

Dr.-Ing. Björn Haack

Weilerweg 12
53359 Rheinbach

Tel.: 02226/8989086
Fax: 02226/8989087

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

VERKEHSWERTGUTACHTEN (Internetversion)

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

Bewertungsobjekt:	**Miteigentumsanteil an einem Grundstück verbunden mit Sondereigentum an der Wohnung Nr. 2 im Ober- und Dachgeschoss**
Adresse:	**Ringstraße 18 53909 Zülpich**
Auftraggeber:	**Amtsgericht Euskirchen Abteilung 015 53877 Euskirchen**
Aktenzeichen:	**015 K 012/22**
Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag:	**06. September 2022**



Dieses Gutachten enthält ohne Deckblatt 23 Seiten.
Es wurde in acht Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

1 Allgemeines 4

2 Wertrelevante Merkmale 7
2.1 Lage 7
2.2 Rechtliche Gegebenheiten 9
2.3 Gebäude- und Wohnungsmerkmale 12
2.4 Sonstiges 15

3 Verfahrenswahl 17

4 Wertermittlung 18

5 Ergebnis 23

Zusammenstellung wesentlicher Daten und Informationen

Objekt	Aktenzeichen	015 K 012/22
	Bewertungsobjekt	Miteigentumsanteil 87,87/144,28, Eigentumswohnung Nr. 2 im Ober- und Dachgeschoss
	Adresse	Ringstraße 18, 53909 Zülpich
	Zubehör	Einbauküche, Zeitwert ca. 2.500 EUR

Auftrag	Datum des Auftrags	26. Juli 2022
	Ortstermin	06. September 2022
	Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag	06. September 2022
	Abschluss der Recherchen	30. Oktober 2022

Rechtliches	Miete / Mietverträge	nicht vorhanden
	Eintragungen in Abt. II	Sicherung des bedingten Anspruches auf Rückübertragung
	Baulasten	nicht vorhanden
	Bau- und Planungsrecht	§ 34 BauGB (Innenbereich)
	Baugenehmigungen	Konformität mit dem Baurecht wird unterstellt
	Wohnungsbindung	nicht vorhanden
	Denkmalschutz	nicht vorhanden
	Abgabenrechtliche Situation	beitragsfrei
	Altlasten	keine Eintragung im Kataster

Gebäude	Baujahr des Gebäudes	ca. 1910
	Wohnfläche	rd. 88 m^2
	Lage der Wohnung	Ober- und Dachgeschoss
	Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen	ca. 31 Jahre

Wertermittlung	Mietansatz	7,50 EUR/m^2/Monat
	Rohertrag	7.920 EUR/Jahr
	Bewirtschaftungskosten	1.605 EUR/Jahr
	Liegenschaftszinssatz	2,4 Prozent
	Bodenwertanteil	48.906 EUR
	vorl. Ertragswert	160.425 EUR
	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	± 0 EUR
	Ertragswert	160.425 EUR
	Verkehrswert, rd.	**160.000 EUR**

1 Allgemeines

Zweck des Gutachtens

Verkehrswertermittlung im Rahmen einer Zwangsversteigerung

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

Bewertungsobjekt

Es handelt sich um eine Eigentumswohnung in einem Zweifamilienhaus in Zülpich-Ülpenich etwas östlich des Zülpicher Sees. Das freistehende, teilweise unterkellerte Gebäude wurde zweigeschossig mit ausgebautem Dachgeschoss errichtet und verfügt laut Teilungserklärung über zwei Wohneinheiten. Die zu bewertende Wohnung Nr. 2 befindet sich im Ober- sowie Dachgeschoss und weist eine Wohnfläche von rd. 88 m² auf.

Grundbuchrechtliche Angaben

Das Bewertungsobjekt ist wie folgt in das Wohnungsgrundbuch eingetragen:

Amtsgericht ..... Euskirchen
Grundbuch von..... Ülpenich
Blatt 1071
Lfd. Nr. 1

Die Eintragung lautet auszugsweise wie folgt:

87,87/144,28 Miteigentumsanteil an dem Grundstück
Gemarkung ..... Ülpenich
Flur..... 4
Flurstück-Nr..... 129
Größe..... 613 m²

verbunden mit Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 2 gekennzeichneten Wohnung im Ober- und Dachgeschoss.

Für jeden Miteigentumsanteil ist ein besonderes Grundbuchblatt angelegt (Blätter 1070 bis 1071). Das Miteigentum ist durch die Einräumung der zu dem anderen Miteigentumsanteil (eingetragen im Blatt 1070) gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt.

Ortsbesichtigung

Die Ortsbesichtigung fand am 06. September 2022 im Beisein des Eigentümers statt. Dabei konnten sowohl das Grundstück, die frei zugänglichen baulichen Anlagen sowie die zu bewertende Wohnung in Augenschein genommen werden. Der Fertigung von fotografischen Innen- und Außenaufnahmen zur internen Dokumentation der wertrelevanten Merkmale des Bewertungsobjektes wurde zugestimmt.

Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag

Die Wertermittlung bezieht sich auf die allgemeinen Wertverhältnisse sowie den Zustand des Grundstücks zum Zeitpunkt des Ortstermins. Demnach ist der 06. September 2022 auch der Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag. Es wird jedoch ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Recherche zu den wertrelevanten Grundstücksmerkmalen erst am 30. Oktober 2022 abgeschlossen wurde.

Wesentliche rechtliche Grundlagen

Die wesentlichen rechtlichen Grundlagen der Verkehrswertermittlung und damit auch des vorliegenden Gutachtens finden sich in den folgenden Rechtsnormen:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (WoFlV)
- Landesbauordnung NRW (LBauO NRW)
- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)
- Wohnungseigentumsgesetz (WoEigG)
- Zwangsversteigerungsgesetz (ZVG)

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

Dokumente und Informationen, die bei der Wertermittlung zur Verfügung standen

- Auszug aus dem Grundbuch vom 27. Juli 2022, im Rahmen der Beauftragung vom Amtsgericht Euskirchen übermittelt
- Kopien der Bewilligungen vom 31. März 2009 (UR. -Nrn. 444/2009 – Teilungserklärung und 445/2009 – Kaufvertrag) – angefertigt am 18. August 2022
- Auszüge aus dem Liegenschaftskataster vom 25. August 2022
- Schriftliche Auskunft (per E-Mail) der Stadt Zülpich zum örtlichen Bau- und Planungsrecht vom 06. Oktober 2022
- Schriftliche Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Stadt Mechernich vom 25. August 2022
- Schriftliche Auskunft aus dem Altlastenkataster des Kreis Euskirchen vom 23. August 2022
- Schriftliche Auskunft des Kreis Euskirchen über Wohnungsbindung vom 05. September 2022
- Schriftlicher Auskunft der Stadt Zülpich (per E-Mail) zum Denkmalschutz vom 06. September 2022
- Schriftliche Auskunft über die bergbaulichen Verhältnisse und Bergschadensgefährdung der Bezirksregierung Arnsberg vom 09. September 2022
- Schriftliche Auskunft der RWE Power AG zu Bergschadensgesichtspunkten vom 09. September 2022
- Digitaler Auszug aus der Bauakte der Stadt Zülpich vom 30. August 2022
- Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Euskirchen, Stand 2022
- Auskünfte und Informationen insbesondere der an der Ortsbesichtigung beteiligten Personen sowie ergänzende fernmündliche Auskünfte von Behörden

Hinweis:
Die originale Bauakte des Bewertungsobjektes stand zur Einsicht nicht zur Verfügung. Dies ergibt sich aus Schriftverkehr (per E-Mail) mit der Stadt Zülpich vom 29. August 2022. Zudem wurde von der Stadt Zülpich trotz mehrmaliger Nachfrage keine Auskunft zur abgabenrechtlichen Situation zur Verfügung gestellt.

