanpassung“ an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt führt im Ergebnis erst zum marktangepassten vorläufigen Sachwert des Grundstücks.

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

Sachwertberechnung:

Gebäudebezeichnung		Einfamilienhaus [2.1, 2.2, 2.3, 2.4]	Abstellraum [2.5]
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	721,00 €/m² BGF	561,00 €/m² BGF
Berechnungsbasis			
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	297,00 m²	63,00 m²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	10.000,00 €	0,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	224.137,00 €	35.343,00 €
Baupreisindex (BPI) 26.11.2025 (2010 = 100)	x	189,6/100	189,6/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	424.963,75 €	67.010,33 €
Regionalfaktor	x	1,000	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	424.963,75 €	67.010,33 €
Alterswertminderung			
• Modell		linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre	80 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		21 Jahre	21 Jahre
• prozentual		73,75 %	73,75 %
• Faktor	x	0,2625	0,2625
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	111.552,98 €	17.590,21 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		129.143,19 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	7.700,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	136.843,19 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	45.942,00 €
vorläufiger Sachwert	=	182.785,19 €
Sachwertfaktor	x	1,04
marktangepasster vorläufiger Sachwert für den Bewertungsteilbereich „Bauland“	=	190.096,60 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale; geschätzter erster Instandsetzungs- und Modernisierungsrückstau rd. 30 % des Gebäudewertes	-	38.742,96 €
Sachwert für den Bewertungsteilbereich „Bauland“	=	151.353,64 €
Zzgl. Bodenwert Garten- und Hinterland	+	3.444,00 €
Sachwert Gesamtgrundstück 103	=	154.797,64 €
	rd.	154.800,00 €

4.3 Ertragswert Flurstück 103

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 - 34 ImmoWertV beschrieben. Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (insbesondere Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Erträge wird als Rohertrag bezeichnet. Maßgeblich für den vorläufigen (Ertrags)Wert des Grundstücks ist jedoch der Reinertrag. Der Reinertrag ermittelt sich als Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung einschließlich Erhaltung des Grundstücks aufwenden muss (Bewirtschaftungskosten).

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

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

Der auf den Bodenwert entfallende Reinertragsanteil wird durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem Liegenschaftszinssatz bestimmt. (Der Bodenertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar.)

Der auf die baulichen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz „(Gesamt)Reinertrag des Grundstücks“ abzüglich „Reinertragsanteil des Grund und Bodens“.

Der vorläufige Ertragswert der baulichen Anlagen wird durch Kapitalisierung (d. h. Zeitrentenbarwertberechnung) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt.

Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von „Bodenwert“ und „vorläufigem Ertragswert der baulichen Anlagen“ zusammen.

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

Die derzeit zu erwartenden Mieten welche bei der Bewertung in Ansatz gebracht worden sind, entsprechen den Erfahrungen des Gutachters bzw. wurden aus den Mietspiegeln entnommen.

Ertragswertberechnung:

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m²)	Anzahl (Stk.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m²) bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Einfamilienhaus [2.1, 2.2, 2.3, 2.4] Abstellraum [2.5]		Wohnung	170,00		6,00	1.020,00	12.240,00
Summe			170,00	-		1.020,00	12.240,00

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten) **12.240,00 €**

Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters)
(24,50 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete) **2.998,80 €**

jährlicher Reinertrag **9.241,20 €**

Reinertragsanteil des Bodens
1,90 % von 45.942,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei)) **872,90 €**

Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen **8.368,30 €**

Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV)
bei LZ = 1,90 % Liegenschaftszinssatz
und RND = 21 Jahren Restnutzungsdauer **17,184**

vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen **143.800,87 €**

beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung) **45.942,00 €**

vorläufiger Ertragswert für den Bewertungsteilbereich „Bauland“ **189.742,87 €**

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale; geschätzter erster Instandsetzungs- und Modernisierungsrückstau gemäß 4.2 **38.742,96 €**

Ertragswert für den Bewertungsteilbereich „Bauland“ **150.999,91 €**

Zzgl. Bodenwert Garten- und Hinterland **3.444,00 €**

Ertragswert Gesamtgrundstück 103 **154.443,91 €**

rd. 154.500,00 €

5. Verkehrswert

Der Verkehrswert wird nach § 194 Baugesetzbuch (BauGB) durch den Preis bestimmt, der am Wertermittlungsstichtag im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und den tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Für das vorbezeichnete Grundstück sind nach § 6 der Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Der Verkehrswert ist aus dem Verfahrenswert des oder der angewendeten Wertermittlungsverfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