Wesentliche Literatur

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

- Kleiber, Wolfgang. Verkehrswertermittlung von Grundstücken: Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV. 8., Auflage. Köln: Bundesanzeiger, 2017
- Kröll, Ralf, Andrea Hausmann und Andrea Rolf. Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung. Köln; Werner Verlag, 5. Auflage, 2015
- Sommer, Goetz und Ralf Kröll. Lehrbuch zur Grundstückswertermittlung. Neuwied, Kriftel: Werner Verlag, 5. Auflage, 2017
- Sprengnetter, Grundstücksbewertung, Lehrbuch und Kommentar sowie Marktdaten und Praxishilfen, laufende Ergänzungslieferungen, Sinzig: Sprengnetter Verlag GmbH
- Stumpe, Bernd, und Hans-Georg Tillmann. Versteigerung und Wertermittlung, Arbeitshilfen für die Praxis. Köln: Bundesanzeiger, 2009

2 Wertrelevante Merkmale

2.1 Lage

Lage in der Region und im Stadtgebiet

- Nordrhein-Westfalen
- Regierungsbezirk Köln
- Kreis Euskirchen
- Stadt Zülpich
- Stadtteil Ülpenich (Zentrum ca. 4,6 km)

Entfernungen

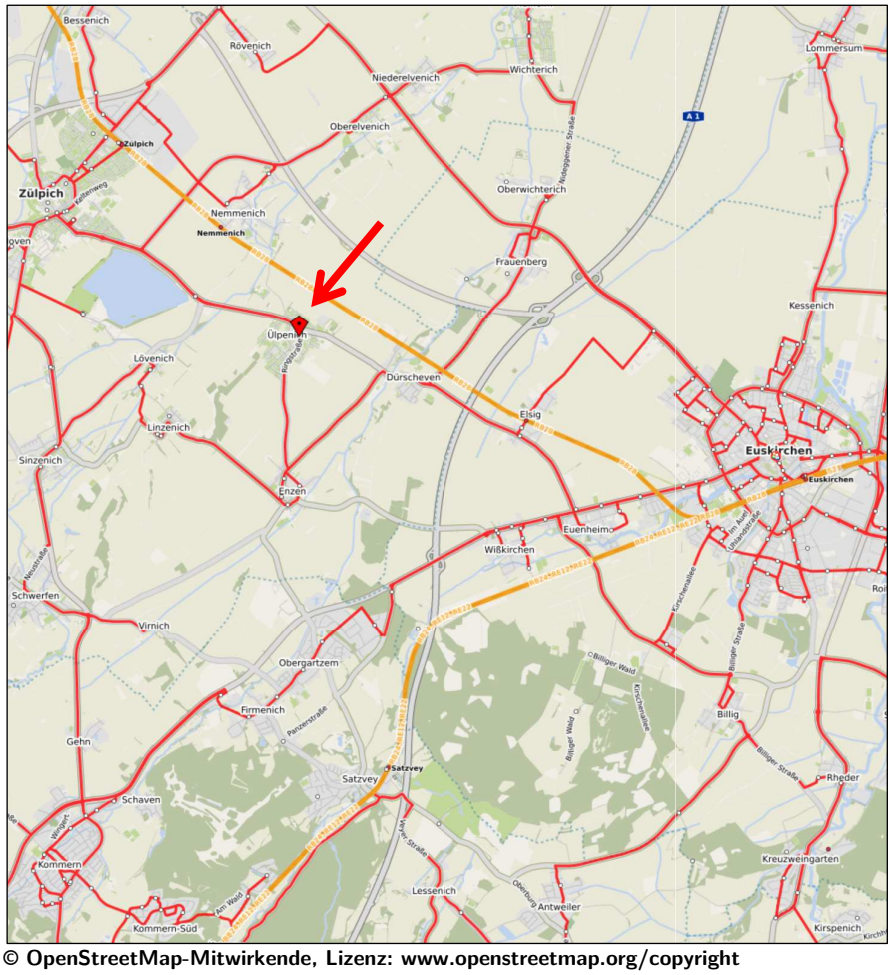
- Euskirchen ca. 8 km
- Bonn ca. 40 km
- Köln ca. 50 km
- Aachen ca. 60 km

Nähere Umgebung

In der näheren Umgebung des Bewertungsobjektes sind überwiegend ein- bis zweigeschossige Wohnhäuser verschiedener Baujahre in offener Bauweise vorhanden. Es handelt sich um eine dörflich geprägt Lage mit entsprechendem Zugang zu Grün- und Erholungsflächen (z.B. Zülpicher See).

Verkehrsanbindung

- nächste Bushaltestelle (Ülpenich Ringstraße) in unmittelbarer Nähe
- RB-Bahnhof Nemmenich ca. 2,5 km entfernt
- DB-Bahnhof Euskirchen ca. 8 km entfernt
- Autobahnanschlussstelle Euskirchen (A 1) ca. 4 km entfernt
- Flughafen Köln/Bonn ca. 50 km entfernt



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

Verkehrsimmissionen

Die Ringstraße bildet eine der beiden Hauptstraßenachsen, die durch den Stadtteil Ülpenich führen. Im Rahmen des Ortstermins konnte ein entsprechender Verkehr festgestellt werden. Aufgrund der Größe von Ülpenich ist am Bewertungsobjekt jedoch nicht von wesentlichen Verkehrsimmissionen auszugehen.

Die offizielle Lärmkarte des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz NRW (http://www.uvo.nrw.de, Stand: 28. Oktober 2022) gibt einen Überblick über die tatsächlich vorhandene Immissionsbelastung an Grundstücken. Bezüglich des Straßen- und Schienenverkehrs sind hier keine Eintragungen vorhanden. Auch für Flugverkehr und Industrieflächen sind keine Lärmbeeinträchtigungen kartiert.

Sonstige Immissionen oder Emissionen

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

Infrastruktur

Ärzte, eine Grundschule, ein Kindergarten, gastronomische Einrichtungen und Einkaufsmöglichkeiten für den kurzfristigen Bedarf sind in der näheren Umgebung vorhanden. Der mittel- und langfristige Bedarf kann insbesondere im Zentrum von Zülpich, Euskirchen oder Köln gedeckt werden.

Parkplätze

Im öffentlichen Straßenraum der näheren Umgebung sind Parkmöglichkeiten in den Randbereichen vorhanden. Das Grundstück mit dem zu bewertenden Objekt verfügt zudem über einen befestigten und bereichsweise überdachten Innenhof, der Stellplatzmöglichkeiten bietet.

Wohnlage

Das Portal www.wohnlagenkarte.de geht für den Bereich mit dem Bewertungsobjekt von einer guten Wohnlage aus (mögliche Abstufungen: einfache, mittlere, gute, sehr gute Wohnlage und TOP-Wohnlage). Eine städtische Ausweisung von Wohnlagenqualitäten existiert nicht.

Lagebeurteilung insgesamt

Es handelt sich um eine Lage mit folgenden wesentlichen Eigenschaften:

- gute Wohnlage in einem dörflich geprägten Stadtteil von Zülpich
- keine wesentlichen Belastungen durch Verkehrsimmissionen
- gute Verkehrsanbindung und durchschnittliche Infrastruktur
- Zugang zu Grün- und Erholungsflächen der näheren Umgebung

2.2 Rechtliche Gegebenheiten

Miete / Mietverträge

Die zu bewertende Eigentumswohnung war zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung vom Eigentümer selbst bewohnt. Auf der Basis der Angaben beim Ortstermin wird für die Wertermittlung davon ausgegangen, dass keine gültigen Mietverträge existieren und das Bewertungsobjekt nach einem Zuschlag in der Zwangsversteigerung auch tatsächlich zur Verfügung steht. Hierbei handelt es sich ausdrücklich um eine Annahme im Rahmen der Wertermittlung und nicht um eine miet- oder nutzungsrechtliche Aussage.

Eintragungen in Abt. II des Grundbuchs

Laut vorliegendem Grundbuchauszug vom 27. Juli 2022 ist in Abt. II neben dem Zwangsversteigerungsvermerk vom 20. Mai 2022 folgende Eintragung vorhanden:

lfd. Nr. 1: Befristete Vormerkung zur Sicherung des bedingten Anspruchs auf Übertragung für […]. Bezug: Bewilligung vom 31.03.2009 (UR.-Nr. 445/2009, Notar Rüdiger Kückelhaus, Euskirchen). Eingetragen am 19.05.2009.

Laut Angabe des Eigentümers im Rahmen des Ortstermins ist die Berechtigte – seine Mutter – im Jahr 2020 verstorben. Eine weitere Berücksichtigung der Eintragung erfolgt demnach nicht.

Angaben der WEG-Verwaltung

Laut Angabe des Eigentümers im Rahmen des Ortstermins ist keine (externe) WEG-Verwaltung bestellt. Die Abrechnung der laufenden Kosten erfolgt im Innenverhältnis zwischen den jeweiligen (beiden) Wohnungseigentümern. Eine Instandhaltungsrücklage der Gemeinschaft wurde nicht gebildet. Das hiermit verbundene Risiko ist im Ansatz des objektspezifischen Liegenschaftszinssatzes ausreichend berücksichtigt.

Teilungserklärung

Die vorliegende Teilungserklärung enthält im Wesentlichen übliche Regelungen für derartige Objekte. Eine wesentliche Wertrelevanz der geregelten Aspekte ergibt sich nicht. Nachrichtlich wird auf folgende Inhalte hingewiesen, wobei eine eigene Prüfung ausdrücklich empfohlen wird:

- Das Wohnungs- und Teileigentum ist veräußerlich und vererblich.
- Zur Veräußerung der Wohnungs- oder Teileigentums ist die Zustimmung des anderen Wohnungs- oder Teileigentümers nicht erforderlich.
- Sondernutzungsrechte sollen nicht begründet werden (alle nicht explizit zugewiesenen Grundstücks- und Gebäudeflächen somit in gemeinschaftlichem Eigentum).
- Die Wohnungs- und Teileigentümer dürfen die im gemeinschaftlichen Eigentum stehenden Teile der Gebäude nicht ohne Zustimmung aller anderen Wohnungs- und Teileigentümer verändern. Dies gilt auch für die Außenfront der Gebäude, für die Fenster und Abschlusstüren sowie den Außenanstrich.

- Der jeweilige Eigentümer der Wohnung Nr. 2 des Aufteilungsplanes ist berechtigt unter Beachtung bauordnungsrechtlicher und statischer Vorschriften berechtigt, den zu seinem Sondereigentum gehörenden Raum im Dachgeschoss zu Wohnraum auszubauen und in diesem Zusammenhang beliebige Dachflächenfenster eintragen zu lassen.
- In den Eigentümerversammlungen sollen auf jedes Wohnungseigentum eine Stimme entfallen.

Belastende Baulasten

Laut schriftlicher Auskunft der Stadt Mechernich vom 25. August 2022 ist für das Grundstück Gemarkung Ülpenich, Flur 4, Flurstück 129, keine Baulast eingetragen.

Begünstigende Baulasten

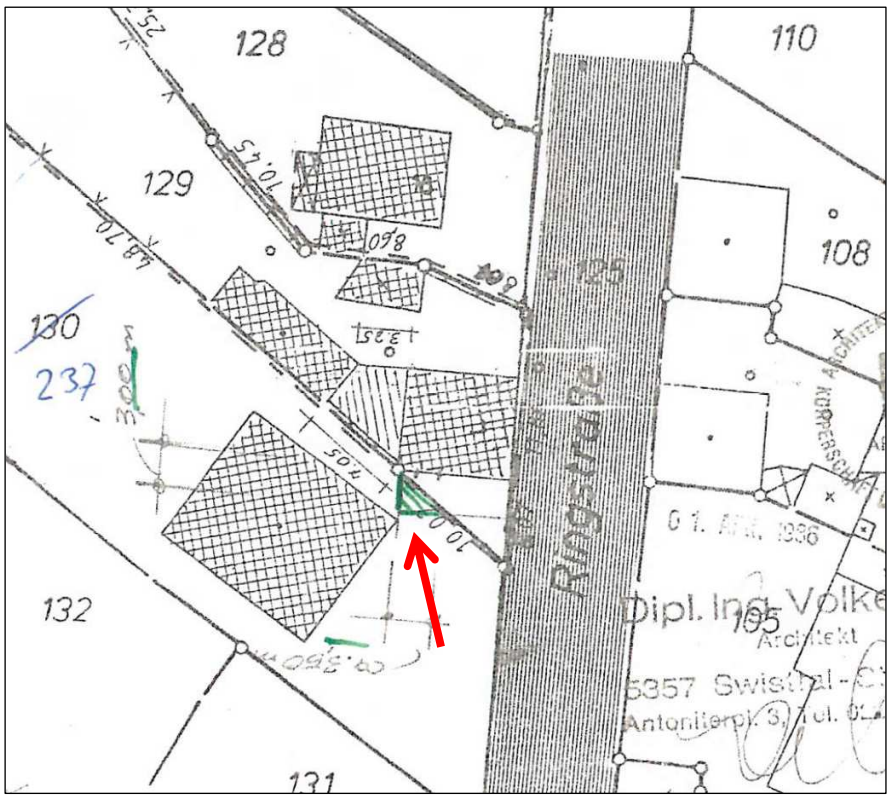
Laut schriftlicher Auskunft der Stadt Mechernich vom 25. August 2022 ist für das benachbarte Grundstück Gemarkung Ülpenich, Flur 4, Flurstück 237, eine Baulast eingetragen. Der Inhalt der Eintragung (Baulastenblatt-Nr. 45, Seite 1, Jahr 1986) lautet auszugsweise wie folgt:

Die für die beabsichtigte Bebauung des Nachbargrundstückes Gemarkung Ülpenich, Flur 4, Flurstück 129, nach § 6 der Landesbauordnung vom 26.06.1984 in der derzeit geltenden Fassung erforderlichen Abstandfläche kann sich in einer Breite von 3,00 m auf 0,00 m auslaufend, gemessen ab einem Abstand von 6,00 m von der Eigentumsgrenze an der Straße, und einer Tiefe von ca. 3,50 m, auf dieses Grundstück erstrecken.

Im Übrigen wird auf den dieser Verpflichtungserklärung gehörenden Lageplan hingewiesen.

Es besteht Klarheit darüber, dass diese Baulastfläche nicht überbaut werden darf und auch bei einer Bebauung des eigenen Grundstückes auf die hierfür erforderlichen Abstände und Abstandflächen nicht angerechnet wird.

Lageplan zur Eintragung



Die Baulasteintragung sichert die bauordnungsrechtliche Zulässigkeit des Gebäudes mit dem Bewertungsobjekt. Die Begünstigung wird daher mit dem baulichen Bestand ausreichend abgebildet. Weitere wertrelevante Vorteile sind nicht ersichtlich. Demnach erfolgt keine gesonderte Berücksichtigung in diesem Gutachten.

Bau- und Planungsrecht

Laut schriftlicher Auskunft (per E-Mail) aus dem örtlichen Bau- und Planungsrecht der Stadt Zülpich vom 06. Oktober 2022 liegt das Grundstück Gemarkung Ülpenich, Flur 4, Flurstück 129, nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans. Die Zulässigkeit von Vorhaben ist nach § 34 BauGB zu beurteilen (planungsrechtlicher Innenbereich). Danach ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Der Flächennutzungsplan stellt das Grundstück mit dem Bewertungsobjekt als gemischte Baufläche dar. Das Grundstück mit dem Bewertungsobjekt liegt nicht in einem Sanierungsgebiet und auch nicht in einem Landschaftsschutzgebiet. Hinsichtlich der baulichen Nutzbarkeit des Grundstücks mit dem Bewertungsobjekt wird zudem unterstellt (keine Auskunft der Stadt Zülpich trotz schriftlicher Anfrage), dass dieses nicht von weiteren besonderen und gegebenenfalls einschränkenden Festsetzungen betroffen ist, hierbei insbesondere:

- Entwicklungsgebiet, Soziale Stadt oder Stadtumbau
- Umlegungs- oder Flurbereinigungsgebiet, Naturschutzgebiet
- Erhaltungs-, Gestaltungs- oder Vorgartensatzung
- Überschwemmungs- oder Hochwassergefahrengebiet

Baugenehmigungen

In den Bauakten der Stadt Zülpich waren zum Zeitpunkt der Einsichtnahme insbesondere folgende Dokumente zu dem Gebäude mit der zu bewertenden Wohnung vorhanden:

- Bauantrag eines Anbaus vom 28. April 1986
- Baugenehmigung Nr. 63/671-20/39 (Erweiterung des Wohnhauses) vom 15. Oktober 1986
- Baubescheid Bauantrag eines Anbaus vom 15. Oktober 1986
- Planerische Kalkulationen (Wohnflächen neu, alt, Anbau sowie der Rohbaukosten) vom 01. April 1986
- Grundrisse von Erdgeschoss, Obergeschoss sowie Längs- und Querschnitt des Gebäudes und einer Hofansicht
- Erklärung zur abgeschlossenen Bauzustandsbesichtigung des Kreises Euskirchen vom 17. November 1986

Die originale Bauakte des Bewertungsobjektes stand zur Einsicht nicht zur Verfügung. Dies ergibt sich aus Schriftverkehr (per E-Mail) mit der Stadt Zülpich vom 29. August 2022.

Für die Wertermittlung wird auf der Grundlage der vorliegenden Unterlagen und Informationen daher unterstellt, dass die baulichen Anlagen mit dem zu bewertenden Objekt den geltenden Vorschriften entsprechend errichtet wurden und somit bau- und planungsrechtlich zulässig sind oder aber zumindest Bestandsschutz genießen. Hierbei handelt es sich ausdrücklich um eine Annahme im Rahmen der Wertermittlung und nicht um eine bauordnungsrechtliche Aussage.

Wohnungsbindung

Laut schriftlicher Auskunft des Kreis Euskirchen vom 05. September 2022 besteht für das Wohneigentum Zülpich, Gemarkung Ülpenich, Flur 4, Flurstück 129, keine Wohnungsbindung.

Denkmalschutz

Laut schriftlicher Auskunft der Stadt Zülpich (per E-Mail) vom 06. Oktober 2022 steht das Gebäude Ringstraße 18 nicht unter Denkmalschutz. Es wird unterstellt (keine Äußerung der Stadt trotz schriftlicher Anfrage), dass zudem weder ein Bodendenkmal noch ein Denkmalbereich bestehen.

Erschließung

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

Abgabenrechtliche Situation

Von der Stadt Zülpich wurde trotz mehrmaliger Nachfrage keine Auskunft zur abgabenrechtlichen Situation zur Verfügung gestellt. Es wird demnach in diesem Gutachten unterstellt, dass keine Erschließungsbeiträge nach §§ 127 ff. BauGB mehr anfallen, ebenso wenig Straßenbau- oder Kanalanschlussbeiträge nach § 8 KAG NRW.

Bei der Recherche der wertrelevanten Zustandsmerkmale konnte nicht festgestellt werden, ob zum Wertermittlungsstichtag über die oben benannten Beiträge hinaus noch weitere öffentlich-rechtliche Beiträge und nicht-steuerliche Abgaben zu entrichten waren. Es wird daher vorausgesetzt, dass derartige Beiträge und Abgaben am Stichtag nicht mehr zu entrichten waren. Dabei handelt es sich vor allem um:

- Ablösebeiträge für Stellplatzverpflichtungen
- Versiegelungsabgaben
- Ablösebeträge nach Baumschutzsatzungen
- Beiträge aufgrund von Satzungen der Wasser- und Bodenverbände

2.3 Gebäude- und Wohnungsmerkmale

Vorbemerkung

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

Baujahr

Laut Schreiben der Stadt Zülpich (per E-Mail) vom 29. August 2022 ist die originale Bauakte zum Gebäude mit dem Bewertungsobjekt nicht mehr existent. Das Gebäude soll nach Recherchen der Stadt ca. um 1910 erbaut worden sein.