5.1 Grundstück Nr. 103

Nach der Erfahrung des Wertermittlers werden Grundstücke in der vorliegenden Art etwa in Höhe des Sachwertes gehandelt. Hiernach und bei unterstützender Heranziehung des Ertragswertes ermittelt der Wertermittler den mit einem teilunterkellerten zweigeschossigen Wohnhaus mit ausgebautem Dachgeschoss und Nebengebäuden bebauten Grundstücks Gemarkung Eicks, Flur 23, Flurstück Nr. 103, Frankenstraße 18 in 53894 Mechernich – Eicks zum **Wertermittlungsstichtag 26. November 2025** mit:

154.800,00 €

5.2 Verkehrswert Flurstück Nr. 102

Der Verkehrswert des als Bauplatz für Nebenanlagen und derzeit als Grünfläche genutzten Grundstücks Gemarkung Eicks, Flur 23, Flurstück 102, Lagebezeichnung „Dechant-Schrievers-Straße“ in 53894 Mechernich - Eicks, wird nach den vorgenannten Ausführungen und Annahmen aufgrund der vorliegenden Vergleichspreise bzw. des Bodenrichtwertes unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt und unter Abwägung aller wertbeeinflussenden Umstände zum **Wertermittlungsstichtag 26. November 2025** wie folgt ermittelt:

17.440,00 €

Versicherung

Vorstehendes Gutachten habe ich nach Prüfung des Objektes nach bestem Wissen und Gewissen angefertigt. Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann

Bei der Erstellung des Gutachtens wurden die Grundsätze des Persönlichkeits- und Urheberrechts beachtet.

Für das Gutachten beanspruche ich den ges. Urheberrechtsschutz. Zitieren, vervielfältigen, weitergeben oder eine Verwertung durch Dritte ist nur mit meiner schriftlichen Zustimmung gestattet. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt.

*Dipl.-Ing. Frank Diefenbach
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Sachverständiger für die Bewertung
bebauter und unbebauter Grundstücke
Ahrstraße 54
53945 Blankenheim
Telefon: 0 24 49 / 95 25-0
Telefax: 0 24 49 / 95 25-20
eMail: info@diefenbach-geo.de
Internet: www.diefenbach-geo.de*

Blankenheim, den 24.03.2026

Dipl.-Ing. Frank Diefenbach

Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung – in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung –

BauGB:

Baugesetzbuch

ImmoWertV:

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

BauNVO:

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO)

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

WEG:

Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz – WEG)

Erbbaurecht:

Gesetz über das Erbbaurecht

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

WoFlV:

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFlV)

WMR:

Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – WMR)

DIN 283:

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

II. BV:

Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz (Zweite Berechnungsverordnung – II. BV)

BetrKV:

Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

WoFG:

Gesetz über die soziale Wohnraumförderung

WoBindG:

Gesetz zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen

MHG:

Gesetz zur Regelung der Miethöhe (Miethöhegesetz – MHG; am 01.09.2001 außer Kraft getreten und durch entsprechende Regelungen im BGB abgelöst)

PfandBG:

Pfandbriefgesetz

BelWertV:

Verordnung über die Ermittlung der Beleihungswerte von Grundstücken nach § 16 Abs. 1 und 2 des Pfandbriefgesetzes (Beleihungswertermittlungsverordnung – BelWertV)

KWG:

Gesetz über das Kreditwesen

GEG:

Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG)

EnEV:

Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (Energieeinsparungsverordnung – EnEV; am 01.11.2020 außer Kraft getreten und durch das GEG abgelöst)

BewG:

Bewertungsgesetz

ErbStG:

Erbschaftsteuer- und Schenkungssteuergesetz

ErbStR:

Erbschaftsteuer-Richtlinien

Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2022
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2022
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- [4] Sprengnetter / Kierig: ImmoWertV. Das neue Wertermittlungsrecht – Kommentar zur Immobilienwertermittlungsverordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2010
- [5] Sprengnetter (Hrsg.): Sachwertrichtlinie und NHK 2010 – Kommentar zu der neuen Wertermittlungsrichtlinie zum Sachwertverfahren, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2013
- [6] Sprengnetter / Kierig / Drießen: Das 1 x 1 der Immobilienbewertung, 2. Auflage, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2018
- [7] Kröll Hausmann Rolf, Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung, 5. Auflage
- [8] Kleiber - Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV, 10. Auflage

Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand 11.07.2024) erstellt.

Anlagen