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

Bauweise des Wohngebäudes

- freistehendes Einfamilienhaus mit Innenhof und Anbau in Gartenrichtung
- teilweise unterkellert
- zweigeschossig (EG, OG) mit ausgebautem DG
- Decken: Kappendecken, vermutlich zudem Holzbalken und Stahlbeton
- Treppen: Holz mit Holzhandlauf
- Fassade: überwiegend Ziegelstein
- Heizung: Gaszentralheizung mit zentraler Warmwasserbereitung

- Sonstiges: Rampe zum Hauseingang (Holz), gemeinschaftliche Nebenflächen, Hauseingangsbereich im EG ohne Abtrennung zur Wohnung Nr. 1 gemäß Abgeschlossenheit, befestige Hoffläche mit bereichsweiser Überdachung, des Weiteren übliche Außenanlagen wie z.B. Einfriedungen sowie Ver- und Entsorgungsleitungen

Wesentliche Ausstattungsmerkmale der Wohnung

Im Rahmen der Ortsbesichtigung konnten folgende Ausstattungsmerkmale festgestellt werden:

- Fußböden: Fliesen, PVC und Laminat
- Wände: überwiegend tapeziert n, Sanitärbereiche mit Wandverfliesungen, Küche mit Fliesenspiegel
- Decken: überwiegend gestrichener Innenglattputz oder tapeziert
- Fenster: Kunststofffenster mit Doppelverglasung, teilweise mit Rollläden, Dachflächenfenster aus Holz
- Türen: Holzrahmen mit Holztürblättern, auch Glasblatt, Wohnungseingangstür aus Holz
- Gäste-WC: mit Handwaschbecken und WC (hängend)
- Badezimmer: mit Dusche, Waschtisch mit Unterschrank und WC (hängend), Handtuchheizkörper
- Sonstiges: Klimaanlage im DG

Zustand der baulichen Anlagen

Die baulichen Anlagen mit dem Bewertungsobjekt sind bereits über 100 Jahre alt und befanden sich zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung in einem dem Baujahr entsprechenden üblichen Gesamtunterhaltungszustand (altersbedingte Abnutzungserscheinungen). Der Zustand der baulichen Anlagen wird im Rahmen der Wertermittlung durch den Ansatz der üblichen Instandhaltungskosten, der Restnutzungsdauer sowie des Liegenschaftszinssatzes ausreichend gewürdigt. Eine gesonderte Berücksichtigung wird nicht für erforderlich erachtet. Es wird allerdings darauf hingewiesen, dass keine Instandhaltungsrücklage gebildet wurde (vgl. Bemerkungen auf S. 9 des Gutachtens).

Zustand der Wohnung

Die zu bewertende Wohnung befand sich zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung insgesamt in einem guten Unterhaltungszustand. Es konnten keine wesentlichen bzw. wertrelevanten Unterhaltungsrückstände und Schäden festgestellt werden. Übliche Renovierungserfordernisse (z.B. Maler- und Tapezierarbeiten, Bodenbeläge sowie Kleinreparaturen) sind in der Regel nicht wertrelevant und je nach Marktlage sogar auf einen Mieter übertragbar. Kleinere Mängel sind im Übrigen auch im Ansatz der Instandhaltungskosten und der Restnutzungsdauer mit enthalten.

Abschließend wird darauf hingewiesen, dass die technischen Anlagen (z.B. Elektroverkabelung, Wasser- und Abwasserleitungen) im Rahmen der Ortsbesichtigung nicht überprüft werden konnten. Es können daher keine Angaben zur Funktionstüchtigkeit gemacht werden.

Energetische Qualität

Das Gebäudeenergiegesetz (GEG), welches am dem 1. November 2020 in Kraft getreten ist, stellt für Neubauten und Bestandsgebäude hohe Ansprüche an die energetische Qualität. Diesbezüglich sind beispielsweise folgende Vorschriften zu berücksichtigen:

- bei größeren Änderungen an Außenbauteilen müssen bestimmte Grenzwerte der GEG eingehalten werden (z.B. für die Wärmedurchgangskoeffizienten) - § 48 GEG
- Heizkessel, die vor dem 1. Januar 1991 eingebaut oder aufgestellt worden sind oder älter als 30 Jahre alt sind, dürfen größtenteils nicht mehr betrieben werden - § 72 GEG

- ungedämmte, zugängliche Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen sowie Armaturen von Heizungsanlagen, die sich nicht in beheizten Räumen befinden, müssen gedämmt werden - § 71 GEG
- ungedämmte oberste Geschossdecken beheizter Räume oder die darüber liegenden Dächer müssen so gedämmt werden, dass ein bestimmter Wärmedurchgangskoeffizient nicht überschritten wird - § 47 GEG
- Außenbauteile dürfen nicht in einer Weise verändert werden, dass die energetische Qualität des Gebäudes verschlechtert wird - § 46 GEG

Das GEG schreibt vor, dass Verkäufer oder Vermieter im Falle eines geplanten Verkaufs oder einer Vermietung den potenziellen Käufern oder Mietern einen Energieausweis vorlegen müssen. Der Energieausweis für Gebäude ist eine Art Ausweis, der dokumentiert wie das Gebäude energetisch einzuschätzen ist. Im vorliegenden Fall ist laut Angabe des Eigentümers kein Energieausweis vorhanden. Da es sich um ein Gebäude älteren Baujahres handelt, kann davon ausgegangen werden, dass die baulichen Anlagen im jetzigen Zustand den Anforderungen des GEG zumindest teilweise nicht gerecht werden und ein Energieausweis dies auch dokumentieren würde.

Für die Wertermittlung wird von einer dem Baujahr entsprechenden üblichen energetischen Qualität ausgegangen, die durch die Eingangsgrößen (z.B. Rohertrag und Restnutzungsdauer) weitestgehend abgebildet wird.

Eine genaue Analyse der energetischen Anforderungen und der daraus resultierenden Kosten kann jedoch nur durch einen entsprechenden Spezialisten angefertigt werden. Im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens ist eine derartige Analyse nicht möglich.

Wohnfläche

Die vorliegenden Aufteilungspläne zeigen nur bedingt die tatsächliche, im Rahmen des Ortstermins vorgefundene Aufteilung und sind nur teilweise bemaßt. Eine raumweise Berechnung der Wohnfläche ist demnach nicht bzw. nur teilweise möglich. Die Teilungserklärung enthält als Anlage eine Wohnflächenberechnung, die die zu bewertende Wohnung mit insgesamt rd. 88 m^2 ausweist. Die Größenordnung wurde über die Grundrisspläne sowie die Katasterkarte plausibilisiert.

Hinweis: Ein vollständiges Aufmaß des Gebäudes war nicht Bestandteil der Beauftragung. Im Zweifel über die Wohnflächen wäre dieses zu beauftragen und dem Sachverständigen zu übermitteln.

Aufteilung

Die zu bewertende Wohnung Nr. 2 befindet sich im Ober- und Dachgeschoss. Die genaue Aufteilung der Wohnung kann den nachfolgend abgedruckten Grundrissen entnommen werden. Hierbei handelt es sich um Kopien aus der Teilungserklärung. Das Dachgeschoss wurde nachträglich unterteilt (vgl. Fotos).

Beurteilung

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um eine Eigentumswohnung in einem Wohnhaus, welches vor über 100 Jahren errichtet wurde. Wohnung verfügt über eine übliche bzw. marktgängige Größe von rd. 88 m^2; Durchgangszimmer sind nicht vorhanden. Insgesamt befindet sich die Wohnung in einem guten Gesamtzustand.

2.4 Sonstiges

Zubehör

Das auf dem Bewertungsobjekt festgestellte Zubehör beschränkt sich auf eine Einbauküche. Der Zeitwert wird auf ca. 2.500 EUR geschätzt. Es wird an dieser Stelle jedoch ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es sich um grobe, freie Schätzung des Zubehörwertes handelt.

Bodenbeschaffenheit

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

Laut schriftlicher Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg vom 09. September 2022 liegt das Grundstück Gemarkung Ülpenich, Flur 4, Flurstück 129, über dem auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeld „Adelsgrube“. In den vorhandenen Unterlagen ist im Bereich des Grundstücks kein Bergbau dokumentiert. Allerdings liegt das Grundstück im Einflussbereich der Grundwasserabsenkung für den rheinischen Braunkohletagebau. Nach Beendigung der bergbaulichen Sümpfungsmaßnahmen ist ein Grundwasserwiederanstieg zu erwarten. Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung für den Braunkohletagebau als auch bei einem späteren Grundwasserwiederanstieg sind hierdurch bedingte Bodenbewegungen möglich. Diese können bei bestimmten geologischen Situationen zu Schäden an der Tagesoberfläche führen.

Ergänzend teilte die Bergbauberechtigte RWE Power AG am 09. September 2022 schriftlich mit, dass nach derzeitigen Erkenntnissen keine Bergschadensgefährdung durch den Braunkohlenbergbau für das Bewertungsobjekt erkennbar ist. Somit lägen keine Umstände vor, die bei der Erstellung des Wertgutachtens aus Bergschadensgesichtspunkten gesondert zu berücksichtigen sind.

Eine weitergehende Untersuchung ist im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens nicht möglich. Zu weiteren Fragestellungen wäre die Expertise eines Fachgutachters zu empfehlen.

Altlasten

Laut schriftlicher Auskunft aus dem Altlastenkataster des Kreis Euskirchen vom 23. August 2022 ist das Grundstück Ülpenich, Flur 4, Flurstück 129, im Altlasten- und Hinweisflächenkataster nicht als altlastverdächtige Fläche erfasst. Es liegen auch keine Hinweise zu schädlichen Bodenveränderungen vor. Es wird darauf hingewiesen, dass die erteilte Auskunft lediglich den momentanen Erfassungsstand beinhaltet.

Für die Wertermittlung wird auf Grundlage der vorliegenden Auskunft davon ausgegangen, dass das Grundstück nicht von Altlasten (Altablagerungen, Altablagerungs-Verdachtsflächen, Altstandorte, Altstandort-Verdachtsflächen) betroffen ist

Topographie/Zuschnitt

Das Grundstück ist unregelmäßig geschnitten (vgl. Flurkarte) und weitestgehend eben. Die Freiflächen (Garten) sind nach Nord-Westen gerichtet.

Anmerkung

Es handelt sich im vorliegenden Fall um ein Wertgutachten und nicht um ein Bausubstanzgutachten. Es wurden im vorliegenden Fall lediglich augenscheinliche, stichprobenartige Feststellungen getroffen. Vorhandene Abdeckungen von Boden-, Wand- oder Deckenflächen wurden nicht entfernt. Bei der Substanzbeschreibung muss daher unter Umständen eine übliche Ausführungsart und ggf. die Richtigkeit von Angaben unterstellt werden. Aussagen über tierische und pflanzliche Holzzerstörer oder sog. Rohrleitungsfraß, Baugrund- und statische Probleme, Schall- und Wärmeschutz, gesundheitsschädliche Stoffe etc. sind daher im Rahmen dieses Gutachtens ohne weitere Untersuchungen eines entsprechenden Spezialunternehmens unvollständig und unverbindlich.

Weiterhin wird vorausgesetzt, dass bis auf die eventuell festgestellten Mängel die zum Bauzeitpunkt gültigen einschlägigen technischen Vorschriften und Normen (z.B. Statik, Schall und Wärmeschutz, Brandschutz) eingehalten worden sind. Eine diesbezügliche Überprüfung und Beurteilung kann nur durch einen entsprechenden Fachgutachter vorgenommen werden.

3 Verfahrenswahl

Vorbemerkung

Im vorliegenden Fall ist ein Miteigentumsanteil an einem Grundstück zu bewerten. Der Miteigentumsanteil ist mit dem Sondereigentum an einer Wohnung (Wohnungseigentum) verbunden. Grundsätzlich kann für die Bewertung von Wohnungseigentum das Sachwertverfahren, das Ertragswertverfahren und das Vergleichswertverfahren herangezogen werden, wobei der Verkehrswert aus dem Ergebnis des herangezogenen Verfahrens unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu bemessen ist.

Vergleichswertverfahren

Für die Bewertung von Eigentumswohnungen bietet es sich an, das Vergleichswertverfahren anzuwenden, denn zahlreiche Eigentumswohnungen werden mit ihrem Preis je Quadratmeter Wohnfläche gehandelt. Das Vergleichswertverfahren kann immer dann zur Bewertung von Eigentumswohnungen herangezogen werden, wenn genügend Kaufpreise von vergleichbaren Wohnungen vorliegen.

Ertragswertverfahren

Auch das Ertragswertverfahren bietet sich beim Wohnungseigentum an: Die Wertigkeit des gesamten Wohnungseigentums, also des Miteigentumsanteils mitsamt des untrennbar damit verbundenen Sondereigentums an einer Eigentumswohnung, kann auch durch die Miete zum Ausdruck gebracht werden. Da Eigentumswohnungen zu einem großen Teil als Anlageobjekte gehalten werden, lässt sich in der Regel eine Miete unschwer feststellen oder als vergleichbar heranziehen. Hinzu kommt, dass Eigentumswohnungen in vielen Komponenten den Charakter einer Mietwohnung haben. Kaufentscheidungen hinsichtlich einer Eigentumswohnung werden oftmals vor dem Hintergrund einer "ersparten Miete" gefällt; auch insofern liegt also ein Ertragswertdenken nicht fern.

Sachwertverfahren

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

Konsequenz für die Vorgehensweise

Als Ergebnis und Konsequenz für die Vorgehensweise bleibt festzuhalten, dass Wohnungs- und Teileigentum entsprechend dem Geschehen auf dem Grundstücksmarkt am sinnvollsten mit dem Vergleichswertverfahren und dem Ertragswertverfahren bewertet wird. Für die Anwendung des in der ImmoWertV normierten Vergleichswertverfahrens stehen jedoch nicht genügend Kaufpreise von Objekten zur Verfügung, die mit dem Bewertungsobjekt hinreichend genau vergleichbar sind. Insofern wird im vorliegenden Fall der Verkehrswert lediglich mittels des Ertragswertverfahrens abgeleitet. Eine Plausibilisierung erfolgt über vom Gutachterausschuss des Kreis Euskirchen ermittelte und veröffentlichte Rohertragsfaktoren sowie einen Immobilienrichtwert für Ein- und Zweifamilienhäuser.

Hinweis

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

4 Wertermittlung

Allgemeines Ertragswertverfahren nach ImmoWertV (§ 28)

Im vorliegenden Fall hängt der resultierende Ertragswert von folgenden Eingangsgrößen ab:

- Rohertrag
- Bewirtschaftungskosten
- Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen
- Liegenschaftszinssatz
- besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
- Bodenwert

Das Modell des Allgemeines Ertragswertverfahrens stellt sich mit den beschriebenen Eingangsgrößen wie folgt dar:

	Rohertrag
–	Bewirtschaftungskosten
=	Grundstücksreinertrag
–	Bodenwertverzinsung
=	Gebäudereinertrag
x	Barwertfaktor zur Kapitalisierung
=	Gebäudeertragswert
+	Bodenwert
=	vorläufiger Ertragswert
±	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
=	Ertragswert

Die Eingangsgrößen des Ertragswertverfahrens werden im Folgenden zunächst quantifiziert. Daran anschließend wird die Ertragswertermittlung mit den abgeleiteten Eingangsgrößen durchgeführt.

Rohertrag

Beim Rohertrag handelt es sich um die marktüblich erzielbaren Nettokaltmieten. Nach Auswertung des Zülpicher Mietwohnungsmarktes (Quellen: aktueller Mietspiegel, mietspiegeltabelle.de, Capital, wohnungsboerse.net, immoscout24.de, etc.) konnte eine durchschnittliche Nettokaltmiete von 7,50 EUR/m² für vergleichbare Wohnungen festgestellt werden. Mit dem recherchierten Mietansatz ergibt sich folgender Rohertrag:

	Monatliche Miete (7,50 EUR/m² x 88 m²)	660 EUR/Monat
x	Anzahl der Monate	12
=	jährlicher Rohertrag	7.920 EUR/Jahr

Bewirtschaftungskosten

Im vorliegenden Fall werden folgende Bewirtschaftungskosten gewählt:

- Verwaltungskosten: in Anlehnung an die ImmoWertV, den aktuellen Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses im Kreis Euskirchen sowie das Modell der AGVGA-NRW rd. 373 EUR/Jahr
- Betriebskosten: Es wird davon ausgegangen, dass die Betriebskosten vollständig auf einen Mieter umgelegt werden. Somit erfolgt – auch in Anlehnung an das Modell der ImmoWertV – hier kein Ansatz.
- Instandhaltungskosten: in Anlehnung an die ImmoWertV, die Modellvorgaben der AGVGA-NRW sowie den Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses im Kreis Euskirchen rd. 1.074 EUR/Jahr bei einer wohnlich nutzbaren Fläche von 88 m²

- Mietausfallwagnis: Das Mietausfallwagnis für derartige Wohnobjekte ist erfahrungsgemäß gering und liegt nach ImmoWertV, AGVGA-NRW sowie dem Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschuss im Kreis Euskirchen bei etwa 2 Prozent des Rohertrags, das sind rd. 158 EUR/ Jahr.

Die Bewirtschaftungskosten betragen insgesamt 1.605 EUR/Jahr und liegen damit bei etwa 20,3 Prozent des Rohertrags.

Restnutzungsdauer

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

Diese schematische Vorgehensweise ist jedoch in der Regel nur bei sehr neuen Gebäuden anwendbar. Im vorliegenden Fall handelt es sich um ein ursprünglich ca. 1910 errichtetes Gebäude, welches bereits Modernisierungen erfahren hat (z.B. Böden, Treppe und Badezimmer). Da insbesondere Modernisierungen zu einer Verlängerung der Restnutzungsdauer führen, würde eine rein mathematische Ermittlung der Restnutzungsdauer somit zu einem verfälschten Ergebnis gelangen.

Gemäß den Vorgaben der ImmoWertV haben Modernisierungen erst ab einem bestimmten Alter einen Effekt auf die Restnutzungsdauer. Das Gebäude weist ein relatives Alter von 140 Prozent (= 112/80 Jahre) auf. Bei angehaltenen 6 Modernisierungspunkten ist eine Anwendung der Restnutzungsdauertabellen ab einem Alter von 30 Prozent möglich. Das tatsächliche relative Alter liegt oberhalb des in der Tabelle angegebenen Wertes. Somit gilt gemäß ImmoWertV für die Ermittlung der Restnutzungsdauer die Formel:

$RND = a \times Alter^2 \div GND - b \times Alter + c \times GND$

mit $a = 0{,}6150$ / $b = 1{,}3385$ / $c = 1{,}0567$

RND = rd. 31 Jahre

Modernisierungs-punkte	a	b	c	ab einem relativen Alter von
0	1,2500	2,6250	1,5250	60 %
1	1,2500	2,6250	1,5250	60 %
2	1,0767	2,2757	1,3878	55 %
3	0,9033	1,9263	1,2505	55 %
4	0,7300	1,5770	1,1133	40 %
5	0,6725	1,4578	1,0850	35 %
6	0,6150	1,3385	1,0567	30 %
7	0,5575	1,2193	1,0283	25 %
8	0,5000	1,1000	1,0000	20 %
9	0,4660	1,0270	0,9906	19 %
10	0,4320	0,9540	0,9811	18 %
11	0,3980	0,8810	0,9717	17 %
12	0,3640	0,8080	0,9622	16 %
13	0,3300	0,7350	0,9528	15 %
14	0,3040	0,6760	0,9506	14 %
15	0,2780	0,6170	0,9485	13 %
16	0,2520	0,5580	0,9463	12 %
17	0,2260	0,4990	0,9442	11 %
18	0,2000	0,4400	0,9420	10 %
19	0,2000	0,4400	0,9420	10 %
20	0,2000	0,4400	0,9420	10 %

Liegenschaftszinssatz

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

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Euskirchen hat für Wohnungseigentum mit Restnutzungsdauer $\leq$ 40 Jahre einen Liegenschaftszinssatz von 2,4 Prozent ermittelt. Das Investitionsrisiko wird durch den Liegenschaftszinssatz zum Ausdruck gebracht wird (niedriger Liegenschaftszinssatz = geringes Investitionsrisiko hoher Liegenschaftszinssatz = großes Investitionsrisiko). Dieser wird im vorliegenden Fall für angemessen erachtet (objektspezifisch angepasst).

Barwertfaktor zur Kapitalisierung

In Abhängigkeit von Liegenschaftszinssatz und Restnutzungsdauer erhält man einen Barwertfaktor zur Kapitalisierung von rd. 21,692.

Anmerkung zum Barwertfaktor zur Kapitalisierung

Im Ertragswertverfahren wird zunächst der jährliche Reinertrag der Wohnung, der nach Abzug aller Kosten verbleibt, ermittelt. Dieser Reinertrag fällt dem Wohnungseigentümer jährlich bis zum Ende der Restnutzungsdauer zu. Es stellt sich dann die Frage, welchen Wert der über die angesetzte Restnutzungsdauer jedes Jahr beim Wohnungseigentümer zu verbuchende Reinertrag am Wertermittlungsstichtag hat.

Zur Ermittlung dieses Werts wird der Reinertrag mit dem so genannten Barwertfaktor zur Kapitalisierung multipliziert. Mit dem Barwertfaktor zur Kapitalisierung, der von der Restnutzungsdauer und dem Liegenschaftszinssatz abhängig ist, wird somit der auf den Wertermittlungsstichtag bezogene Wert des zukünftigen jährlichen Reinertrags ermittelt.

Bodenwertanteil

Das Grundstück mit dem zu bewertenden Objekt liegt innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils nach § 34 BauGB. Das Grundstück ist erschlossen und nach Lage, Form und Größe bebaubar. Es ist somit nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar. Nach den Vorschriften des § 3 Abs. 4 ImmoWertV handelt es sich hier demnach um die Entwicklungszustandsstufe „Baureifes Land“. Für das Grundstück mit dem Bewertungsobjekt bzw. die entsprechende Richtwertzone wurde vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Euskirchen (Stichtag: 01. Januar 2022) ein Bodenrichtwert wie folgt ermittelt und veröffentlicht:

- Gemeinde: Zülpich, Ortsteil Ülpenich
- Nummer: 441702
- Bodenrichtwert: 130 EUR/m²
- Entwicklungszustand: Baureifes Land
- Beitragszustand: beitragsfrei nach BauGB und KAG NW
- Nutzungsart: Mischgebiet
- Geschosszahl: I-II
- Tiefe: 35 m
- Breite: 18 m

Durch Abweichungen der wertbestimmenden Merkmale zum Bewertungsobjekt wird eine geringe Anpassung des relativen Bodenwertes vorgenommen. Dies geschieht über die vom Gutachterausschuss des Kreis Euskirchen bereitgestellten Umrechnungskoeffizienten (130 EUR/m² x 1,01 = 131 EUR/m²). Es ergibt sich somit insgesamt folgender Bodenwertanteil:

	Bodenwert relativ	131 EUR/m²
x	Grundstücksgröße	613 m²
=	Bodenwert Gesamtgrundstück	80.303 EUR
x	Miteigentumsanteil	87,87/144,28
=	Bodenwertanteil	rd. 48.906 EUR

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale im Sinne des § 8 ImmoWertV liegen nicht vor.

Ertragswert

Der Ertragswert ergibt sich mit den ermittelten Eingangsgrößen wie folgt:

Ertragswert		
	Rohertrag	7.920 EUR/Jahr
−	Bewirtschaftungskosten	1.605 EUR/Jahr
=	Reinertrag (Bodenwertanteil + Wohnung)	6.315 EUR/Jahr
−	Bodenwertanteilsverzinsung	1.174 EUR/Jahr
=	Reinertrag (Wohnung)	5.141 EUR/Jahr
x	Barwertfaktor zur Kapitalisierung	21,692
=	Ertragswert (Wohnung)	111.519 EUR
+	Bodenwertanteil	48.906 EUR
=	vorläufiger Ertragswert (gesamt)	160.425 EUR
±	Besondere objektspez. Grundstücksmerkmale	0 EUR
=	Ertragswert	160.425 EUR

Plausibilitätskontrolle über Rohertragsfaktor

Eine Plausibilitätskontrolle ist über Rohertragsfaktoren möglich. Diese Faktoren geben das durchschnittliche Verhältnis von erzielten Kaufpreisen zum jeweiligen Rohertrag wieder. Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Euskirchen gibt für Wohnungseigentum mit Restnutzungsdauer ≤ 40 Jahre einen Rohertragsfaktor von rd. 19,5 bei einer Standardabweichung von 16 Prozent an. Im vorliegenden Fall ergibt sich ein Rohertragsfaktor von 20,3 (vorläufiger Ertragswert ÷ Rohertrag). Der Ertragswert wird hierdurch in seiner Größenordnung bestätigt.

Plausibilitätskontrolle über Immobilienrichtwerte

Eine weitere Plausibilitätskontrolle ist über Immobilienrichtwerte des Gutachterausschusses für Grundstückswerte möglich; diese wurden allerdings nicht für Wohnungseigentum ermittelt. Im Hinblick auf die Eigenart des Bewertungsobjektes (Wohnungseigentum in einem Zweifamilienhaus) wird hierzu der Immobilienrichtwert für Ein- und Zweifamilienhäuser betrachtet. Dieser beträgt in der Zone mit dem Bewertungsobjekt 1.850 EUR/m² Wohnfläche. Im vorliegenden Fall ergibt sich ein Faktor von rd. 1.823 EUR /m² (= 160.425 EUR ÷ 88 m²), wodurch der Ertragswert erneut in seiner Größenordnung bestätigt wird.

5 Ergebnis

Definition

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

Lage auf dem Grundstücksmarkt

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

Der Verkehrswert als der wahrscheinlichste Preis ist aus dem Ergebnis der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln. Im vorliegenden Fall wurden für das Wohnungseigentum das Ertragswertverfahren angewendet. Für die Ermittlung des Ertragswertes wurden marktübliche Eingangsgrößen, wie zum Beispiel Mieten, Bewirtschaftungskosten, Bodenwertanteil, Restnutzungsdauer und Liegenschaftszinssatz angesetzt. Die Plausibilisierung erfolgte durch die Analyse von Immobilienrichtwerten sowie Rohertragsfaktoren. Insofern spiegelt sich in den ermittelten Verfahrensergebnissen die Lage auf dem Grundstücksmarkt wider. Weitere Korrekturen sind daher nicht erforderlich.

Ergebnis

Unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussender Grundstücksmerkmale wird der Verkehrswert des Wohnungseigentums Nr. 2, Ringstraße 18, 53909 Zülpich zum Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag 06. September 2022 geschätzt auf

160.000 EUR

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

Rheinbach, 05. November 2022

Internetversion des Gutachtens ohne Unterschrift

Sachverständigenbüro für Immobilienbewertung
Dr.-Ing. Björn Haack
Weilerweg 12
53359 Rheinbach
Tel.: 02226/8989086
Fax: 02226/8989087
www.svb-haack.de
info@svb-haack.de